

# 常州市天宁区人民政府 行政复议申请决定书

[2021]常天行复第 22 号

申请人：高某

被申请人：常州市天宁区住房和城乡建设局

申请人高某不服被申请人常州市天宁区住房和城乡建设局（以下简称天宁区住建局）作出的常天住建信复〔2021〕11号《关于高某信访事项的处理意见书》，于2021年9月6日通过邮寄信函方式向本机关提出行政复议申请。因案情复杂，本机关决定延期至2021年12月5日前作出复议决定。经本机关依法受理，现已复议终结。

**申请人请求：**认定被申请人未依法履行行政职责违法；责令被申请人依法履行行政职责。

**申请人称：**申请人作为常州市金梅花园小区业主，于2021年5月18日通过挂号信（XA18410250332）向天宁区住建局物管科寄送《投诉举报信》，信中明确阐述了金梅花园小区业委会几项问题：1.业委会是2020年4月在未经法定人数和面积数的业主投票选举产生；2.金梅花园业委会6月未经过业主大会双过半业主同意的情况擅自选聘物业服务企业并为之签订物业服务

合同；3.2021年4月18日，由金梅花园业委会召集的“业主代表大会”，未经法定人数同意的情况下，业委会又发布了《业主代表大会第二次会议决议公告》，通过11项表决事项。

依据《常州市住宅物业管理条例》第七十三条第二款的规定：“相关部门接到投诉、举报后应当登记，属于本部门职权范围的事项，应当受理，并在五个工作日内予以回复；不属于本部门职权范围的事项，应当及时移交给有权部门，接受移交的部门对管辖权有异议的，由物业所在地辖市（区）人民政府指定管辖。”被申请人本应在五个工作日内对申请人回复，直至5月31日被申请人才向申请人作出一份“高某信访事项受理告知书”，已明显超出5个工作日，程序性违法。

申请人的投诉举报信，具有明确的诉求，即要求天宁区住建局依据国务院《物业管理条例》第十九条第二款以及《江苏省物业管理条例》第二十四条第二款规定，依法履行行政职责，撤销金梅花园业主大会或者业主委员会作出的违反法律、法规的决议、决定。本质意义上讲，这封举报信也是履行法定职责申请书。但被申请人7月16日作出常天住建信复〔2021〕11号《关于高某信访事项的处理意见书》，对申请人的“履行法定职责申请”回复了处理意见。对2021年4月18日的会议决议，确认了违法行为，并责令整改。但对于2020年4月30日和6月24日的业委会决议公告，需等待法院审判结果，无法全面答复。申请人对该答复不服，具体原因为：1.针对2020年4月30日的业委会成

员选举，和6月24日选聘物业公司的决议，依据当时适用的《物权法》第七十六条，《物业管理条例》第十一条、第十二条的规定，同样需要由全体业主共同决定，需要双过半的业主同意。为何被申请人不依据同样的法条对违法、违规进行处理，却要 and 2021年4月18日的决议进行区别性对待。2.对于业委会作出的违反法律、法规的决议，是《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》和《常州市住宅物业管理条例》等法律法规规定的天宁区住建局应当履行的法定职责。即使有业主诉至法院，也没有法律条款能免除被申请人的法定职责，被申请人仍然要履行法定职责。如果被申请人法律条款不熟悉，对解释有分歧，我国仍有完善的请示报告制度，可以向市住房和城乡建设局乃至住房和城乡建设部咨询。让申请人等法院判决实已经构成行政不作为。

综上，被申请人未依法履行法定职责，申请人依据《行政复议法》提起行政复议申请，请复议机关查清事实，支持申请人的请求。

**被申请人称：**一、答复人具备物业管理的行政职权。根据《物业管理条例》第五条、第十九条，《江苏省物业管理条例》第二十四条以及《常州市住宅物业管理条例》第三十条的规定，答复人具备物业管理的行政职权。

二、答复人已依法履行了行政职责。1.2021年5月18日，申请人向答复人邮寄《投诉举报信》，答复人于2021年5月19日收到上述《投诉举报信》后，就申请人所反映的问题进行了调

查处理。在调查处理期间，答复人多次向常州市天宁区金梅花园业委会搜集资料及了解情况，并对相关人员制作了询问笔录，最终答复人在合理期限内回复了申请人，答复人认为答复人向申请人作出的回复恰恰能证明答复人已依法履行了行政职责，不存在未依法履行行政职责的情况。2.对于申请人认为答复人未做全面回复的两项诉求，由于案情复杂以及正处于常州市天宁区人民法院的审理期间，故答复人对申请人只作了阶段性的答复。目前，答复人基于已取得的证据及调查的事实，对申请人在上述《投诉举报信》中所反映的第一、二项诉求，已形成了初步意见：对于申请人在上述《投诉举报信》中反映的第一项诉求“常州市天宁区金梅花园小区选取业委会委员候选人的流程不合法，故请求答复人撤销2020年4月30日作出的成立业委会的公告，并通告全体业主”，答复人在经过大量的调查取证工作后，发现常州市天宁区金梅花园小区系依据《常州市住宅物业管理条例》第十五条的规定，采取了公告的方式选取了业委会委员候选人。

对于申请人在上述《投诉举报信》中反映的第二项诉求“常州市天宁区金梅花园小区成立并聘用常州市新梅物业服务公司流程不合法、三位股东代小区业主持有常州市新梅物业服务公司的股份未取得小区业主的同意、常州市新梅物业服务公司的两位股东身份以及新增业委会成员徐某的身份均不合法，故请求答复人撤销2020年6月24日作出的《业委会决议》，并通告全体业主”，答复人在经过大量的调查取证的工作后，发现常州市天宁

区金梅花园业委会于2020年9月21日起重新进行了表决流程。自2020年9月21日起至2021年5月17日期间，常州市天宁区金梅花园业委会通过意见征询的方式，向全体小区业主征求意见，征求意见的内容已覆盖其于2020年6月24日作出的《业委会决议》中的内容。2021年5月17日，常州市天宁区金梅花园业委会发布了表决通过的《公告》。因常州市天宁区金梅花园业委会于2020年6月24日作出的《业委会决议》已被其于2021年5月17日作出的《公告》所覆盖，故对于常州市天宁区金梅花园业委会于2020年6月24日作出的《业委会决议》已无整改必要。

综上，请求复议机关在查明事实的基础上驳回申请人的复议申请。

**经审理查明：**2020年1月21日，红梅街道业主大会筹备组作出公告，内容为：新一届业主委员会委员候选人采取自荐和推荐的办法产生，请广大业主和业主代表积极报名，最后在业主代表大会上采取差额选举的方式选出正式业主委员会委员。2020年3月6日，红梅街道业主大会筹备组公示了22名业主委员会候选人名单。金梅花园业主委员会于2020年4月30日作出公告，内容为：金梅花园小区于2020年4月25日召开业主代表大会，选举产生周某某、吴某某、张某、周某某、朱某某、严某某、王某某、吴某、赵某为金梅花园第二届业委会委员。周某某、徐某为业委会候补委员。业委会全体委员于2020年4月25日召开第

一次业委会会议，推选周某某为主任，吴某某、张某为副主任。2020年6月24日，金梅花园业主委员会通过决议，内容为：一、金梅花园自己组建物业服务公司，对小区进行物业服务和管理改造。二、物业服务公司暂定名字：常州市新梅物业服务有限公司，寓意为新金梅，去旧存新。三、该公司股权属于全体业主，股份由业委会2位副主任代持99%和公司法人代持1%。四、免去张某业委会副主任和委员职务，委派其去组建物业服务有限公司，并担任公司法人。五、选举王某某担任业委会副主任，增补徐某为业委会委员。2021年4月18日，金梅花园小区业主委员会作出《金梅花园小区第二届业主代表大会第二次会议决议公告》，通过了《2020年度业委会工作报告》和《新梅物业2020年度工作报告》。2021年5月17日，金梅花园小区作出《关于徐某辞去业委会委员和增补周某某为业委会委员职务的公告》，内容为：同意徐某辞去业委会委员职务，增补业委会候补委员周某某同志为业委会正式委员。

2021年5月18日，申请人高某向被申请人天宁区住建局进行投诉举报，内容为：撤销金梅花园业委会于2020年4月30日作出的成立业委会的公告，并通告全体业主；撤销金梅花园业委会于2020年6月24日作出的业委会决议，并通告全体业主；撤销金梅花园业委会于2021年4月18日作出的业主代表大会第二次会议决议公告，并通告全体业主。2021年5月31日，被申请人作出《高某信访事项受理告知书》，告知申请人决定受理信访

事项。2021年7月15日，被申请人作出责令整改通知书，认定金梅花园业委会于2021年4月18日召开的业主代表大会实到代表人数以及表决人数均不符合规定，金梅花园业委会通过的《金梅花园小区第二届业主代表大会第二次会议决议公告》应属无效，并责令金梅花园业委会进行整改。2021年7月16日，被申请人作出常天住建信复〔2021〕11号《关于高某信访事项的处理意见书》，主要内容为：1.针对申请人要求撤销金梅花园业委会于2020年4月30日、2020年6月24日作出的公告、决议的请求，由于申请人已向常州市天宁区人民法院提起民事诉讼，该案目前仍在审理中，被申请人需以常州市天宁区人民法院的审判结果为依据，故被申请人对申请人的请求暂时无法全面答复。2.针对申请人要求撤销金梅花园业委会于2021年4月18日作出的决议的请求，根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，金梅花园业委会于2021年4月18日召开的业主代表大会实到代表人数以及表决人数均不符合规定，当日公示的《金梅花园小区第二届业主代表大会第二次会议决议公告》应属无效。被申请人于2021年7月15日对金梅花园业委会下发了整改通知书，责令金梅花园业委会停止执行2021年4月18日业主代表大会决定的所有事项，并完善征求意见流程，限期进行整改。申请人不服，认为被申请人未对申请人要求撤销金梅花园业委会于2020年4月30日、2020年6月24日作出的公告、决议的请求作出处理，于2021年9月6日通过邮寄信函方式向本机关提出行政

复议申请。

另查明，高某与赵某于2020年9月向天宁区人民法院提起民事诉讼，被告为常州市天宁区金梅花园业主委员会，诉讼请求为：1.请求判令撤销被告于2020年6月24日作出的《金梅花园业委会决议》；2.请求判令撤销被告与常州市新梅物业服务服务有限公司签订的物业服务合同；3.请求判令撤销被告于2020年4月30日作出的金梅花园业主委员会换届选举当选成员的《公告》；4.诉讼费用由被告承担。其中，第1项与第3项诉求与2021年5月18日申请人向被申请人邮寄的《投诉举报信》的内容相吻合。2021年4月30日，天宁区人民法院作出《民事裁定书》（2020苏0402民初4684号之一），裁定驳回起诉。高某与赵某上诉，2021年6月25日，常州市中级人民法院立案受理。2021年7月5日，常州市中级人民法院作出《民事裁定书》（2021苏04民终3274号），撤销天宁区人民法院作出的《民事裁定书》（2020苏0402民初4684号之一），指令天宁区人民法院审理。

**上述事实有下列证据证明：**1. 红梅街道业主大会筹备组作出的公告复印件1份；2. 红梅街道业主大会筹备组作出的金梅花园重建业委会委员候选人简历情况复印件1份；3. 投诉举报信复印件1份；4. 《高某信访事项受理告知书》复印件1份；5. 常天住建信复〔2021〕11号《关于高某信访事项的处理意见书》复印件1份；6. 金梅花园业委会于2020年4月30日作出的公告复印件1份；7. 金梅花园业委会于2020年6月24日作出的决议

复印件 1 份；8.金梅花园业主委员会作出的《业委会对徐康同志辞去业委会委员职务的决议》复印件 1 份；9.《金梅花园小区第二届业主代表大会第二次会议决议公告》复印件 1 份；10.《常州市天宁区住房和城乡建设局责令整改通知书》；11.2020 苏 0402 民初 4684 号之一《民事裁定书》复印件 1 份；12.2021 苏 04 民终 3274 号《民事裁定书》打印件 1 份。

**本机关认为：**一、被申请人具备物业管理的行政职权。《物业管理条例》第五条规定：“县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。”第十九条规定：“业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。”《江苏省物业管理条例》第二十四条规定：“业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，县（市、区）物业管理行政主管部门应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。业主委员会不能正常开展工作的，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）应当组织召开业主大会临时会议对业主委员会进行调整。”《常州市住宅物业管理条例》第三十条规定：“物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的，辖市（区）物业管理主管部门应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。”据此，被申请人作为物业管理行政主管部门，具有物业管理的行政职权。

二、被申请人作出的常天住建信复〔2021〕11号《关于高某信访事项的处理意见书》内容适当。针对申请人要求撤销金梅花园业委会于2021年4月18日作出的决议的请求，被申请人已要求金梅花园业委会进行整改，符合法律规定。对于申请人要求撤销金梅花园业委会于2020年4月30日、2020年6月24日作出的公告、决议的请求，由于申请人已就该两项请求先行向常州市天宁区人民法院提起民事诉讼，案件仍在审理过程中，其又向被申请人投诉、举报，内容与其向法院的诉请完全一致，据此被申请人答复处理须等待法院查明事实与判决结果，不违反法律法规规定，申请人可以在被申请人作出最终处理结果后另行提起行政复议或诉讼。

三、被申请人作出的常天住建信复〔2021〕11号《关于高某信访事项的处理意见书》受理告知程序违法。《常州市住宅物业管理条例》第七十三条第二款规定：“相关部门接到投诉、举报后应当登记，属于本部门职权范围的事项，应当受理，并在五个工作日内予以回复；不属于本部门职权范围的事项，应当及时移交给有权部门，接受移交的部门对管辖权有异议的，由物业所在地辖市（区）人民政府指定管辖。”申请人于2021年5月18日向被申请人寄送《投诉举报信》，被申请人应当于收到申请之日起五个工作日内予以回复，但其于2021年5月31日作出《高某信访事项受理告知书》，超出了五个工作日，故被申请人作出的常天住建信复〔2021〕11号《关于高某信访事项的处理意见

书》受理告知程序违法，因申请人的投诉举报已由被申请人实际受理并在处理程序中，故不具有可撤销性。

综上所述，被申请人作出的常天住建信复〔2021〕11号《关于高某信访事项的处理意见书》程序违法，内容适当，并不构成实质违法，根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项和《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十五条的规定，本机关决定：

确认被申请人作出的常天住建信复〔2021〕11号《关于高某信访事项的处理意见书》受理告知程序违法。

申请人如对本决定不服，可以自收到行政复议决定书之日起15日内依照《中华人民共和国行政诉讼法》的规定向人民法院提起行政诉讼。

常州市天宁区人民政府

2021年11月22日