

# 行政复议决定书

海珠府复字〔2016〕52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8月8日作出的《关于撤销某花园业主委员会8月6日、7日临时业主大会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8月8日作出的撤销8月6日、7日临时业主大会及责令限期重新召开业主大会临时会议的行政行为。

**申请人称：**一、被申请人未经核实以“20%业主提议”为由执意责令申请人召开业主大会临时会议不合法不合理。20%业主提议召开业主大会临时会议与业主委员会代表全体业主提议召开的业主大会有本质上的区别。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，在无法核实的情况下，应当召集委员会成员和提议人三方当面核实确认。但申请人多次提出核

实要求，被申请人均对此置若罔闻。此外，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。

二、以投票人数及专有面积不达“双过半”为由撤销已经召开的会议及责令限期重新召开不合法不合理。为顺利召开某花园 2016 年第 2 次业主大会临时会议，申请人主动邀请被申请人全程指导重新召开本次会议。从 6 月 30 日发布公告召开业主大会临时会议开始至 8 月 8 日大会投票结果公示，严格按照《广州市物业管理暂行办法》第 30、40、42 条进行。被申请人以“20%以上的业主”无依据的提议为由强制启动业主大会程序，强制要求申请人组织业主大会实现“双过半”，于法于理不当。按照国务院《物业管理条例》第 19 条之规定，街道只有在业主大会、业主委员会做出的决定违反法律、法规时才能责令限期改正或者撤销其决定。申请人 2016 年第 2 次业主大会临时会议依法召开，本次会议投票结束后，必须对投票结果公示，是《广东省物业管理条例》规定的法定程序，投票结果公示满 30 天后，申请人才对会议表决事项作出会议是否有效、是否形成决定、是否终止表决事项、是否重新召开会议的決定。被申请人在投票结束仅一天，8 月 8 日就发函责令撤销业主大会，并责令限期重新召开。

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

m<sup>2</sup>，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，答辩人依据《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。答辩人受理并核查，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。2月2日，答辩人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，答辩人当即办理移交手续。

（二）本次会议亦是在申请人未按规定程序召开，被街道依据有关规定“撤销6月19日表决结果责令限期重新召开业主大会临时会议”的情况下组织召开的。

（三）答辩人的行政决定符合规定。本次会议756名业主中有61名业主领了表决票，57人投了票，有效票55张（其中同意罢免的51张，不同意罢免的4票）、无效票2张。701名业主未参与领票、投票表决，亦说明701名业主未参加会议。答辩人于2016年8月8日发文撤销了此次会议，并责令其限期重新召开业主大会临时会议。

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6月19日，申请人作出《广州市某花园业主大会公告》，将大会表决结果予以公示。

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。”

2016年6月30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》，该公告记载：“某花园业

主：兹定于2016年8月6日14:00—2016年8月7日14:00召开2016年第2次业主大会临时会议，会议表决事项如下……会议形式：设置票箱业主自行投票……”2016年8月8日，申请人作出《广州市某花园业主大会公告》，该公告记载：“……现将大会表决结果予以公布，依法公示30天……某花园现有表决权的业主756户，专有部分建筑总面积78,071.63平方米。本次会议共有61户业主领取了表决票，57户业主投了票，2张为无效票。有效票共55张，专有部分建筑面积16,063.8539平方米……”

2016年8月8日，被申请人作出《关于撤销某花园业主委员会8月6日、7日临时业主大会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2016年8月6日、7日组织的投票表决罢免部分业主委员会委员的业主大会临时会议，因未达到专有面积、业主人数‘双过半’的开会要求……现决定：撤销你委2016年8月6日、7日组织的投票表决罢免部分业主委员会委员的业主大会临时会议，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、四十二条的规定及《某花园小区议事规则》要求，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。

以上事实有《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》、《关于撤销某花园业主委员会8月

6日、7日临时业主大会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》第十二条第一款规定：“业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。”本案中，申请人于2016年8月6日至2016年8月7日组织召开广州市某花园2016年第2次业主大会临时会议，其中参会的业主人数未达到该小区总人数过半数，参会业主的专有部分面积也未达到建筑物总面积的过半数，不符合国务院《物业管理条例》第十二条第一款的规定。

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。”因此，业主委员会作出的决定违反法律、法规的，街道办事处有责令改正权和撤销权。本案中，被申请人于2016年8月8日作出《关于撤销某花园业主委员会8月6日、7日临时业主大会及责令限期重新召开业主大会临时会议的通知》，符合上述规定。

综上所述，根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条

第一款第（一）项的规定，本府决定：

维持被申请人于2016年8月8日作出的《关于撤销某花园业主委员会8月6日、7日临时业主大会及责令限期重新召开业主大会临时会议的通知》。

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）