业主共有部分经营收益的归属与分配

共有部分的界定与收益性质的认定

赵跃

（安徽国运律师事务所，安徽 合肥 230000）

摘要：电梯广告、外墙广告、公共场地租赁、通信基站占地、快递柜入场，这些利用小区共有部分产生的收益，数额可观，归属却长期模糊。民法典第二百八十二条明确，建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。这一条文解决了归属问题，却没有解决分配问题：收益归全体业主共有，如何分配、由谁决定、按什么比例分配、未分配时如何救济，均缺乏细则。实务中的争议集中在四个方面：其一，共有部分的范围不清，哪些部位属于共有、哪些属于专有，边界模糊；其二，收益的性质不明，是共有物的孳息、共有部分的法定收益，还是独立的共有财产，学理与裁判均有分歧；其三，分配程序缺失，业主大会未召开、管理规约未约定时，收益长期滞留于物业公司账户；其四，救济途径不畅，单个业主能否起诉、诉讼请求如何表述、举证责任如何分配，均无统一做法。本文主张：共有部分应以构造上的非独立性、利用上的共同性为标准界定；经营收益在性质上属于共有财产的变形，归全体业主按份共有；分配应优先依管理规约与业主大会决议，无约定时按专有部分建筑面积比例分配，但应保留一定比例的公共维修资金；物业服务人仅享有合理成本与管理报酬，不得截留收益；单个业主可以提起给付之诉，但须以全体业主的利益为限，判决的效力及于全体业主。

关键词：共有部分；经营收益；业主共有；按份共有；管理规约；物业服务人

中图分类号：D922.291　**文献标识码：**A　**文稿编号：**WJLT(2026)02-0042-14

Ownership and Distribution of Income from the Common Areas of Residential Communities

ZHAO Yue

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

Abstract: Advertising in lifts, on external walls, rental of communal spaces, occupation by telecom base stations and parcel lockers generate substantial income from the common areas of residential communities, yet its ownership has long been unclear. Article 282 of the Civil Code provides that income generated by the developer, the property service provider or other managers from the common areas, after deducting reasonable costs, belongs to the owners in common. This resolves ownership but not distribution: how the income is to be distributed, who decides, in what proportion, and what remedies exist when it is not distributed, all lack detailed rules. Disputes concentrate on four points. First, the scope of common areas is unclear, and the boundary between common and exclusive parts is blurred. Second, the nature of the income is contested, whether it is a fruit of common property, a statutory yield of the common parts, or independent common property. Third, distribution procedures are missing, so that where no owners' assembly has been convened and no management covenant adopted, income remains in the service provider's account. Fourth, remedies are obstructed, and it is uncertain whether an individual owner may sue, how the claim should be framed, and how the burden of proof is allocated. This article argues that common areas should be identified by structural non-independence and shared use; that the income is a transformation of common property held in co-ownership by all owners; that distribution should follow the management covenant and owners' resolutions, and absent these, the proportion of exclusive floor area, with a reserve for maintenance funds; that the service provider is entitled only to reasonable costs and management remuneration and may not retain the income; and that an individual owner may bring a claim for payment for the benefit of all owners, with the judgment binding on all.

Key words: common areas; operating income; owners' co-ownership; co-ownership by shares; management covenant; property service provider

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，主要研究民商事诉讼与房地产纠纷诉讼。

一、问题的提出

走进任何一个稍具规模的城市小区，电梯里循环播放着广告，外墙悬挂着巨幅招牌，大堂摆放着自动售货机，屋顶立着通信基站。这些利用共有部分开展的经营，每年产生的收益少则数万元，多则数百万元。收益归谁，长期是一笔糊涂账。

民法典第二百八十二条改变了这一局面。该条规定，建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。条文简短，意涵明确：收益不属于建设单位，不属于物业服务企业，而属于全体业主。归属问题，至此有了规范依据。

但归属的解决，只是第一步。收益归全体业主共有，接下来如何分配？按什么比例分配？由谁决定分配？未分配时如何救济？这些问题，民法典没有回答，物业管理条例也没有细则。规范的空白，使第二百八十二条在实务中常常沦为一纸宣示。

实务中的困境，首先表现为账目的不透明。物业公司收取广告费、场地费，往往不入账、不公开，业主无从知晓收益的数额。有的物业公司把收益计入物业费收入，冲抵经营成本；有的以维修、绿化支出为由，把收益消耗殆尽；有的干脆否认收益的存在。业主即使起诉，也难以举证。

其次表现为程序的缺失。业主大会长期不召开，业主委员会迟迟不成立，管理规约没有约定收益的分配，收益便长期滞留于物业公司账户。单个业主主张分配，物业公司以“未经业主大会决定”为由拒绝；业主大会无法召开，形成死循环。

再次表现为救济的不畅。单个业主能否起诉，请求物业公司返还收益？若能，诉讼请求应如何表述，是请求向自己支付，还是请求向全体业主支付？判决的效力是否及于其他业主？这些问题，各地法院的做法不一，同案不同判的现象突出。

还有共有部分范围的争议。哪些部位属于共有，哪些属于专有，界限并不总是清晰。屋顶、外墙、电梯、大堂、绿地、道路，通常属于共有；但规划上明确归特定业主使用的露台、车位、花园，性质如何？开发商在销售时保留的广告位，是否属于共有？这些问题，直接影响收益的归属。

争议的实质，是建筑物区分所有权中“共有”与“专有”的边界，以及共有财产的行使规则。民法典第二百七十一条规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。这一规定，确立了专有与共有的二元结构，却没有细化共有的行使。

本文的任务，是为收益的归属与分配提供一套可操作的规则。第二节界定共有部分的范围；第三节分析收益的法律性质；第四节讨论归属规则；第五节设计分配程序；第六节处理与物业服务人、开发商的权利边界；第七节讨论司法救济；第八节归纳实务问题；第九节为结语。

讨论之前，须明确一个立场：共有部分的经营收益，不是物业公司的营业外收入，也

不是政府的公共收益，而是业主的共有财产。任何截留、挪用、消耗，都是对业主权利的侵害。这一立场，是理解全部问题的前提。

从比较法的角度看，建筑物区分所有权的共有部分经营，在各国的处理方式不同。日本法区分法定共用部分与约定共用部分，收益归全体区分所有人；德国法强调共有部分的不可分割性，收益按份额分配；美国法通过业主协会的章程规范收益的使用。我国的制度设计，应结合小区的实际情况，不能简单移植。

还须注意的是，我国小区的规模差异极大。有的小区数百户，有的小区上万户；有的小区有成熟的业主委员会，有的小区连业主大会都难以召开。分配规则的设计，须考虑这些差异，不能一刀切。

二、共有部分的界定

收益来源于共有部分的经营，界定共有部分，是确定收益归属的前提。共有部分的范围，民法典第二百七十四条作了规定：建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外；建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外；建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

这一规定，采列举加兜底的方式。列举的部分包括道路、绿地、公共场所、公用设施、物业服务用房；兜底的部分是“其他”。列举明确，兜底模糊，实务中的争议多发生在兜底的部分。

学理上，界定共有部分有两个标准：构造上的非独立性，利用上的共同性。构造上的非独立性，指该部分在物理上不能独立成为所有权的客体，例如外墙、屋顶、承重结构、公共走廊；利用上的共同性，指该部分的功能在于服务全体业主，例如电梯、大堂、绿地、道路。两个标准结合，可以较为准确地界定共有部分。

按照这一标准，外墙属于共有。外墙是建筑物的围护结构，物理上不能独立，功能上服务于全体业主，属于典型的共有部分。在外墙悬挂广告，利用的是共有部分，收益归全体业主。实务中，有的开发商在销售时保留外墙广告位，与买受人约定广告收益归开发商，这一约定是否有效？

本文认为，该约定无效。外墙属于法定共有部分，建设单位不得通过约定保留。民法典第二百七十四条的规定属于强制性规定，当事人不得以约定排除。建设单位在销售时保留广告位，实质上是把法定共有部分据为己有，违反了区分所有权的制度基础。

屋顶同样属于共有。屋顶是建筑物的覆盖部分，物理上不能独立，功能上防水、隔热，服务于全体业主。在屋顶设置通信基站、广告牌，利用的是共有部分，收益归全体业主。有的物业公司把屋顶出租给通信运营商，收取租金，长期不入账，这是对业主权利的侵害。

电梯属于共有。电梯是垂直交通设施，服务于全体业主，属于公用设施。在电梯内设

置广告，利用的是共有部分，收益归全体业主。电梯广告的收益，往往数额可观，是争议的焦点。

大堂、走廊、楼梯间，属于共有。这些部位是业主进出的通道，功能上服务于全体业主。在大堂摆放自动售货机、设置广告灯箱，利用的是共有部分，收益归全体业主。

绿地、道路，属于共有，但有两个例外：属于城镇公共绿地或者明示属于个人的绿地，不属于共有；属于城镇公共道路的，不属于共有。这两个例外，须严格把握。“明示属于个人”，须在规划、销售合同中明确，且须符合规划要求；不能仅凭开发商的口头承诺或者补充协议认定。

车位、车库，性质特殊。民法典第二百七十五条规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定；占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。这一规定，区分了规划车位与占用共有场地的车位。

规划车位的归属，由当事人约定。开发商可以把车位出售、附赠或者出租给业主，取得对价。但车位的利用，不得改变共有部分的用途，不得妨碍业主的通行。占用共有场地的车位，属于业主共有，其收益归全体业主。

实践中，有的开发商把地下车库计入公摊面积，又另行出售车位，重复获利。这一做法，侵害了业主的利益。判断车位是否计入公摊，应查看测绘报告、销售合同、产权登记等材料；计入公摊的，车位属于共有，开发商无权出售。

露台、花园，性质取决于规划。规划上明确归特定业主使用的，属于专有部分的附属部分，不属于共有；规划上没有明确的，属于共有。实践中，开发商常以一楼的花园、顶楼的露台作为卖点，若规划未明确，该部分仍属共有，开发商无权处分。

还有一种情形：物业服务用房。民法典第二百七十四条规定，物业服务用房属于业主共有。物业公司使用物业服务用房，属于履行物业服务合同的需要，不构成对共有部分的经营；但若物业公司把多余的用房出租，收取租金，该收益归全体业主。

共有部分的界定，还须考虑建筑物的附属设施。例如，二次供水设备、配电室、消防设施、监控设备，这些设施服务于全体业主，属于共有。利用这些设施开展经营，例如在配电室外墙设置广告，收益归全体业主。

界定的方法，可以归纳为三步。第一步，查看规划文件与测绘报告，确定该部分是否属于专有；第二步，判断该部分在构造上是否独立，能否成为单独所有的客体；第三步，判断该部分的功能是否服务于全体业主。三步结合，可以得出较为可靠的结论。

实务中，有的小区在规划上把某些部分列为“共用设施”，但开发商在销售时将其分割出售。这种情况下，规划文件是判断的依据，开发商的销售行为不能改变共有性质。业主可以请求确认该部分属于共有，并要求返还收益。

共有部分的界定，不仅影响收益的归属，也影响维修责任的分配。共有部分的维修，

由全体业主共同承担，费用从维修资金中列支；专有部分的维修，由业主自行承担。界定不清，就会导致维修责任的推诿。

从制度的角度看，共有部分的界定，是建筑物区分所有权的基础问题。界定清晰，收益的归属、维修的责任、管理的权限，才能各归其位。我国现行法的规定较为原则，须通过司法解释与裁判积累，逐步细化。

三、收益的法律性质

收益的法律性质，决定了其归属规则与分配方式。关于共有部分经营收益的性质，学理上有三种观点：孳息说、法定收益说、独立财产说。三说的分歧，直接影响裁判的结论。

孳息说认为，经营收益是共有部分的孳息，依物权法原理，孳息归原物所有人，即归全体业主共有。这一观点的优点是直观，符合孳息归属的一般规则；缺点是，经营收益并非自然孳息，而是通过经营行为产生的法定孳息，其归属须考虑经营行为的贡献。

法定收益说认为，经营收益是共有部分的法定收益，类似于租金、利息，归全体业主共有。这一观点，把经营收益纳入法定孳息的范畴，强调其与共有部分的关联；缺点是，经营收益往往包含经营者的劳动与投入，简单地归入法定孳息，可能忽视经营者的贡献。

独立财产说认为，经营收益在扣除成本后，已经脱离原物，成为独立的财产，归全体业主按份共有。这一观点，强调收益的独立性，便于解释收益的分配与管理；缺点是，独立财产的性质不够明确，容易与共有财产混淆。

本文赞成独立财产说，但须作一点补充：经营收益是共有财产的变形，其性质仍是共有，只是从实物形态转化为货币形态。这一理解，既坚持了收益的共有属性，又为收益的独立管理提供了依据。

收益的共有属性，体现在三个方面。其一，收益来源于共有部分，共有部分是收益的基础，收益是共有部分的延伸；其二，收益归全体业主共有，不归建设单位、物业服务企业或者个别业主；其三，收益的处分，须依共有财产的规则，经业主共同决定。

收益的独立性，体现在两个方面。其一，收益已从共有部分分离，成为独立的货币财产，可以单独管理、单独记账；其二，收益的分配，可以独立进行，不必与共有部分的利用捆绑。这一独立性，为收益的分配提供了便利。

收益的性质，还须区分经营主体。建设单位经营共有部分的，收益归业主；物业服务企业经营的，收益归业主；业主委员会经营的，收益归业主；个别业主经营的，收益归业主。无论谁经营，收益的归属不变，变的只是经营者的报酬与成本的扣除。

成本的扣除，是收益计算的关键。民法典第二百八十二条规定，扣除合理成本之后，属于业主共有。何为合理成本？应包括直接成本与间接成本。直接成本，指经营行为直接支出的费用，例如广告位的制作费、安装费、维护费；间接成本，指经营行为分摊的管理

费用，例如人工、水电、税费。

合理成本的认定，须有依据。物业公司主张扣除成本的，应提供发票、合同、账目等证据；不能提供的，法院可以参照行业惯例或者委托审计确定。实践中，有的物业公司把与经营无关的支出也计入成本，例如办公费、招待费，这是不合理的。

成本的扣除，还须遵循比例原则。成本应与经营行为有因果关系，且金额合理。若成本占收益的比例过高，例如超过百分之五十，法院应审查其真实性；必要时，可以委托审计机构审计。

收益的孳息，也须明确。收益存入银行产生的利息，属于收益的孳息，归全体业主共有；收益用于投资产生的收益，同样归全体业主共有。物业公司不得以“代管”为由，占有收益的孳息。

收益的性质，还影响诉讼时效的计算。业主请求返还收益的，诉讼时效从何时起算？本文认为，应从业主知道或者应当知道收益被侵占之日起算；物业公司从未公开账目的，业主可以主张其不知道，时效从物业公司公开账目或者业主通过其他途径知悉之日起算。

收益的性质，也影响执行。物业公司被强制执行的，其账户中的业主收益，是否可以作为执行标的？本文认为，业主收益虽在物业公司账户，但性质上属于业主共有，物业公司仅为代管人，不能作为其责任财产。业主可以提出执行异议，主张排除执行。

实务中，有的物业公司把业主收益与自有资金混同，难以区分。这种情况下，业主可以主张按比例排除执行，或者请求物业公司承担赔偿责任。执行法院应审查账户的性质、资金的来源，不能简单地把账户余额视为物业公司的财产。

从制度的角度看，收益性质的明确，有助于解决三个问题：归属、分配、救济。归属明确，业主可以主张权利；分配明确，业主可以请求分配；救济明确，业主可以提起诉讼。三者相辅相成，构成完整的保护体系。

四、归属规则：全体业主按份共有

收益归全体业主共有，这是民法典第二百八十二条的明确规定。但“全体业主共有”是什么性质的共有？是按份共有，还是共同共有？份额如何确定？这些问题，须进一步分析。

民法典第二百九十七条规定，不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有；共有包括按份共有和共同共有。第二百九十八条规定，按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权；第二百九十九条规定，共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。

业主对共有部分的权利，性质上有特殊之处。通说认为，业主对共有部分的权利，是从属于专有部分所有权的共有权，具有不可分割性；业主不得单独处分其共有份额，也不得请求分割共有部分。这一属性，类似于共同共有，但又不完全相同。

就共有部分的经营收益而言，本文认为，其性质应认定为按份共有。理由有三：其一，收益是可分的货币，可以按份额分配；其二，业主的份额可以按专有部分建筑面积的比例确定，具有可计算性；其三，按份共有便于收益的分配与管理，符合效率的要求。

份额的确定，应以专有部分建筑面积的比例为准。这一标准，与民法典第二百七十八条规定的表决权比例一致，也与物业管理条例规定的费用分摊比例一致。采用统一的标准，可以避免计算上的混乱。

建筑面积的计算，应以不动产权属证书记载的为准。证书未记载的，可以参照测绘报告；测绘报告也没有的，可以委托专业机构测绘。计算时，应包括专有部分的套内建筑面积与分摊的共有建筑面积。

份额的确定，还须考虑特殊情形。例如，业主购买了多个专有部分，其份额应按各专有部分建筑面积之和计算；业主的专有部分出租、出借的，份额仍归业主，不因使用人的变化而变化；业主转让专有部分的，份额随之一并转让，受让人取得相应的份额。

收益的归属，是否及于未售出的房屋？建设单位未售出的房屋，仍登记在建设单位名下，建设单位作为业主，享有相应的份额。但建设单位不得以未售出为由，占有全部收益；其只能按未售出房屋的建筑面积比例，享有相应的份额。

收益的归属，是否及于车位？车位是否属于专有部分，取决于其是否具有构造上的独立性与利用上的独立性。规划车位具有独立性，属于专有部分，其所有人作为业主，享有相应的份额；占用共有场地的车位，属于共有，不单独计算份额。

收益的归属，还须处理历史遗留问题。有的小区在民法典施行前，物业公司长期占有收益，业主未主张。民法典施行后，业主能否请求返还此前的收益？本文认为，可以，但须受诉讼时效的限制。诉讼时效从业主知道或者应当知道之日起算，超过三年的，物业公司可以提出时效抗辩。

收益归属的对抗效力，也须明确。物业公司把收益用于自身经营，或者转让给第三人，业主能否追及？本文认为，收益是共有财产，物业公司无权处分；第三人明知或者应知该财产属于业主共有的，不能取得所有权；第三人善意的，可以依善意取得规则处理，但物业公司应赔偿业主的损失。

收益归属与物业费的关系，容易混淆。有的物业公司主张，收益应冲抵物业费，业主无须另行支付。这一主张，混淆了两个法律关系：物业费是业主对物业服务的对价，收益是业主对共有部分的收益权。二者不能相互抵销，除非业主大会作出决议。

实务中，有的物业服务合同约定，共有部分收益归物业公司，用于补充物业费。这一约定的效力如何？本文认为，该约定无效。共有部分收益归业主共有，属于强制性规定，物业服务合同不得以约定排除。若物业公司需要以收益补充物业费，须经业主大会决定。

收益归属的公示，也须建立。物业公司应定期公开收益的收支情况，包括收入的项目、金额、成本、结余；业主委员会应审核账目，并向业主公示。公示的方式，可以是公

告栏、业主群、手机应用等；公示的周期，至少每半年一次。

收益归属的登记，也值得考虑。目前，业主共有收益没有专门的登记制度，收益存放于物业公司账户，容易混同。本文主张，应建立共有收益专户制度，由业主委员会或者物业服务人开设专户，专款专用，接受监管。

从比较法的角度看，各国对共有部分收益的归属，多采共有说。德国法规定，共有部分的收益归全体共有人，按份额分配；日本法规定，共用部分的收益归全体区分所有人，按专有部分的比例分配。我国的规定，与这些立法例基本一致。

归属规则的明确，是分配的前提。归属不清，分配就无从谈起；归属明确，分配才有依据。本节的分析，为下一节的分配程序设计提供了基础。

在共有部分收益的归属上，实务中的裁判思路可参见

在共有部分收益的归属上，实务中的裁判思路可参见小区公共区域经营收益的归属一文的梳理，本文不再重复其认定细节，只就分配程序展开。

五、分配程序：从决议到执行

收益归全体业主共有，如何分配，须有程序。程序的设计，应兼顾效率与公平：既要便于操作，又要保障业主的知情权与参与权。本节讨论分配的决策程序、分配的比例与方式、未分配时的处理。

分配的第一顺位，是管理规约。管理规约是业主共同订立的自治规范，对全体业主具有约束力。规约约定收益分配的，依约定；约定不明确的，依业主大会决议；既无约定又无决议的，依法律规定。这一顺位，体现了业主自治优先的原则。

管理规约的约定，须符合法律的规定。规约不得约定收益归物业公司所有，不得约定剥夺个别业主的分配权，不得约定违反公平原则的分配比例。违反法律强制性规定的约定，无效。

分配的第二顺位，是业主大会决议。民法典第二百七十八条规定，有关共有和共同管理权利的其他重大事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。收益的分配，属于共有和共同管理的重大事项，应经业主大会决议。

决议的程序，须符合法律规定。业主大会的召开，应提前通知全体业主；表决的方式，可以是现场投票、书面投票、电子投票；表决的结果，应公示。程序违法的决议，业主可以请求撤销。

决议的内容，应包括分配的方案。方案应明确分配的范围、比例、时间、方式，以及留存的比例。分配的范围，是全体业主还是部分业主；分配的比例，是按建筑面积还是按户数；分配的时间，是年度分配还是即时分配；分配的方式，是现金还是抵扣物业费。这些内容，均须明确。

分配的第三顺位，是法定规则。既无规约约定，又无业主大会决议的，应依法律规定

分配。本文主张，法定规则应包括三项内容：按专有部分建筑面积比例分配；留存一定比例作为维修资金；剩余部分按年度分配。

留存比例的设计，须权衡。留存过多，业主的收益被长期占用；留存过少，维修资金不足，影响共有部分的维护。本文主张，留存比例以百分之二十至百分之三十为宜，具体比例可以由地方立法规定，也可以由业主大会决议调整。

留存资金的性质，须明确。留存资金属于业主共有，专项用于共有部分的维修、更新、改造，不得挪作他用。留存资金的管理，应纳入住宅专项维修资金的监管体系，接受住建部门的监督。

分配的方式，可以多样。现金分配，直接、透明，但操作成本高；抵扣物业费，简便、高效，但须业主同意；转入维修资金，长远、稳妥，但业主短期无感。本文主张，应尊重业主的选择，由业主大会决议确定方式。

分配的时间，应定期。本文主张，每年至少分配一次；收益数额较大的，可以按季度分配。定期分配，可以使业主及时获得收益，也可以促使物业公司及时公开账目。

未分配收益的处理，须有规则。物业公司代管的收益，超过一定期限未分配的，应转入业主共有收益专户；专户中的资金，长期未使用的，可以转入维修资金。这一规则，可以防止收益长期滞留。

业主大会无法召开时的处理，须有替代机制。有的小区业主参与率低，业主大会难以达到法定人数，收益长期无法分配。本文主张，可以建立简易程序：由业主委员会提出分配方案，经公示后，若反对的业主未达到法定比例，视为通过。这一机制，可以破解僵局。

业主委员会未成立的，处理方式须明确。没有业主委员会，业主大会难以召开，收益无人主张。本文主张，可以由街道办、社区居委会代为组织；也可以由业主推选代表，提起诉讼。这一机制，可以填补组织空缺。

分配的监督，须加强。业主委员会应定期审核收益的收支，向业主公示；物业公司应配合审核，提供账目；住建部门应加强监管，对截留、挪用收益的行为，依法处理。三方监督，才能保障收益的安全。

分配争议的解决，须有渠道。业主对分配方案有异议的，可以请求撤销业主大会决议；物业公司不执行分配方案的，业主可以提起诉讼；业主委员会不履行职责的，业主可以请求更换。多渠道的救济，才能保障业主的权利。

从实务的角度看，分配程序的建立，比归属规则的确立更为迫切。归属规则已经明确，分配程序却长期缺失，导致收益“看得见、摸不着”。建立程序，才能使纸面的权利变为现实的利益。

六、与物业服务人、开发商的权利边界

收益的归属与分配，往往涉及两个主体：物业服务人与开发商。前者实际控制收益，后者在销售时可能保留某些权利。厘清二者的权利边界，是保障业主收益的关键。

先看物业服务人。物业服务人与业主之间，是物业服务合同关系。物业公司依合同提供物业服务，收取物业费；其对共有部分的管理，属于履行合同的行为，不产生独立的收益权。

物业公司经营共有部分，须经业主大会或者业主委员会同意。未经同意，物业公司擅自经营，其收益归业主，且构成违约。业主可以请求物业公司返还收益，并赔偿损失。

物业公司的报酬，须有约定。物业公司经营共有部分，付出了劳动与成本，可以请求合理的报酬。报酬的数额，依合同约定；合同未约定的，可以参照行业惯例，或者由业主大会决议。报酬应从收益中扣除，但不得过高。

物业公司的成本，须有凭证。物业公司主张扣除成本的，应提供发票、合同、账目等证据；不能提供的，法院可以不予认可。实践中，有的物业公司把管理人员工资、办公费用全部计入成本，这是不合理的；成本应与经营行为有直接因果关系。

物业公司的移交义务，须明确。物业服务合同终止，物业公司退出小区，应移交收益的结余、账目、合同等资料。拒不移交的，业主可以请求法院强制执行；造成损失的，应承担赔偿责任。

物业公司的责任，须区分。物业公司截留收益的，应返还并赔偿利息；物业公司挪用收益的，应返还并赔偿损失；物业公司与第三人串通，低价出租共有部分的，业主可以请求撤销该合同，或者请求赔偿差额。

再看开发商。开发商在销售房屋时，可能保留某些权利，例如外墙广告位、屋顶使用权、地下车位。这些保留，是否有效，须具体分析。

外墙、屋顶属于法定共有部分，开发商不得保留。销售合同中的保留条款，违反了民法典第二百七十四条的规定，无效。开发商依据该条款收取的广告费、租金，应返还业主。

地下车位，须区分。规划车位，开发商可以出售、附赠、出租，但须符合规划要求，且不得占用共有部分；占用共有场地的车位，属于业主共有，开发商无权处分。判断的标准，是规划文件与测绘报告。

会所、幼儿园等配套设施，性质须明确。规划上属于全体业主共有的，开发商不得出售、出租；规划上属于开发商的，开发商可以处分，但不得改变用途，不得损害业主的利益。实践中，有的开发商把会所出售给第三人，改为商业用途，引发纠纷。

开发商的前期物业服务，须规范。开发商在销售前，往往指定关联的物业公司提供前期物业服务，并签订前期物业服务合同。该合同可能约定共有部分收益归物业公司，损害业主利益。本文主张，前期物业服务合同中的此类条款，对业主不发生效力。

开发商的告知义务，须强化。开发商在销售时，应告知买受人共有部分的范围、收益的归属、前期物业服务的情况。未告知的，买受人可以请求解除合同，或者请求赔偿损失。

开发商与物业公司的关联关系，须审查。实践中，开发商与物业公司往往是关联企业，二者通过关联交易转移收益。法院在审理此类案件时，应穿透关联关系，审查交易的真实性与公允性。

权利边界的厘清，须依靠合同与登记。物业服务合同应明确共有部分的范围、经营的方式、收益的分配；不动产登记应明确专有部分与共有部分的范围。二者结合，才能减少争议。

从制度的角度看，物业服务人与开发商的权利边界，是建筑物区分所有权制度的重要组成部分。边界清晰，业主的收益才能得到保障；边界模糊，收益就会被侵吞。立法与司法，都应重视这一问题的细化。

七、司法救济：诉讼主体、请求与效力

收益被侵占，业主如何救济？这是实务中最棘手的问题。单个业主能否起诉，诉讼请求如何表述，判决的效力是否及于全体业主，各地法院的做法不一。本节提出一套可操作的方案。

诉讼主体，须先解决。单个业主能否作为原告，请求物业公司返还收益？有观点认为，共有部分的收益属于全体业主共有，单个业主无权单独主张，须由业主委员会代表全体业主起诉。这一观点，强调了共有的整体性，但忽视了业主的个体权利。

本文认为，单个业主可以作为原告。理由有三：其一，业主对共有部分享有共有权，收益被侵占，其权利受到侵害，具有诉的利益；其二，业主委员会未必成立，即使成立，也未必愿意起诉，若否定单个业主的诉权，业主将无从救济；其三，比较法上，多数国家允许单个业主提起代表诉讼。

单个业主起诉，须以全体业主的利益为限。诉讼请求不应是“判令被告向原告支付若干元”，而应是“判令被告向全体业主返还收益若干元，并按建筑面积比例分配”。这一表述，既主张了业主的权利，又维护了共有的整体性。

判决的效力，须及于全体业主。单个业主提起的诉讼，性质上属于代表诉讼，判决的效力及于全体业主；物业公司返还的收益，应归入共有收益专户，按比例分配，而非归原告独得。这一处理，避免了业主重复起诉，也避免了物业公司重复赔偿。

代表诉讼的程序，须有特殊设计。原告起诉时，应通知其他业主；其他业主可以申请参加诉讼，也可以另行起诉；法院判决前，应公告，告知其他业主。这些程序，保障了其他业主的知情权与参与权。

业主委员会起诉的，性质上属于法定代表诉讼。业主委员会依民法典第二百七十七条

的规定，有权代表业主提起诉讼。起诉的请求，可以是返还收益、赔偿损失、撤销合同；判决的效力，及于全体业主。

诉讼请求的表述，须准确。常见的请求包括：请求被告返还占有期间的共有部分收益若干元；请求被告公开收益的收支账目；请求被告赔偿利息损失；请求确认某合同无效。这些请求，可以单独提出，也可以合并提出。

举证责任的分配，须合理。业主主张收益被侵占，应证明共有部分被经营、收益的存在；物业公司主张已返还或者已支出，应证明其账目。业主难以取得账目的，可以申请法院调取，或者申请审计。

账目的公开，是举证的关键。业主可以单独提起诉讼，请求物业公司公开共有部分收益的收支账目。这一诉讼，性质上属于知情权诉讼，不以收益的具体数额为前提；法院判决公开后，业主可以据此计算收益，另行起诉。

审计的申请，须有条件。业主申请审计的，应提供初步证据，证明收益的存在与账目的疑点；法院认为确有必要的，可以委托审计。审计费用，可以由申请人预交，最终由败诉方承担。

诉讼时效，须把握。业主请求返还收益的，诉讼时效为三年，从知道或者应当知道权利被侵害之日起算。物业公司长期不公开账目的，业主可以主张不知道，时效从其公开账目或者业主通过其他途径知悉之日起算。

管辖的确定，须注意。此类纠纷，属于不动产纠纷，依民事诉讼法第三十四条的规定，由不动产所在地法院专属管辖。物业公司的住所地，不能作为管辖依据。

诉讼费用的负担，须合理。此类案件，标的额可能较大，诉讼费用较高。业主胜诉的，诉讼费用由物业公司负担；业主部分胜诉的，按比例分担。法院可以根据实际情况，准许缓交、减交。

执行的衔接，须顺畅。判决生效后，物业公司拒不返还的，业主可以申请强制执行；执行中，可以冻结物业公司的账户，扣划收益；物业公司拒不公开账目的，可以对其罚款、拘留。

从效果上看，司法救济是保障业主权利的最后一道防线。诉讼畅通，物业公司才不敢侵占收益；诉讼不畅，收益就会成为物业公司的“私房钱”。法院应降低起诉门槛，简化程序，提高效率。

八、实务问题：账目、审计与举证

收益纠纷的审理，难点不在法律，而在事实。收益的数额、成本的真实性、账目的完整性，都需要证据支撑。本节讨论实务中的三个问题：账目公开、审计、举证。

账目公开，是业主知情权的核心。民法典第九百四十三条规定，物业服务人应当定期将服务事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用

情况、业主共有部分的经营与收益情况等，以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。这一规定，明确了物业公司的公开义务。

公开的方式，须合理。物业公司应在小区的公告栏、业主群、手机应用等平台公开，便于业主查阅；公开的周期，至少每半年一次；公开的内容，应包括收入、成本、结余、分配情况。仅在小范围内公开，或者仅在业主询问时提供，不构成合理公开。

公开的义务，不因业主未询问而免除。有的物业公司主张，业主未要求公开，故未公开。这一主张不能成立。公开是法定义务，不以业主的请求为前提；物业公司应主动公开，而非被动应付。

账目的完整性，须审查。物业公司提供的账目，往往只有收入总额与支出总额，缺乏明细。法院应要求其提供明细账、原始凭证、合同；拒不提供的，可以推定业主的主张成立。

审计的启动，须有依据。业主申请审计，法院认为确有必要的，可以委托审计机构。审计的范围，包括收益的收入、成本、结余、分配；审计的基准，应是完整的会计年度；审计的费用，可以由申请人预交，最终由败诉方承担。

审计的结论，须质证。审计报告作出后，应送达双方当事人，双方可以提出异议；法院应组织质证，必要时可以要求审计机构出庭说明。审计结论有重大瑕疵的，可以重新审计。

举证的分配，须公平。业主的举证能力有限，物业公司掌握账目，举证责任应适当向物业公司倾斜。业主提供初步证据后，物业公司应提供完整账目；不能提供的，承担不利后果。

推定的适用，须谨慎。物业公司拒不提供账目的，法院可以根据业主的主张、同类小区的收益水平、广告合同的金额等，推定收益的数额。推定不是随意，须有事实基础；推定之后，物业公司仍可提供反证。

实务中，有的物业公司把收益与物业费混同，账目难以区分。法院可以要求其提供银行流水、合同、发票，逐项核对；确实无法区分的，可以按一定比例推定收益。这一处理，虽不精确，但优于让业主承担举证不能的后果。

还有一个问题：业主委员会的账目，是否须公开？业主委员会管理共有收益的，同样负有公开义务；其账目应向业主公开，接受业主监督。业主委员会拒不公开的，业主可以提起诉讼。

账目的保管，须规范。物业公司、业主委员会应妥善保管账目、凭证、合同，保管期限不少于十年；移交时，应编制清单，双方签字。账目灭失的，责任由保管人承担。

从制度的角度看，账目公开、审计、举证，三者构成一个完整的证据体系。公开是基础，审计是手段，举证是保障。三者结合，才能查明收益的真实情况，为裁判提供依据。

九、结语

业主共有部分的经营收益，是一个看似细小、实则重大的问题。它涉及千家万户的切身利益，涉及物业服务行业的规范，涉及基层治理的有效性。处理得好，可以增进业主的获得感，促进社区的和谐；处理不好，可能引发群体性纠纷，影响社会稳定。

民法典第二百八十二条确立了收益归业主共有的规则，这是制度的进步。但规则的落地，须有配套的程序：共有部分的界定、收益性质的认定、分配程序的设计、救济途径的畅通。缺一不可。

本文的基本结论是：共有部分应以构造上的非独立性与利用上的共同性为标准界定；经营收益是共有财产的变形，归全体业主按份共有；分配应依管理规约、业主大会决议、法定规则的顺位进行；物业服务人仅享有合理成本与报酬，不得截留；单个业主可以提起代表诉讼，判决的效力及于全体业主。

这些结论，须以业主自治为基础。业主是小区的主人，收益的分配应由业主共同决定；物业公司是服务的提供者，不应成为收益的支配者。自治的有效运行，须有组织的保障：业主大会的召开、业主委员会的成立、管理规约的制定。

这些结论，也须以司法保障为后盾。业主的权利被侵害，须有便捷的救济渠道；物业公司的违法行为，须有明确的法律责任。司法的介入，不是为了替代自治，而是为了保障自治。

从长远看，解决这一问题，须依靠制度的完善。应当细化共有部分的范围，明确收益的性质与分配规则，建立共有收益专户制度，健全账目公开与审计制度，完善代表诉讼的程序。制度的完善，才能使纸面的权利变为现实。

小区是城市的细胞，业主是城市的居民。让业主的收益回归业主，让共有部分的管理回归自治，这不仅是法律问题，也是治理问题。唯有法治与自治相结合，小区才能成为安居乐业的家园。

参考文献

[1] ［1］王利明：《民法典物权编研究》，中国人民大学出版社2021年版。

[2] ［2］崔建远：《物权法》，中国人民大学出版社2020年版。

[3] ［3］陈华彬：《建筑物区分所有权研究》，法律出版社2019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］住房和城乡建设部：《住宅专项维修资金管理办法》，2007年。

[6] ［6］刘保玉：《业主共有权的性质与行使》，《法学》2020年第8期。

[7] ［7］薛宁兰：《共有部分的经营与收益归属》，《中国法学》2021年第2期。

[8] ［8］王洪亮：《建筑物区分所有权中的共有部分》，《比较法研究》2019年第6期。

[9] ［9］国务院：《物业管理条例》，2018年修订。

[10] ［10］全国人大常委会法制工作委员会：《中华人民共和国民法典释义》，法律出版社2020年版。