

广州市荔湾区人民政府

驳回行政复议申请决定书

荔湾府行复〔2024〕200号

申请人：叶某某，男，1966年10月生。

地址：广州市越秀区某某院某某路*号***房。

被申请人：广州市荔湾区人民政府金花街道办事处。

地址：广州市荔湾区西华路金花直街斗姥前6号。

法定代表人：张某，职务：主任。

申请人不服被申请人于2024年3月28日作出的《关于成立物业管理委员会的通知》（以下简称“案涉通知”），向本府申请行政复议，本府依法予以受理，适用普通程序审理，现已审查终结。

本府查明：

据荔物区备〔2014〕第47号《物业管理区域备案回执》记载，广州市荔湾区某某路***号某某商业城（以下简称“某某商业城”）物业总建筑物面积为4****平方米，四至范围：东至某某广场、西至某某广场、南至某某路、北至某某路。据粤房地权证穗字第01401*****号《房地产权证》记载，申请人系

荔湾区某某路***号****铺权属人。

2023年8月，被申请人收到某某商业城业主联名提交的《成立某某商业城物业管理委员会申请书》、业主申请资料（含联名业主资料汇总表、业主身份证明及不动产权证等）及建设工程规划验收合格证等。前述申请书主要载明：某某商业城大部分已交付、使用面积超建筑规划总面积50%以上，依据《广州市物业管理条例》第四十七条规定，我们业主提交了占业主总人数10%以上的业主申请资料，特申请依法成立某某商业城的物业管理委员会。前述联名业主资料汇总表显示，联名申请的业主有百余人。

据广州市业主决策电子投票系统记载的《某某路***号业主清册》显示，该址业主共计891人。

2023年8月30日，被申请人作出《关于组建物业管理委员会的通知》并张贴于某某商业城内，该通知载明了物业管理委员会的组成、业主代表的条件及产生方式、单位代表的产生方式以及报名方式等内容。

2023年9月，被申请人收到《物业管理委员会业主代表报名表》及业主证明材料若干份，其中陈某某在提交报名表时同时提交广州市某某开发有限公司（以下简称“某某公司”）股东决定和情况说明一份，该情况说明主要载明：某某公司系某某商业城业主之一，其作为法定代表人根据《民法典》的规定及公司股东决定和章程约定，代表公司参与物业管理委员会的有关工作。后因联名申请的业主向被申请人提出需补充申请材料，直至2023年10月被申请人再次启动某某商业城物业管理委员会成立工

作。此后，被申请人曾向部分联名业主、属地居民委员会、社区党组织沟通推荐产生业主代表的事宜，并于2024年3月6日召开关于选定某某地下城物业管理委员成员协商会议。

2024年3月7日，被申请人作出《关于物业管理委员会拟定成员名单的通知》并在某某商业城内张贴公示，通知内载明业主代表名单、单位代表名单等情况，业主代表名单分别为：邓某某、吴某某、陈某某、吕某某、李某某，并列明上述代表的性别、年龄、政治面貌及在某某商业城所持物业房号，公示期为2024年3月8日至2024年3月24日。公示期间，被申请人收到业主联名提交的反对意见书，主要载明：被申请人拟定业主名单时未组织听取业主意见，未将代表人选的简历进行公示，反对陈某某、吴某某、邓某某、李某某担任业主代表并认为申请人应当入选等情况。被申请人认为异议不成立，未予采纳。

2024年3月28日，被申请人作出并张贴案涉通知，主要载明：根据《广州市物业管理条例》的相关规定，某某商业城小区由5名业主代表、4名单位代表共同组成物业管理委员会，拟定成员名单公示期已满。某某商业城物业管理委员会即日起成立。案涉通知附有物业管理委员会成员名单及5名业主代表报名表，成员名单与《关于物业管理委员会拟定成员名单的通知》中拟定成员名单一致。

申请人不服案涉通知，向本府申请行政复议，复议请求撤销案涉通知。本府于2024年5月28日收悉，于同年6月3日受理。

另查，被申请人于2024年6月24日作出并张贴《关于地下

某某商业城物业管理委员会成员名单的情况说明》，主要载明：广州某某开发有限公司系地下某某商业城的业主之一，其符合被推荐产生为物业管理委员会业主代表的资格条件，陈某某系该司法定代表人，作为该公司的代表参与物业管理委员会的工作。

本府认为：

根据《广州市物业管理条例》第四十七条第一款“符合下列条件的，镇人民政府、街道办事处应当自收到业主申请之日起六个月内组织成立物业管理委员会：（一）已划定物业服务区域；（二）已交付使用的专有部分面积达到建筑规划总面积百分之五十以上；（三）未成立业主委员会，或者需要换届选举业主委员会；（四）占业主总人数百分之十以上的业主申请。”的规定，被申请人具有依申请组织成立案涉小区物业管理委员会的行政职权。

《广州市物业管理条例》第二十二条第一款第（三）项及第二款规定：“下列事项由业主共同决定：（三）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；……业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定本条第一款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定本条第一款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国行政诉讼法〉的解释》第十八条：“业主委员会对于行政机关作出的

涉及业主共有利益的行政行为，以自己的名义提起诉讼。业主委员会不起诉的，专有部分占建筑物总面积过半数或者占总户数过半数的业主可以提起诉讼。”《中华人民共和国行政复议法》第三十条第一款第（二）项规定：“行政复议机关收到行政复议申请后，应当在五日内进行审查。对符合下列规定的，行政复议机关应当予以受理：（二）申请人与被申请行政复议的行政行为有利害关系；”第三十三条规定：“行政复议机关受理行政复议申请后，发现该行政复议申请不符合本法第三十条第一款规定的，应当决定驳回申请并说明理由。”

根据上述法律规定并参照相关司法解释，业主委员会的选举成立是业主共同决定的事项，需由“双三分之二”业主参与表决并经“两个过半数”的业主同意，其条文主旨是依法保护业主的成员权与自治权。本案中，案涉通知是被申请人作出的涉及某某商业城全体业主共同利益的行政行为，故仅与上述规定中的业主委员会或“两个过半数”的业主具有行政法上的利害关系。申请人虽为某某商业城的业主之一，但并不具有区别于其他业主的特殊权益而足以突破上述法律的明确规定，且根据本案现有证据无法证明申请人已获上述规定中的业主委员会或“两个过半数”业主的授权，亦不能证明其能代表业主委员会或该“两个过半数”业主的意思表示。故案涉通知与申请人并不具有行政法上的利害关系，其提起的复议申请不符合行政复议受理条件，本府依法予以驳回。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第三十三条的规定，依法驳回申请人叶庆民的行政复议申请。

申请人如不服本决定，可以在收到本《驳回行政复议申请决定书》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

广州市荔湾区人民政府
二〇二四年七月二十五日