

汉坤法律评述

2026 年 7 月 16 日

北京 | 上海 | 深圳 | 杭州 | 武汉 | 海口 | 香港 | 新加坡 | 纽约 | 硅谷 | 伦敦

房地产开发企业破产程序中前期物业服务合同的解除与限制

作者：杜文乐 | 李鑫 | 侯小返 | 吴滢

近年来，我国房地产行业正经历深度的结构性调整，行业风险加速出清，通过破产程序化解债务危机的房地产开发企业数量大幅攀升。前期物业服务合同作为房地产开发企业破产程序中的特殊合同类型，涉及物业公司、业主和房地产开发企业等多方主体，此类合同能否由管理人径行解除在实践中引发了诸多争议。部分管理人希望通过解除前期物业服务合同的方式降低企业的运营成本，进而减少破产财产的支出；但不少破产房地产开发企业存在房屋对外售出、业主入住等情况，直接解除可能会破坏物业服务秩序，不当损害业主的合法居住权益与财产权益。

有鉴于此，本文拟从实践经验出发，在梳理司法实践核心争议焦点的基础上，探讨管理人解除前期物业服务合同的法理基础及处理方式，以期管理人在破产程序中处理此类合同提供参考。

一、问题的提出：实务困境与规范冲突

在房地产开发项目中，作为建设单位的房地产开发企业，通常会在业主大会、业主委员会等自治组织成立之前，与物业公司签订前期物业服务合同，以填补业主大会选聘物业服务企业之前的物业服务空白。区别于业主自治期间签订的物业服务合同，前期物业服务合同具有过渡性、涉众性与公共服务等特征，对全体业主具有法律约束力。但当房地产开发企业进入破产程序后，管理人需要对包括前期物业服务合同在内的所有未履行完毕合同进行集中清理，并决定继续履行或予以解除。基于前期物业服务合同的特殊性，此类合同能否由管理人在破产程序中单方解除在实务中颇具争议¹。

上述问题出现的核心原因在于《企业破产法》与《民法典》《物业管理条例》之间存在规范层面的适用抵牾。一方面，破产程序中管理人对于未履行完毕的合同具有挑拣履行权。《企业破产法》第十八条赋予管理人对破产申请受理前成立而双方均未履行完毕合同的选择权，其有权决定解除或者继续履行；自破产申请受理之日起二个月内未通知对方当事人的，视为解除合同。据此，管理人主张解除前期物业服务合同具有较为直接的破产法依据。另一方面，前期物业服务合同具备显著的涉众与公共服务属性，受《民法典》《物业管理条例》的特别约束。根据《民法典》第九百三十九条规定，建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同对业主具有法律约束力。随着房屋销售和交付，购房业主概括继受了前期物业服务合同项下的全部权利和义务，此时破产房地产开发企业虽仍具有建设单位或未售物业权利人等身份，但已无法当然地代表全

¹ 结合安徽省宿州市中级人民法院（2023）皖 13 民终 3515 号、贵州省六盘水市中级人民法院（2021）黔 02 民终 2333 号民事判决书等，“建设单位或单一主体能否单方解除前期物业服务合同”的问题在非破产语境中同样存在观点上的分歧。

体业主单方决定前期物业服务合同的存续。《物业管理条例》第二十六条也对前期物业服务的过渡属性作出了专门规定。上述规范层面的冲突致使司法实践中出现了不同的处理思路，也使得管理人陷入两难的决策困境。

二、司法裁判倾向及其影响因素

梳理近年来房地产开发企业破产程序中的前期物业服务合同纠纷案例可知，多数裁判支持管理人提出的解除合同请求。但值得注意的是，此类获支持的案件多集中于物业类型为商业办公、多数房屋尚未交付或房屋仍由破产企业单一所有等情形；针对房地产开发企业破产实务中较为典型的涉众住宅情形，法院则对管理人的单方解除持审慎态度。相关典型案例及核心裁判理由如下：

序号	案号	裁判法院	裁判结果	核心裁判理由
1	(2023)豫民终 425 号	河南省高级人民法院	支持解除	管理人未在法定期限内通知继续履行，视为解除
2	(2018)苏 05 民终 9198 号	江苏省苏州市中级人民法院	支持解除	合同解除但物业继续服务的，仍可主张按原标准收取物业费
3	(2021)渝 05 民终 11156 号	重庆市第五中级人民法院	支持解除	管理人未在法定期限内通知继续履行，视为解除
4	(2020)鲁 1191 民初 472 号	山东省日照经济技术开发区人民法院	支持解除	合同解除但物业继续服务的，仍可主张按原标准收取物业费
5	(2024)苏 1102 民初 1428 号	江苏省镇江市京口区人民法院	支持解除	管理人未在法定期限内通知继续履行，视为解除
6	(2019)苏 0804 民初 7166 号	江苏省淮安市淮阴区人民法院	支持解除	合同期限至业主委员会成立止，属于双方均未履行完毕的合同
7	(2022)京 0107 民初 4023 号	北京市石景山区人民法院	支持解除	管理人未在法定期限内通知继续履行，视为解除
8	(2025)皖 10 民终 691 号	安徽省黄山市中级人民法院	不支持解除	物业公司持续按约提供服务，服务范围涵盖全体业主
9	(2024)沪 7101 民初 569 号	上海铁路运输法院	不支持解除	3,000 余套已售，涉及全体业主利益，单一业主无权解除

(一) 法院支持解除的典型裁判逻辑

实践中，支持管理人解除合同的案例大多直接适用《企业破产法》第十八条，认为前期物业服务合同作为破产受理时双方均未履行完毕的合同，管理人有权径行解除。从合同解除的认定路径来看，支持解除的案件可归纳为“视为解除”与“判决解除”两种类型。其一，根据《企业破产法》第十八条视为

解除。管理人自破产申请受理之日起二个月内未通知对方当事人继续履行、对方亦未催告的，视为合同解除。多数案件据此认定，且法院往往进一步确认合同于破产申请受理满二个月之日解除²。其二，管理人主动行使解除权、经法院判决确认解除。在合同尚未履行完毕的情形下，管理人依《企业破产法》第十八条有权决定解除，并可诉请法院予以确认；经审查认定合同确属双方均未履行完毕且不存在其他限制因素的，法院倾向于支持解除，此类解除自判决生效之日或者判决确认的合同解除之日起发生效力³。

值得特别关注的是，部分法院在认定合同解除的同时进一步明确，物业公司事实上继续提供服务的，仍可主张参照原协议标准请求支付物业费⁴。这种裁判规则尝试构建“合同解除、服务不断”的过渡模式，在一定程度上缓冲了合同解除对小区正常秩序的冲击。

（二）法院不支持解除的典型裁判逻辑

梳理不予支持解除案件中法院的裁判思路可以发现，法院的裁判逻辑可以简要概括如下：《企业破产法》第十八条赋予管理人的合同解除权并非当然不受限制，对于涉及全体业主共同利益、具有公共属性的前期物业服务合同，破产企业作为单一业主不当然享有单方解除权。但是至于上述理由何以成立、其规范依据何在，法院于裁判中虽有援引但鲜有展开论述，需要另行从破产法与民法交叉视角作体系化阐释。

合同不予解除的法律后果则集中体现于物业费的定性与计算。就性质而言，合同既不解除而继续履行，破产申请受理后产生的物业费，属于因债务人继续履行双方均未履行完毕的合同所产生的债务，宜认定为共益债务，由债务人财产随时清偿⁵。但是就数额而言，法院往往并不会直接按合同约定标准全额支持，而是结合实际履行情况酌定：例如，服务存在瑕疵的，按约定标准的 85% 计收⁶；涉及空置房屋的，住宅物业费按约定标准下浮 75% 计收，商业物业费多按约定标准下浮 50% 计收⁷。

需要强调的是，在此类案件中法院否定的仅是管理人或单一业主的单方解除，而非否定其他合法退出路径。当解除请求不获支持时，管理人仍可循合法途径实现退出或减负：其一，推动业主共同决定，由业主大会依法定程序表决解聘原物业公司；其二，促成合同约定终止事由的成就，一旦业主委员会或业主与新选聘的物业公司签订的合同生效，前期物业服务合同即依《民法典》第九百四十条终止；其三，与物业公司协商合意解除或协商降费。

（三）裁判分野的关键影响因素

综合分析上述案例的裁判观点和论证思路，法院作出不同裁判结果主要受以下因素影响：

² 参见河南省高级人民法院（2023）豫民终 425 号民事判决书；江苏省苏州市中级人民法院（2018）苏 05 民终 9198 号民事判决书；重庆市第五中级人民法院（2021）渝 05 民终 11156 号民事判决书；山东省日照经济技术开发区人民法院（2020）鲁 1191 民初 472 号民事判决书；江苏省镇江市京口区人民法院（2024）苏 1102 民初 1428 号民事判决书；北京市石景山区人民法院（2022）京 0107 民初 4023 号民事判决书。

³ 参见江苏省淮安市淮阴区人民法院（2019）苏 0804 民初 7166 号民事判决书。

⁴ 参见江苏省苏州市中级人民法院（2018）苏 05 民终 9198 号民事判决书、山东省日照经济技术开发区人民法院（2020）鲁 1191 民初 472 号民事判决书。

⁵ 参见安徽省黄山市中级人民法院（2025）皖 10 民终 691 号民事判决书、上海铁路运输法院（2024）沪 7101 民初 569 号民事判决书。

⁶ 参见上海铁路运输法院（2024）沪 7101 民初 569 号民事判决书。

⁷ 参见安徽省黄山市中级人民法院（2025）皖 10 民终 691 号民事判决书。

影响因素	倾向于支持解除	倾向于不支持解除
物业业态	商业、办公等非住宅，或单一主体所有的物业[（2018）苏 05 民终 9198 号]	已售予众多业主的住宅或商业物业 [（2024）沪 7101 民初 569 号、（2025）皖 10 民终 691 号]
房屋交付状况	房屋交付比例较低，如尚未交付、物业未实际进场服务[（2024）苏 1102 民初 1428 号]	大量房屋已售给业主，破产企业仅系众多业主之一[（2024）沪 7101 民初 569 号、（2025）皖 10 民终 691 号]
利益影响程度	解除对业主利益影响较小，标的多为非住宅或单一所有[（2018）苏 05 民终 9198 号]	解除严重影响业主利益或涉及公共利益，扰乱物业服务秩序、损害全体业主权益 [（2024）沪 7101 民初 569 号]
物业服务实际履行情况	物业公司未提供服务，或服务存在明显瑕疵，如从未进场服务[（2024）苏 1102 民初 1428 号]、严重违约经催告仍未纠正 [（2019）苏 0804 民初 7166 号]	物业公司持续按约提供综合性物业服务，存在一般瑕疵的按约定标准 85%计费而非解除[（2025）皖 10 民终 691 号、（2024）沪 7101 民初 569 号]
合同期限	合同约定期限已届满，或有明确解除条件 [（2024）苏 1102 民初 1428 号]	合同约定至业主大会选聘新物业止，业委会未成立、新物业未选聘[（2024）沪 7101 民初 569 号]
替代服务安排	已有新物业公司接替或具备接替条件 [（2023）豫民终 425 号民事判决书]	仅安排个别巡视，无法替代综合管理职能 [（2024）沪 7101 民初 569 号]

综合上述因素，解除请求能否获得法院支持与物业业态、交付情况等核心因素密切相关。对于商业、办公等非住宅物业，以及虽为住宅但仍由破产企业单一持有的物业，因其涉众性较弱、解除合同对外部业主权益影响相对有限，法院通常更倾向于支持合同解除。例如房屋由破产企业单一所有并对外出租⁸、为酒店等商业物业且部分房屋空置⁹、涉及办公写字间¹⁰、以及涉及地下车库经营等情形¹¹，法院在已有判例中倾向于支持（视为）解除。相反，对于已大量出售、众多业主入住的住宅小区，因合同效力及于全体业主、涉众性与公共属性突出，法院则对解除合同持审慎态度。住宅小区案件中获支持解除的多具有特殊事由：或因房屋尚未交付、物业从未实际进场服务¹²，或因物业公司严重违约、经催告后在合理期限内仍未履行或未采取补救措施¹³。此外，法院还会综合考虑合同解除后的相关工作安排，如果已经具备成立业主大会的条件、有新的物业公司接替等，法院支持解除的可能性相对较高¹⁴；反之，如果替代服务安排仅限于部分基础服务、尚不足以承接综合管理职能的，管理人的解除诉请获得支持的可能性相对较低¹⁵。

⁸ 参见江苏省苏州市中级人民法院（2018）苏 05 民终 9198 号民事判决书。

⁹ 参见北京市石景山区人民法院（2022）京 0107 民初 4023 号民事判决书。

¹⁰ 参见山东省日照经济技术开发区人民法院（2020）鲁 1191 民初 472 号民事判决书。

¹¹ 参见重庆市第五中级人民法院（2021）渝 05 民终 11156 号民事判决书。

¹² 参见江苏省镇江市京口区人民法院（2024）苏 1102 民初 1428 号民事判决书。

¹³ 参见江苏省淮安市淮阴区人民法院（2019）苏 0804 民初 7166 号民事判决书。

¹⁴ 参见河南省高级人民法院（2023）豫民终 425 号民事判决书。

¹⁵ 参见上海铁路运输法院（2024）沪 7101 民初 569 号民事判决书。

三、前期物业服务合同解除权限制的法理基础

从法理上而言，关于前期物业服务合同的解除限制可以归结为破产法与民法对管理人解除权行使的法理限制。《企业破产法》第十八条虽然以概括方式赋予管理人解除权，却未就其行使设定任何限制要件。学理上普遍认为，这一立法留白并不意味着权利行使不存在边界；在特殊情形下应当承认对管理人解除权的限制，如此既能契合衡平原则，亦能实现民法与破产法体系协调¹⁶。究其本源，管理人解除权行使限制的法理基础在于以下三个方面：

（一）债务人财产价值最大化标准的内在约束

管理人解除权的正当性基础在于实现债务人财产价值的最大化，解除权本质上应服务于这一目标设定。待履行合同本身是资产与负债的结合体，相关合同的履行或解除蕴含一定的经济价值，对其处置也应以债务人财产保值增值为核心判断标准¹⁷。据此，当解除前期物业服务合同非但不能增益破产财产，反而引发服务中断、业主纠纷而不当折损标的处置价值、损及破产财产整体利益时，解除即丧失其正当性基础。这一标准能够在相当程度上解释实践中的分野，即破产财产为自持物业或销售较少的情形下，管理人的解除主张多获支持，原因在于此时解除合同不至于引发服务中断与业主纠纷，在一定程度上也可以增加债务人财产价值。

（二）合同相对人正当权益与利益平衡检验

管理人解除权的行使还须接受利益平衡的检验，即管理人不得以牺牲合同相对人重大利益的方式，换取破产财产的微小节省，否则合同相对人可以主张管理人解除权行使构成显失公平，并请求予以撤销¹⁸。就前期物业服务合同而言，其相对人不限于物业公司，经房屋销售与交付，全体业主已概括继受合同权利义务，成为合同实质上的利益相关方。管理人单方解除将直接冲击相关物业的居住秩序与公共服务。因此，为充分保护物业公司和业主作为利益相关方的正当权益，应对管理人解除权予以合理限制。

（三）涉众性与业主共同决定权的体系约束

前期物业服务合同的涉众性与公共服务属性，使其解除进一步受到民法与物权规范的体系性约束。一方面，选聘、解聘物业服务人属于业主共同决定事项，《民法典》第二百七十八条已将该项权利配置于全体业主，破产房地产开发企业作为单一业主无权越俎代庖；另一方面，《民法典》第九百三十九条确立前期物业服务合同对全体业主的约束力，第九百四十条则规定前期物业服务合同因业主大会另聘物业服务人而终止，二者均表明此类合同的存续与消灭须服从于业主大会的集体自治，而非管理人的单方意思。

四、管理人处理前期物业服务合同的实务建议

综合上述因素，在处理未履行完毕的前期物业服务合同时，管理人需要结合个案情况做出具体的选择，不同情形下可以供参考的路径建议如下：

情形一：如果案涉房屋尚未交付或交付比例较低、物业服务人从未实际进场或根本违约经催告仍未纠

¹⁶ 参见李永军：《论破产管理人合同解除权的限制》，载《中国政法大学学报》2012年第6期，第69页；陈本寒：《破产管理人合同解除权限制问题研究》，载《烟台大学学报（哲学社会科学版）》2018年第3期，第29页。

¹⁷ 参见李永军：《民法典框架下对破产管理人合同解除权限制的正当理由》，载《比较法研究》2026年第2期，第104页；丁燕、尹栋：《论破产管理人待履行合同解除权的限制》，载《法律适用》2022年第3期，第74-75页。

¹⁸ 参见余冬生：《论破产法中待履行合同的解除权》，载《北方法学》2023年第1期，第147页。

正、标的多为商业办公等非住宅或仍由破产企业单一所有、已具备新物业接替条件、合同约定期限届满或解除条件成就，在此情形下，解除合同可以在一定程度上减少破产财产支出，又不至于显著损害其他业主利益，管理人可以根据《企业破产法》第十八条主张解除，或通过逾期未通知而达到“视为解除”的目的。但需要注意的是，管理人在决定解除合同之前，应注意同步准备替代服务方案，妥善安排服务交接，避免出现服务真空。

情形二：如果案涉房屋已大量出售并交付、破产企业仅为众多业主之一、物业服务人持续提供综合性服务（即便存在一般瑕疵）、业主大会尚未选聘新物业、解除可能损害全体业主权益或公共利益，在此类情形下单方解除在实践中难以获得法院的支持。此时管理人如果仍希望解除合同，可以考虑在诉讼中设置备位请求，在先位请求中主张解除前期物业服务合同；若法院认定不具备解除条件，则在备位请求中主张结合空置状态、实际服务内容等因素适当下调物业费计收标准。同时，管理人也可以转换思路，在不解除合同的情况下通过协商降费等途径减轻破产财产支出压力。在协商谈判的过程中，管理人可以将实践中已有判例确认的裁量幅度作为参考，就物业服务瑕疵主张按比例折减、就空置物业主张下调单价；或者按照其他法定程序促成前期物业服务合同的终止或调整，例如推动业主大会依法定程序表决解聘原物业服务人、促成《民法典》第九百四十条规定的终止事由成就，或与物业服务人协商合意解除。

简言之，管理人对前期物业服务合同的处置，宜做到解除前充分评估、解除后做好衔接、解除受限则沟通控制成本，在债务人财产价值最大化与全体业主权益保障之间寻求动态平衡，实现破产程序推进与物业服务保障的统一。

结语

房地产开发企业破产程序中前期物业服务合同的处置，涉及《企业破产法》《民法典》《物业管理条例》等多部规范的交叉适用，各地裁判尺度不一。究其根源，《企业破产法》第十八条赋予管理人的合同选择权服务于债务人财产价值最大化目标，而《民法典》《物业管理条例》关于业主共同决定权的规定旨在保障全体业主合法权益，二者在制度功能上存在显著差异。在现行法尚未明确规定解除权限制、司法实践尚未形成统一裁判规则的背景下，管理人需结合案件具体情况，尤其是物业业态、房屋交付情况、利益影响程度等多重因素，审慎评估前期物业服务合同解除与继续履行的利弊，选择有利于推进破产程序、平衡各方利益的处置方案，统筹做好破产财产保护和物业服务保障工作。

特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国或其他相关司法管辖区法律及实务的最新动态和发展，仅供参考，不应被视为任何意义上的法律意见或法律依据。

如您对本期《汉坤法律评述》内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所以下人员联系：

杜文乐

电话： +86 755 3680 1991

Email: wenle.du@hankunlaw.com