

行政复议决定书

海珠府复字〔2016〕51号

申请人：广州市某花园业主委员会。

被申请人：广州市海珠区人民政府江南中街道办事处。

地址：广州市海珠区江南西路青竹大街32号。

申请人不服被申请人于2016年6月24日作出的《关于撤销某花园业主委员会6月19日投票表决结果及责令限期重新召开业主大会临时会议的通知》，于2016年8月11日提出行政复议，本府依法予以受理，现审理终结。

申请人请求：撤销被申请人于2016年6月24日作出的撤销申请人6月19日公布的业主大会临时会议表决结果并限期重新召开业主大会临时会议的行政行为。

申请人称：一、被申请人责令申请人召开业主大会临时会议没有法律依据和事实根据。（一）被申请人没有对提议理由的合法性进行审查。业主直接向业主大会提出罢免业主委员会必须有法定理由。本次20%少数业主提议并没有证据证实业委会成员有住建部《业主大会和业主委员会指导规则》第四十四条规定的情况。20%业主提出罢免的理由是“在反对菜市场活动中业委会骨

干委员严重不作为”。开办菜市场是市场经济活动，不是业委会职责范围内的事，《物业管理条例》第十九条明文规定，业委会“不得从事与物业管理无关的活动。”以“反对菜市场”不作为为由提议罢免，没有法律依据。（二）物业区域内 20%以上业主书面提议，业主委员会有权核实提议人的业主身份及其专有部分面积，街道也有责任核实提议人真实性。申请人多次提出核实请求，被申请人均对此置若罔闻。

二、被申请人中止依法召开的业主大会、撤销业主大会投票结果，是违法行为，也是侵犯了申请人的自治权。广州市某花园 2016 年第 1 次业主大会临时会议依法召开，大会采用专人送达回收意见的方式表决，从 2 月 11 日第一次会议公告开始，至 6 月 18 日晚 21 时结束送达回收。期间，为方便业主参与，申请人除上门送达和回收表决表外，6 次在小区设点送达回收表决表，全过程程序合法合规，公开透明。但小数别有用心的业主对申请人围攻谩骂，要动手殴打业委成员，路过的业主看不过眼说句公道话也被围攻谩骂。为保障参会人员人身安全，申请人经集体讨论，取消原定 6 月 19 日 15 点举行的公开计票仪式。但被申请人却以违反公开原则未予公开计票为由，发函撤销申请人 6 月 19 日公告公示的业主大会临时会议表决结果，限期重新召开业主大会临时会议。

为此，请求支持申请人的复议请求。

被申请人称：一、答辩人依法有权对本辖区内的业主大会、

业主委员会和物业服务企业日常活动进行指导、监督。

某花园小区位于海珠区前进路 XX 号，总建筑面积 78071.63 m²，业主总人数 756 人（其中住宅业主 472 人、商铺业主 284 人）。2015 年 9 月 13 日至 10 月 8 日，申请人就“委托业主委员会制定物业服务方案，依法通过公开招标向全社会选聘物业服务公司”、“授权业主委员会以适当方式经营管理车库、共用物业、设施设备、场所，收益归全体业主所有”两项事项召开业主大会公开征求意见。10 月 9 日晚，申请人举行了公开计票仪式，10 月 11 日公示了计票结果。由于部分业主对计票结果及会场私请保安维持秩序存在质疑，导致个别业主到区信访部门投诉（关于私请保安事项，部分业主已向区职能部门申请调查）。11 月 2 日，部分业主就该公示结果向海珠区人民法院提起了“业主撤销权纠纷”诉讼，因被告业主委员会对管辖权提出异议，上诉至广州市中级人民法院。12 月 7 日，申请人委托广州某招标代理有限公司向社会公开招标，12 月 28 日开标，广州市某物业管理有限公司中标。12 月 29 日，申请人与广州市某物业管理有限公司签订了某花园物业服务合同，期限自 2015 年 12 月 29 日至 2020 年 12 月 28 日。

二、答辩人的行政决定事实清楚、程序合法、依据充分。（一）本次业主大会临时会议是应 20%以上业主联名要求召开的，街道依据《广州市物业管理暂行办法》等规定对申请事由进行了程序性和实质性审查，符合召开业主大会临时会议的启动程序。2016

年1月13日，邱某、陈苏某将某花园小区部分业主要求召开罢免部分业委会委员的业主大会临时会议表决票，分别交到海珠区国土房管局和答辩人处。答辩人告诉其要先行交申请人，由申请人决定是否召开临时业主大会，在其不同意召开或逾期未作出决定的情况下，才可以向答辩人书面申诉。同日，该部分业主书面向申请人申请要求召开业主大会临时会议。1月18日，该部分业主向答辩人提供了申请人逾期未答复的书面申请。答辩人受理后，依据《广州市物业管理暂行办法》规定，经核查，其上交的216张表决票中有188张是业主清册中业主的名字，符合召开业主大会临时会议条件之一（该小区业主人数756名，联名业主人数188名，超过了业主总数的20%），之后又与申请人联系，申请人称确有业主要求召开临时业主大会之事，但没有证据证明必须要召开，所以申请人不同意召开业主大会临时会议。1月21日，部分业主反映申请人拒绝召开临时业主大会。经核查，2月2日，答辩人依据《广州市物业管理暂行办法》第三十七条、三十八条的规定责令申请人限期召开业主大会临时会议，并公告全体业主。2月4日，申请人给答辩人发函要求移交20%业主提议召开业主大会临时会议的资料，答辩人当即与其办理了资料移交手续。

（二）根据《广州市物业管理暂行办法》第三十七条第三款规定，人数方面要求达到20%以上，并未要求同时占总面积数也要达到20%以上。

(三) 申请人未按规定程序召开业主大会临时会议，导致表决结果缺乏真实性、有效性。2月11日，申请人在小区公告2月11日至3月11日召开业主大会临时会议的事项。申请人组织的第一次业主大会临时会议，6月18日晚结束投票，但在缺少公开计票环节的情况下，于2016年6月19日公布了投票表决结果，导致部分业主异议。

综上，答辩人的行政决定，事实清楚、证据确凿、程序合法、法律依据充分。

本府查明：2016年1月18日，署名为“20%以上某花园业主”向被申请人提交《关于恳请街道办主持召开业主大会临时会议的请示》，该请示记载：“江南中街道办事处……我某花园已收集超过20%的业主(见附件一)，联名要求业主委员会召开‘业主大会临时会议’……通知于2016年元月13日已送到业委会主任余荣彬处(见附件二)，时至元月18日已按规定超过五天，未收到该会任何决定……我们请求江南中街道办事处‘就罢免某花园业委会主任余荣彬及部分委员’的事宜主持召开某花园居民业主大会。”

2016年2月2日，被申请人作出《关于责令某花园业主委员会限期召开业主大会临时会议的通知》并于2016年2月4日送达申请人，该通知记载：“某花园业主委员会：通过对某花园小区20%以上业主提议召开业主大会临时会议的书面申诉材料进行核查……特责令你委按照《广州市物业管理暂行办法》第三

十八条、三十九条的规定，就上述事项限期召开业主大会临时会议。”

2016年2月11日，申请人作出《广州市某花园业主委员会关于召开业主大会临时会议的公告》，决定召开某花园2016年第1次业主大会临时会议。2016年3月11日，申请人作出《广州市某花园业主委员会关于召开业主大会临时会议的重新公告》，对2016年2月11日公告的表决决定事项及会议相关事项予以修改。2016年6月19日，申请人未经公开举行开箱计票仪式作出《广州市某花园业主大会公告》，该公告记载：“广州市某花园2016年第1次业主大会临时会议……采用专人送达回收意见的形式进行表决……从2月11日发布第一次大会公告开始，至6月18日结束。经对收回的表决表进行核对和统计，现将大会表决结果予以公布，并依法公示30天（详见《某花园2016年第1次业主大会表决公示》）……”

2016年6月24日，被申请人作出《关于撤销某花园业主委员会6月19日投票表决结果及责令限期重新召开业主大会临时会议的通知》，该通知记载：“某花园业主委员会：你委组织的本次业主大会临时会议，并于2016年6月19日公布的投票表决结果，导致部分业主异议。经核查，你委组织的本次业主大会临时会议，未按《广州市物业管理暂行办法》第四十二条‘采用书面征求意见形式的，业主大会会议投票期限届满，应当按照公正、公开、透明的原则，统计和查验业主的表决意见，并及时公布表

决结果。’及你委 2016 年 6 月 8 日公示的《关于业主大会临时会议变更事项的公告》有关进行公开计票的规定，直接公示了投票结果。现决定：撤销你委 2016 年 6 月 19 日公布的业主大会临时会议表决结果，并责令你委严格按照《广州市物业管理暂行办法》第三十九条、四十二条的规定，限期重新召开业主大会临时会议。”申请人不服，于 2016 年 8 月 11 日提起行政复议申请。

另经查，申请人于 2016 年 6 月 30 日作出《广州市某花园业主委员会关于召开业主大会临时会议的公告》，并于 2016 年 8 月 6 日、8 月 7 日召开 2016 年第 2 次业主大会临时会议。

以上事实有《关于恳请街道办主持召开业主大会临时会议的请示》、《江南中街道办事处关于责令某花园业主委员会限期召开业主大会临时会议的通知》、《广州市某花园业主委员会关于召开业主大会临时会议的公告》、《广州市某花园业主委员会关于召开业主大会临时会议的重新公告》、《广州市某花园业主大会公告》、《关于撤销某花园业主委员会 6 月 19 日投票表决结果及责令限期重新召开业主大会临时会议的通知》等证据证实。

本府认为：根据《广州市物业管理暂行办法》第五条第二款的规定，被申请人对其辖区内业主大会、业主委员会的日常活动负有监督职责。

国务院《物业管理条例》第十九条第二款规定：“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。”《广州市物业管理暂行办法》第四十三条第一款规定：“业主大会会议表决结果公示期间，业主对表决结果有异议的，组织召开业主大会会议的机构应当记录并及时答复。公示期满，业主对表决结果没有异议或者异议不成立的，应当公告业主大会决定。”根据前述规定，如业主委员会作出的决定违反法律、法规的，街道办事处有权撤销其决定。本案中，申请人于2016年6月19日将大会表决结果予以公示30日，只有当公示期满且业主对表决结果没有异议或者异议不成立的，才能形成业主大会决定。被申请人于2016年6月24日作出《关于撤销某花园业主委员会6月19日投票表决结果及责令限期重新召开业主大会临时会议的通知》，该决定撤销的是尚在公示期间的投票表决结果，而不是撤销申请人作出的决定。因此，被申请人作出撤销申请人6月19日投票表决结果的具体行政行为，没有法律依据。

综上，被申请人于2016年6月24日作出的《关于撤销某花园业主委员会6月19日投票表决结果及责令限期重新召开业主大会临时会议的通知》，违反法律法规规定。该具体行政行为已于2016年8月6日、8月7日被执行，不具有可撤销性。故根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项的规定，本府决定：

确认被申请人于2016年6月24日作出的《关于撤销某花园业主委员会6月19日投票表决结果及责令限期重新召开业主大

会临时会议的通知》违法。

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，向有管辖权的法院提起行政诉讼。

广州市海珠区人民政府

2016 年 11 月 8 日

（此件与原件核对无异）