

业主大会决议的撤销之诉

以原告资格、审查标准与撤销后果的类型化为中心

赵跃

(安徽国运律师事务所, 安徽 合肥 230000)

摘要: 业主大会决议是小区的共同意思, 对全体业主具有约束力。决议侵害业主权益时, 民法典第二百八十条赋予受侵害的业主撤销权。这一看似简单的救济, 适用中却面临三重难题。其一, 原告资格不明, 是凡业主均可起诉, 还是须证明自身权益受到特别侵害; 其二, 审查标准不清, 程序瑕疵与内容瑕疵的界限模糊, 轻微瑕疵是否导致撤销缺乏统一尺度; 其三, 撤销后果不定, 判决撤销后已履行的部分如何处理, 善意第三人的信赖如何保护, 均无明确规定。本文主张: 原告资格应当区分情形, 程序瑕疵之诉以参与权受侵害为限, 内容瑕疵之诉以权益受侵害为限; 审查标准应当采三阶层构造, 即召集与表决的程序合法性、决议内容的权限与合法性、决议内容的合目的性; 轻微程序瑕疵未影响表决结果的, 不予撤销; 撤销判决具有形成效力, 决议自始失去约束力, 但已与善意第三人形成的法律关系不受影响, 其损失由过错方承担; 同时应当建立示范诉讼与合并审理机制, 应对群体性纠纷。

关键词: 业主大会决议; 撤销之诉; 原告资格; 审查标准; 形成判决

中图分类号: D923.2 **文献标识码:** A **文稿编号:** WJLT(2022)04-0041-12

Actions to Set Aside Resolutions of the Owners' Assembly

ZHAO Yue

(Anhui Guoyun Law Firm, Hefei 230000, Anhui, China)

Abstract: Resolutions of the owners' assembly express the common will of a residential community and bind all owners. Where a resolution infringes an owner's rights, the Civil Code confers a right to have it set aside. This seemingly simple remedy faces three difficulties. First, standing is unclear: whether any owner may sue or only one whose rights are specially affected. Second, the standard of review is unclear: the boundary between procedural and substantive defects is blurred and no uniform measure governs whether a minor defect justifies annulment. Third, the consequences are unsettled: how performed parts are handled and how the reliance of bona fide third parties is protected remain unregulated. This article argues that standing should be differentiated, limited to infringement of participation rights for procedural defects and to infringement of substantive rights for substantive defects; that review should proceed in three stages, namely legality of convening and voting, authority and legality of content, and conformity of content with the purpose of the community; that minor procedural defects not affecting the outcome should not lead to annulment; that the judgment has constitutive effect and the resolution loses binding force ab initio, while legal relations formed with bona fide third parties remain unaffected and losses are borne by the party at fault; and that representative and consolidated proceedings should be established for group disputes.

Key words: owners' assembly resolution; action to set aside; standing; standard of review; constitutive judgment

说明: (本文为作者个人研究观点, 不代表所在单位意见)

作者简介: 赵跃, 安徽国运律师事务所执业律师, 主要研究民事诉讼与物业管理纠纷。

一、问题的提出

一个住宅小区, 动辄数百户、上千人。选聘物业、调整物业费、使用维修资金、改建共有部分, 这些事项无法由每个业主单独决定, 只能通过业主大会形成共同意思。业主大会决议因此成为小区治理的基本工具, 其对全体业主具有约束力, 包括投反对票的业主。

多数决的正当性, 建立在程序的公正与内容的合法之上。若决议的程序存在瑕疵, 或者内容侵害了少数业主的权益, 多数决就可能异化为多数人的暴政。为此, 民法典第二百

八十条赋予受侵害的业主一项救济：业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

这一条文，仅有一句话，却承载着复杂的制度功能。它既是个人权利的保护机制，也是团体自治的校正机制，还是司法介入自治的边界划定。条文越简，解释的空间越大，适用的分歧也越多。

第一重分歧，在于原告资格。条文的表述是受侵害的业主，是否意味着起诉的业主须证明自己的权益受到了特别的、区别于其他业主的侵害？若决议提高了物业费，全体业主均受影响，是否每个业主都可以起诉？若决议只影响一楼业主的采光，其他业主是否可以起诉？

第二重分歧，在于审查标准。程序瑕疵有轻重之分：未提前十五日通知，与通知方式不符合章程约定，其严重程度显然不同。轻微瑕疵是否导致撤销？内容瑕疵有类型之别：超越权限、违反法律强制性规定、违反章程、显失公平，其后果是否相同？

第三重分歧，在于撤销的后果。判决撤销后，决议是自始无效还是自撤销时失效？已经依据决议签订的物业服务合同，是否随之无效？已经收取的维修资金，是否应当返还？已经施工的改建工程，如何处理？这些问题，判决书往往避而不谈，执行阶段却争议不断。

第四重分歧，在于程序的选择。一个小区可能有几十户业主起诉，是分别立案、合并审理，还是推选代表人诉讼？不同的选择，影响诉讼的效率，也影响裁判的统一。实务中，同一决议在不同法院得到不同判决的情形并不罕见。

本文的任务，即在现行法的框架内，为上述问题提供一套可操作的方案。文章先讨论决议的法律性质与效力根据，再厘清原告资格，继而确定起诉期间，然后构造审查标准，接着分析撤销的后果，最后讨论程序衔接。方法上以解释论为主，辅以类型化与实证考察。

二、决议的法律性质与效力根据

业主大会决议的性质，学说不一。合同说认为，决议是全体业主的合意，其效力源于当事人的意思表示一致；团体法说认为，决议是团体的意思形成，其效力源于团体的自治权；混合说认为，决议兼具合同与团体行为的属性，须分别观察。

本文采团体法说。理由在于：决议的成立不要求全体一致，多数决即可；决议的效力及于全体业主，包括反对者与未参加者；决议的内容涉及团体的共同事务，而非个别业主的私人事务。三点特征，均超出合同法的框架，只能以团体法的原理说明。

团体法说的意义，在于为决议的效力瑕疵提供解释工具。合同瑕疵的后果是无效、可撤销、效力待定；决议瑕疵的后果则分为不成立、可撤销、无效三种。三者对应不同的瑕疵程度，也对应不同的救济途径。

决议不成立，指决议未经法定或者章定的表决程序，欠缺成立要件。例如，未经召集程序而由少数业主自行集会作出决定，或者表决权数未达到法定比例。不成立的决议，自始不产生效力，任何业主均可主张，不受期间限制。

决议可撤销，指决议已经成立，但程序或者内容存在瑕疵，受侵害的业主可以请求法院撤销。可撤销的决议，在撤销前有效，撤销后溯及地失去效力。这一设计，兼顾了决议的稳定性与业主的救济。

决议无效，指决议的内容违反法律的强制性规定或者违背公序良俗。无效的决议，自始无效，任何利害关系人均可主张，法院亦可依职权认定。无效与可撤销的区分，在于瑕疵的性质：前者是内容的根本违法，后者是程序或者内容的一般瑕疵。

民法典第二百八十条仅规定了可撤销，未规定不成立与无效。解释上，应当承认不成立与无效的类型。理由在于：不成立与无效是决议瑕疵的固有形态，不因法条未作规定而消灭；司法实践亦已广泛承认这两种类型，否定其存在反而不利于纠纷的解决。

决议的效力根据，在于业主的成员权。业主基于对专有部分的所有权，取得对共有部分的共有权与共同管理的权利。成员权是决议效力的正当性基础：业主让渡部分自主权，接受多数决的约束，是因为其享有参与决议形成的权利。

据此，若业主的参与权被剥夺，决议的正当性基础即被动摇。未通知业主参加、伪造表决票、隐瞒议题，这些行为剥夺了业主的参与权，足以构成撤销的事由。反之，若参与权得到保障，仅表决的方式存在轻微瑕疵，则不宜撤销。

决议与管理规约的关系，须辨明。管理规约是全体业主的共同行为准则，由业主大会制定和修改，其效力及于全体业主与使用人。决议是对具体事项的决定，须以规约为依据。决议违反规约的，构成可撤销事由；规约本身违法的，业主可以请求确认规约的相关条款无效。

规约的效力，源于业主的同意。业主购买房屋时，视为接受规约的约束；业主转让房屋时，规约的约束随房屋移转于受让人。这一效力，使规约具有类似合同的约束力，但其内容不得违反法律的强制性规定，不得排除业主的基本权利。

决议的效力范围，及于全体业主，也及于物业使用人。承租人等使用人虽非业主，但其使用利益受决议影响，可以主张决议对其不生效，但不得以自己名义请求撤销。使用人的救济，只能通过业主或者另行起诉侵权。

决议对物业服务企业的效力，须辨明。物业服务企业不是业主，不受决议的直接约束，但其依据决议与业主委员会签订的合同，受合同约束。若决议被撤销，合同是否无效，取决于物业服务企业是否善意，以及合同是否已经履行。

从比较法上看，各国对决议瑕疵的处理方式不同。德国法将决议瑕疵分为无效与可撤销，可撤销之诉须在二个月内提起；日本法将决议瑕疵分为不存在、无效与可撤销，可撤销之诉须在三个月内提起；我国台湾地区法将决议瑕疵分为无效与得撤销，得撤销之诉须

在一年内提起。

我国的规定，未设期间，这是一个明显的漏洞。无期间限制，意味着决议可能在数年后被推翻，交易安全受损；期间过短，则业主来不及发现瑕疵。折中的做法，是参照公司决议撤销的规则，设六十日的除斥期间，并规定最长为一年。

三、撤销之诉的原告资格

原告资格，是撤销之诉的第一道门槛。民法典第二百八十条的表述是受侵害的业主，这一表述包含两个要件：一是业主身份，二是权益受侵害。两个要件的解释，决定了诉讼的入口宽窄。

业主身份的变动，影响诉讼的进行。起诉后房屋转让的，原业主丧失原告资格，诉讼应当由其继受人承受；继受人不愿承受的，诉讼终结。这一规则，源于诉的利益：房屋转让后，原业主对决议不再有法律上的利害关系。

共有业主的起诉，须共同进行。夫妻共有的房屋，一方起诉撤销决议，另一方是否为必要共同原告？本文认为，共有权是不可分割的整体，处分共有权的诉讼应当由共有人共同提起；一方单独起诉的，法院应当通知另一方参加。

业主身份的认定，以不动产登记为准。已经登记为所有权人的，是业主；尚未登记但已合法占有建筑物的，如已交付的商品房买受人，可以认定为业主；仅签订买卖合同而未交付的，一般不认定为业主。身份的认定，应当在起诉时完成。

一个业主可能有多个身份：既是业主，又是业主委员会委员，还是物业使用人。身份的竞合不影响其以业主名义起诉，但诉讼请求应当与其身份相适应。以委员身份起诉的，须证明其执行职务的行为受到决议的妨碍。

权益受侵害，是第二个要件。其含义有广狭之分。广义说认为，任何业主对决议的合法性均有利益，只要决议存在瑕疵，业主即可起诉；狭义说认为，业主须证明决议侵害了其专有部分的所有权、共有部分的共有权或者成员权。

本文主张区分说：对程序瑕疵，采广义说；对内容瑕疵，采狭义说。理由在于：程序瑕疵侵害的是业主的参与权，而参与权是每个业主均享有的成员权，任何业主均可主张；内容瑕疵侵害的是具体的权益，只有权益受影响的业主才有诉的利益。

区分说的实践意义，在于避免诉讼的泛滥与诉讼的不足。若对程序瑕疵采狭义说，则未受具体侵害的业主无法起诉，程序的违法无人纠正；若对内容瑕疵采广义说，则任何业主均可对任何决议起诉，小区治理将陷入诉讼的泥潭。

举一例说明。业主大会决议将物业费从每平方米二元提高至三元，程序上未提前十五日通知。此时任何业主均可基于程序瑕疵起诉，因为其参与权被剥夺；若程序合法，仅价格过高，则只有实际承担高额费用的业主可以起诉，未入住的业主因未实际支出，其诉的利益较弱。

再举一例。业主大会决议将某栋楼的架空层改建为物业用房。该栋楼的业主可以基于共有权受侵害起诉；其他楼的业主是否可以起诉？本文认为，架空层属于全体业主共有，其他楼的业主亦享有共有权，可以起诉，但须证明其共有权受到实际影响。

业主委员会作为原告的资格，须单独讨论。业主委员会是业主大会的执行机构，其以自己名义提起诉讼，须有业主大会的授权。若决议本身是业主大会作出的，业主委员会不能以自己名义起诉撤销该决议，因为其不是受侵害的业主。

少数业主的起诉，可能遭遇多数业主的反对。此时是否应当限制少数业主的诉权？本文认为不应限制。少数业主的诉权，是防止多数暴政的制度装置，其价值不因多数人的反对而减损。但法院在审理时，应当兼顾多数业主的利益，避免因个别诉讼导致小区治理瘫痪。

原告的举证责任，须明确。原告应当证明：其一，其具有业主身份；其二，决议已经作出；其三，决议存在程序或者内容的瑕疵；其四，其权益受侵害（内容瑕疵之诉）。前三项由原告举证，第四项在程序瑕疵之诉中不必证明。

被告的确定，是一个技术问题。撤销之诉的被告应当是业主大会还是业主委员会？实务中的做法不一。本文认为，应当以业主委员会为被告；未成立业主委员会的，以作出决议的组织者为被告；无法确定组织者的，可以列全体业主为被告，但应当推选代表人。

第三人的参加，须有安排。决议的其他利害关系人，如物业服务企业、建设单位、受让人，可以申请参加诉讼。其参加的意义，在于使判决的效力及于其人，避免另案诉讼。法院认为有必要的，可以通知其参加。

四、起诉期间

民法典第二百八十条未规定起诉期间，这是一个明显的法律漏洞。无期间限制，决议可能在多年后被推翻，依据决议形成的法律关系将处于长期不确定状态，交易安全受损。故解释上必须补充期间。

补充的路径有三。其一，参照公司法关于决议撤销之诉六十日的规定；其二，适用民法典总则关于撤销权一年期间的规定；其三，类推适用民法典关于重大误解、欺诈的期间规则。三条路径的期间长短不同，效果也不同。

业主就决议侵害自身权益如何请求撤销，实务中的具体路径可参见物业决定侵害业主权益的撤销之诉一文的整理。

本文主张采六十日的除斥期间，并设一年的最长保护期。理由在于：业主大会决议与公司决议在性质上高度相似，均属团体法上的决议行为，其瑕疵救济的规则可以类推；六十日的期间，既给业主留出了发现与准备的时间，又避免了法律关系长期不稳。

六十日期间的起算点，是业主知道或者应当知道决议作出之日。知道的证明，由被告承担；应当知道的认定，依公示的方式判断。决议在小区公告栏张贴的，张贴之日视为应

当知道；通过微信群、短信通知的，发送之日视为应当知道。

未通知的业主，其期间如何起算？本文认为，应当自其知道决议之日起算，但最长不超过决议作出之日起一年。一年的最长保护期，是为了避免决议长期处于可撤销状态，同时兼顾未获通知的业主的救济。

期间的性质，是除斥期间，不适用中止、中断、延长。期间届满，撤销权消灭，业主不得再请求撤销，但仍可主张决议无效或者不成立。这一区分，保障了业主在严重瑕疵情形下的救济。

期间的经过，由法院依职权审查。被告未提出期间抗辩的，法院仍应审查；审查属实的，驳回诉讼请求。这一做法，与诉讼时效的被动适用不同，因为除斥期间关乎权利的存续，而非抗辩权的发生。

期间的起算，还有特殊情形。决议的内容被隐瞒，业主在期间届满后才知道的，期间自知道之日起算，但受一年最长保护期的限制。决议的文本未公示，业主无法知悉内容的，同样如此。这些例外，是为了保护信息弱势的业主。

起诉期间与行政复议、行政投诉的关系，须辨明。业主向主管部门投诉的，不中断除斥期间；主管部门处理的期间，不计入除斥期间。这一规则，避免了业主以投诉代替诉讼，拖延期间。

期间的遵守，须有催告机制。业主委员会可以书面催告有异议的业主在三十日内起诉，逾期不起诉的，视为放弃异议。催告的意义，在于使决议的效力尽早确定，避免业主在期间内观望。催告的效力，不改变法定的除斥期间。

期间届满后的救济，仍有路径。业主可以主张决议无效，因为无效不受期间限制；可以主张决议不成立，同样不受期间限制；可以主张侵权赔偿，但须证明损害与过错。三条路径，为期间届满后的业主留有余地。

五、程序瑕疵的审查

程序瑕疵，是撤销之诉中最常见的事由。其类型包括：召集程序违法、通知程序违法、表决权计算错误、计票程序违法、决议公示缺失。五类瑕疵，严重程度不同，后果也应不同。

召集程序，是决议成立的起点。业主大会应当由业主委员会召集；未成立业主委员会的，由街道办事处或者乡镇人民政府召集；特定比例的业主也可以自行召集。召集主体不适格，构成程序瑕疵。

通知程序，是业主参与权的保障。召开业主大会会议，应当于会议召开十五日前通知全体业主，通知应当载明会议的时间、地点、议题、表决事项。未通知、迟延通知、通知内容不全，均构成瑕疵。

通知的方式，应当能够到达业主。公告、书面通知、短信、微信，均可，但应当留存

证据。仅在小区门口张贴而业主长期不在的，不构成有效通知。通知的瑕疵，直接影响业主的参与，属于较重的瑕疵。

表决权的计算，是决议合法性的关键。民法典第二百七十八条规定，业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决；决定筹集维修资金、改建重建等事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

计算错误的表现形式多样：面积计算未扣除公摊、人数计算重复计入、表决票的效力认定错误、弃权票计入同意票。这些错误，可能导致决议未达到法定比例，从而构成重大瑕疵。

委托投票的效力，须审查。业主可以委托他人代为出席并表决，但应当出具书面委托书，载明委托的事项与权限。未出具委托书、委托书未载明表决意向、受托人超出授权范围表决的，该表决无效。实务中，伪造委托书的情形时有发生，应当重点审查。

书面征求意见的程序，须规范。业主大会可以采用书面征求意见的方式，但应当将征求意见书送达全体业主，载明议题、表决事项与期限。未送达、未给足期限、未如实统计的，构成程序瑕疵。书面征求意见的统计，应当有业主代表监票。

计票程序，应当公开。计票应当有业主代表监票，结果应当当场公布，并形成书面记录。未经监票、未当场公布、记录缺失，均构成瑕疵。若瑕疵足以影响结果，应当撤销；若不影响结果，可以不予撤销。

决议的公示，是效力的对外表征。决议作出后，应当在小区内公示，公示期不少于七日。未公示的，业主无从知悉决议的内容，其起诉期间也难以起算。公示的缺失，属于程序瑕疵，但一般不单独构成撤销事由。

轻微瑕疵的认定，须有标准。本文主张采影响结果标准：瑕疵是否可能改变表决结果。若瑕疵存在，但即使纠正也不影响结果，则不予撤销；若瑕疵可能改变结果，则应当撤销。这一标准，兼顾了程序的严肃性与决议的稳定性。

举例说明。会议通知迟延一日，但全体业主均到会并充分发表意见，此时瑕疵不影响结果，不予撤销。会议未通知某栋楼的业主，该栋楼业主占比百分之二十，足以影响三分之二的表决比例，此时瑕疵影响结果，应当撤销。

程序瑕疵的补正，是否允许？本文认为，原则上一事不再理，瑕疵不能通过事后补正而治愈。但若瑕疵仅为形式上的，如会议记录遗漏签名，可以补正；若瑕疵涉及参与权，如未通知，不能补正，只能重新召开会议。

业主的追认，能否治愈瑕疵？若全体业主一致同意决议的内容，可以认为瑕疵被治愈。但全体一致同意难以证明，实务中少有适用。部分业主的追认，不能治愈对未追认业主的侵害。

程序瑕疵与决议不成立的界限，须辨明。若瑕疵严重至根本没有召开会议、没有进行

表决，则决议不成立，而非可撤销。区分的标准，在于是否存在形式上的决议外观：有会议、有表决、有结果，即使程序有瑕疵，也是可撤销；无会议、无表决，则是不成立。

六、内容瑕疵的审查

内容瑕疵，指决议的内容超越权限、违反法律或者违反章程。三类瑕疵，对应不同的审查标准：超越权限的，审查决议事项是否属于业主大会的职权；违反法律的，审查内容是否与强制性规定冲突；违反章程的，审查内容是否与章程的约定不符。

业主大会的职权，由民法典第二百七十八条列举，包括制定和修改业主大会议事规则、管理规约，选举业主委员会，选聘物业服务企业，筹集和使用维修资金，改建重建建筑物及其附属设施，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动等。

超越权限的典型情形，是决议处分业主的专有部分。业主大会无权决定将某业主的房屋出售或者出租，也无权决定将某业主的专有部分改建。此类决议，因超越权限而无效，而非仅可撤销。

另一典型情形，是决议剥夺业主的成员权。例如，决议规定欠缴物业费的业主不享有表决权。此类决议，违反成员权平等原则，构成内容瑕疵。但若章程约定欠费业主的表决权暂缓行使，则须审查该约定是否合理。

违反法律强制性规定的情形，包括决议改变土地的用途、决议将共有部分转让给开发商、决议免除物业公司的安全保障义务。此类决议，因内容违法而无效。审查时，应当区分效力性规定与管理性规定：违反效力性规定的，无效；违反管理性规定的，可撤销。

违反章程的情形，包括决议的表决比例低于章程的约定、决议的事项超出章程的授权、决议的程序不符合章程的规定。章程是业主自治的基本规范，违反章程的决议，构成可撤销事由。

显失公平的情形，须谨慎认定。决议提高物业费，若涨幅过高且未说明理由，可能构成显失公平；决议将维修资金用于与共有部分无关的项目，可能构成权利滥用。认定的标准，是决议是否严重偏离业主的共同利益。

内容瑕疵的审查，还须考虑比例原则。决议对业主权利的限制，应当符合适当性、必要性、均衡性。例如，为整治停车乱象，决议禁止所有车辆进入小区，虽目的正当，但手段过当，构成瑕疵。

审查的界限，须把握。法院不应以自己的判断代替业主的自治判断。若决议的内容在业主自治的范围内，即使法院认为不妥，也不应撤销。司法介入的限度，是合法性审查，而非适当性审查。

这一界限，在物业费调整的案件中尤为重要。物业费的高低，取决于服务的标准、成本的结构、市场的行情，属于商业判断。法院不宜以自己的估价代替业主的决议，只有当决议的程序违法或者内容明显不公时，才可撤销。

内容的可分性，须考虑。决议包含数个事项，其中一项违法，其余合法。此时应当撤销违法的部分，维持合法的部分，而非整体撤销。可分的判断，以事项之间是否具有依存关系为准。

规约中的格式条款，须受审查。建设单位或者物业服务企业制定的临时管理规约，往往包含免除自身责任、加重业主负担的条款。此类条款，依民法典关于格式条款的规定，未作提示或者说明的，不成为规约的内容；不合理地免除或者减轻责任、加重对方责任、限制对方主要权利的，无效。

内容瑕疵与程序瑕疵的竞合，须处理。决议既有程序瑕疵，又有内容瑕疵，此时应当分别审查：内容瑕疵构成无效的，直接认定无效；内容瑕疵构成可撤销的，与程序瑕疵一并作为撤销事由；程序瑕疵轻微而内容合法的，不予撤销。

七、撤销的后果

撤销判决的性质，是形成判决。判决生效之日，决议溯及地失去效力，视为自始不存在。这一效力，及于全体业主，也及于依据决议形成的法律关系。但溯及力不是绝对的，须受善意第三人保护的限制。

对内的后果，是决议失去约束力。业主不再受决议的约束，已经依据决议履行的义务，可以请求返还。例如，依据被撤销的决议缴纳的物业费，业主可以请求返还；依据被撤销的决议作出的分摊，业主可以请求重新分摊。

返还的范围，须区分情形。若物业服务企业已经提供了服务，业主的缴费构成不当得利，返还的范围应当扣除服务的对价；若服务未提供，应当全额返还。这一处理，避免了业主获得双重利益。

对外的后果，是合同效力的影响。依据决议签订的物业服务合同，是否因决议被撤销而无效？本文认为，应当区分合同相对人是否善意：善意的，合同有效，业主承担违约责任；恶意的，合同无效，相对人返还所得。

善意的认定，以相对人是否知道决议的瑕疵为准。物业服务企业参与业主大会，知悉决议的程序，一般不能认定为善意；建设单位未参与，且已尽审查义务的，可以认定为善意。举证责任，由主张善意的一方承担。

已经施工的改建工程，如何处理？决议被撤销后，工程失去依据。若工程可以拆除且不影响安全，应当恢复原状，费用由决议的推动者承担；若拆除将损害建筑物的安全或者造成重大浪费，可以不拆除，由业主共同承担费用，但推动者应当赔偿。

已经支出的维修资金，如何处理？决议被撤销后，支出的依据消灭。若资金用于共有部分的维修，业主实际受益，不予返还；若资金被挪用，应当追回，责任人承担赔偿责任。追回的范围，包括本金与利息。

撤销判决的对世效力，须明确。判决生效后，任何业主均可主张决议无效，无需另行

起诉。但判决的既判力，仅及于当事人；未参加诉讼的业主，若另行起诉，法院应当参照已有判决，避免裁判冲突。

重新表决的费用，须有安排。决议被撤销后重新召开业主大会，会议的费用由谁承担？本文认为，应当由全体业主共同承担，从共有收益或者物业费中列支；若撤销系因推动者的过错所致，推动者应当承担相应的费用。

撤销判决的执行，须有保障。判决撤销决议后，业主委员会应当重新召集会议，就同一事项重新表决。若业主委员会拒不执行，业主可以申请强制执行，或者请求街道办、乡镇政府责令改正。

撤销与赔偿的关系，须辨明。决议被撤销，不等于推动者承担赔偿责任。赔偿须以过错与损害为前提：推动者明知决议违法而推动，或者伪造表决票，造成业主损失的，应当赔偿；仅因程序疏忽导致撤销的，一般不承担赔偿责任。

撤销判决的既判力，及于后续的决议。业主大会就同一事项重新作出决议，内容与原决议相同但程序合法的，该决议有效。但若新决议仍存在同样的瑕疵，业主可以再次起诉。反复起诉的，法院可以合并审理。

八、程序衔接与群体性纠纷的应对

撤销之诉的群体性，是其显著特征。一个决议可能引发数十甚至上百起诉讼，法院如果逐案审理，既浪费司法资源，也可能出现裁判冲突。故须建立相应的程序机制。

合并审理，是首要的机制。民事诉讼法规定，当事人一方或者双方为二人以上，其诉讼标的是同一种类，法院认为可以合并审理并经当事人同意的，可以合并审理。撤销之诉的诉讼标的同一，合并审理并无障碍。

代表人诉讼，是更进一步的机制。起诉的业主人数众多的，可以推选代表人进行诉讼。代表人的诉讼行为对其所代表的当事人发生效力，但变更、放弃诉讼请求或者承认对方诉讼请求、进行和解，须经被代表的当事人同意。

示范诉讼，是实践的创新。法院可以选定一件或者数件典型案件先行审理，待判决生效后，其他案件参照处理。示范诉讼的优点，是节约资源、统一尺度；缺点是缺乏明确的法律依据，须谨慎适用。

诉的合并与反诉，须注意。业主起诉撤销决议，业主委员会反诉确认决议有效，是否可以？本文认为可以，但反诉的请求与本案的请求基于同一事实，法院应当合并审理，避免矛盾判决。

保全的适用，须审慎。业主申请中止决议的执行，法院可以裁定保全，但应当要求提供担保，并考虑决议执行对小区管理的影响。若决议涉及物业服务的连续性，中止执行可能导致服务中断，损害全体业主的利益。

调解的适用，须把握。撤销之诉涉及团体自治，调解的空间有限。但若双方就决议的

修改达成一致，可以通过调解结案。调解协议的内容，不得违反法律的强制性规定，不得损害其他业主的利益。

与行政处理的衔接，须理顺。业主可以向房管部门投诉决议违法，房管部门可以责令改正。行政处罚与民事撤销，是两条并行的路径，互不影响。但行政机关的认定，可以作为民事案件的证据。

与刑事诉讼的衔接，须注意。伪造表决票、挪用维修资金，可能构成犯罪。刑事案件的处理，不影响民事撤销之诉的进行，但民事案件可以中止审理，待刑事判决确定事实。

诉讼费用的负担，须合理。业主起诉撤销决议，胜诉的，诉讼费用由业主委员会从共有财产中支付；败诉的，由业主自行承担。若业主的起诉明显缺乏依据，法院可以判令其承担部分费用，但不宜过高，以免抑制业主的监督积极性。

律师费用的负担，须谨慎。我国原则上不支持律师费由败诉方承担，但若规约约定或者法律规定，可以从其约定。业主起诉撤销决议支出的律师费，一般由自己承担；若业主委员会恶意拖延、伪造证据，法院可以判令其赔偿。

裁判文书的说理，须加强。撤销之诉的判决，应当说明决议的瑕疵类型、瑕疵对结果的影响、撤销的范围与后果。说理充分，才能服众，才能减少上诉与申诉。

案例指导的作用，须发挥。最高人民法院可以发布典型案例，明确原告资格、审查标准、后果处理等争点，统一裁判尺度。案例的积累，也可以为立法提供经验。

九、结语

一份业主大会决议，可能只是一张纸，却关系着数百户人家的居住品质与财产价值。决议的合法性，既需要业主的自治，也需要司法的校正。司法的介入，不是为了代替自治，而是为了保障自治的正当性。

本文的基本主张是：决议的性质是团体法上的意思形成，其瑕疵分为不成立、可撤销、无效三种；原告资格应当区分程序瑕疵与内容瑕疵，前者以参与权受侵害为限，后者以权益受侵害为限；起诉期间应当补充为六十日，最长不超过一年；审查标准应当采三阶层构造，轻微瑕疵不影响结果的不予撤销；撤销判决具有形成效力，但须保护善意第三人。

这些主张，未必周全，但至少提供了一个可以讨论的框架。框架的意义，在于使裁判有路径可循，使争议有共识可依。

实务中，还有一个细节值得注意：表决票的保存。表决票是决议成立的原始证据，应当保存不少于五年。业主起诉时，可以申请查阅表决票；业主委员会拒不提供的，法院可以推定其主张不成立。证据的保存，是程序公正的基础。

电子表决的适用，须规范。民法典允许以电子方式召开业主大会，但电子表决的身份验证、结果记录、数据保存，须有技术保障。若无法验证身份，表决的真实性存疑，决议

的效力也可能受影响。

最后须强调，业主大会决议的撤销之诉，本质上是个人权利与团体自治的平衡。过度保护个人，小区将无法形成共同意思；过度强调自治，少数人的权益将被牺牲。平衡的支点，是程序的公正与内容的合法。

程序公正，意味着每个业主都有参与的机会、表达的自由、表决的权利；内容合法，意味着决议不越权、不违法、不违背公序良俗。二者兼备，决议才有正当性，业主才有服从的义务。

司法的任务，正在于守护这两个支点。法官在审理此类案件时，不应纠缠于细枝末节，而应把握决议的正当性基础；不应轻易撤销，也不应轻易维持，而应在具体案件中寻求妥当的平衡。

还有一层关系须辨明：撤销之诉与侵权之诉的竞合。业主既可以请求撤销决议，也可以请求赔偿损失。二者的功能不同：撤销旨在除去决议的效力，赔偿旨在填补已经发生的损害。二者可以并行，但赔偿须以损害与过错为前提，不得仅以决议被撤销为由主张。

业主委员会的地位，也须厘清。业主委员会是执行机构，不是权力机构，其自身作出的决定，性质上是执行行为，若侵害业主权益，业主可以请求撤销或者确认无效。此类诉讼的被告是业主委员会，诉讼标的不是决议，而是具体的执行行为。

规则清晰，程序透明，救济有效，业主的自治才能健康发展，小区的秩序才能长久维持。这既是法律的要求，也是居住文明的体现。

参考文献

- [1] [1] 王利明：《论业主大会决议的效力》，《法学》2020年第7期。
- [2] [2] 陈华彬：《建筑物区分所有权研究》，中国政法大学出版社2021年版。
- [3] [3] 崔建远：《物权法》，中国人民大学出版社2021年版。
- [4] [4] 最高人民法院：《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，2020年修正。
- [5] [5] 全国人民代表大会常务委员会：《中华人民共和国民法典》，2020年。
- [6] [6] 刘保玉：《业主自治的私法构造》，载《中外法学》2022年第2期。
- [7] [7] 薛宁兰：《团体决议行为的效力瑕疵》，载《法学研究》2021年第4期。
- [8] [8] 住房和城乡建设部：《物业管理条例》，2018年修订。
- [9] [9] 王洪亮：《论决议行为的法律性质》，《清华法学》2019年第3期。
- [10] [10] 最高人民法院：《全国法院民商事审判工作会议纪要》，2019年。