

上海市闵行区人民政府

## 行政复议决定书

沪闵府复字（2024）第 2133 号

**申请人：**韩某

**被申请人：**上海市闵行区颛桥镇人民政府

申请人因不服被申请人于 2024 年 8 月 6 日作出的编号为 WX20240717829725 的《办结答复》（以下简称《办结答复》），向本机关申请行政复议。本机关于同年 8 月 20 日收到行政复议申请，因该申请材料不齐全、表述不清楚，于 8 月 26 日发出补正通知书。9 月 3 日，本机关收到经补正的行政复议申请，于 9 月 5 日决定依法受理。本案现已审理终结。

**申请人称：**其于小区（某邸小区，以下简称案涉小区）现场核实发现，案涉小区内车位存在被取消的情形，并于 2024 年 7 月 17 日提交了编号为 WX20240717829725 的诉求，反映车位被取消的事项。被申请人答复称，车位是经过开发商在交付前做的投票，业主投票通过后的提升事项。其认为，被申请人未核实此次投票合法合规性，未履行日常监督检查职责。关于此次预看房投票，业主代表未经过推选，无法代表全体业主与开发商达成一致意见。六个事项仅设置一个投票选项，并且未设置弃权项，侵

害了业主投票权。业主大会并未成立，本次投票无第三方监督，投票统计结果无效。本次投票仅统计了业主投票票数，并未统计专有部分面积表决比例，统计结果并不能代表业主集体决策结果。预看房现场供业主签字的《方案意见征询函》中明确，《关于某邸公区六个提升方案的公示》是征询函的组成部分，在投票现场供业主阅读。但现场公示中并没有取消车位的内容，本次投票存在对业主的重大欺诈行为。被申请人应当履行对物业服务的监督职责，故请求撤销《办结答复》，要求重新核实投票合法合规性后履行职责，重新做出答复。

**被申请人称：**其作出《办结答复》的行政行为不属于行政复议的受案范围。根据《中华人民共和国行政复议法》第十一条规定，其作出的《办结答复》仅对信访事项进行解释性答复，并未侵犯申请人的合法权益，不属于行政复议的受案范围。

经审查，案涉小区项目已取得建设工程规划许可证，不存在关于取消车位的规划变更申请，且现场未发生车位取消的情况。建设单位某某地产于2023年11月20日，在向业主发送邀约二次预看房的信息的同时发送此前与业主们代表们多轮沟通后，达成一致的六个事项、提升方案，于2023年11月22日至28日预看房期间进行了现场公示，启动了投票。也就是交付前做了投票，事项为“关于本小区公区六个提升方案的公示”，包括儿童游乐场方案、高层南入户单元门头、一楼景观合并公示方案、地下车

库及坡道方案（入库星空顶）、高层顶楼竖向线条改造方案、16#17#楼南侧道路提升方案。截止 2023 年 12 月 28 日，投票结果为，合计同意 1108 户，反对 28 户，未投 194 户。据此，2024 年 8 月 6 日，其作出涉案《办结答复》，根据《信访工作条例》第三十一条第（五）项，第三十二条第（三）项规定，因申请人反映案涉小区车位被取消事项经闵行区规划和自然资源局核实未受理过关于取消车位的规划变更申请且现场未发生车位取消的情况，2023 年 12 月期间开发商与业主们经投票公示达成一致意见，系业主们与开发商之间的民事行为，且发生在《住宅交付使用许可证》行政许可之前，其不存在未履行日常监督检查职责的情形，作出的《办结答复》认定事实清楚，适用依据正确，内容适当。其于 2024 年 7 月 17 日收到申请人提交的编号为 WX20240717829725 的诉求后，于 2024 年 8 月 6 日向申请人作出《办结答复》，其上述答复程序符合《信访工作条例》第三十四条关于信访事项答复期限的规定。

综上，其作出的《办结答复》认定事实清楚，适用依据正确，程序合法，内容适当，请求复议机关依法驳回申请人复议申请。

**本机关经审理认为：**

经审理查明，被申请人通过 12345 市民服务热线工单接收申请人编号为 WX20240717829725 的投诉事项，具体内容描述为“某某地产在 2023 年 11.21-11.28 号，组织捆绑投票。疑似取

消 23 个地面停车位，经过投诉，2023 年 12 月 12 日，政府反馈，并未取消一个车位，具体见图片。但某某地产和物业，欺上瞒下，擅自取消小区 11 个地面停车位，预售合同明确地面停车位属于全体业主，取消车位，必须全体业主投票同意。必须立刻叫停某某物业的侵权行为，并进行处罚！”被申请人收到该投诉事项后根据《信访工作条例》第三十一条的相关规定于 2024 年 8 月 6 日作出《办结答复》，将其所了解和掌握的有关申请人在投诉事项中提到的案涉小区车位被取消事项的情况对申请人进行了陈述和告知。

被申请人为其行政行为提供了《综合业务平台案件详细信息表》《颛桥某邸提升项目的情况说明》《关于某邸公区六个提升方案的公示》《方案意见征询函》等证据材料。本机关对上述证据和事实予以审查确认。

本案中，申请人认为，被申请人未核实投票合法合规性，未履行日常监督检查职责，要求被申请人重新核实投票合法合规性后履行职责，重新做出答复。

本机关认为，《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》第十八条规定：“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，可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。”基于法理，行政复议参

照行政诉讼司法解释相关规定确定适格申请人。本案中，申请人向被申请人反映案涉小区公共车位被取消的事项，后被申请人作出系争《办结答复》，申请人不服该答复，请求撤销。对此本机关认为，申请人的请求事项涉及案涉小区业主的共有利益，根据上述规定，应当由案涉小区业主委员会作为申请人提起行政复议；业主委员会不提起的，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行政复议，且申请人反映案涉小区相关的投票事项，系业主与开发商之间的民事行为。据此，被申请人于2024年7月17日收到申请人的诉求后，于同年8月6日向申请人作出《办结答复》，将其调查后查明的相关客观情况告知申请人，并无不妥，亦未对申请人的权利造成侵害。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条的规定，本机关决定：

维持被申请人上海市闵行区颛桥镇人民政府于2024年8月6日作出的编号为WX20240717829725的《办结答复》。

申请人如不服本决定，可以自收到本决定书之日起十五日内向上海市浦东新区人民法院提起行政诉讼。

上海市闵行区人民政府

2024年10月17日