

株洲市天元区人民政府 行政复议决定书

株天政复字〔2023〕211号

申请人：朱 ，女，公民身份号码： ，
住址： 。

被申请人：株洲市天元区嵩山路街道办事处。

法定代表人： ，株洲市天元区嵩山路街道办事处主任。

申请人不服被申请人株洲市天元区嵩山路街道办事处作出的《征集庐山恋小区第三届业主大会工作筹备组成员的通知》，于2023年12月4日向株洲市天元区人民政府申请行政复议，本府依法予以受理，现已复议终结。

申请人称：被申请人于2023年11月27日在庐山恋小区发布并张贴《征集庐山恋小区第三届业主大会工作筹备组成员的通知》，该通知中将按时缴纳物业费作为报名竞选业主大会工作筹备组的限制条件，违反法律规定。《中华人民共和国民法典》第二百零七条规定，物权受法律平等保护，任何组织或者个人不得侵犯；第二百七十八条规定，选举业主委员会或者更换业主委员会成员、使用或筹集建筑物及其附属设施的维修资金等事项由业主依照法定表决程序共同决定。业主委员会参选资格、业主大会参会权及表决权等业主共同管理权是建筑物区分所有权的组成

部分，所有权是绝对权，效力及于任何人，除法律规定、国家公共利益需要或所有权人基于自己的意思表示加以限制外，任何组织和个人不得限制或剥夺。全国人大法工委认为，将按时交纳物业费等相关费用作为参选业主委员会成员的必要条件，缺乏上位法依据，不符合立法原意和法治精神，应予以纠正；业主与物业服务企业之间是基于物业服务合同产生的民事法律关系，业主拒不交纳物业服务费的行为是民事违约行为，物业服务企业可以通过违约条款寻求救济。地方性法规以资格限制的方式干预平等主体之间的民事法律关系，不符合法治精神。申请人请求：1、请求确认被申请人以按时缴纳物业费作为限制报名的条件违法，按时缴纳物业费这条行政命令违法；2、请求依法撤销被申请人作出的《征集庐山恋小区第三届业主大会工作筹备组成员的通知》；3、请求依法确认被申请人以一个办公室盖章发布通知违法，责令被申请人应当适用法人的印章对社会发布通知，责令被申请人用法人印章对外发布通知；4、请求责令被申请人重新依法发布《征集庐山恋小区第三届业主大会工作筹备组成员的通知》。

被申请人称：一、被申请人下设物管办小湖塘社区居委会发布的《征集庐山恋小区第三届业主大会工作筹备组成员的通知》仅系一个对外通知，不是针对申请人的具体行政行为，不属于行政复议受理范围。二、案涉通知没有设置任何限制条件阻碍申请人或其他业主参与报名，未侵害申请人合法权益。被申请人仅是根据该小区筹备组碰头会议内容及《湖南省业主大

会和业主委员会指导细则》的规定，将成为筹备组成员的相关流程对外进行通知，申请人无法决定或确定最终是谁成为筹备组成员或者申请人能否成为筹备组成员。该通知所涉内容并未限制任何业主报名参加，更没有损害申请人的任何合法权益。

经审理查明：庐山恋小区位于株洲市天元区庐山路69号，目前处于第二届业主委员会任期内。庐山恋小区第二届业委会于2021年6月成立，业委会委员9名，分别为：周游、吴建华、刘正伟、刘新华、李新成、宋湘俊、周建华、温先明、田永红，候补委员2名：彭正、彭文强。其中主任周游，副主任吴建华，任期5年。2022年3月9日，业委会主任周游辞去业委会主任及委员一职。2022年4月7日，候补委员彭正辞职。2022年5月10日，田永红辞职。2023年3月20日，温先明辞职，2023年4月12日，刘新华辞职，2023年5月12日，周建华、吴建华辞职。2023年11月27日，被申请人在庐山恋小区发布并张贴《征集庐山恋小区第三届业主大会工作筹备组成员的通知》，其中包含“凡本物业区域内……按时缴纳物业费，具有一定组织能力的业主，均可被推荐、自荐或被提名为第三届业委会筹备小组成员。”

以上事实有《业主委员会备案通知书》、《辞职报告》、《征集庐山恋小区第三届业主大会工作筹备组成员的通知》等证据予以证明。

本府认为，《湖南省物业管理条例》第五条规定：“街道办

事处或乡镇人民政府依法监督指导业主大会的成立、业主委员会的选举等工作，督促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。居（村）民委员会协助街道办事处或乡镇人民政府开展物业管理相关工作，对业主大会筹备、召开及业主大会、业主委员会的日常工作进行具体指导。”《湖南省业主大会和业主委员会指导细则》第六十九条规定：“业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时补足。空缺委员人数未达到百分之五十的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会委员，或者根据业主大会议事规则的规定增补业主委员会委员；空缺委员人数超过百分之五十的，业主委员会应当停止工作，由留任的业主委员会委员或者其他业主提请街道办事处（乡镇人民政府）组织召开业主大会会议，按照业主大会议事规则选举新一届业主委员会。业主委员会任期届满，或者因空缺委员人数超过百分之五十停止工作的，新一届业主委员会选举完成之前，可以在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，由居（村）民委员会代行业主委员会的职责。”

本案中，庐山恋小区业主委员会空缺委员人数超过百分之五十，根据《湖南省业主大会和业主委员会指导细则》第六十九条规定，应当由留任的业主委员会委员或者其他业主提请街道办事处（乡镇人民政府）组织召开业主大会会议，按照业主大会议事规则选举新一届业主委员会。嵩山路街道办事处直接发布《征集庐山恋小区第三届业主大会工作筹备组成员的通知》的行为超出

法定职权。

综上所述，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十四条，复议决定如下：

撤销被申请人发布《征集庐山恋小区第三届业主大会工作筹备组成员的通知》，驳回申请人其他复议请求。

对本决定不服，可以自接到本决定之日起15日内向人民法院提起诉讼。



株洲市天元区人民政府

2024年2月29日

