上海市松江区人民法院

民 事 判 决 书

（2018）沪0117民初4587号

原告：上海中星集团申城物业有限公司，住所地上海市杨浦区。

法定代表人：沈杰，执行董事。

委托诉讼代理人：冯兢，上海邦信阳中建中汇律师事务所律师。

委托诉讼代理人：马夏冰，上海邦信阳中建中汇律师事务所律师。

被告：上海市松江区新凯家园一期业主委员会，住所地上海市松江区。

负责人贾银根。

原告上海中星集团申城物业有限公司(以下简称申城物业公司)与被告上海市松江区新凯家园一期业主委员会(以下简称新凯家园一期业委会)物业服务合同纠纷一案，本院于2018年3月9日立案后，依法适用简易程序于2018年3月30日、2018年5月16日两次公开开庭进行了审理。原告申城物业公司的委托诉讼代理人马夏冰以及被告新凯家园一期业委会的负责人贾银根两次均到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告申城物业公司向本院提出诉讼请求：一、判令被告从维修基金内向原告支付拖欠的零星项目工程款人民币(以下币种同)960,220.35元；二、判令被告从维修基金内向原告支付拖欠《新凯家园一期楼宇对讲系统管理中心移位及电梯三方通话整改工程合同书》工程款68,470.50元及逾期利息(逾期利息以68,470.50元为基数，自2013年12月31日起计算至付清工程款之日止，按中国人民银行同期贷款基准利率计算)；三、判令被告从维修基金内向原告支付拖欠《新凯家园一期三号岗小区出入口车辆管理系统工程合同书》工程款90,887元以及逾期利息(逾期利息以90,887元为基数，自2015年5月20日起计算至付清工程款之日止，按中国人民银行同期贷款基准利率计算)；四、判令被告支付(2016)沪仲案字第0250号、0251号案件仲裁费用6,662元、7,525元；五、本案诉讼费用由被告负担。审理中，原告变更第一项请求的工程款为961,320.35元、放弃第二、三项请求中的逾期利息以及第四项诉讼请求的主张。事实与理由：原告与上海新凯房地产开发有限公司于2006年3月6日签订《新凯家园前期物业服务合同》，由原告担任新凯家园一期小区前期物业服务企业。2011年，上海市新凯家园一期业主委员会成立，同年10月，原、被告签订《新凯家园一期物业服务合同》，原告继续为该小区提供物业服务，期限至2014年10月。2014年期间，原告经被告委托，对小区部分房屋以及公共设施进行修缮，共计85个工程项目。现上述工程均已施工完毕并且经过被告的验收，但被告始终未按约从维修基金中支付上述工程款。2014年12月，物业服务合同到期之后原告已经退出被告小区。上述85个工程项目，其中的两个工程，案外人上海明矣电子科技有限公司作为原告委托的施工方已于2016年1月15日向上海仲裁委员会提起仲裁，要求原告依据合同支付工程款及逾期利息，该两案由上海仲裁委员会已于2016年4月28日分别作出(2016)沪仲案字第0250号、0251号《裁决书》，裁定原告按约履行付款义务并承担仲裁费用。原告认为，原告已经依据被告的委托完成了房屋及公共设施修缮工程，被告应当根据约定从维修基金中向原告支付工程费用，然而被告却以业委会换届为由迟迟不履行付款义务，已构成违约，其应当履行义务并赔偿因迟延履行给原告造成的损失。为维护原告自身合法权益，原告依法诉至法院，要求判如所请。

被告新凯家园一期业委会辩称：原告为小区提供物业服务的事实及相应期限属实。被告走访小区业主，发现原告诉请的85个工程项目大部分没有施工，部分施工工程也存在虚报工程量情况。现在的新凯家园一期业委会是2017年10月16日成立的，原告提供的证据上的签字和盖章是该一届业委会成员不负责任造成的。对原告确实进行的施工工程款同意支付，但要求按实结算。同意支付第二、三项诉请中的工程款，不同意支付逾期利息和仲裁费用。

本院经审理认定事实如下：2006年3月6日，原告和案外人上海新凯房地产开发有限公司签订《新凯家园前期物业服务合同》1份，约定由原告为“新凯家园”小区提供物业服务，期限自签订之日起至小区第一届业主委员会成立重新签订《物业服务合同》止。2011年期间，上海市新凯家园一期业主大会和原告签订《新凯家园一期物业服务合同》，合同盖上海市新凯家园一期业主大会章及有时任业主委员会主任“季学海”签字，合同未注明落款日期，合同约定期限：2011年10月起至2014年10月止。

2013年、2014年期间，原告受被告委托，将小区内部分住宅共用部位、共用设备以及小区公共设施等进行维修和更新，内容涉及屋顶、外墙、阳台等部位的维修、消防工程改造、排污泵维修和更新、翻排下水道等多项内容，原告分别委托上海盈硕消防工程有限公司、上海沪星建筑工程有限公司、上海隽一建筑装潢工程有限公司等案外人进行施工。原告为证明上述工程已经实际施工以及双方已经确认的工程款，向本院提供《零星工程项目委托书》85份，《零星工程验收记录》82份，《零星工程承包合同》83份。原告以“2014-016”的格式为上述零星工程编号，83份委托书的预算报价处和82份验收记录均有被告盖章或者时任被告主任和副主任的私章，编号2014-016、2014-145至2014-165、2014-168至2014-176、2014-243至2014-245、2014-254的《零星工程项目委托书》上决算造价处均有被告盖章，其余委托书决算报价处无被告盖章；2014-155、2014-171出现两份委托书，在前一委托书上预算报价分别为18,930元、17,456元，但页末出现“付其中6号，其他暂不付”、“付其中134号，其他暂不付”字样但无人签章，在后一委托书上，决算造价分别打印为3,952元、4,521元并有被告签章；编号2014-168《零星工程项目委托书》(预算报价18,220元)无对应的《零星工程验收记录》;编号2014-176《零星工程项目委托书》无对应的《零星工程验收记录》。“2014-016”号零星工程预算报价58,627元、决算造价58,627元，原告确认被告已付其中部分，尚欠41,061.35元。被告对上述证据的真实性均无异议，但认为所有签章是相关业委会成员不负责任所致。

审理中，本院要求时任业委会主任季学海到庭接受询问，其表示：《零星工程项目委托书》、《零星工程验收记录》上的签章都是真实的，但之前做法：工程开始时，业委会也不在委托书上盖章，而是验收以后，一并在委托书上盖章，其中没有在决算处盖章的项目委托书是因为在2014年春节以后，业委会已经要换届，其将公章交给了居委会，在物业公司的要求下，其和副主任对任期内的零星工程进行了确认，先签字和盖私章，后到居委会补盖公章，补盖时只在预算处盖了章，但这些工程也确实是完成的，而且此类工程一般也只有超预算，所以其认为只在预算处盖章就可以了。原告补充提供编号2014-231至2014-240、2014-261至2014-266共16项零星工程的《工程决算书》，认为该16个工程对应合同系非闭口包干项目，但工程决算都和预算金额一致，其余工程都是闭口包干合同，原告和案外人都是按照合同价进行结算的。被告对上述证据不予认可。

原告为证明其第二、第三项诉讼请求，向本院提供《上海仲裁委员会裁决书》2份，其中(2016)沪仲案字第0250号裁决书认定原告和案外人上海明矣电子科技有限公司签订《新凯家园一期楼宇对讲系统管理中心移位及电梯三方通话整改工程合同书》，案外人按约完成的工程符合要求，工程总造价273,882元，原告已付205,411.50元，尚欠工程款68,470.50元，遂裁决：一、被申请人上海中星集团申城物业有限公司应自本裁决作出之日起十日内支付申请人上海明矣电子科技有限公司工程款68,470.50元；二、被申请人上海中星集团申城物业有限公司应自2013年12月31日起至付清工程款之日止，以68,470.50元为基数，按中国人民银行的同期贷款基准利率，向申请人上海明矣电子科技有限公司计付逾期利息；三、本案仲裁费用6,662元(已由申请人预缴)，由被申请人承担。(2016)沪仲案字第0251号裁决书认定原、被告和案外人上海明矣电子科技有限公司三方签订《新凯家园一期三号岗小区出入口车辆管理系统工程合同书》，合同总造价90,887元，并裁决如下：一、第一被申请人上海中星集团申城物业有限公司、第二被申请人上海市松江区新凯家园一期业主大会应自本裁决作出之日起十日内支付申请人上海明矣电子科技有限公司工程款90,887元；二、第一被申请人上海中星集团申城物业有限公司、第二被申请人上海市松江区新凯家园一期业主大会应自2015年5月20日起至付清工程款之日止，以90,887元为基数，按中国人民银行的同期贷款基准利率，向申请人上海明矣电子科技有限公司计付逾期利息；三、本案仲裁费用7,525元(已由申请人预缴)，由第一被申请人、第二被申请人承担。

上述裁决作出后，原告于2017年11月16日向上海明矣电子科技有限公司支付159,357.50元。上海明矣电子科技有限公司于2018年4月12日向本院书面明确放弃该两份裁决书确认的工程款逾期利息和仲裁费用的债权。

本院认为，专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。本案被告对系争工程属于维修基金列支范围未持异议，双方主要争议在于系争工程的工程量和工程款的确定。本院认为，原告提供的《零星工程项目委托书》、《零星工程验收记录》、《零星工程承包合同》并结合季学海的陈述以及《工程决算书》等证据，基本上能够相互印证，但编号为2014-155、2014-171的零星工程的决算金额应以后形成的决算金额为准，2014-168、2014-176零星工程缺乏验收记录等佐证，本院予以扣除；业主委员会的决定，对业主具有约束力，被告在委托书、验收记录上的签章，并不能因为换届而失效或者可以撤销，被告的抗辩意见依据不足，本院不予采纳，本院支持原告主张的83项零星工程中的81项零星工程的工程款共计898,630.35元。对原告诉请的《新凯家园一期楼宇对讲系统管理中心移位及电梯三方通话整改工程合同书》工程款68,470.50元、《新凯家园一期三号岗小区出入口车辆管理系统工程合同书》工程款90,887元，有生效的裁决书予以确认，被告应当在专项维修资金中予以列支。被告在从维修资金中列支上述工程款过程中，原、被告均应当遵守《上海市商品住宅专项维修资金管理办法》规定的支取和分摊的规定。

依照《中华人民共和国合同法》第八条、《中华人民共和国物权法》第七十八条第一款、国务院《物业管理条例》第五十三条第二款的规定，判决如下：

一、被告上海市松江区新凯家园一期业主委员会于本判决生效之日起四十五日内从专项维修资金内向原告上海中星集团申城物业有限公司列支工程款898,630.35元；

二、被告上海市松江区新凯家园一期业主委员会于本判决生效之日起四十五日内从专项维修资金内向原告上海中星集团申城物业有限公司列支《新凯家园一期楼宇对讲系统管理中心移位及电梯三方通话整改工程合同书》工程款68,470.50元；

三、被告上海市松江区新凯家园一期业主委员会于本判决生效之日起四十五日内从专项维修资金内向原告上海中星集团申城物业有限公司列支《新凯家园一期三号岗小区出入口车辆管理系统工程合同书》工程款90,887元。

如果未按本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14,886元，减半收取计7,443元，由原告上海中星集团申城物业有限公司负担(已付)。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按照对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审判员　　黄勇

二〇一八年五月二十一日

书记员　　徐峥

附：相关法律条文

一、《中华人民共和国合同法》

第八条依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

依法成立的合同，受法律保护。

二、《中华人民共和国物权法》

第七十八条业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

三、《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百五十三条被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行给付金钱义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行其他义务的，应当支付迟延履行金。

四、国务院《物业管理条例》

第五十三条……

专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

……