

行政复议决定书

海珠府复字〔2018〕7号

申请人：江某珊，男。

申请人：陈 某，男。

申请人：万某柱，男。

被申请人：广州市海珠区人民政府江南中街道办事处。

地址：广东省广州市海珠区江南西路青竹大街32号。

申请人江某珊、陈某、万某柱不服被申请人广州市海珠区人民政府江南中街道办事处作出的穗海江南物业备〔2017〕第3号《业主委员会备案回执》，于2018年1月12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：撤销被申请人于2017年11月16日作出的《业主委员会备案回执》（穗海江南物业备〔2017〕第3号）。

申请人称：2017年1月9日，广州市海珠区房屋安全和物业二所作出《物业管理区域备案回执》（穗国房海二所物区备〔2017〕第1号）。2017年9月29日，广州市住房和城乡建设

委员会依法撤销了上述备案回执。2017年11月16日，被申请人根据已经被撤销的备案回执作出《业主委员会备案回执》（穗海江南物业备〔2017〕第3号），违反法律规定。

申请人多次与被申请人沟通，并于2017年12月26日发律师函要求被申请人撤销《业主委员会备案回执》。被申请人至今仍未撤销。

1. 玫某园小区 ABCD 栋与 EFGH 栋相互交叉共处于两个红线范围内，且分别归属于两个建设用地规划许可证，将 ABCD 栋单独分割出来没有法律依据；2. 玫某园小区在开发时即为整体规划设计，各设施设备均由小区内所有业主共同使用，共同分摊物业管理费用；3. EF 栋业主对 ABCD 栋的物业管理区域划定有争议，应由相应的房地产行政主管部门进行确定，在物业管理区域未被确认的情况下，被申请人作出《业主委员会备案回执》违法；4. 不能将海珠区住房和建设水务局对后期业委会筹备事宜的指导默认为是对前期 ABCD 栋作为一个物业管理区域的认定。

被申请人答复称：一、被申请人为玫某园业委会办理备案的行为是履行相关法律法规规定的职责。（一）被申请人有权利和义务作出是否为玫某园业委会备案的行为。根据《广东省物业管理条例》第五条规定和《广州市物业管理暂行办法》第五条规定，被申请人是指导、协助、监督本辖区业主大会成立和业主委员会选举工作等日常活动的行政主管部门。根据《物业管

管理条例》第十六条规定，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。所以，被申请人是在行使职权。

（二）被申请人为玫某园业委会办理备案的行为程序合法。2016 年 9 月玫某园小区 ABCD 栋 277 名业主向被申请人提交了关于申请成立玫某园小区业主委员会筹备组的申请资料，被申请人根据相关规定要求广州市南越物业管理有限公司提供江南西玫某园片区物业管理区域的相关资料，并征求了广州市海珠区住房和城乡建设水务局的意见。2017 年 1 月 9 日广州市海珠区房屋安全和物业二所出具广州市海珠区江南西路玫瑰三街 1-31 号（单号）《物业管理区域备案回执》（玫某园 ABCD 栋）。2017 年 1 月 17 日被申请人根据有关规定和依据该玫某园小区 ABCD 栋区域四至范围，经与海珠区房屋主管部门沟通，被申请人发出指导、协助玫某园 ABCD 栋业主成立首次业主大会会议筹备组的《关于组建首次业主大会会议筹备的公告》，并公示了筹备组成员名单。

根据《广州市物业管理暂行办法》第二十条规定，被申请人于 2017 年 3 月 3 日向玫某园 ABCD 栋业主全体业主发布《关于成立首次业主大会会议筹备组的公告》。2017 年 6 月 15 日玫某园 ABCD 栋首次业主大会筹备组向全体业主、被申请人及其他相关部门发布了召开玫某园首次业主大会的公告，函告召开

首次业主大会的时间、内容、方式等。玫某园 ABCD 栋首次业主大会筹备组于 2017 年 7 月 16 日至 2017 年 8 月 14 日召开业主大会。2017 年 7 月 14 日海珠区住房和城乡建设水务局复函被申请人对玫某园 ABCD 栋成立成业主大会给予协调和建议。被申请人、海珠区住房和城乡建设水务局、江南中派出所、青凤社区居委会、物业管理公司等部门的工作人员参加了相关大会，具有业主大会投票权的业主总人数 783 人，参加投票人数 507 人，业主大会审议表决通过了《物业管理规约》、《业主大会议事规则》，选举了 11 名业主委员会委员、1 名候补委员。

玫某园业委会成立后，根据《物业管理条例》第十六条、《广东省物业管理条例》第二十七条、《广州市物业管理暂行办法》第五十三条规定，并按照《业主大会和业主委员会指导规则》第三十三规定向被申请人提交了备案申报表等相关备案资料，申报资料包括了物业管理规约、业主大会议事规则、业主大会的会议记录和会议决定、业主委员会委员名单及其基本情况等。被申请人审查后认为玫某园业委会报送资料齐全、符合法定条件，被申请人于 2017 年 11 月 2 日出具了书面备案回执。

二、被申请人作出的备案行为是告知性行为，是形式审查，对申请人没有实质影响。

首先，被申请人对玫某园业委会报送备案的有关材料是否齐全、是否符合相关法律法规规定进行形式审查，而非实质审

查，备案系告知性质，被申请人已尽到了备案审查的法定职责，该程序合法，适用法律正确。业主委员会由业主大会选举产生，业主委员会的成立与否与备案不具因果关系。备案并不是业主委员会成立的法定条件，对业主委员会的成立及合法性不产生实际影响。

其次，玫某园业委会向被申请人提交的备案申请材料已经完备，且符合法定形式。玫某园业委会提交的材料证明玫某园 ABCD 栋首次业主大会筹备组召开了业主大会，并选举产生了首届业主委员会，投票通过了业主大会《议事规则》及《管理规约》。该小区业主大会的参与人数、业主委员会委员的当选、《管理规约》及业主大会《议事规则》的通过均符合《广州市物业管理暂行办法》等相关法律法规规定的投票比例规定。所以，被申请人已尽到了备案审查的法定职责。

再次，物业管理区域内的选举、投票等活动系小区业主的自主管理行为，被申请人无权干涉。三申请人并非玫某园 ABCD 栋业主，玫某园 ABCD 栋成立业主委员会对其没有实质影响，如果三申请人认为物业管理区域的确定侵犯其合法权益，可以要求相关职能部门重新划定物业管理区域或通过其他途径解决。

三、《物业管理区域备案回执》被撤销不影响被申请人的依法备案，物业管理区域范围的确定符合法律规定。

（一）广州市住房和城乡建设委员会是以海珠区房屋安全和物业二所主体不适格为由撤销《物业管理区域备案回执》，行政复议决定书并没有认定物业管理区域划分确定的内容错误，相反查明了申请人所在的E栋是和ABCD栋分别处于不同的红线范围。

（二）海珠区住房和建设水务局一直参与协调、协助指导玫某园业委会的成立，也一直强调是由其委托海珠区房屋安全和物业二所作出的物业管理区域备案回执，作出的备案回执是代表其意思表示，在作出备案回执时还调取了相关资料进行审核，并会同被申请人、社区居委会召集了包括申请人所在的EF栋业主代表召开征求物业管理区域划分会议，听取了各方意见，才确定物业管理区域范围。

（三）在筹备和成立玫某园业主委员会的过程中，海珠区住房和建设水务局给予被申请人的函件和沟通中均明确“玫某园ABCD栋”作为单独的一个物业管理区域成立业委会。被申请人作出备案行为时并不清楚备案回执被撤销，再者，至今海珠区住房和建设水务局也没有重新作出新的物业管理区域备案回执否定物业二所作出的备案回执的内容，因此，被申请人对玫某园业委会备案回执是符合法律规定的。

本府查明：2016年9月18日，《成立首届江南西玫某园业主大会筹备组的申请》记载：“江南西玫某园小区……业主达90%以上……申请成立首届江南西玫某园业主大会筹备组的联

名业主为 277 名……谨向贵街道办事处申请成立首届江南西玫瑰某园业主大会筹备组”。

2017 年 1 月 9 日，广州市海珠区房屋安全和物业二所作出穗国房海二所物区备〔2017〕第 1 号《物业管理区域备案回执》，记载：“你单位申请座落于广州市海珠区江南西路玫瑰三街 1-31 号（单号）的物业管理区域备案资料收悉。备案主要内容如下……2.物业总建筑物面积：93473.93 平方米；3.物业四至范围：东：玫瑰一街；西：青竹大街；南：玫瑰二街；北：青蒲大街。”

2017 年 1 月 17 日，被申请人作出的《关于组建首次业主大会会议筹备组的公告》记载：“……依据该物业区域四至范围，经与海珠区房屋主管部门沟通，江南中街道办事处将指导、协助江南西路玫瑰三街 1-31 号单号（玫瑰园小区 A、B、C、D 栋）楼的业主成立首次业主大会会议筹备组……”

2017 年 3 月 3 日，被申请人作出的《关于成立首次业主大会会议筹备组的公告》记载：“……公示期间未收到业主对上述代表的书面异议……江南西路玫瑰三街 1-31 号单号（玫瑰园小区 A、B、C、D 栋）楼首次业主大会会议筹备组自公告之日起成立，至首届业主大会成立之日起自行解散。”

2017 年 9 月 29 日，广州市住房和城乡建设委员会作出穗建行复〔2017〕23 号《行政复议决定书》，记载：“……广州市海珠区房屋安全和物业二所于 2017 年 1 月 9 日作出的《物业管理

区域备案回执》（穗国房海二所物区备〔2017〕第1号）超越职权，主体不适格……根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项规定，决定如下：撤销广州市海珠区房屋安全和物业二所作出的《物业管理区域备案回执》。”

2017年10月30日，广州市海珠区江南西玫瑰某园ABCD栋业主委员会作出《广州市海珠区业主委员会备案申报表》和《业主委员会备案申请报告》，申请报告记载：“2017年7月16日至8月14日，海珠区玫瑰某园ABCD栋小区召开业主大会会议，会议表决通过了《业主大会议事规则》和《物业管理规约》，选举产生了11名业主委员会和1名候补委员……现提交以下材料……1.管理规约、业主大会议事规则；2.业主大会的会议记录和会议决定；3.《业主委员会备案基本情况表》等资料……”

2017年11月2日，被申请人作出的穗海江南物业备〔2017〕第3号《业主委员会备案回执》记载：“……备案主要内容如下：1.管理规约、业主大会议事规则；2.业主大会的会议记录和会议决定；3.业主委员会委员（候补委员）名单及其基本情况；4.本届业主委员会任期：2017年10月27日起，至2022年10月26日止……”

2018年4月20日，广州市海珠区住房和建设水务局提供的海建局函〔2018〕444号《关于海珠府复字〔2018〕7号调查函的复函》记载：“……江南西玫瑰某园小区总平面图（1998穗城规

(海)建公字 059 号)显示, 玫某园小区 ABCDEFGH 栋均位于该总平面图的规划范围内.....建设用地规划许可证(穗规地证字〔1996〕第 253 号)载明: 用地位置为江南大道中南村涌西侧地段, 用地面积 21356 平方米; 用地规划红线图范围涵盖玫某园 A 栋部分、B、C、F、H 和 G 栋。建设用地规划许可证(穗城规南片地字〔1996〕第 70 号)载明: 用地位置为江南大道以西、青竹大街以南、永盛围, 用地面积 10867 平方米; 用地规划红线图范围涵盖玫某园 A 栋部分、D 和 E 栋.....根据《广东省物业管理条例》第七条的规定, 玫某园 ABCDEFGH 栋位于一个平面图内, 配套设施设备共用且不能独立区分, 应划定为一个物业管理区域。”该复函于 2018 年 4 月 25 日送达海珠区人民政府行政复议办公室。

以上事实, 有成立首届江南西玫某园业主大会筹备组的申请、物业管理区域备案回执、关于组建首次业主大会会议筹备组的公告、关于成立首次业主大会会议筹备组的公告、行政复议决定书、广州市海珠区业主委员会备案申报表、业主委员会备案申请报告、业主委员会备案回执、关于海珠府复字〔2018〕7 号调查函的复函、EMS 邮单等证据证实。

本府认为: 本案争议的焦点是玫某园小区物业管理区域如何划分。

《物业管理条例》第九条规定:“一个物业管理区域成立一个业主大会。物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设

备、建筑物规模、社区建设等因素……”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。”《广东省物业管理条例》第七条规定：“物业管理区域根据物业建设用地区划规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定。物业的配套设施设备共用的，应当划定为一个物业管理区域；但其设施设备能够分割、独立使用的，可以划分为不同的物业管理区域……对物业管理区域划定有争议的，物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门应当征求物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、相关业主、居民委员会的意见后确定。”《广州市物业管理暂行办法》第五十三条规定：“业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持下列资料向物业所在地的街道办事处、镇人民政府办理备案手续：（一）管理规约、业主大会议事规则；（二）业主大会的会议记录和会议决定；（三）业主委员会委员（候补委员）名单及其基本情况……报送资料齐全、符合法定条件的，街道办事处、镇人民政府应当当场出具书面回执并在报送的管理规约和业主大会议事规则文本加盖备案印章，同时将备案回执和备案资料抄送区分局、县级市房地产行政主管部门。”本案中，被申请人未查明物业管理区域就作出穗海江南物业备〔2017〕第3号《业主委员会备案回执》，属事实查明不清。

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（三）项规定，本府决定：

撤销被申请人作出的穗海江南物业备〔2017〕第3号《业主委员会备案回执》。

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

2018年5月7日

（此件与原件核对无异）