

行政复议决定书

海珠府复字〔2016〕37号

申请人：广东某物业有限公司。

被申请人：广州市海珠区人民政府南石头街道办事处，地址：
广州市海珠区南箕路5号三楼。

申请人不服被申请人2016年5月11日作出的《业主委员会备案回执》（南石头街物业备〔2016〕第1号），于2016年6月16日提起行政复议，本府依法予以受理，现审理终结。

申请人请求：撤销某小区业委会备案行政行为（南石头街物业备〔2016〕第1号）。

申请人称：被申请人于2016年5月11日以南石头街物业备〔2016〕第1号批复了某住宅小区业委会的备案。该委员会委员中的梁某、夏某、何某华、何某芳、米某、黄某等6人没有履行相关法定义务、没有缴交物业管理费。其6人的缴交情况我司在某业委会选举公示期间先后两次提交给南石头街民政科，该街也曾来函咨询。根据《广东省物业管理条例》第三十条、第三十一

条和《广州市物业管理暂行办法》第六十条的规定“业委会委员不得违反物业服务合同不缴交物业服务费”，即梁某、夏某、何某华、何某芳、米某、黄某等六名业主有拖欠物业管理费的不良行为，不具备担任业主委员会委员的资格。但街道却将不具备担任业主委员会委员资格的业主进行备案，属不当行为。

现我司作为利害关系人，提起申诉，要求撤销被申请人对某小区业主委员会备案的行政行为，并要求该街督促某小区业主大会重新选出符合条件的业委会成员。

被申请人答复称：一、答辩人的行政备案行为不属于行政复议的受案范围。

1、业主委员会的成立权在业主大会，并非源自行政机关的审批或批准。根据《物业管理条例》、住建部《业主大会和业主委员会指导规则》第三条、《广东省物业管理条例》第十一条、《广州市物业管理暂行办法》第十八条等规定，业委会选举是业主的自治行为，业主委员会由业主选举产生，受业主监督，对业主负责。因此，业主委员会是一个社会性自治组织，并非源于行政机关的备案或批准。街道办事处仅具有协助和指导的职能，并不能实际干预业主委员会的选举及运行。

2、业主委员会的委员资格由业主大会筹备组审核，不属于行政机关的审查范围。根据《广东省物业管理条例》第十五条、《广州市物业管理暂行办法》第二十九条、第三十一条的规定，业主是否有资格入选业主委员会是由业主自治组织即业主大会

筹备组审核，行政机关无权干涉。根据业主委员会委员候选人简历表显示，所有候选人的相关费用经筹备组核查为已缴纳。

3、答辩人对业委会委员的备案属于信息收集性备案，不属于行政复议的范围。行政机关对于备案材料仅具有形式审查的义务，行政备案在行为类型上应归属于事实行为。仅表现为收集与行政管理相关的信息，并对报送的材料进行收集、整理、存档备查的行为。由于行政备案并不影响相对人的实体权利义务，无论是否备案都不影响相对人从事相关活动的自由，业委会不报送材料的，不影响其从事相关行为。而且根据《广州市物业管理暂行办法》第六十条的规定，如果业委会委员有《广东省物业管理条例》第三十条第三项“拒不交纳物业服务费用”的行为，应由业主大会终止委员职务，行政机关无权干涉。

综上，业委会的成立不以备案为前提条件，而且政府的备案行为仅针对业主委员会作出，对申请人的权利义务不产生任何实际影响，备案行为不属于行政复议的受案范围。

二、答辩人已依职权审核了业委会提交的相关资料，答辩人准予某小区业委会备案符合法律规定。

根据《广州市物业管理暂行办法》第五十三条的规定，答辩人对于某业主委员会的报送资料进行了审核，对是否符合法定条件进行了形式审查，对申请人在公示期间提出的异议进行了调查询问，在收到某业主委员会委员的缴纳物业管理费凭证，即《梁某等6人缴纳物业管理费明细表》之后，向申请人出具了《关于

梁某等人物业管理费缴纳情况的复函》，并依法对某业主委员会予以备案。答辩人切实履行了法定义务，在业主委员会报送资料齐全，符合法定条件的情形下，予以备案符合法律规定。

三、申请人认为业主委员会委员梁某等六人未缴纳物业管理费缺乏事实依据。

金某作为申请人在某小区管理处的主要负责人，长期以来一直负责收取小区的物业管理费。后因其与申请人之间出现了纠纷、矛盾，致使申请人于2015年5月12日发函至南石头街沙溪社区居委会声称，“我司于5月8日宣布责任经营管理协议无效，并当面通知免去金某管理处主任职务并调离”，同日告知某住宅小区业主、房屋与车位使用人（租户）“鉴于本小区在管理人员调整后，原主要管理人员不配合管理处移交等问题，公司决定暂停小区的各项收费。何时收费我司将另行通知”。2015年5月14日，某住宅小区业主召开了临时业主大会，有三分之二业主以书面形式通过了《关于解除广东某物业有限公司与某小区业主签订的〈前期物业管理服务合同〉的决定》，并向申请人出具了《解除物业管理服务合同的函》。自此，申请人即未实际管理某住宅小区，亦未履行物业服务合同规定的各项义务。在此之前，梁某等6名业委会委员依照惯例将2015年4、5月的物业管理费缴纳给金某并无不妥。根据《中华人民共和国合同法》第四十九条的规定，“行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立合同，相对人有理由相信行为人有代理权

的，该代理行为有效。”若申请人认为金某的收费行为属于无权代理，应向金某追讨这笔费用。

综上所述，请复议机关依法驳回其行政复议申请。

本府查明：2015年5月12日，申请人去函南石头街沙溪社区居委会，告知其免去原某小区管理处主任金某的职务并调离。同日，申请人发出通知，该通知记载：“某住宅小区业主、房屋与车位使用人（租户），鉴于本小区在管理人员调整后，原主要管理人员不配合管理处移交等问题，公司决定暂停小区的各项收费。何时收费我司将另行通知。”

2016年3月20日，由米某、黄某、夏某、梁某签名，以某小区业主委员会名义作出《关于成立某小区首届业主委员会的公告》（某小区业委会〔2016〕公告第1号），告知某全体业主经选举产生的首届业主委员会的7个成员，并抄送被申请人。2016年3月29日，申请人向被申请人书面反映称：“某小区首届业主委员会当选名单已经公布，经查在我司管理期间尚有梁某、夏某、何某芳、米某、黄某、何某华等委员未缴或部分未缴物业管理费。”2016年3月30日，被申请人作出《关于反映梁某等业委会委员未缴或部分未缴物业管理费的复函》（南石函字〔2016〕8号）给申请人，该复函记载：“我街于2016年3月29日收到贵公司反映小区业主委员会候选名单中涉及梁某、夏某、何某芳、米某、黄某、何某华等委员欠缴物业管理费的函告，因小区业委会公示期截止日期为4月13日，请贵公司于4月6日前尽快以

书面形式向我街道提供欠缴物业管理费用的人员名单和欠缴月份信息，我街道下一步将开展核查工作。”2016年4月5日，申请人书面告知被申请人称：“我司于2016年3月31日收到，南石函〔2016〕8号文，关于某小区涉及梁某、夏某、何某芳、米某、黄某、何某华等人，初步查实物业管理费自2015年3月份以后均未缴交，水、电费及其他尚需进一步核实。”

2016年4月19日，被申请人作出《关于业主投诉业委会当选委员未缴或部分未缴物业管理费的函》（南石函字〔2016〕12号）给某小区业委会，该函记载：“我街收到书面投诉，反映业主委员会当选名单中涉及梁某、夏某、何某芳、米某、黄某、何某华6名委员欠缴物业管理费，在小区业委会选举公示期内，我街道沙溪社区已经通知以上业主投诉情况，根据相关法律法规规定（详见附件），请上述被投诉人于4月22日前尽快提供缴纳物业管理费用的证明给沙溪社区居委会，否则将视情况转交业委会和业主监事会并建议提请业主大会对此进行表决。”后被申请人收到由某小区管理处盖章的2015年4月-12月A、B、C、D、E栋的收费明细表。

被申请人在收到《某小区业主管理规约》、《某小区业主大会议事规则》、某小区成立业委会《会议纪要》（2015年-2016年）、业主委员会委员候选人简历表等材料后，于2016年5月11日作出《业主委员会备案回执》（南石头街物业备〔2016〕第1号）给某业主委员会。

2016年5月23日，被申请人作出《关于梁某等人物业管理费缴纳情况的复函》（南石函字〔2016〕17号）给申请人，该复函记载：“2016年4月5日我街接到贵公司投诉后即向业委会发函，催促梁某、夏某、何某芳、米某、黄某、何某华等6人提供2015年3月以后的物业管理费缴纳凭证，现上述6人已提供2015年4月至2016年3月的缴纳物业管理费凭证。”

以上事实，有关于反映梁某等业委会委员未缴或部分未缴物业管理费的复函、关于业主投诉业委会当选委员未缴或部分未缴物业管理费的函、某小区业主管理规约、某小区业主大会议事规则、会议纪要、业主委员会备案回执等证据证实。

本府认为：根据《广州市物业管理暂行办法》第五十三条第二款，被申请人是作出《业主委员会备案回执》的适格主体。

《中华人民共和国行政复议法实施条例》第二十七条：“公民、法人或者其他组织认为行政机关的具体行政行为侵犯其合法权益提出行政复议申请，除不符合行政复议法和本条例规定的申请条件的，行政复议机关必须受理。”第二十八条第（二）项：

“行政复议申请符合下列规定的，应当予以受理：（二）申请人与具体行政行为有利害关系。”《物业管理条例》第十六条第一款：“业主委员会应当自选举产生之日起30日内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。”第十八条：“业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组

成和成员任期等事项作出约定。”因此，业主委员会的成立由业主大会决定，街道办事处就业主委员会成立所作的备案并非业主委员会产生的必要法定程序。本案中，申请人并非某小区的业主，被申请人作出的备案行为对申请人的权利义务不产生实际影响，故申请人与该备案行为没有法律上的利害关系，不属于行政复议的受理范围。

综上所述，根据《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十八条第一款第（二）项的规定，本府决定：

驳回申请人的行政复议申请。

申请人如对本决定不服，可以自收到本决定书之日起15日内，向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

广州市海珠区人民政府

2016年8月11日

（此件与原件核对无异）