

北京市第四中级人民法院

民事裁定书

(2018)京04民特135号

申请人：北京城建物业管理有限责任公司，住所地北京市海淀区学院南路62号。

法定代表人：罗守志，董事长兼总经理。

委托诉讼代理人：蔡仁礼，男，北京城建物业管理有限责任公司职员。

被申请人：北京市崇文区怡龙别墅业主委员会，住所地北京市东城区左安门龙潭东里8号。

主要负责人：刘晓明，主任。

申请人北京城建物业管理有限责任公司（以下简称城建物业公司）与被申请人北京市崇文区怡龙别墅业主委员会（以下简称怡龙别墅业委会）申请撤销仲裁裁决一案，本院于2018年5月6日立案后进行了审查。现已审查终结。

城建物业公司申请称，请求撤销北京仲裁委员会（以下简称北仲）（2018）京仲裁字第0752号裁决。事实和理由：首先，双方签订的《怡龙别墅社区物业服务合同》（以下简称《物业服务合同》）于2015年3月25日失效，物业服务公司在属地街道及相关政府部门的指导下于2015年5月15日至5月16日召开临时业主大会，通过投票表决的方式形成有效的《业主大会会议决议》，确定城建物业公司继续为小区提供物业服务。但由于部分业主委员会成员的阻挠，城建物业公司与怡龙别墅业委会未签订新的物业服务合同，只能按照《业主大会会议决议》继续为该小区提供物业服务，至今为无合同事实服务的状态。按照《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体适用法律若干问题的

解释》之规定，应视为双方存在事实上的物业服务合同关系。因双方从未签订新的物业服务合同或签署原合同的补充协议，城建物业公司从未与怡龙别墅业委会约定《物业服务合同》解除后有关事项的仲裁条款，故怡龙别墅业委会不具备申请仲裁的法定条件。城建物业公司是经小区全体业主认可，按照 2015 年 5 月由全体业主作出的《业主大会会议决议》为该小区提供物业服务，而不是履行 2015 年 3 月 25 日已过期的合同。另，仲裁期间城建物业公司提出了管辖异议，北仲却置之不理。城建物业公司坚持认为北仲不具备管辖权，该仲裁属于无效仲裁。本案因当事人双方没有仲裁协议，北仲不具备管辖权，存在《中华人民共和国仲裁法》第五十八条规定的应当撤销的情形，特申请撤销北京仲裁委员会（2018）京仲裁字第 0752 号裁决。

怡龙别墅业委会称，第一，物业服务合同到期后继续履行，仲裁条款继续适用。2015 年 3 月 25 日合同到期后，双方未签订新的《物业服务合同》，但城建物业公司按照原合同约定的内容继续为怡龙别墅业委会提供物业服务，双方成立事实的物业服务合同关系，应视为原《物业服务合同》的自动延续，仲裁条款应继续适用。第二，仲裁条款约定明确，仲裁前置条件均已满足。第三，仲裁裁决合法有效，有事实依据，符合法律规定。第四，怡龙别墅业委会主体适格。业主大会会议依法选举产生怡龙别墅业委会，并依法到街道办事处办理了备案登记手续。综上，恳请法院驳回城建物业公司申请撤销仲裁裁决的请求。

经审查查明，2012 年 3 月 26 日，怡龙别墅业委会与城建物业公司签订《物业服务合同》，合同期限为 3 年，自 2012 年 3 月 26 日至 2015 年 3 月 25 日止。该合同第十二条第 4 项约定，本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交北仲依法裁决。合同到期后，2015 年 5 月怡龙

别墅业委会着手选聘新的物业服务企业。2015年5月16日至18日，怡龙别墅业委会采用书面征求意见方式召开业主大会，投票确定物业管理公司，最终在入围的四家公司中城建物业公司得票最高。怡龙别墅业委会作出《怡龙别墅小区业主大会会议决议》，其中记载了投票过程及结果，最终意见是根据业主大会投票结果，拟确定城建物业公司为本小区物业服务企业。但此后怡龙别墅业委会并未与城建物业公司签订正式书面合同，城建物业公司亦继续为该小区提供物业服务。

2018年2月7日，怡龙别墅业委会根据2012年3月26日签订的《物业服务合同》中的仲裁条款，向北仲申请仲裁，北仲于2018年2月11日受理该案，案件编号为（2018）京仲案字第0504号。涉案仲裁适用自2015年4月1日起施行的《北京仲裁委员会仲裁规则》。该案中怡龙别墅业委会仲裁请求为：1. 裁决城建物业公司立即向怡龙别墅业委会履行物业交接义务并撤离怡龙别墅业委会所属小区；2. 确认怡龙别墅业委会与城建物业公司之间的事实服务关系已于2018年1月31日解除，城建物业公司无权再进行实施服务并收费。

仲裁期间城建物业公司曾向北仲提出《仲裁管辖异议申请书》，认为其与怡龙别墅业委会之间自2015年3月25日以后形成事实物业服务合同关系，不存在仲裁协议，故怡龙别墅业委会无权就该案申请仲裁。北仲根据仲裁规则的规定，授权仲裁庭对管辖权问题作出决定。仲裁庭经审查认为，怡龙别墅业委会与城建物业公司签订的《物业服务合同》于2015年3月25日到期后，双方未续签新的物业服务合同，但城建物业公司经怡龙别墅业委会认可，继续对小区的物业实行实际的管理，双方之间仍依原物业服务合同继续履行。本案仲裁条款约定明确，且根据庭审情况及怡龙别墅业委会提交的证据，双方已在有关物业管理部门进行过调

解。故，城建物业公司的管辖权异议不能成立，北仲对本案具有管辖权。

在上述认定的基础上，仲裁庭对该案实体事项进行了认定，并于2018年4月20日作出（2018）京仲裁字第0752号裁决：1. 城建物业公司向怡龙别墅业委会履行物业交接义务并撤离怡龙别墅业委会所属小区（坐落于北京市东城区龙潭东路8号怡龙别墅社区）；2. 怡龙别墅业委会与城建物业公司之间的服务关系已于2018年1月31日解除，城建物业公司无权再进行实施服务并收费；3. 仲裁费用20550元（已由怡龙别墅业委会全额预付），全部由城建物业公司承担，城建物业公司应当直接向怡龙别墅业委会支付怡龙别墅业委会代其垫付的仲裁费用20550元。

本院认为，《中华人民共和国仲裁法》第五十八条规定，“当事人提出证据证明裁决有下列情形之一的，可以向仲裁委员会所在地的中级人民法院申请撤销裁决：（一）没有仲裁协议的；（二）裁决的事项不属于仲裁协议的范围或者仲裁委员会无权仲裁的；（三）仲裁庭的组成或者仲裁的程序违反法定程序的；（四）裁决所根据的证据是伪造的；（五）对方当事人隐瞒了足以影响公正裁决的证据的；（六）仲裁员在仲裁该案时有索贿受贿，徇私舞弊，枉法裁决行为的。人民法院经组成合议庭审查核实裁决有前款规定情形之一的，应当裁定撤销。人民法院认定裁决违背社会公共利益的，应当裁定撤销。”上述规定是撤销国内仲裁裁决的法律依据。涉案（2018）京仲裁字第0752号裁决属于国内仲裁裁决，故本院将依据上述法律规定，对城建物业公司提出的撤销仲裁裁决的申请进行审查。

本案争议焦点在于怡龙别墅业委会与城建物业公司之间就争议事项是否存在仲裁协议（依据仲裁法第十六条之规定，合同中的仲裁条款视

为独立的仲裁协议）。根据本案目前查明的事实，依据《最高人民法院关于仲裁司法审查案件报核问题的有关规定》第二条第二款之规定，经报请审核，怡龙别墅业委会与城建物业公司签订的《物业服务合同》于2015年3月25日到期后，双方虽未签订新的物业服务合同，但城建物业公司经怡龙别墅业委会认可，继续对小区的物业实行实际的管理，城建物业公司亦未提出任何异议，双方之间仍依原物业服务合同继续履行，原《物业服务合同》仲裁条款约定明确、有效。据此，城建物业公司申请撤销（2018）京仲裁字第0752号仲裁裁决的理由不成立，对其申请应予驳回。

依照《中华人民共和国仲裁法》第五十八条、第六十条规定，裁定如下：

驳回北京城建物业管理有限责任公司的申请。

申请费400元，由申请人北京城建物业管理有限责任公司负担（已交纳）

审判长 崔智瑜

审判员 高 晶

审判员 王 翔

二〇一八年十二月二十四日

法官助理崔西彬

法官助理程宏

书记员王玉婷