江苏省盐城市中级人民法院

民事判决书

(2021)苏09民终6865号

上诉人(原审被告):盐城市亭湖区家馨物业服务服务有限公司,住所地江苏省盐城市开放大道145号。

法定代表人:王旭,该公司总经理。

委托诉讼代理人:刘咏桦,江苏零距离律师事务所律师。

被上诉人(原审原告):江苏鑫泽龙建设集团有限公司,住所地江苏省盐城市盐渎路北物联大厦1510室(B)。

法定代表人:张玉龙,该公司董事长。

委托诉讼代理人:谢仁美,女,该公司员工。

被上诉人(原审被告):盐城市杭嘉城市花园小区业主委员会,住所地江苏省盐城市杭嘉城市花园小区东门。

负责人:朱元华,该委员会主任。

原审第三人:盐城市杭嘉置业有限公司,住所地江苏省盐城市开放大道185号。

法定代表人:唐振中,该公司总经理。

上诉人盐城市亭湖区家某物业服务服务有限公司(以下简称家某物业公司)因与被上诉人江苏鑫泽龙建设集团有限公司(以下简称鑫泽龙公司)、盐城市杭嘉城市花园小区业主委员会(以下简称杭嘉花园业委会)、原审第三人盐城市杭嘉置业有限公司(以下简称杭嘉置业公司)建设工程施工合同纠纷一案,不服江苏省盐城市亭湖区人民法院(2021)苏0902民初3111号民事判决向本院提起上诉。本院于2021年11月17日立案后,依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

家某物业公司上诉请求:撤销一审判决,改判由杭嘉花园业委会向鑫泽龙公司支付工程款879500元,或将本案发回重

审；本案的一、二审诉讼费用由鑫泽龙公司和杭嘉花园业委会承担。事实与理由：一、一审法院遗漏了必须参加诉讼的被告——盐城市物业管理中心；遗漏了必须参加诉讼的第三人盐城市亭湖区住房和城乡建设局。第一、本案家某物业公司系根据杭嘉城市花园小区业主代表的意思和鑫泽龙公司签订的《住宅共用部位、共用设施设备维修合同》，受益人为杭嘉城市花园小区全体业主，故家某物业公司与鑫泽龙公司在合同第六条工程款支付特别约定：2. 市物管中心根据甲方（家某物业公司）验收报告及审计单位出具的审计报告，按规定办理维修款项的划转手续；3. 办理维修款项划转手续时，鑫泽龙公司应先出具同等金额的工程款发票，否则，市物管中心有权拒绝支付工程款。表明涉及本案的工程款由家某物业公司对工程验收，鑫泽龙公司凭借最终的审计报告，开具发票向盐城市物管中心划转工程款，而不是由家某物业公司直接支付。故本案应由法院根据最终的审计报告，由鑫泽龙公司凭借发票，向盐城市物管中心申请划转款项，或由法院判决由盐城市物管中心从盐城市杭嘉城市花园小区物业维修基金中支付鑫泽龙公司工程款。第二、因案涉小区位于亭湖区境内，相关审批还需要盐城市亭湖区住建局复核同意，故为查明案件事实，明确责任，法院亦应将盐城市亭湖区住建局作为本案的第三人。现一审法院遗漏必要参加诉讼人，程序违法。二、一审法院判决由家某物业公司向鑫泽龙公司支付工程款 1249847.21 元，严重错误。本案鑫泽龙公司持有的工程结算审定的不能作为其主张工程款的依据，因为根据规定，该工程审计需要进行二审审计。现江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司二审审计确认，由鑫泽龙公司施工的工程造价为人民币 879500.27 元，该报告已经得到鑫泽龙公司盖章确认，故一审法院判决严重错误。并且判决由

家某物业公司直接向鑫泽龙公司支付工程款，与合同约定不符，亦与事实不符。家某物业公司仅仅承担的是对案涉工程的竣工验收，并且鑫泽龙公司所开具的建筑发票亦不是交予家某物业公司入账，而是交到盐城市物管中心入账，相关资金经物管中心审核划转给鑫泽龙公司。本案一审判决第一项和第二项明显矛盾。判决第一项判令家某物业公司于判决生效之日起十日内向鑫泽龙公司支付工程款；判决第二项判令杭嘉花园业委会应配合家某物业公司申请办理维修资金的划转手续。两条判决明显矛盾，一审法院明知案涉工程款的支付不是家某物业公司，但仍然判决由家某物业公司向鑫泽龙公司付款，至于判决第二条所谓的配合根本就无法落实和执行。本案应判决鑫泽龙公司凭审计报告和建筑发票向盐城市物业管理中心申请划转工程款，判令杭嘉花园业委会、家某物业公司就鑫泽龙公司在申请办理划转工程款时，予以配合。

鑫泽龙公司辩称：第一、杭嘉城市花园小区屋面、外墙维修工程是通过公开招标后，家某物业公司与鑫泽龙公司签订了双方合同，程序合法有效，鑫泽龙公司根据合同要求，完成了全部工程施工内容，并办理竣工验收、出具审计报告，家某物业公司均盖章确认有效，因此鑫泽龙公司已完成合同约定的所有义务，符合付款条件。家某物业公司认为鑫泽龙公司应凭审计报告、开具同等金额的工程款发票后，向盐城市物管中心划转工程款，不应由家某物业公司直接支付，但盐城市物管中心和盐城市亭湖区住房和城乡建设局不是合同的主体方，维修资金申请落实及工程款项划拨手续应由家某物业公司向盐城市亭湖区住房和城乡建设局及盐城市物管中心办理，鑫泽龙公司仅有义务提供竣工验收报告、审计报告、发票即可，其余手续与鑫泽龙公司无关。第二，家某物业公司提出杭嘉城市花园小区

屋面、外墙维修工程需通过二审审计, 结算工程造价应为 879500.27 元, 该诉求无任何法律根据, 鑫泽龙公司不予认可。根据合同约定, 本工程并未要求进行二次审计, 家某物业公司不应在上诉期间临时提出。且家某物业公司所提供的江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司出具的二审审定单为非正常途径获得, 该审定单无鑫泽龙公司项目负责人签字确认、无江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司审计负责人签字及盖章确认、无江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司出具的书面审计报告, 因此该审定单属于无效文件。第三, 杭嘉城市花园小区屋面、外墙维修工程工程款迟迟无法落实主要原因为杭嘉花园业委会质疑维修资金审批手续的合法性, 多次至盐城市亭湖区新洋街道办事处、盐城市亭湖区住房和城乡建设局、盐城市物业管理中心阻挠工程款划拨, 因此盐城市亭湖区住房和城乡建设局、盐城市物业管理中心暂停了资金划拨手续。鑫泽龙公司认为, 家某物业公司作为杭嘉城市花园小区当时的物业管理单位, 申请维修资金进行维修仅是为了完成小区物业管理单位的责任与义务, 并无获利行为, 而小区所有业主属于受益方, 所以杭嘉花园业委会不应以质疑维修资金审批程序为由而要求家某物业公司支付相应的工程款, 应由盐城市物业管理中心划拨支付。若杭嘉花园业委会质疑相关维修资金审批程序的合法性, 应由杭嘉花园业委会与家某物业公司、盐城市亭湖区住房和城乡建设局、盐城市物业管理中心另案处理, 与本案无关。

杭嘉花园业委会辩称, 一、家某物业公司在申请维修资金过程中存在严重的弄虚作假的违法行为, 其违法、违规事实如下: 1. 维修资金是业主购房时缴存在盐城市物业管理中心的金钱, 所有权属于房屋对应的业主, 市物业管理中心行使代管责

任；根据《江苏省住宅专项维修资金管理办法》的规定，维修资金的使用必须由相关业主提出申请，还需经建筑面积 2/3 的业主且占总人数 2/3 以上的业主一次性表决同意，才能决定维修资金使用。本次申请使用 123.98 万元维修资金，其申请表中签名的 5 名申请人，既未受其他业主委托，也未经建筑面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主表决同意，故这 5 名申请人提出申请动用维修资金，在未有其他业主提出书面委托的情况下，只能代表他们自己，对其他业主不具有代表权，也无权动用其他业主的房屋维修资金。

2. 上述 5 名申请人在“盐城市区房屋专项维修资金申请表”中的签名，除李某是物业负责人外，其他 4 名业主的签字和手印都是虚假的，在表中的签名和手印都不是本人所为，完全是家某物业公司匿造的虚假材料。

3. 上述 5 名申请人其中 3 人与本次维修无关。在施工单位提供的 175 户维修名单中，申请人花玉军、贾某、王某 3 户都不在维修名单中，也就是说这 3 个申请人自己家中没有发生需要维修的事项，其他业主也没有委托他们去申请，既然自家不需要维修，其他业主是否需要维修他们也不知情、与他们也不相关。

4. 根据《江苏省住宅专项维修资金管理办法》和《盐城市区房屋专项维修资金使用管理实施细则（试行）》的规定，维修资金的使用应当遵循公开透明的原则，必须提供《维修资金使用方案》、《维修费用预算》及相关业主表决或者公示反馈意见证明文件。这些资料均没有提供，更没有对业主进行公示。

5. 申请人从提出申请到工程施工结束都是讳莫如深，从未讲过使用的是业主的维修资金，工程结束后为了尽快拿到维修资金，他们又用欺骗的手段，让施工人员到业主家去骗取不了解情况业主的签字。

6. 在 2019 年 1 月 3 日施工单位张贴公示各户维修名单时，不是将公示内容张贴在小区公告栏

里，让业主能够看到，而是贴在很不起眼的偏僻墙角里，贴上去拍个照片后，立马就撕下来，生怕被业主看到。张贴那天正巧被路过的朱元华夫妇看到，发现有人在正泰电气公司门外在张贴什么，开始以为是张贴小广告的，走近一看此人张贴的是小区“房屋专项维修资金使用公示”，随即用手机拍下公示内容，张贴人自称是施工单位工作人员，其中8张维修户数明细表，是重叠贴在一起，只能看到第1张表格内容，朱元华当即提出异议。

7. 这次所谓的维修大部分工作量就是在原光滑平整的瓷砖外墙上再涂上一层胶，小区外墙瓷砖贴面光滑平整无脱落，根本不需要再涂上一层胶，不但不起作用，反而还影响了美观。

8. 杭嘉小区至目前尚未进行综合验收和办理物业承接查验移交手续，按照《盐城市区房屋专项维修资金使用管理实施细则（试行）》，第八条第（四）款规定，尚未办理物业承接查验移交手续所发生的维修费用，应由建设单位承担。根据此规定其维修费用应全部由杭嘉置业公司承担。故杭嘉城市花园小区不符合申请使用住宅专项维修资金的条件，维修合同属于无效手续所发生的维修费用，应由建设单位承担。根据此规定其维修费用应全部由杭嘉置业公司承担。故杭嘉城市花园小区不符合申请使用住宅专项维修资金的条件，维修合同属于无效合同。

二、由于此项工程从申请到施工结束，存在大量造假和欺骗业主行为，许多业主曾多次打12345政府热线和向市长信箱写信投诉，相关部门也紧急叫停了该工程的竣工验收结算。

三、一审判决第二项判令杭嘉花园业委会应配合家某物业公司申请办理维修资金的划转手续。同时，判决书也强调要依法依规。业主委员会也必须在符合法律、法规的基础上予以配合。

鑫泽龙公司向一审法院起诉请求：1. 判决家某物业公司、杭嘉花园业委会给付鑫泽龙公司屋面、外墙维修工程款1249847.21元；2. 判决家某物业公司、杭嘉花园业委会承担鑫泽龙公司利息损失542756.35元（暂算至起诉之日止），现要求按年利率24%计算，从2018年10月15日起至实际给付之日止；3. 判决杭嘉置业公司在其责任范围内承担相应的补充给付义务；4. 家某物业公司、杭嘉花园业委会承担本案诉讼费用。

一审法院经审理查明，杭嘉置业公司于2009年开发建成位于盐城市的盐城市杭嘉城市花园小区。后该小区外墙及屋面出现漏水问题，该小区的四名业主王某、贾某、刘某、李某作为业主代表，向家某物业公司出具了委托书，委托该公司向盐城市亭湖区住建局申请办理屋面外墙漏水维修资金使用以及其他相关手续。后原告鑫泽龙建设公司中标承建该工程。2017年11月18日，家某物业公司（发包方）与鑫泽龙公司（承包方）签订《住宅共用部位、共同设施设备维修合同》一份，双方就杭嘉城市花园小区屋面、外墙维修事项作如下约定：鑫泽龙公司承包杭嘉城市花园小区屋面、外墙维修工程，开工日期为2017年11月20日，竣工日期为2018年1月20日，因天气或其他因素影响施工，经发包方确认书面同意后可以适当延长工期，工程总价暂定为1239824.37元，维修工程总费用由承包方出具维修工程决算、经发包方选定的工程造价机构审计，以审计金额作为双方结算依据。工程造价机构需根据双方的合同、相关单位确认的签证及承包方单位编制的工程结算书，进行现场勘查、丈量后，依据2008年《江苏省修缮工程计价表》及省、市有关文件的规定，出具结算审计报告。关于工程款的支付，约定支付方式：对公转账；市物管中心根据发包方竣工验收报告及审计单位出具的审计报告，按照规定办理维修款项的划转手

续；办理维修款项的划转手续时，承包方应先出具同等金额的工程款发票，否则，市物管中心有权拒绝支付工程款……双方还就质量保修期、保修责任、违约责任等其他事项进行了约定。2018年3月份，家某物业公司填写了《盐城市区房屋专项维修资金申请使用审核表》，当中明确申请维修项目内容及按受益区域预算明细，明确资金分摊方式为按楼分摊，盐城市亭湖区新洋街道办事处及该小区所在的城北社区居民委员会均盖章确认，盐城市亭湖区住房和城乡建设局经办人、业务科室负责人、分管负责人均在该表中签字，并加盖该局行政印章。工程完工后，江苏捷诚建设项目管理咨询有限公司对工程总价进行审定，该公司审定案涉工程总价为1249847.21元，并于2018年10月15日出具《工程结算审定单》，该审定单上建设单位家某物业公司、施工单位鑫泽龙公司均加盖了公章，部分业主也在该表中签名确认。

一审法院另查明：2019年9月9日，杭嘉城市花园小区业主完成业主代表及委员会主任、副主任、执行秘书等选举，成立业主委员会，于2020年3月31日完成向社区居委会备案。

一审法院认为：鑫泽龙公司具有相关建设资质。家某物业公司与鑫泽龙公司签订《住宅共用部位、共同设施设备维修合同》，符合法律规定，该合同合法有效。鑫泽龙公司按照合同约定进行施工，工程完工后，案涉工程经相关单位竣工验收合格，并经具有工程造价评估资质的江苏捷诚建设项目管理咨询有限公司审定工程总价为1249847.21元。家某物业公司也在工程结算审定单中盖章确认，未提出任何异议。家某物业公司作为案涉维修合同的发包方，在案涉工程完工并经竣工验收合格后，具有向承包方依法支付工程款的义务。故鑫泽龙公司要求家某物业公司依法向其支付工程款1249847.21元的诉讼请求，

一审法院依法予以支持。杭嘉花园小区业委会成立于案涉合同签订之后，非案涉合同的当事人，在本案中不应当承担支付工程款的责任。但全体业主作为案涉工程的受益方，该业主委员会应依法配合家某物业公司向盐城市物管中心申请办理维修资金的划转手续。杭嘉置业公司在本案中不具有支付工程款的义务，鑫泽龙公司要求其支付工程款的诉讼请求，一审法院依法不予支持。关于鑫泽龙公司主张的利息损失，由于案涉合同对工程款支付时间未作明确约定，故鑫泽龙公司要求家某物业公司、杭嘉花园业委会支付利息损失的诉讼请求一审法院不予支持。综上，鑫泽龙公司的诉讼请求一审法院予以部分支持。据此，依照《中华人民共和国合同法》第六十条之规定，一审法院判决：一、家某物业公司应于判决生效之日起十日内向鑫泽龙公司支付工程款 1249847.21 元。二、杭嘉花园业委会应配合家某物业公司申请办理维修资金的划转手续。三、驳回鑫泽龙公司的其他诉讼请求。如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 20933 元，依法减半收取 10466.5 元，由鑫泽龙公司负担 3168.5 元，由家某物业公司负担 7298 元。（家某物业公司于本判决生效之日起七日内向一审法院交纳诉讼费 7298 元，银行汇款直接汇入本院账号，户名：盐城市亭湖区人民法院（诉讼费专户），账号：53×××81，开户行：中国银行盐城亭湖支行）。汇款需注明案号。如逾期未交纳，一审法院将依法强制执行。鑫泽龙公司预交的诉讼费 17764.5 元，一审法院依法予以退回）。

本院二审另查明，经江苏仁和中衡咨询房地产估价有限公司审定确认案涉工程价款为 879500.77 元，鑫泽龙公司、家某

物业公司均在江苏仁和中衡咨询房地产估价有限公司出具的上述工程结算审定单上签字、盖章进行了确认。

对一审审理查明的其他事实，本院予以确认。

本院认为，民事活动应当遵循诚实、信用的原则。本案中，2017年11月18日，家某物业公司与鑫泽龙公司签订了案涉《住宅共用部位、共用设施设备维修合同》，约定由鑫泽龙公司就杭嘉城市花园小区屋面、外墙等进行维修。在合同中约定工程款支付为盐城市物管中心根据家某物业公司竣工验收报告及审计单位出具的审计报告，按规定办理维修款项的划转手续，办理维修款项划转手续时，鑫泽龙公司应先出具同等金额的工程款发票，否则，市物管中心有权拒绝支付工程款。2018年3月31日，盐城市亭湖区新洋街道办事处城北社区居委会、盐城市亭湖区人民政府新洋办事处在案涉《盐城市区房屋专项维修资金申请表》勘查意见中签署情况属实，并加盖印章，2018年4月28日，盐城市亭湖区住房和城乡建设局在上述审核表审核意见处加盖印章。2018年5月20日，家某物业公司在《盐城市区房屋专项维修资金申请表竣工验收报告》中加盖印章，且有监理单位盖章，同时该份竣工验收报告中有相关业主签字，应当认为鑫泽龙公司所施工的工程经竣工验收合格，鑫泽龙公司有权主张工程款，依据相关规定及双方的合同约定，家某物业公司应当协助鑫泽龙公司按照规定办理维修款项的划转手续，由盐城市物管中心依据规定划转款项。但因江苏仁和中衡咨询房地产估价有限公司审定确认案涉工程价款为879500.77元，鑫泽龙公司予以认可，一审法院判决确认的工程款数额有误，本院予以改判。

2019年9月9日，杭嘉花园小区业主选举成立业主委员会，一审法院认为全体业主作为案涉工程的受益方，该业主委

员会依法应当配合家某物业公司向盐城市物管中心申请办理维修资金的划转手续，对此杭嘉花园业委会未提起上诉，如有需要，杭嘉花园业委会应当予以配合。

综上所述，因本案二审过程中出现新的事实，本院依法予以改判。依照《中华人民共和国合同法》第六十条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第二规定，判决如下：

一、维持江苏省盐城市亭湖区人民法院（2021）苏 0902 民初 3111 号民事判决第二项；

二、撤销江苏省盐城市亭湖区人民法院（2021）苏 0902 民初 3111 号民事判决第一项、第三项；

三、盐城市亭湖区家馨物业服务有限公司于本判决生效之日起十五日内向江苏鑫泽龙建设集团有限公司支付工程款 879500.77 元（此款由盐城市亭湖区家馨物业服务有限公司按规定协助江苏鑫泽龙建设集团有限公司办理维修款项的划转手续）。

四、驳回江苏鑫泽龙建设集团有限公司的其他诉讼请求。

如果当事人未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

一审案件受理费 20933 元，依法减半收取 10466.5 元，由江苏鑫泽龙建设集团有限公司负担 3168.5 元，由盐城市亭湖区家馨物业服务有限公司负担 7298 元；二审案件受理费 20933 元，由盐城市亭湖区家馨物业服务有限公司负担。

本判决为终审判决。

审判长 张金星

审判员 荀玉先

审判员 郑娟娟
二〇二二年三月四日
书记员 周亚梅