

# 论我国前期物业服务合同法定终止规则

刘婉莹

新疆大学法学院, 新疆 乌鲁木齐

收稿日期: 2024年9月30日; 录用日期: 2024年10月23日; 发布日期: 2024年11月22日

## 摘要

前期物业服务合同的终止已成为我国当前物业服务合同纠纷所产生的最主要的原因之一。《民法典》第940条被视为前期物业服务合同法定终止规则,但是在司法实践中该规定难以有效适用,存在着合同终止权行使主体与行使程序不明晰等诸多问题,亟待解决。基于此,通过考察我国前期物业服务合同立法与司法现状,针对存在的相关问题,发现我国应当努力推动业主自治组织之建立完善,在立法上确立业主自治组织之法律地位、赋予业主在特定条件下的合同终止权。同时,针对具体终止程序规则,完善前后物业之交接程序,明确前期物业服务合同终止期间以及终止效力。

## 关键词

前期物业服务合同, 合同终止, 司法认定

# On the Legal Termination Rules of Pre-Property Service Contract in China

Wanying Liu

School of Law, Xinjiang University, Urumqi Xinjiang

Received: Sep. 30<sup>th</sup>, 2024; accepted: Oct. 23<sup>rd</sup>, 2024; published: Nov. 22<sup>nd</sup>, 2024

## Abstract

The termination of the pre-property service contract has become one of the most important reasons for the current property service contract disputes in China. Article 940 of the Civil Code is regarded as the legal termination rule of the pre-property service contract, but it is difficult to effectively apply this provision in judicial practice. There are many problems such as unclear exercise subject and exercise procedure of contract termination right, which need to be solved urgently. Based on this, by examining the legislative and judicial status quo of China's early property service contract, in view of the existing related problems, it is found that China should strive to promote the establish-

ment and improvement of the owner's autonomous organization, establish the legal status of the owner's autonomous organization in legislation, and give the owner the right to terminate the contract under certain conditions. At the same time, according to the specific termination procedure rules, improve the transfer procedure of the property before and after, and clarify the termination period and termination effect of the previous property service contract.

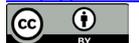
## Keywords

Pre-Property Service Contract, Contract Termination, Judicial Determination

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 问题的提出

当前我国有关前期物业服务合同的研究较少,该领域并没有得到充分的关注。但是,实践中,前期物业服务合同由于涉及建设单位、业主以及物业服务企业三方主体,其涵盖的法律关系错综复杂,在进行选聘前期物业服务企业过程中,三方主体权利义务层层嵌套,纠纷频发。当前我国物业服务纠纷大多与前期物业服务合同息息相关,只有理顺了三方主体的关系,才能为后续普通物业服务管理工作奠定一个良好的基础,推动物业从前期到一般的顺利过渡。在立法上,全国人大颁布的《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)在第24章中对物业服务合同作为有名合同的相关内容进行了明确规定。同时,《物业管理条例》进一步细致规定了前期物业服务合同中业主大会之选聘等具体规则。此外,一些地方法规也为前期物业服务合同纠纷提供了新的解决途径。但是,整体而言,我国前期物业服务合同的终止程序操作性仍旧较差,存在诸多缺陷,难以应对当前复杂多变的有关司法现状。由于我国物业管理法律体系建设相对滞后,因此,在分析厘清现存立法司法实践现状问题的基础上,立足我国国情,对我国前期物业服务合同法定终止规则进行完善是十分必要的。基于此,本文试图整理前期物业服务合同相关的立法与司法争议,从理论与现实两个方面对其存在的问题进行剖析,并给出相应的对策,以期为该领域的进步完善提供支撑,也为今后的研究提供一些借鉴与参考,促进前期物业服务合同的立法完善,保障所涉各方主体之权益。

## 2. 我国前期物业服务合同终止现状分析

伴随着我国现代化进程的推进,城市化进程加快,小区化时代已然到来。随着物业管理专业化水平的提升以及人民对生活品质的进一步追求,选聘专业的物业公司来管理社区已然成为了普遍的社区管理模式,因此,物业服务合同的规范化,尤其是前期物业服务合同的规范化尤为重要。笔者将对其立法与司法现状进行总结梳理与评析,对我国前期物业服务合同终止规则存在的问题进行简要概括,为后续论述奠定基础。

### 2.1. 立法现状梳理与评析

物业服务管理直接关系到人民群众的幸福感和切身利益,是与我国民生福祉紧密相关的要事。我国物业服务企业起步相对较晚,但发展极为迅猛,法律本身又具有滞后性,因此,我国相关法律规定之粗放与人民对精致美好生活的追求难免产生诸多矛盾。2020年颁布的《民法典》中对物业服务合同进行了专章规定,一系列有关政策、法规、措施不断出台,足见其重要性。然而,当前我国有关法律规范仍旧缺

乏系统性、欠缺可操作性，难以发挥有效作用。

尽管我国《民法典》将物业服务合同正式作为典型合同纳入合同编，但是对于前期物业服务合同终止之规定仍旧十分简单，缺乏可操作性，在学界存在诸多争议[1]。一些学者认为：我国《民法典》第940条之规定本质上是赋予了业主合同任意解除权[2]。一些学者则认为《民法典》第940条为前期物业服务合同的法定终止条件[3]，亦有学者称之为法定终止事由[4]。还有一些学者认为《民法典》第940条之规定表明了前期物业服务合同为附条件解除的合同，解除条件成就时，合同当然终止，即合同效力自动消灭。任意解除说与附条件解除说本质区别在于解除机制的不同，相较而言附条件解除说似乎更符合《民法典》940条之规范构造，可以在一定程度上避免建设单位对业主权益之损害风险，但同时造成了前期物业服务合同终止困难的境况。故而笔者认为法定终止事由说更为合理。其一，该学说显然更符合《民法典》557条之文义；其二，如此解释更贴合《民法典》940条规定之法律后果，即不具有溯及力，不会发生溯及返还之特殊情形。同时亦符合我国对解除之救济机制等具体定位，与《民法典》284条更具系统性、协调性。《民法典》将“业主”加入到了解除前期物业服务合同的主体中，而将“物业服务企业”替换为“物业服务人”，使得业主可以在合同到期之前自行选择合适的物业服务公司，而没有建立起相应的制度保证，业主委员会之成立缺乏保障规定。而业主大会的召集又有业主人数与专有区域的面积与比例两个方面的要求，条件太过苛刻。要想召开业主大会已然十分困难，要组建一个业主委员会，以行使终止原有物业服务合同的权利，就更是难上加难了。《民法典》明确规定，“双过半”的业主享有解聘物业服务企业的权利，但实践中往往难以实现。此外，房地产物业委员会与物业服务公司之间的交接存在一定的难度，致使新的物业服务公司也不能顺利及时进入小区。

《物业管理条例》对大多数的物业管理条款进行了细化，但是从整体上看，有些条款的力度仍旧不够，如《物业管理条例》第24条规定中使用“倡导”一语，显然不够有力。由于大部分前期物业服务合同都是建设单位直接签定的，而房屋买卖又涉及到业主的利益，因此，若允许建设方进行物业管理，必然会产生“母子公司”或“兄弟公司”的情况产生，同时也会形成对业主不利的物业服务合同。众所周知，前期物业服务合同中约定的规范条款，实际上是由开发商和物业服务公司共同商定的，显然具有“加重责任”之风险。在前期物业服务合同中，业主自始处于劣势地位，法律还规定了“增加负责”和“消除主体利益”等规则条款，显然会造成业主面临更大的权益风险。故而，笔者认为，基于民法自愿、平等的原则，对于物业服务合同中规定的免除物业服务公司责任之条款，业主委员会或者业主有权请求法院经判决认定该合同或者相关条款无效，并终止前期物业服务合同，从而保护业主在前期物业服务合同中所享有的法定权益。

通过前文梳理，我们可以发现，当前我国对物业服务管理的相关立法的层级不高，涉及到前期物业服务合同法定终止的具体时间和程序的立法也很少，并且，在相关的法律中，对于终止权的主体界定不明确，在实务中，业主“寸步难行”，这一点值得我们进行深思。相关立法的滞后等问题，已对我国房地产市场的发展产生阻碍。鉴于目前物业管理进入常态化，物业纠纷频发之现状，笔者认为，我国有必要制定专门的物业管理法。

## 2.2. 司法现状梳理与评析

通过对司法实务案件的分类研究，笔者发现由于立法规范的模糊性与滞后性，相关司法判决结果出现较大差异，司法意见不统一，极大威胁到了司法之公信力的实现，对司法权威造成损害。当前我国司法实践中，有关前期物业服务合同终止纠纷的案件主要分为两类。

其一是有关前期物业服务企业履行义务瑕疵，业主行使抗辩权之案件。在司法实践中，业主作为合同利益的真正承受者，其是否享有聘请前期物业服务企业、组建业主委员会的权利，以及应当以何种方

式实现自治权，与之相适应的业主自治体系之规定完善与否，这些都没有明确的法律规定，这就造成了司法实务中关于前期物业服务合同法定终止的纠纷频频发生，难以找到适当的相关问题解决的法律依据。如司法实践中，一些法院在认定业主及业主委员会对于前期物业服务合同终止权之行使主体适格与否，业主大会之召开程序合法与否等问题上存在明显差异，以致裁判结果之差异性。

其二是有关业主请求终止与由建设单位选聘的前期物业服务企业签订的物业服务合同的案件。在司法实务中，为获取利益，很多建设单位未经招投标程序或暗中操控招投标结果，与旗下公司或关联公司订立前期物业服务合同，在实施物业管理的初始阶段，物业管理企业的选聘已然成了开发商牟利的手段，而业主只能被动承受，负担合同条款之约束，其合法权利无法得到有效保护[5]。此种情形在实践中并不鲜见。在司法判例中，由于开发商与前期物业服务公司存在利益牵连，互相“打掩护”，加之立法疏漏，大多数法院最终承认其合同有效性。在业主以其服务延迟、不合标准等理由拒付物业费的情况下，甚至还面临着违约赔偿之法律风险，对业主明显不公平。相关救济途径之缺失，使得物业纠纷日益加剧，对社会稳定产生严重威胁。

### 3. 我国前期物业服务合同终止规则存在的问题

如前所述，通过对我国前期物业服务合同终止立法及司法现状之分析，笔者认为当前我国前期物业服务合同法定终止规则之操作过程中所遇到的阻碍大致可以概括为合同终止权行使主体缺位以及行使具体程序规定不完善两个方面。

#### 3.1. 合同终止权行使主体缺位

建立健全、运作规范的业主委员会是前期物业服务合同终止的重要途径，也是当前我国物业管理日趋专业化的重要原因。当前我国有关业主委员会之设立比率十分不理想，已然影响到前期物业服务合同终止程序之启动，主要原因在于首次业主大会之召开存在不合理之处。我国当前有关规定极为简陋，过于空泛，可操作性不强，已然与实践脱节。同时在实践中，出于自身利益考量，建设单位与前期物业服务企业往往阻碍业委会之成立，地方政府也大多漠视该现象的发生，无所作为，加之业主本身的权利意识不强，诸多因素使得现实生活中，很多小区并没有建立业委会，前期物业服务合同终止权行使主体缺位现象严重。

此外，对前期物业服务合同终止权行使主体之认定，理论界与实务界存在较大争议，主要聚焦于属于业主还是业委会的问题。对此，笔者认为从制度设立之初衷考量，基于民法自治原则，仅仅通过业主大会或业委会难以体现每个业主的意愿，加之法律的苛刻要求，单个业主往往陷入失声的境地，有苦难言。尽管签订购房合同时业主有机会审查前期物业服务合同，但是实践中，业主作为购房者往往处于劣势地位，难以提出相应要求，只能被动接受。就致使如今单个业主缺乏对前期物业服务合同终止之决定权，权利受损也难以主张救济，陷入困境难以挣脱，显然有失公正。

#### 3.2. 合同终止程序难以有效运行

由于业委会组建各方阻碍大、前期物业服务企业选聘招投标制度欠缺规范等诸多原因[6]，我国前期物业服务合同法定终止程序启动困难重重，致使业主权益面临很大风险。由业主或业委会聘请新的物业服务企业后，自然会面临着前后物业交接问题，以进行由前期到普通物业服务的阶段过渡，但我国当前的法律对此并未作出具体规定，加之各方阻碍，以致实践中处理混乱无序，加剧了前期物业服务企业义务履行不到位之风险([7], p. 44)。此外，我国对前期物业服务合同终止期限、终止效力等具体问题规范缺失，使得在司法实践中发生纠纷时，对前期物业服务合同终止有关具体操作程序合法性认定无法可依，于法无据，赔偿责任之分配标准模糊不清，使得业主维权效果大打折扣，难以得到有效救济。

## 4. 我国前期物业服务合同终止主体规则完善路径

如前所述，我国前期物业服务合同终止纠纷之解决离不开立法与实践对终止权行权主体有关规则的完善，因此，笔者将从业主自治组织之建立完善、法律地位之确立以及业主合同终止权之赋予三个方面提出完善路径之建议。

### 4.1. 业主自治组织之建立完善

要从根本上破解业主委员会设立的难题，必须从两方面着手：一是“自下而上”的业主自治实践；二是由立法机关、上级政府部门进行自上而下法律政策的制订。通过自下而上的实际经验，为相关政策法规的制订提供现实依据；而由上而下的法规与政策，则为当地政府及业主进行业委会组建时提供具体、可遵循的法律依据。所以，关键在于业主的自治实践，用实际行动来助推政策法规之出台，促使地方政府部门和政府工作人员依法履行职责，杜绝不作为和乱作为。社区居民的创造性是无限的，社区治理的一切问题都要依靠他们的实践与创新，一切不来源于实践的政策法规都是空谈。

首先，笔者认为我国应当明确业主大会的成立条件。应当尽快着眼于对《物业管理条例》进行修订，甚至如果必要，应当尽快推动《物业管理法》之出台，对有关业主大会的具体设立的程序等问题进行详细规定。如笔者认为可以设立小区业主入住率达到 30% 时，建设单位应当负责组织该小区在六十日内召开业主大会，建立业主委员会，否则对该建设单位予以警告处分等有关规定。

其次，笔者认为我国应当适当降低现有的业主大会与业委会的设立表决相关门槛。可以借鉴日本法等有关召开集会的灵活性规定，以降低集会难度，调动业主自治积极性。此外，目前我国《物业管理条例》对召集过程及召集人等缺乏具体规定，导致了集会召开的难度较大。对此，笔者建议可以由建设单位担任召集人。主要原因在于在前期物业服务中建设单位为最大利益获得者，同时也是最了解业主入住情况的主体，其担任召集人可以最大程度克服召集阻碍。

### 4.2. 业主自治组织法律地位之确立

业主自治组织的完善和有效运作对保障业主权益、化解前期物业服务终止问题至关重要。尽管法律规定业主委员会具备要求赔偿侵害业主合法权益的权利，以及以另行签订合同的方式终止前期物业服务合同的权利，但没有明确规定业主委员会如何履行这些义务，并且对其性质定位不明确。虽然《民法典》确认了业主大会和业主委员会的管理资格，但并没有明确规定其诉权与诉讼主体资格。在我国法律体系下，业主委员会与业主之间不存在直接利害关系，因此业主委员会不可能作为独立于业主之外的第三方参与纠纷解决。因此，从我国民法的有关理论出发，应将业主委员会定义为“非法人组织”，即能够以自己的名义参与民事活动、可以独立起诉或应诉并享有一定财产的组织。只有明确业主自治组织的法律地位，才能化解前期物业服务终止的问题，顺利过渡到普通物业服务阶段。

### 4.3. 业主合同终止权之赋予

在前期物业服务中，业主由于其合同中的特殊地位很难完全满意物业服务，因此在业主被动成为合同效力相对方时，我们需要思考在合同中如何最大程度保障当事人权益。抗辩权是合同承受人最基本的权利，指的是在合同中承担义务的当事人可以拒绝相对人的请求权<sup>[8]</sup>。业主的抗辩权是指在物业服务企业要求业主履行合同义务，支付物业费时，享有拒绝支付的权利。在实践中，业主行使抗辩权的方式通常是拒绝缴纳物业费，然而，在司法判例中，对业主的这一权利多以业主败诉的方式予以否定，关于单个业主是否具有抗辩权的问题在学界存在争议<sup>[9]</sup>，大多数学者认为单个业主行使抗辩权可能对小区内的大多数业主产生不公平影响，因此并不予以认可。物业服务合同具有公共属性，涵盖了小区管理的各

个方面，具有高度一体性，单个业主缴纳的物业费并没有与全部物业服务形成对价关系。因此，一些学者认为前期物业服务合同中的单个业主无法行使抗辩权<sup>[10]</sup>。然而，考虑到业主在前期物业服务合同中的地位作为合同利益的直接承担者，他们应该享有抗辩权。若业主没有抗辩权，无论前期物业服务企业如何敷衍了事，业主都需承担合同义务，显然是不公平的，也不符合合同法的理念，还可能加剧前期物业招投标的混乱性，对物业服务行业的长远发展不利。因此，应当赋予业主合同任意解除权，以保障业主的自治权。

在购房者与建设单位签订房屋买卖合同时，通常将前期物业服务合同作为房屋买卖合同的附件或直接规定在房屋买卖合同中。有学者主张基于合同相对性原则，将前期物业服务合同规定为“合同为第三人设定义务”，其效力受到质疑。从实践角度考虑，每位小区业主在购房后参与前期物业服务公司的选聘、磋商和订立合同会耗费大量时间成本，这会导致业主权益得不到及时保护。另一方面，即使入住后的业主对前期物业服务合同内容知情，但其选择权受到很大限制，无法切实维护自身权益。因此，法律规制的重点应放在前期物业服务企业的选聘和前期物业服务期间业主权益的实际保护上。

有学者指出，应当允许业主亲自与物业服务企业订立前期物业管理合同，并且允许业主对合同进行修改<sup>[11]</sup>。然而，在实际操作中，业主亲自制定前期物业服务合同并不现实。但是，法律应当允许业主对一些非主要的强制性条款进行修改。当大多数业主(例如满足一定比例的业主人数和房屋面积要求)对物业服务合同的条款不满意，或者单个业主对合同的主要条款(如物业费显著高于市场价格，服务质量低劣，物业管理存在重大疏忽)不满意时，应允许业主行使解除合同的权利。当然，行使解除权应该明确举证责任，并且对解除权的行使应该依据业主人数和房屋面积的比例要求等进行限制。前期物业服务的质量需要建设单位、政府和业主共同努力。开发商如果想树立良好形象，就必须提供合理、细致的物业服务。而业主如果想要拥有宜居的小区环境，也需要提高自身的法治意识，并积极参与物业管理事务。只有通过建设单位、政府和业主的共同努力，才能保障前期物业服务的质量。

## 5. 我国前期物业服务合同终止程序规则完善路径

如前所述，《民法典》940条为前期物业服务合同终止程序之规定，为前期物业服务合同法定终止事由。但该规定在司法实践中可操作性较低，其一，业主缺乏自治意识，业主委员会难以成立；其二，由于前期物业服务企业之选聘受建设单位支配，签订合同的合规性合法性往往存在隐患，以致前后物业之交接存在困难，诸多问题亟需解决<sup>([7], p. 43)</sup>。基于此，在对行权主体规则完善的同时，我国前期物业服务合同终止程序具体操作规则之完善不可或缺。

### 5.1. 前后物业交接程序之建立完善

《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》中明确了，因物业资料移交问题、管理权转移纠纷等原因而提起诉讼，前期物业服务企业以种种理由拒绝退出现有物业管理，拒绝移交有关物业资料等，业主委员会诉至法院请求其移交的，人民法院应予支持。对于没有走诉讼程序的，为了便于移交，尽量减少物业管理的空窗期，笔者认为可以让建设单位履行通知义务，为物业公司的退出提供必要的帮助，并由当地政府部门负责监管，从而实现小区物业服务从前期向普通的平稳过渡。

在我国，多数业主的自治观念较差，难以组织召开业主大会与业委会，当其权益遭到侵害时，往往会出现处理延误、效率低下的情况，这个时候，需要通过行政手段来促进物业交接的进行。由行政机关介入促进物业移交不仅有利于保障业主权益，同时也可以一定程度保障开发商与物业公司的权益。以自身利润最大化为终极目的的物业服务公司，常常以低投入高回报为经营宗旨，由此产生了义务履行不到

位的风险。故而，笔者认为，为了规范物业服务市场，提高物业服务质量，政府应该加强对物业管理前后交接的监督管理，从而使得住宅小区的经济、环境和社会效益达到最大限度的协调。

### 5.2. 终止期间之明确

目前，我国立法对前期物业服务合同的终止期限未作具体规定，对其终止权的行使主体及程序等方面的规定也较为笼统。在此基础上，怎样结合我国目前的实际，思考出一种既合理又可行的终止方式，是一个非常重要的课题。一些学者认为，由于前期物业服务合同的特殊性质，有必要对其具体的生效期间进行界定。无论是到期终止抑或是到期并满足一定条件即终止的模式都有一个共同的缺陷，那就是为建设单位和物业服务企业对业主设置屏障开了口子，而使得业主被动地长时间地受制于合同，权益受到侵犯时，无计可施。从这一点上看，采取前述两种终止方式并非明智之举，在对不同类型的合同终止方式进行分析后，法定期间终止的模式在实务中具有正当性与可行性。

基于民法上的自治原则，我国很少对终止期间作出规定，仅有极少数的例外情况是在商业活动中，出于对商业秘密的保护和公正的考量，会对其作出如竞业限制条款等限制。物业服务合同也是一种社会性的法律关系，在出于公共利益保护的考量下，可以适当对其加以限制。前期物业服务合同纠纷频繁发生，主要是因为物业管理交接过程中阻碍重重，基于此，我国应当在法律上对前期物业服务合同终止的法定期限进行明确，为物业服务由前期到普通的平稳过渡保留出合理预期空间。对此，笔者认为我们可以参考香港地区有关规定，将前期物业的合约期限定为两年，在此两年内，若大部分业主都对物业公司感到满意，那么当然就可以选择保留续聘，前期物业公司就可以向正常的物业服务阶段顺利过渡，继续行使管理权。但是若在上述两年内，业主对其服务不满意，认为其服务质量存在瑕疵，则可另择一家进行选聘，届时，前期物业服务即告终止。在此模式下，通过对前期物业服务合同的终止期限的明确规定，不仅使得前期物业公司有充足的时间做好准备退出，还能让业主享有更多的自主权，这也是目前最贴合我国当前前期物业服务合同终止现状问题的一种解决途径。

### 5.3. 终止效力之明确

在前期物业服务合同法定终止效力发生之时，所引起的其他相关效力问题仍需讨论。大致包括预交物业费之返还问题以及业主损害赔偿之认定问题两类。

依据我国《物业收费管理办法》之规定，可采酬金制或包干制进行物业费收取，而在酬金制模式下通常采预收方式<sup>[12]</sup>。在此种情况下，就会引发合同终止时预缴物业费之返还问题，对于前期物业服务合同终止之预缴物业费之返还问题，当前我国法律未有相应规定，似乎难以找到依据。笔者认为在前期物业服务合同履行期限届满前，出于合同终止之缘由而提前终止提供物业服务的情形下，业主或可通过不当得利主张物业费返还请求权。首先我们需要明确预缴物业费仅仅是按照合同约定履行合同之行为，并非提前清偿，排除了不当得利消极要件之存在。理论上，应否认定不当得利应具备一方取得了财产利益；他方利益受损；获得利益与受到损失之间有一定的因果关系以及得利人取得利益没有法律根据这四个积极构成要件。对于在终止前期物业服务合同时已预先缴纳的物业费用，若至终止之日为止，前物业公司已按照之前订立的物业服务合同，向业主一方履行了其服务义务，这种情形可视为获得利益的合法根据。反之，在此期间，如果前物业公司没有按照合同约定履行义务，或只履行了部分义务，那么就满足了不当得利的四个积极构成要件，业主即可主张不当得利返还请求权。

根据《民法典》第 496 条第二款之规定，业主行使物业服务合同任意解除权，除基于不可归责于业主自身的事由之外，应当赔偿损失。即会引发一个问题：就前期物业服务合同终止而言，业主是否应当承担损害赔偿之责任？笔者认为不可仅因前期物业服务合同之终止即判定业主承担损害赔偿之责任。就由于

普通物业服务合同之订立致使前期物业服务合同法定终止而言,在订立前期物业服务合同之时,物业服务企业就应当可以预见此种情形下合同终止之风险<sup>[13]</sup>,且其并非是业主行使任意解除权之结果,以此来判定业主承担损害赔偿责任,于法无据,对业主显然并非公平。当然,这也并非意味着完全排除业主因前期物业服务合同法定终止而承担损害赔偿责任之可能,倘若业主未尽到通知义务等而使物业服务企业遭受损失,亦应承担相应的损害赔偿责任。

## 6. 结语

鉴于我国物业服务行业起步较晚,前期物业服务之终止又是物业服务中极为敏感与特殊的阶段,对我国物业管理之发展极为关键,故而对我国前期物业服务合同法定终止规则的探讨十分必要。基于此,本文通过对我国前期物业服务合同终止之立法与司法现状着手进行了分析,得出了我国前期物业服务合同终止规则现存问题,针对具体问题对终止权行权主体与具体程序规则提出了完善建议,以期为我国物业行业发展提供一定参考,助力社区建设。但本文中有关研究仍旧较为浅显,有许多不足之处,有待进一步论述。我国物业管理制度之发展符合当今社会发展潮流,与人民生活休戚相关,相信通过不断探索,我国前期物业终止制度规则必将愈发完善。

## 参考文献

- [1] 杨立新. 物业服务合同: 从无名合同到典型合同的蜕变[J]. 现代法学, 2020, 42(4): 69-82.
- [2] 王利明. 合同法研究(第四卷) [M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2017: 158.
- [3] 杨代雄. 袖珍民法典评注[M]. 北京: 中国民主法制出版社, 2022: 806.
- [4] 徐涤宇, 张家勇. 《中华人民共和国民法典》评注[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2022: 968.
- [5] 王瑾娴. 前期物业服务合同纠纷样态与理路修正[J]. 上海房地, 2023(12): 45-48.
- [6] 刘镇. 论程序瑕疵物业服务合同的效力[J]. 中共郑州市委党校学报, 2023(5): 49-53.
- [7] 陈子涵, 王依凡. 我国物业服务合同规范的不足与完善——以法释[2020]17号司法解释为切入点[J]. 上海房地, 2023(5): 40-45.
- [8] 王泽鉴. 民法思维与民法实例[M]. 北京: 中国政法大学出版社, 2001: 172.
- [9] 周辉斌. 论《民法典》第940条之解释与适用[J]. 时代法学, 2022, 20(6): 1-12.
- [10] 顾彬. 审理物业费案件若干法律问题探析——以南通崇川法院速裁庭的司法实践为分析样本[J]. 海峡法学, 2013, 15(3): 79-88.
- [11] 邓微. 浅析前期物业管理中的法律问题[J]. 人民论坛, 2010(17): 118-119.
- [12] 刘艺. 物业服务合同终止及物业费停止计收的类型化考察[J]. 人民司法, 2023(4): 38-43.
- [13] 薛源. 民法典新增物业服务合同效力探讨[J]. 学术界, 2020(10): 152-160.