

# 广州市海珠区人民政府

## 行政复议决定书

海珠府复字〔2021〕109号

**申请人：**广东某物业服务有限公司。

**被申请人：**广州市海珠区住房和城乡建设局。

申请人广东某物业服务有限公司不服被申请人广州市海珠区住房和城乡建设局作出的穗海建物字〔2021〕12号《行政处罚决定书》（以下简称涉案决定），于2021年7月14日提起行政复议。本府依法予以受理，并延长审理期限，现审理终结。

**申请人请求：**

撤销涉案决定。

**申请人称：**

拆除期间正值新冠肺炎疫情突发，小区所有人员都在配合政府部门做好疫情防控工作，且我司已在6月11日回复广州市海珠区房屋安全和物业一所（以下简称区房管一所）6月30日

前拆除。区房管一所在收到工作联系后，并未对我司请求予以驳回。在6月24日广州疾控中心大面积解封后，我司于6月25日按照约定已经全面拆除板房，且将有关工作照片以及情况说明函发送给被申请人相关工作人员，故我司不服涉案决定，特此申请行政复议。

**被申请人答复称：**

一、申请人多次拖延整改违法行为，其提出为配合疫情防控延迟拆除占用架空层搭建构筑物的申辩理由不充分

我局自去年以来已多次收到某花园业主投诉，反映申请人擅自占用某街46号架空层搭建板房用作员工宿舍。我局下属单位区房管一所于2021年1月12日向申请人发出《关于整改占用某花园共有部位的函》，督促申请人进行整改。区房管一所于2021年1月20日收到申请人发来《关于整改占用某花园共有部位的回复函》，申请人未按照区房管一所的督办要求进行整改。我局执法人员于2021年2月26日在调查询问期间，已明确告知申请人其占用架空层搭建员工宿舍的行为已构成违法，并要求立即将占用部位恢复原状。其后，申请人于2021年3月23日向我局发来《关于广州市海珠区住房建设局调查广东某物业服务有限公司涉嫌擅自利用某花园公共部位、公共设施的工作联系说明函》，申述占用架空层搭建员工宿舍的历史缘由，并表示将向小区业委会反映其困难和问题。

2021年3月29日，我局向申请人发出《责令改正通知书》，要求其在2021年4月15日前停止占用某街46号首层搭建员工宿舍并将占用的部位恢复原状。2021年4月16日，我局进行现场检查勘验，申请人逾期未进行整改。经审批立案，我局向申请人发出穗海建物字〔2021〕12号《行政处罚预先告知书》（以下简称涉案告知书），并于2021年6月10日邮寄送达申请人。申请人于2021年6月11日向我局发来《关于某花园搭建简易板房作员工宿舍的情况说明》，提出待疫情稳定后将简易板房宿舍拆除。

鉴于我局已多次督促申请人整改，申请人均以各种理由拖延，申请人明显缺乏整改意愿。根据《广东省物业管理条例》第六十八条第一款第（四）项：“违反本条例第五十五条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由有关行政主管部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任……（四）违反第六项、第七项规定的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告；对个人可以处一万元以下的罚款；对单位可以处二十万元以下的罚款……”的规定，我局于2021年6月24日向申请人发出涉案决定，责令其立即改正违法行为，并作出警告和罚款人民币五万元的行政处罚。

二、申请人提出于6月25日按照约定已全面拆除其占用架空层搭建的构筑物，经现场勘查确认情况不属实

2021年7月21日，我局派员前往某街46号首层进行现场勘查，发现占用架空层搭建的简易板房仅部分拆除，拆卸的构筑物料仍堆放在该处，可随时恢复重新搭建。因此，申请人提出已全面拆除的情况与事实不符。

综上，我局作出的涉案决定认定事实清楚、程序合法、处理恰当，建议予以维持，并驳回申请人的行政复议申请。

### **本府查明：**

2021年2月26日，被申请人对某街44、45、46号首层进行现场检查，申请人员工徐某在场配合检查。《现场检查（勘验）笔录》记载：“……某街46号首层现场约有40平方米搭建了简易板房作员工宿舍使用。”同日，被申请人向申请人员工徐某进行询问，《物业管理询问笔录》主要记载如下：1. 申请人目前为某花园提供物业管理服务；2. 某街44号架空层实体墙建筑物由开发商建造，现场分别由××社和××村使用，由承租户自行缴交物业管理费；3. 某街45号架空层放置的乒乓球桌为第三届业委会购买，自2019年5、6月被业主挪到现在位置，围蔽是业主自行加建的；4. 某街46号架空层的板间房由申请人监建，有张贴公告，现在为申请人员工宿舍；5. 申请人只收取某街44号架空层的物业服务费，没有收取某街45、46号的物业服务费，只有前手物业公司交接清单作为收费依据；6. 申请人已经知悉被申请人告知的《广州市物业管理条例》第二

十二条、第八十三条、第一百零五条和第一百零九条第（二）项的规定；7. 申请人确认文书送达地址为某街 58 号物业管理处。

2021 年 3 月 23 日，申请人向被申请人作出《关于广州市海珠区住房建设局调查广东某物业服务有限公司涉嫌擅自利用某花园公共部分、公共设施的工作联系说明函》，称收到被申请人发出的关于申请人擅自利用某街 44 号、45 号、46 号物业共用部位、共用设施设备的协助调查通知书，并称申请人于 2020 年初将 46 号架空层用泡沫板临时围蔽给员工使用，施工前已在小区进行公示，公示期间从未收到任何业主提出意见，申请人正在与小区新成立业委会沟通解决存在的困难和问题。

2021 年 3 月 26 日，被申请人向申请人作出《责令改正通知书》，称申请人未经某花园小区业主同意，擅自占用某花园 46 号首层共用部位搭建简易板房用作员工宿舍，违反了《广州市物业管理条例》第八十三条规定，依据《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条规定和《广州市物业管理条例》第一百零五条规定，责令申请人在 2021 年 4 月 15 日前停止占用某花园 46 号首层物业作员工宿舍的行为，并将占用部位恢复原状。

2021 年 4 月 16 日，被申请人工作人员到某街 46 号进行现场拍摄，照片显示现场首层有简易板房。

2021 年 5 月 25 日，被申请人向申请人发出涉案告知书，告知申请人拟对其作出警告并处以罚款人民币五万元的行政处

罚的事实、理由和依据，告知申请人有陈述、申辩的权利。被申请人于2021年6月9日向申请人邮寄送达涉案告知书。

2021年6月11日，申请人向被申请人作出《关于某花园搭建简易板房作员工宿舍的情况说明》，称其于2021年6月10日收到涉案告知书，由于新冠肺炎疫情突发，打乱了申请人拆除简易板房的步骤，现申请人正积极为员工寻找合适的宿舍，待疫情稳定将拆除简易板房。

2021年6月24日，被申请人向申请人作出涉案决定，依据《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条和《广东省物业管理条例》第五十五条第一款第（六）项规定，责令申请人立即改正违法行为，并于2021年6月30日前将整改情况书面报告被申请人；被申请人依据《广东省物业管理条例》第六十八条第一款第（四）项规定，决定对申请人处以警告和罚款人民币五万元的行政处罚。同日，申请人签收了涉案决定。

2021年9月17日，海珠区行政复议办公室工作人员对申请人委托代理人徐某进行询问调查。被询问人徐某表示：《关于广州市海珠区住房建设局调查广东某物业服务有限公司涉嫌擅自利用某花园公共部位、公共设施的工作联系说明函》中记载的内容属实，均是申请人的真实意思表示。

以上事实有《物业管理询问笔录》《现场检查（勘验）笔录》《关于广州市海珠区住房建设局调查广东某物业服务有限公司涉嫌擅自利用某花园公共部分、公共设施的工作联系说明

函》《责令改正通知书》《行政处罚预先告知书》《关于某花园搭建简易板房作员工宿舍的情况说明》《行政复议询问调查笔录》、现场照片、快递邮单等证据证实。

### **本府认为：**

根据《广东省物业管理条例》第四条的规定，被申请人有负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作职责。

《广州市物业管理条例》第一百零九条规定：“本条例中下列用语的含义是指：……（二）共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，属于业主共有的部位，一般包括建筑物的基础、承重结构（包括内外承重墙体、柱、梁、楼板等）、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，电梯井、架空层、避难层、设备层或者设备间等结构部分，绿地、道路、公共场所、物业服务用房等；”《广东省物业管理条例》第五十五条规定：“物业管理区域内禁止下列行为：……（六）损坏或者擅自占用、改建物业共用部位；……”第六十八条规定：“违反本条例第五十五条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由有关行政主管部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任：……（四）违反第六项、第七项规定的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告；对个人可以处一万元以下的罚款；对单位可以处二十万元以下的罚款。……”《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条规定：

“行政机关实施行政处罚时，应当责令当事人改正或者限期改正违法行为。”本案中，根据被申请人对申请人的询问笔录、现场检查笔录、现场照片及申请人多次对被申请人的有关回函可知，申请人擅自占用某街46号架空层搭建简易板房用作员工宿舍，事实清楚。被申请人根据上述规定责令申请人立即改正违法行为，对申请人处以警告和罚款人民币五万元的行政处罚，适用依据正确。

被申请人在处罚前，履行了询问、现场检查等程序，查明了事实，告知了申请人拟对其作出行政处罚决定的事实、理由、依据和其有陈述、申辩的权利。被申请人所作的涉案决定程序合法。

**本府决定：**

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，维持被申请人广州市海珠区住房和城乡建设局作出的穗海建物字〔2021〕12号《行政处罚决定书》。

申请人如不服本决定，可以在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，依法向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二一年九月三十日