

天津市津南区人民政府

行政复议决定书

津津南政复决〔2025〕37号

申请人：丁[REDACTED]，男，汉族，[REDACTED]年[REDACTED]月[REDACTED]日出生，住天津市[REDACTED]，身份证号码：[REDACTED]。

被申请人：天津市津南区八里台镇人民政府。

住所地：天津市津南区八里台镇泰达工业园区科达一路9号。

法定代表人：董明彦，职务：镇长

申请人不服被申请人于2024年12月30日作出的津（津南八里台镇）网答（2024）344号《行政履职答复书》，向本机关申请行政复议，本机关于2025年1月20日依法受理，因案情复杂延长审理期限30日，现已审理终结。

复议请求：撤销津（津南八里台镇）网答（2024）344号《行政履职答复书》，依据客观事实及信访内容，就如下问题予以重新答复并作出合理解释。问题1：2017年7月25日召开的物业联席会会议纪要中提到参加人员有“镇社区居委会”字样，有没有此部门；问题2：联席会召开前后有没有在小区做出公示，如公示，请出示证据。问题3：[REDACTED]物业没有依法进行招投标程序，是否违法。问题4：以身份不明的人冒充业主代表参加联席会。

申请人称：2017年7月25日，天津市津南区八里台镇政府

召集[]物业服务集团有限公司以[]小区入住率低没有成立业委会为由，在没有业主代表参与和未成立社区居委会的情况下私自召开了联席会。虽然联席会这种形式本身合法，但八里台镇政府在实际操作中主体缺失，程序违法。物业退出和引进属社区重大事务，主体关系必不可少。居民委员会、业主委员会或者业主代表是唯一能够代表社区业主利益的主体，如缺失，主体关系即不成立。根据《天津市物业管理条例》第三十三条规定：物业管理联席会议由街道办事处或者乡镇人民政府负责组织召集，由区物业管理行政主管部门、居民委员会、公安派出所、物业服务企业、业主委员会或者业主代表等各方代表组成。镇政府违法行为表现如下 1 歪曲事实：当时该小区尚未成立居民居委会（证据 2），镇政府偷换概念，杜撰出“镇社区居委会”这一实际不存在的部门并写入《会议纪要》第三行参加人员介绍部分，混淆视听，瞒天过海。经查“镇社区居委会”此部门并不存在。（证据 3）2 事前事后都没有在小区作出公示，剥夺业主的知情权（证据 4）。3 对[]物业没有依法进行招投标程序的违法行为不闻不问，如果[]物业自称是“前期物业”没有履行招投标程序，即为违法（详见《国务院物业管理条例》第 24 条，及证据 5）。4 利用身份不明的人冒充业主代表参加联席会。在 2024 年 7 月 1 日镇政府给申请人《信访事项处理结果告知书》（证据 1）里明确提到“当时参会业主并非业主代表大会中的业主代表，但其可以站在业主的角度表达业主意见”。根据《天津市物业管理条例》第十六条，“业主代表以幢、门、

楼层等为单位，由业主推选，并在推选后以书面形式在物业管理区域内公告。”具有严格的法定程序规定。《津（津南八里台镇）网答（2024）344号行政履职复书》中所给出的解释，不符合以上法律规定，应属无效。（证据7）根据《天津市物业管理条例》第三十三条规定：物业管理联席会议由街道办事处或者乡镇人民政府负责组织召集，由区物业管理行政主管部门、居民委员会、公安派出所、物业服务企业、业主委员会或者业主代表等各方代表组成。其中，居民委员会、业主委员会或者业主代表等各方代表是代表业主方利益的主体。而当时，社区居委会和业主委员会都尚未成立，业主代表又被冒充，因此，与会时代表业主方利益的主体方缺失，故而，此次联席会程序违法，联席会的任何决议均属无效。综上所述，八里台镇政府违反了《民法典》第278条和《天津市物业管理条例》，剥夺了业主的知情权，严重侵犯了业主的合法权益，严重损害了政府形象，降低了公信力。

被申请人认为：一、被申请人具有相应法定职责。依据《信访工作条例》第十七条第一款之规定，被申请人具有对申请人的信访事项作出答复的主体资格和法定职权。二、被申请人作出的行政行为认定事实清楚、证据确凿充分。申请人于2024年10月22日在网上进行信访投诉，被申请人接到信访投诉问题后，于2024年10月30日向申请人作出告知书[津（津南八里台镇）网告（2024）122号]。被申请人经向[]社区了解情况，[]社区提供了[]津民[]天津市高级人民法院民事

裁定书，申请人信访反映的前期物业服务合同无效问题，已经天津市高级人民法院审理认定为合法有效合同。并经查询档案，2017年7月25日[]物业小区联席会会议纪要记载，参会人员有业主代表。因小区尚未成立业主代表会，参会业主并非业主代表会中的业主代表，但其可以站在业主角度表达业主意见。被申请人于2024年12月30日向申请人作出《行政履职答复书[津(津南八里台镇)网答(2024)344号]》。三、被申请人作出的行政行为程序合法。2024年10月22日被申请人收到申请人的信访事项，于2024年10月30日向申请人作出《告知书[津(津南八里台镇)网告(2024)122号]》。被申请人经向[]社区了解情况并查询档案后，于2024年12月30日作出《行政履职答复书[津(津南八里台镇)网答(2024)344号]》，并于2024年12月30日以邮寄方式向申请人送达。被申请人作出《行政履职答复书[津(津南八里台镇)网答(2024)344号]》的程序合法。四、被申请人作出的行政行为内容适当或者适用依据适当。被申请人对申请人提出的信访事项，经调查核实后，依据《信访工作条例》第三十一条的规定，出具《行政履职答复书》，适用依据适当。五、申请人在案行政复议申请书中申请提出新的问题要求被申请人作出答复及合理解释，不是申请人2024年10月22日的网上信访投诉内容，不属于行政复议审查范围。综上，申请人[]提出的复议请求没有依据。请求津南区人民政府依法驳回申请人的行政复议申请或者维持我机关作出的津(津南八里台镇)网答(2024)344号《行政履职答复书》。

经审理查明：申请人于2024年10月22日、11月4日向津南区人民政府信访办公室反映“非法入驻小区2017年[]物业服务集团有限公司未采取招投标形式，在天津市津南区八里台镇政府的组织下以小区入住率低没有成立业委会为由，并在没有业主代表参与的情况下私自召开了联席会，决定替代原有物业公司，并与开发商签订所谓的前期物业服务合同。事前事后都没有在小区作出公示。根据《天津市物业管理条例》第三十三等规定。[]物业的做法剥夺了业主的知情权，严重侵犯了业主的合法权益。诉求为所谓的前期物业服务合同无效等问题”。被申请人经调查核实，于2024年12月30日作出津（津南八里台镇）网答（2024）344号《行政履职答复书》，主要内容为：经查询档案，据当时的会议纪要记载，参会人员有业主代表参加（当时参会业主并非业主代表会中的业主代表，但其可以站在业主的角度表达业主意见）。另您反映的关于2017年[]物业进驻[]小区涉及的《前期物业服务合同》，已有天津市高级人民法院作出裁定，经法院确认，合同合法有效，特此告知。并于当日将该答复书邮寄送达申请人。申请人不服，遂复议。

本机关认为，本案争议焦点是被申请人提出的复议请求是否属于行政复议的受案范围。从现有证据看，申请人提出的要求撤销被申请人作出的津（津南八里台镇）网答（2024）344号《行政履职答复书》问题，经审查被申请人系针对申请人提出的信访事项作出的答复，该答复未对申请人的权利义务产生影响，不属于行政复议的受案范围。对于申请人复议请求中提

出的四个问题要求予以重新答复并作出合理解释，本机关认为上述四个问题仍属于信访事项，因此不属于本案审查的范围。

依据《中华人民共和国行政复议法》第三十三条的规定，本机关决定驳回申请人的行政复议申请。

申请人如对本决定不服，可以自接到本决定之日起15日内，向人民法院提起行政诉讼。

