

重庆市沙坪坝区人民政府

行政复议决定书

沙府行复〔2019〕46号

申请人：张 ，女，汉族，19 年 月 日出生，公民身份号码：512 2X，住重庆市沙坪坝区凤天大道 号 室。

被申请人：重庆市沙坪坝区人民政府覃家岗街道办事处，住所地：重庆市沙坪坝区天马路 181 号。

法定代表人：高丽娇，职务：主任。

第三人：李 ，男，汉族，19 年 月 日出生，公民身份号码：512 015，住重庆市沙坪坝区凤天大道 号 室。

申请人不服被申请人 2019 年 11 月 7 日作出的《关于凤天锦园居民小区 10 月 17 日-21 日业主大会决定核查情况的通告》（以下简称通告），向本机关申请行政复议，本机关 2019 年 11 月 18 日依法予以受理。行政复议期间，该小区业主李向本机关提交了第三人参加行政复议的申请书，本机关予以准许。因本案情况复杂，不能在规定期限内作出复议决定，2020 年 1 月 16 日本机关决定延期三十日作出复议决定，现本案已审理终结。

申请人请求：撤销通告，认定业委会文 2019 第 号无效。

申请人称：1. 该通告曲解国家法律规定，将未达到法定开会要求的业主大会认定为达到法定要求。国务院《物业管理条例》第十二条和《重庆市物业管理条例》第十九条都规定“业主大会会议必须有人数过半且面积过半的业主参加会议才有效”。小区人数过半是 447 户，面积过半是 64451 m²。本次投票人数是 427 户（还包括大量作假票在内），面积为 56414.53 m²，未双过半。覃家岗街道过去一直以实际参加投票表决的户数作为认定参会人数的标准，如街道 2017 年 9 月 25 日的《关于对罢免业委会的事项重新组织召开业主大会的通告》就是以实际表决人数未过半认定该次业主大会无效的。而本次业主大会，街道一改过去传统，曲解国家法律，以 567 张发出票及其对应面积作为参会的人数和面积，认定此次业主大会会议参会人数达

到法律规定，合法有效，这个认定没有法律依据。通告中说按照凤天锦园小区《议事规则》规定，将领票未投的 140 张票计入多数同意票并视为参会票，没有依据。《议事规则》原文是“2.有表决权的业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托本物业管理区域的其他业主或使用人参加；业主代表因故不能参加的，由业主代表书面委托所代表的业主中的一人参加；业主不能参加投票的，也不委托他人的视为弃权票；在计票时可计算为多数票范围内”。本段文字一共 3 个分号 4 句话，各自独立成句，相互不具关联性，由于第四句话开头没有指明指什么票可计算多数票范围内，因此街道依据所谓的《议事规则》将领票未投的 140 票计入同意票，没有依据，更何况该《议事规则》2014 年选举时并没有被业主大会通过。2.本次业主大会投票，监控视频中数得参加投票的人只有 160 左右，但投票箱最后却开出了 427 张选票，比实际投票人数多出 260 多张，这多出的选票是从哪里来的？请求沙区政府责成覃家岗街道彻底查清楚。3.视频资料中，业委会组织的为此次选举服务的几个并非业主的不明身份人员轮番往投票箱里大把塞票，业委会主任陈金沙并未要求各老太婆出示业主委托书，这不是代投票，而是严重的舞弊和弄虚作假行为，严重违反了《重庆市物业管理条例》第十九条、《重庆市业主大会和业主委员会活动规则（试行）》第十七条和《凤天锦园业主大会议事规则》第八条的规定。4.业主未领票、租赁户未经业主本人同意领票、投

票，街道竟然以未对表决结果产生影响为由，不承认其为违规行为，该认定违反法律规定。5.此次业主大会是就仪才物业合同进行确认投票，并非是在仪才与渝开发物业合同之间作选择，但表决票背面却印刷了对仪才物业公司的褒扬，对渝开发物业公司的贬损方面的内容，误导业主投票，表决票本身制作不合法規，是弄虚作假。综上，通告危害了小区业主对小区重大事项的共同决定权，请求沙区政府撤销。

被申请人称：2019年10月22日至23日，被申请人陆续收到凤天锦园小区业主就请求核查凤天锦园业主委员会弄虚作假的申请。被申请人管辖范围内的凤天锦园小区，于2019年10月17日至21日就新物业合同内容召开业主大会进行表决。表决结果公示期内，被申请人共收到了五封业主来信和一个视频资料，反映该次业主大会表决过程存在相关问题。被申请人依据《重庆市物业管理条例》、《重庆市信访工作条例》等相关法规，通过查阅凤天锦园小区业主大会议事规则、核对投票存根、约谈当事人等方式进行了逐一核查。

一、凤天锦园小区业委会就新物业合同内容表决程序及内容合法。凤天锦园小区业委会根据《物业管理条例》第十二条、《重庆市物业管理条例》第十九条组织召开业主大会，按照书面征求意见的召开形式，挨户上门送达表决票，实际发出表决票数567票，即业主大会参与户数567户，参会面积79609.05 m²，户数面积均达到“双过半”（小区总户数893户，

半数为 447 户；小区总面积 128900 m²；半数为 64450 m²），符合相关法律法规规定，业主大会召开程序合法。

业主大会结合凤天锦园小区《议事规则》，通过投票表决得出同意票数 554 张，同意票对应面积 77915.88 m²，也达到了“双过半”的条件，符合相关法律法规规定，业主大会表决事项通过，内容合法。申请人所称以实际投票表决人数作为参会人数的观点系对《物业管理条例》及《重庆市物业管理条例》的错误理解，小区业主在签字领取表决票时，即以实际行为明确表示参加本次业主大会，理应被计入参会人数。同时，凤天锦园小区《议事规则》中明确载明业主不参加投票，也未委托他人的视为弃权票，在计票时可计算为多数票范围内。该条规定并不存在申请人所称因标点符号引发的理解歧义。

二、申请人反映代投票及弄虚作假等问题的核查情况。因凤天锦园小区 2019 年 10 月 17 日至 21 日召开的业主大会表决系实名制投票方式，故此次被申请人采用直接与申请人当面逐一核对本人投票情况进行核查。核查情况如下：

1.一租赁户（王）代投票情况。经查，一租赁户其租住房屋面积 139.42 m²，在未经业主本人同意的情况下误代投。投票决定为不同意，未对票决结果产生实质性影响。2.两名申请人（何、张）因未提交身份证件、房产证复印件等有效身份证明文件，未能核查。3.另两名申请人（宋、伍）反映他们本人没领票却在计票时听到有他们的名字。经查

对投票统计存根，一名当事人（宋）没有领票；另一名当事人（伍）投票决定为不同意，故该情形未对票决结果产生影响。4.视频资料中，存在代投票的现象，因此次投票均为实名投票，并不能直接将代投票界定为违规行为。被申请人依法调查核实后，安排专人与申请人进行约谈，将调查核实结果向申请人进行了通报，同时将调查核实结果在凤天锦园小区宣传栏进行公告。

综上，经被申请人依法调查核实，并未发现凤天锦园小区业委会在组织召开业主大会、表决新物业合同决定过程中存在违反法律和程序以及其他影响本次表决效力的行为。被申请人作出的通认定事实清楚，程序合法，内容并无不当，应该得到支持。同时，被申请人作出案涉通告并非具体行政行为，仅是对本次调查核实情况的一种告知行为，在核查过程中并未改变业主大会的投票结果，也未对申请人的实际权利义务产生任何影响，不具有可诉性。故请求贵机关依法驳回申请人张秀琼的行政复议申请。

经审理查明：2019年10月17日至21日，凤天锦园小区业主大会对小区业委会与重庆仪才物业管理有限公司签订的《物业管理合同》进行表决，2019年10月21日该业委会发出《通告》（业委文2019第1005号）。2019年10月22日起，被申请人陆续收到该小区业主伍、宋、何三人的核查投票申请，以及租赁户张、王的证明。被申请人收

到上述材料后，对该五人反映的情况进行了核实，并对相关情况进行了调查。2019年11月7日，被申请人作出被复议通告，并在该小区张贴。申请人对该通告不服，向本机关申请行政复议。

以上事实有行政复议申请书、《关于对凤天锦园业主申请行政复议的答辩意见》、《通告》（业委文2019第1005号）、《关于凤天锦园居民小区10月17日-21日业主大会决定核查情况的通告》、张贴照片等证据证实。

本机关认为：《重庆市物业管理条例》第四条第一款规定，街道办事处负责指导本辖区内业主大会成立及业主委员会的选举工作，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调解物业管理纠纷，协调物业管理与社区建设的关系。本案被申请人作为申请人小区所在地的街道办事处，具有监督业主大会依法履行职责的法定职权。

本案中，被申请人收到三名业主关于业主大会核查投票申请和两名租赁户关于业主大会投票中存在不规范的情况反映后，及时进行了调查，就调查情况作出通告并在小区张贴，已经履行了调查程序和监督职责。

关于被复议通告内容合法性的问题。被申请人按照核查申请和情况反映提供的线索，与相关人员逐一当面核实，并将核实情况进行通报。结合申请人和被申请人提交的证据，该核实

结果真实，且与该小区业委会通告的业主大会投票结果并不冲突。

本机关认为，规范物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，是国家和我市物业管理条例的立法宗旨。小区业主、物业服务企业、社区居委会以及街道办事处和行政主管部门既要在法律法规规定的范围内活动，又要结合小区实际情况，创造性地解决争议，共同改善人民群众居住环境，营造文明和谐的社区氛围。

综上，依照《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项之规定，本机关决定如下：

维持被申请人 2019 年 11 月 7 日作出的《关于凤天锦园居民小区 10 月 17 日-21 日业主大会决定核查情况的通告》。

如不服本决定，可以在收到本决定书之日起 15 日内向有管辖权的人民法院起诉。

