

业主大会决议对第三人的效力

以决议的效力范围与善意第三人的保护为中心

赵跃

(安徽国运律师事务所, 安徽 合肥 230000)

摘要: 业主大会决议是建筑物区分所有权中的核心制度。民法典第二百八十条规定, 业主大会或者业主委员会的决定, 对业主具有法律约束力; 该条同时规定, 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。条文解决的是决议对内效力的问题, 对外的效力却语焉不详。当业主委员会依据决议与物业服务人签订合同、与第三人处分共有部分、向第三人作出承诺时, 决议的瑕疵能否对抗第三人, 法律没有给出答案。实践中, 第三人往往处于信息弱势: 他既不知道决议是否存在, 也无从审查决议的程序是否合法。若一概允许业主以决议瑕疵对抗第三人, 交易安全将无从保障; 若一概不允许, 业主的共同利益又可能被少数人擅自处分。本文认为, 决议对第三人的效力, 须以代表权的有无为基础, 以第三人的善意与否为分野。决议有效且业委会获得授权的, 行为对全体业主发生法律效力; 决议无效或者被撤销的, 行为并非当然无效, 须视第三人是否善意而定。善意的判断, 应以第三人是否尽到合理的审查义务为标准, 审查的范围限于决议的存在与权限, 不及于程序的细节。在涉及共有部分处分、长期物业服务合同等重大事项时, 第三人负有更高的审查义务。未备案不影响决议的对外效力, 但影响第三人的信赖基础。

关键词: 业主大会决议; 对外效力; 代表权; 善意第三人; 审查义务

中图分类号: D923.2 **文献标识码:** A **文稿编号:** WJLT(2025)01-0001-12

The Effect of Owners' Assembly Resolutions on Third Parties

ZHAO Yue

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

Abstract: Resolutions of the owners' assembly are central to the law of condominium ownership. Article 280 of the Civil Code provides that decisions of the assembly or the owners' committee bind the owners, and that an owner whose lawful rights are infringed may apply to court for revocation. The provision addresses internal effect, but says little about external effect. Where the owners' committee concludes a property service contract, disposes of common areas, or makes undertakings to a third party on the basis of a resolution, it is unclear whether defects in the resolution may be raised against that third party. This article argues that external effect rests on the existence of representative power and turns on the good faith of the third party. Where the resolution is valid and authorises the committee, the act binds all owners; where the resolution is invalid or revoked, the act is not automatically void but depends on good faith. Good faith is measured by whether the third party exercised reasonable diligence, limited to the existence and scope of the resolution rather than its procedural details. For disposals of common areas and long-term contracts, a higher duty of inquiry applies. Failure to file the resolution does not affect its external effect, but weakens the basis of reliance.

Key words: owners' assembly resolution; external effect; representative power; bona fide third party; duty of inquiry

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, 主要研究物权法与物业纠纷的裁判规则。

一、问题的提出

建筑物区分所有权, 是一种特殊的共有形态。专有部分的专有权、共有部分的共有权与成员权, 三者结合, 构成一个完整的权利。成员权的行使, 主要通过业主大会与业主委员会实现。

业主大会是业主的议事机构, 其决议是全体业主共同意志的形成方式。业主委员会是

执行机构，其职责是执行业主大会的决议、管理日常事务、对外代表业主。二者分工明确，共同构成小区的治理结构。

民法典第二百八十条第一款规定，业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。第二款规定，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。

这两款，解决的是决议的对内效力：对业主有约束力，侵害业主权益的可撤销。对外的效力，条文没有规定。这就留下了一个空白：当业委会依据决议对外行为时，决议的瑕疵能否影响行为的效力。

实践中的典型情形，是物业服务合同的签订。业委会与物业服务人签订合同，业主事后主张决议未经法定人数同意、未经备案、程序违法，请求确认合同无效或者拒付物业费。此类纠纷，在物业案件中占比很高。

另一种典型情形，是共有部分的处分。业委会依据决议，将小区的公共用房出租、将外墙用于广告、将公共场地交由他人经营。部分业主主张决议侵害其权益，请求确认处分行为无效，要求第三人返还。

还有一种情形，是业委会对外作出承诺。例如，承诺免除某业主的物业费、承诺允许某商户在小区内设点经营、承诺承担某项公共设施的改造费用。业主事后否认，第三人主张业委会代表业主，承诺有效。

三类情形的共同点，是决议的瑕疵与第三人利益发生碰撞。碰撞的解决，取决于两个问题的回答：第一，决议的瑕疵属于何种性质，是无效还是可撤销；第二，第三人是否值得保护，其善意如何认定。

现行法对第一个问题有部分回答。民法典第八十五条针对营利法人的决议，规定了决议不成立、可撤销与无效三种情形；民法典第一百三十四条、第一百五十三条，也可类推适用于业主大会决议。但对第二个问题，法律几乎没有规定。

学理上的讨论，多集中于决议的对内效力，如撤销权的行使主体、除斥期间、决议不成立与可撤销的区分。对外的效力，只在物业服务合同的部分有所涉及，缺乏系统的研究。

本文试图填补这一空白。第二节讨论决议的法律性质，第三节讨论效力的范围，第四节讨论对外效力的基础，第五节讨论善意第三人的认定，第六节讨论未备案与程序瑕疵的影响，第七节讨论物业服务合同中的典型情形，第八节讨论救济的衔接，第九节为结语。

本文的基本立场是：决议的对外效力，须以代表权的有无为基础。决议有效且授权明确的，行为对全体业主发生效力；决议无效或者被撤销的，行为不当然无效，须视第三人的善意而定。善意的判断，以合理审查义务为标准，审查的范围限于决议的存在与权限。

二、业主大会决议的法律性质

讨论对外效力，须先明确决议的性质。性质不同，效力的基础也不同。关于业主大会决议的性质，学理上有三种观点：法律行为说、意思形成说、自治规则说。

法律行为说认为，决议是多数业主意思表示的结合，属于法律行为中的决议行为。民法典第一百三十四条第二款规定，法人、非法人组织依照法律或者章程规定的议事方式和表决程序作出决议的，该决议行为成立。这一规定，为决议的法律行为属性提供了依据。

意思形成说认为，决议是团体内部意思的形成，其本身不直接产生对外的法律效果，须经由执行机关的行为才能对外发生效力。决议是内部行为，执行是对外行为，二者须区分。

自治规则说认为，业主大会决议是业主共同体的自治规范，其效力来源于成员的授权与法律的确认，性质上类似于章程，对成员具有约束力，对第三人则须依代表规则处理。

本文认为，三种观点各有侧重，可以整合。决议在形成阶段，是多数业主意思的结合，属于决议行为；在效力阶段，对内有约束力，类似于自治规则；在对外阶段，须经由执行机关的代表行为，才产生对外效果。

这一整合的意义，在于区分三个层面的效力。形成层面的瑕疵，影响决议是否成立；效力层面的瑕疵，影响决议是否可撤销或者无效；对外层面的瑕疵，影响代表行为是否有效。三个层面，适用不同的规则。

形成层面的瑕疵，包括未召开会议、未达到法定人数、伪造签名等。此类瑕疵，导致决议不成立。决议不成立的，自始不产生效力，无所谓撤销。

效力层面的瑕疵，包括程序违法、内容违反法律或者侵害业主权益。此类瑕疵，导致决议可撤销。撤销前，决议有效；撤销后，溯及自始无效。

对外层面的瑕疵，包括业委会超越权限、决议授权不明、决议已被撤销。此类瑕疵，影响代表行为的效力，须依表见代理或者善意保护的规则处理。

三个层面的区分，对实践具有重要意义。法院审理此类案件，须先确定瑕疵属于哪一层面，再适用相应的规则。实践中常见的错误，是把形成层面的瑕疵当作效力层面的瑕疵，允许撤销；或者把对外层面的瑕疵当作效力层面的瑕疵，一概否定行为效力。

还有一个问题，是决议与业主公约的关系。业主公约是全体业主的共同约定，决议是业主大会的具体决定。公约是决议的基础，决议不得违反公约；公约的修改，须经业主大会决议。二者的效力，互为条件。

决议违反公约的，效力如何？本文认为，公约是业主之间的合同，违反公约的决议，对内有撤销的可能，对外则不影响善意第三人。理由是：公约的约束力限于业主之间，第三人无审查的义务。

综上，业主大会决议具有三重属性：形成上的决议行为、效力上的自治规则、对外上的代表基础。三重属性的区分，是理解对外效力的前提。混淆三者，必然导致规则的误

用。

需要说明的是业主团体的法律地位。我国法上，业主大会不具有法人资格，不能独立享有权利、承担义务；业主共有部分的权利，归属于全体业主。

这一构造，使决议的执行缺乏独立的财产基础。业委会对外行为的后果，最终由全体业主承担；业委会成员的越权，也由业主承受。这是许多争议的根源。

三、决议的效力范围

决议的效力范围，包括对人范围与事项范围。对人范围，是指决议约束哪些主体；事项范围，是指决议可以决定哪些事项。两个范围，共同界定了决议的作用域。

先说对人范围。民法典第二百八十条明确规定，决议对业主具有法律约束力。这里的业主，包括专有部分的所有权人，也包括尚未取得所有权但已合法占有使用的买受人。

对业主的约束力，体现在三个方面：一是积极的遵从义务，业主须按决议行事，如按决议分摊费用、按决议使用共有部分；二是消极的容忍义务，业主须容忍依决议实施的管理行为；三是责任的承担，业主违反决议的，须承担相应的责任。

对非业主的约束力，法律没有规定。非业主包括承租人、借用人、物业使用人、来访人员。这些人不受决议的直接约束，但须遵守管理规约与法律规定。

实践中，承租人违反决议的，物业可以依管理规约或者租赁合同的约定处理，不能直接依决议处理。若业主在租赁合同中约定承租人须遵守管理规约，则承租人受合同约束，仍非受决议约束。

再说事项范围。民法典第二百七十八条规定，下列事项由业主共同决定：制定和修改业主大会议事规则；制定和修改管理规约；选举业主委员会或者更换业主委员会成员；选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；使用建筑物及其附属设施的维修资金；筹集建筑物及其附属设施的维修资金；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；有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

九项事项，可以分为三类。第一类是组织性事项，如议事规则、管理规约、业委会的选举与更换；第二类是财产性事项，如维修资金的使用与筹集、共有部分的利用；第三类是管理性事项，如物业服务人的选聘与解聘。

三类事项的表决要求不同。组织性事项与一般管理事项，须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；财产性事项中的筹集维修资金、改建重建、改变共有部分用途或者利用共有部分经营，须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。

表决要求的不同，对第三人的审查义务有影响。第三人从事一般管理事项的交易，审查义务较低；从事财产性重大事项的交易，审查义务较高。这一差异，是后文讨论善意认定的基础。

决议超出事项范围的，效力如何？例如，业主大会决议处分小区的土地使用权、决议免除开发商的保修责任、决议剥夺某业主的专有权。此类决议，超越了业主共同决定的权限，应认定无效。

无效的决议，对第三人的效力如何？本文认为，须区分第三人是否善意。若第三人明知决议超越权限，行为无效；若第三人善意，行为可能有效，但业主可向业委会追偿。这一区分，与代表权的滥用规则一致。

综上，决议的效力范围，以业主为对人范围，以九项事项为事项范围。对人范围的扩张，须有法律或者合同的依据；事项范围的扩张，须经全体业主同意。超出范围的，决议无效。

四、对外效力的基础：代表与授权

决议本身不直接对外发生效力，须经由执行机关的行为。执行机关是业主委员会。业委会的对外行为，性质上是代表，其效力基础是授权。授权来自两个方面：法律的概括授权与决议的具体授权。

法律的概括授权，体现在民法典第二百七十七条与《物业管理条例》的规定中。业委会的职责包括召集业主大会、代表业主与物业服务人签订合同、监督和协助物业服务人履行合同、监督管理规约的实施等。这些职责，构成概括授权的范围。

决议的具体授权，体现为业主大会对特定事项的决定。例如，决议授权业委会与某物业服务人签订为期三年的合同、决议授权业委会将公共用房出租、决议授权业委会筹集维修资金。这些决议，构成具体授权的依据。

代表权的行使，须在授权范围内。超越授权范围的，构成无权代表或者越权代表。民法典第五百零四条规定，法人的法定代表人或者非法人组织的负责人超越权限订立的合同，除相对人知道或者应当知道其超越权限外，该代表行为有效。这一规则，可类推适用于业委会。

类推适用的理由在于，业委会与法人机关在功能上相似：都是团体的代表机关，其行为的后果归于团体。差异在于，业委会的授权来自业主大会，法人的授权来自章程。授权的来源不同，不影响代表规则的本质。

据此，业委会越权行为的效力，取决于第三人的善意。第三人不知道且不应当知道业委会超越权限的，行为有效，后果归于全体业主；第三人知道或者应当知道的，行为对业主不发生效力，由业委会自行承担责任。

这一规则，与表见代理的规则相近，但有区别。表见代理以无权代理为前提，以本人的可归责性为要件；越权代表以有权代表为前提，以权限的限制为界限。二者的举证责任也不同：表见代理由相对人证明其有理由相信，越权代表由本人证明相对人知道或者应当知道。

采纳越权代表规则，对第三人更为有利。因为第三人无须证明自己的信赖有正当理由，只须证明自己不知情；而本人须证明第三人知情，举证难度较大。这一分配，符合交易安全的要求。

还有一个问题，是业委会与业主大会的关系。业委会是执行机构，不是决策机构。业委会不能代替业主大会作出决议，也不能变更决议的内容。实践中，业委会擅自决定重大事项的情形并不少见。

业委会擅自决定的，性质上是无权代表。无权代表的行为，效力待定：业主大会追认的，行为有效；不予追认的，行为对业主不发生效力。第三人在催告后合理期限内未获追认的，可以撤销其行为。

但无权代表不得对抗善意第三人。若第三人有理由相信业委会有权决定，例如业委会持有业主大会的授权文件、以往的交易惯例使第三人产生信赖，则行为有效。这一规则，是表见代理的适用。

代表权的限制，能否对抗第三人？实践中，业主大会可能在决议中限制业委会的权限，如规定超过一定金额的合同须经业主大会另行决议。此类限制，属于内部限制，原则上不能对抗善意第三人。

理由在于，内部限制不为第三人所知，若允许对抗，第三人将不得不审查业主大会的全部决议，交易成本过高。但若该限制已经公示，例如载入管理规约并在小区公告，则第三人应当知道，可以对抗。

综上，对外效力的基础是代表与授权。授权有概括与具体两个来源，代表须在授权范围内。越权的，依越权代表规则处理，以第三人的善意为分野。内部限制原则上不能对抗善意第三人，但已公示的除外。

五、善意第三人的认定

善意是决议对外效力中的核心概念。它决定了越权行为是否有效，也决定了业主能否追回被处分的财产。善意的认定标准，须结合交易的类型、第三人的地位、审查的成本综合确定。

善意的定义，是第三人不知道且不应当知道决议存在瑕疵或者业委会超越权限。不知道是事实状态，不应当知道是规范评价。二者结合，构成善意的完整内涵。

善意的时点，是行为成立时。行为成立后才知道的，不影响善意。行为成立时不知道，但此后应当知道而未采取补救措施的，可能构成恶意，影响其后续的权利主张。

善意的举证责任，由第三人承担还是由业主承担？本文认为，应由业主承担。理由是：善意是消极事实，第三人难以证明；业主主张第三人不善意的，应提供证据。这一分配，与越权代表的规则一致。

善意的判断标准，有主观标准与客观标准。主观标准，以第三人是否实际知悉为准；

客观标准，以第三人是否尽到合理审查义务为准。通说采客观标准，即以一个理性的交易人在同等条件下的注意程度为准。

合理审查义务的范围，是认定的关键。范围过宽，第三人动辄得咎，交易无法进行；范围过窄，第三人怠于审查，业主利益受损。本文认为，审查范围应限于两项：决议是否存在，权限是否覆盖。

决议是否存在的审查，是指第三人应要求业委会提供决议的文本或者会议记录，确认决议确实作出。这一审查，成本低，且是交易的基本前提，第三人应当履行。

权限是否覆盖的审查，是指第三人应确认决议的内容是否涵盖拟进行的交易。例如，决议授权签订物业服务合同，第三人拟签订的合同期限、金额是否在授权范围内；决议授权出租公共用房，拟出租的房屋、期限、租金是否在授权范围内。

审查不及于程序的细节。第三人无须审查会议的召集程序是否合法、表决票数是否达到法定比例、签名是否真实。这些属于内部程序，第三人无审查的能力，也无审查的义务。

这一界限的理由，在于信息的可及性。决议的文本与内容，第三人可以通过业委会获取；会议的召集、表决的过程，第三人无法核实。要求第三人审查其无法核实的事项，等于要求其承担无法履行的义务。

但在重大事项中，审查义务应相应提高。所谓重大事项，包括共有部分的处分、长期物业服务合同、大额维修资金的使用、改建重建。此类事项，关涉业主的重大利益，第三人应尽更高的注意。

提高的表现，是审查决议的表决比例。第三人应确认决议是否达到法定的四分之三比例，而非仅确认决议存在。这一确认，可通过查阅会议记录、表决统计完成，成本可控。

提高的另一个表现，是审查决议的公示情况。重大事项的决议，通常应在小区公告。第三人应确认决议已经公告，未见公告的，应主动询问。未尽此义务的，难以认定善意。

善意的例外，是第三人明知。明知包括实际知道与应当知道。实际知道，由业主举证；应当知道，依交易的具体情形推定。例如，第三人与业委会成员存在亲属关系、第三人在小区内长期经营、第三人参与了业主大会，均可推定其应当知道。

还有一个问题，是关联交易的善意。物业服务人、承租人与业委会成员存在关联关系的，其善意应受更严格的审查。此类交易，容易滋生利益输送，法院应审慎认定其善意。

综上，善意的认定，以客观标准为主，以合理审查义务为核心。审查范围限于决议的存在与权限，不及于程序细节；重大事项的审查义务相应提高。举证责任由主张不善意的业主承担。

业主委员会未经备案时决议是否仍然有效，实务中的处理可参见

业主委员会未经备案时决议是否仍然有效，实务中的处理可参见业主委员会选举未备案，决议是否有效一文的梳理，本文不再重复其结论，只就其对第三人效力的影响展开。

六、未备案与程序瑕疵的影响

实践中，业主最常主张的瑕疵，是决议未经备案与程序违法。这两类瑕疵，对第三人效力的影响，须分别讨论。混淆二者，是裁判中的常见错误。

先说备案。物业管理条例规定，业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。备案的内容，包括业委会的组成、业主大会议事规则、管理规约等。

备案的性质，是行政管理上的告知，不是决议的生效要件。决议自作出时生效，不因未备案而不成立或者无效。这一点，与公司登记不同：公司登记是设权性的，备案是宣示性的。

据此，未备案不影响决议的对内效力，也不影响其对外的效力。第三人无须审查决议是否备案，只须审查决议是否存在。业主以未备案为由主张决议无效的，不应支持。

但备案对第三人的信赖有影响。已备案的决议，具有公示的外观，第三人信赖该外观的，其善意更容易认定；未备案的决议，缺乏公示外观，第三人的善意须结合其他因素判断。

实践中，有的法院以未备案为由认定业委会无权代表，进而否定合同对业主的效力。这一做法，混淆了备案与授权的区别。备案是行政监管，授权是民事基础，二者不能混同。

再说程序瑕疵。程序瑕疵包括：未召开会议而伪造决议、未通知业主参会、表决票数不足、计票错误、伪造签名等。这些瑕疵，性质上属于决议形成或者效力层面的问题。

未召开会议而伪造决议，属于决议不成立。决议不成立的，自始无效，业委会的行为构成无权代表。第三人善意的，行为有效；恶意的，行为无效。

未通知业主参会、表决票数不足、计票错误，属于程序违法，决议可撤销。撤销前，决议有效，业委会的行为有授权基础；撤销后，决议溯及无效，行为的基础消灭。

撤销的溯及力，对第三人的影响如何？本文认为，决议被撤销后，此前依决议实施的行为不当然无效，须视第三人是否善意。善意的，行为有效；恶意的，行为无效。理由是：撤销的效力主要在对内，对外的效力须兼顾交易安全。

这一立场，与民法典第八十五条关于营利法人决议撤销的规定精神一致。该条规定，决议被人民法院宣告撤销或者确认不成立的，公司根据该决议与善意相对人形成的民事法律关系不受影响。业主大会决议，可类推适用。

类推的理由在于，二者的结构相同：都是团体的决议，都涉及对内约束与对外交易，都有保护善意相对人的需要。差异在于，业主大会不是法人，但这不影响善意保护规则的适用。

伪造签名的情形，须特别讨论。伪造签名，可能构成决议不成立，也可能构成程序瑕疵，取决于伪造的程度。个别签名伪造，不影响表决结果的，属于程序瑕疵；多数签名伪

造，导致表决结果改变的，属于决议不成立。

区分的标准，是伪造是否影响表决结果。影响结果的，决议不成立；不影响结果的，决议可撤销。这一标准，与公司决议瑕疵的认定标准一致，可资参照。

综上，未备案不影响决议的效力，只影响第三人的信赖基础；程序瑕疵须区分不成立与可撤销，前者自始无效，后者撤销后溯及无效；无论何种情形，第三人的善意均受保护。

还有一个前提问题，是决议的送达与公告。决议作出后，应在小区公告，并送达未参会的业主。未公告的，业主可以主张不知情，但这不影响决议的成立。

公告的意义，在于使决议具有可查性。第三人审查决议时，往往依赖公告；公告的缺失，会削弱其信赖的正当性，进而影响善意的认定。

七、物业服务合同中的典型情形

物业服务合同，是决议对外效力最常见的场域。合同的签订、变更、解除，都与决议密切相关。三类情形的处理，集中体现了决议对外效力的规则。

第一类情形，是合同签订时的决议瑕疵。业委会与物业服务人签订合同，业主事后主张决议未经法定人数同意，请求确认合同无效。此类案件，法院应审查两个问题：物业服务人是否善意，合同是否已经履行。

物业服务人善意的，合同有效，业主须受约束。善意的判断，看其是否审查了决议的存在与权限。实践中，物业服务人多会要求业委会提供决议，若决议形式上完备，即可认定善意。

合同已履行的，即使决议被撤销，合同在撤销前仍然有效。业主须支付已提供服务的费用，不能以决议瑕疵为由拒付。这一处理，符合不当得利与事实合同的理论。

第二类情形，是合同解除时的决议瑕疵。业主大会决议解聘物业服务人，物业服务人主张决议程序违法，请求继续履行合同。此类案件，法院应审查决议的效力与解除的通知。

决议有效的，解除有效，合同终止。物业服务人主张程序违法的，须证明瑕疵足以影响决议结果；仅有个别程序瑕疵，不影响结果的，不予支持。

决议被撤销的，解除的基础消灭，合同继续有效。但物业服务人已被迫退出、由新的物业服务人接管的，恢复原状已不可能，只能转化为损害赔偿。这一处理，体现了履行不能的规则。

第三类情形，是合同变更时的决议瑕疵。业委会与物业服务人协商提高物业费，业主主张未经业主大会决议，请求确认变更无效。此类案件，法院应审查变更是否属于决议事项。

物业费的调整，属于有关共有和共同管理权利的其他重大事项，须经业主共同决定。

未经决议的变更，对业主不发生效力。物业服务人善意的，可向业委会主张赔偿，不能向业主主张。

这一规则的理由，在于物业费的调整直接关涉业主的财产负担，属于重大事项，不能由业委会擅自决定。物业服务人作为专业机构，应当知道这一规则，其善意难以成立。

三类情形之外，还有一类特殊情形，是前期物业服务合同。建设单位依法与物业服务人签订的前期物业服务合同，对业主具有约束力。此类合同不以业主大会决议为基础，其效力来源于法律的直接规定。

前期物业服务合同的终止，须经业主大会决议。业主大会未作出决议的，前期合同继续有效，但业主可以依民法典第九百四十六条随时解除，须提前六十日书面通知。

综上，物业服务合同中的决议效力，须区分签订、解除、变更三种情形，分别适用善意保护、履行不能、重大事项的规则。核心是第三人的善意与合同的履行状态。

八、救济的衔接

决议瑕疵的救济，涉及三条路径：撤销决议、确认决议无效、追究业委会的责任。三条路径与第三人的保护相互交织，须妥善衔接。

第一条路径是撤销决议。民法典第二百八十条第二款规定，业主可以请求人民法院撤销侵害其合法权益的决定。撤销的除斥期间，法律没有规定，可类推适用民法典第八十五条的一年期间。

撤销的原告，限于受侵害的业主。业主的范围，包括专有部分的所有权人与已合法占有使用的买受人。未受侵害的业主，无撤销的利益，不能起诉。

撤销的被告，是业主大会或者业主委员会。实践中，多以业委会为被告，业主大会作为被告的情形较少。这一做法，符合诉讼经济的考虑，但须注意业主大会的独立地位。

撤销的判决，具有形成效力，溯及自始无效。但如前所述，撤销不影响善意第三人的既得权利。判决书中应明确这一点，避免执行中的争议。

第二条路径是确认决议无效。决议内容违反法律、行政法规的强制性规定的，无效。无效的确认，不受除斥期间的限制，任何利害关系人均可主张。

无效与可撤销的区别，在于瑕疵的性质。内容违法、超越权限的，无效；程序违法、侵害业主权益的，可撤销。区分的意义，在于救济的方式与期间的限制。

第三条路径是追究业委会的责任。业委会超越权限、擅自决定，给业主造成损失的，应承担赔偿责任。责任的性质，是侵权责任或者违约责任，视具体情况而定。

责任的承担主体，是业委会成员。业委会本身没有独立的财产，不能独立承担责任。实践中，法院多判令业委会成员连带赔偿，或者由全体业主分担。

全体业主分担的做法，值得商榷。理由是：业委会成员的行为，是其个人的越权行为，不应由全体业主承担。若由全体业主分担，等于让未参与决策的业主为他人的过错买

单。

本文认为，应区分情形：业委会成员尽到注意义务的，不承担责任；未尽注意义务的，承担赔偿责任；有故意或者重大过失的，承担连带责任。这一区分，符合过错责任的原则。

三条路径的衔接，须注意顺序。业主主张撤销的，应在除斥期间内提出；主张无效的，不受期间限制；主张赔偿的，须以决议被撤销或者确认无效为前提。

对第三人的救济，另有路径。第三人因决议瑕疵遭受损失的，可向业委会主张违约或者侵权赔偿。业委会无力赔偿的，第三人可否向业主主张？本文认为，原则上不可，除非业主有过错。

综上，救济的衔接，须以撤销、确认无效、追究责任为三条主线，以第三人的保护为例外。撤销的除斥期间、无效的无期间限制、责任的过错基础，构成衔接的三个支点。

需要补充的是表决权计算的技术问题。专有部分面积与业主人数的双重计算，实践中常有争议。面积以不动产登记簿记载为准，人数按专有部分的数量计算。

一个业主拥有多个专有部分的，人数按一个计算还是按多个计算，各地做法不一。本文认为，应按一个计算，理由是成员权以业主为主体，而非以房屋为单位。

车位、摊位是否计入表决权，也有争议。依民法典第二百七十六条，车位、摊位等特定空间不计入用于确定业主投票权数的专有部分面积。这一规则，应在实践中统一适用。

九、结语

业主大会决议对第三人的效力，是建筑物区分所有权制度中的一个薄弱环节。法律的留白，导致实践的分歧；分歧的背后，是交易安全与业主自治的紧张。

本文的基本结论是：决议的对外效力，以代表权的有无为基础，以第三人的善意为分野。决议有效且授权明确的，行为对全体业主发生效力；决议无效或者被撤销的，行为不当然无效，须视第三人是否善意。善意的判断，以合理审查义务为标准，范围限于决议的存在与权限，不及于程序细节；重大事项的审查义务相应提高。

未备案不影响决议的效力，只影响第三人的信赖基础；程序瑕疵须区分不成立与可撤销，前者自始无效，后者撤销后溯及无效。物业服务合同中的争议，须区分签订、解除、变更三种情形，分别适用善意保护、履行不能与重大事项的规则。

这些结论，须以立法的完善为支撑。建议在民法典的司法解释中，明确业主大会决议对第三人的效力规则，特别是善意第三人的保护、越权代表的处理、撤销的溯及力。

这些结论，也须以自治的规范为保障。业主大会应完善议事规则，明确业委会的权限边界；业委会应建立决议的档案与公示制度，便于第三人查询；管理规约应载明权限的限制，使内部限制具有公示效力。

从长远看，小区治理的完善，须以业主的参与为基础。决议的正当性，最终来源于业

主的真实意思。若业主普遍不参与、不关心，决议就容易被少数人操纵，再完善的效力规则也难以救济。

让业主的共同意志得到尊重，让第三人的交易安全得到保障，让决议的效力边界清晰可循，这是建筑物区分所有权制度的价值所在，也是司法的责任所在。

参考文献

- [1] 王利明：《物权法研究》，中国人民大学出版社2016年版。
- [2] 崔建远：《物权法》，中国人民大学出版社2021年版。
- [3] 陈华彬：《建筑物区分所有权研究》，法律出版社2020年版。
- [4] 王洪亮：《业主大会决议的法律性质与效力》，载《法学研究》2019年第3期。
- [5] 薛源：《业主大会决议瑕疵的类型化研究》，载《中外法学》2020年第2期。
- [6] 于飞：《决议行为效力瑕疵的体系构造》，载《中国法学》2018年第5期。
- [7] 朱庆育：《民法总论》，北京大学出版社2016年版。
- [8] 李宇：《民法总则要义》，法律出版社2017年版。
- [9] 许德风：《法人的决议行为》，载《法学研究》2017年第4期。
- [10] 张卫平：《民事诉讼法》，法律出版社2023年版。