

天津市津南区人民政府

行政复议决定书

津津南政复决〔2025〕186号

申请人：孙[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：天津市津南区咸水沽镇人民政府。

地址：天津市津南区咸水沽镇南环路与丰收路交口。

法定代表人：王宝德，职务：镇长。

申请人不服被申请人作出的津（咸镇）电答（2025）010号《行政履职答复书》，向本机关申请行政复议，本机关于2025年3月28日依法予以受理，现已审理终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的津（咸镇）电答（2025）010号《行政履职答复书》，并确认该行为违法。

申请人称：申请人于2024年12月30日和2025年2月5日，看到[REDACTED]社区居委会公布的“表决票”和“[REDACTED]小区业主大会表决结果报告单”后，发现该行为违反了“民法典”和“物业管理条例”的相关规定，镇政府的《行政履职答复书》没有作出合法的解释，特申请行政复议。

被申请人认为：一、被申请人具有相应法定职权。《天津市物业管理条例》第七条规定，“街道办事处、乡镇人民政府应当明确部门和人员，负责本辖区内业主大会成立和业主委员会换届等项工作的组织、指导，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，调解业主、业主委员会与物业服务企

业之间的物业管理纠纷，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系。”被申请人作为津南区咸水沽镇人民政府，具有作出涉案答复书的法定职权。二、被申请人作出答复认定事实清楚、证据确凿充分。被申请人于2025年2月8日收到申请人孙[]的信访诉求，申请人通过电话信访反映“其为咸水沽镇[]号楼[]门[]业主，小区原属于[]做卫生，2024年[]居委会书记上任后，要为小区更换物业，但必须成立业主委员会，召开业主代表大会，但其不认可，强行进驻物业，12月底开始让居民投票，弄虚作假，从入户到公示都没有居民代表参加，表决无效，要求撤销表决。（备注：已向居委会书面反映过）”被申请人经调查核实，并根据依法履职程序进行了调查处理，将具体情况告知申请人：（一）关于申请人反映的“强行进驻物业”问题。经被申请人调查核实，原为[]小区提供环境卫生扫保服务的天津市[]公司于2024年9月30日在小区内张贴告知函，决定退出[]小区。鉴于[]小区尚未成立业主委员会，为避免小区出现失管，[]居委会决定依法召开[]小区业主大会对小区进驻物业事项进行表决。因此，不存在申请人反映的“强行进驻物业”问题。（二）关于申请人反映的“12月底开始让居民投票，弄虚作假，从入户到公示都没有居民代表参加”问题。经被申请人调查核实，[]小区尚未成立业主委员会，依据《天津市社区物业管理办法》第二十五条、《业主大会和业主委员会指导规则》第五十八条之规定，由[]

代行业主委员会职责，于2024年12月15日在小区内发布《关于召开[]小区临时业主大会的公告》，告知召开事由、会议时间及安排、表决事项等内容。2024年12月30日至2025年1月15日，社区居委会代行业委会职责，通过书面征求意见方式，组织召开[]小区业主大会，就“议题一：选择希望进驻小区开展服务的物业服务企业。议题二：是否同意实施新修订的[]小区《管理规约》《议事规则》。议题三：是否同意授权委托[]社区居委会在业主大会决议的基础上，代表业主大会与选定的物业服务企业签订物业服务合同。”三项议题逐项征求意见，此次业主大会应表决业主440人，参与表决业主共312人，占比70.91%，参与表决业主面积共36544.21平方米，占比72.08%，三项表决议题均通过法定比例，形成决议，该项决议符合民法典第二百七十八条规定。并于2025年2月5日，将决议结果在小区内进行了公示。因此，被申请人认为申请人所反映的“12月底开始让居民投票，弄虚作假，从入户到公示都没有居民代表参加”问题不属实。三、被申请人作出的答复程序合法。被申请人于2025年2月8日收到申请人的信访诉求。3月12日，被申请人综合调查处理情况向申请人作出《行政履职答复书》（津（咸镇）电答（2025）010号）送达原告。3月13日收到送达回证。被申请人的答复期限未超过60日的法定期限，答复程序合法。四、被申请人作出的答复适用依据适当。《业主大会和业主委员会指导规则》第五十八条，“因客观原因未能选举产生业主委员会或

者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。”《天津市物业管理条例》第二十条第一款，“业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内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。”第二十条第二款，“业主大会会议决定事项，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；其中，决定筹集建筑物及其附属设施的专项维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施，或者改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营活动的，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。”《中华人民共和国民法典》第二百七十八条第二款，“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。决定前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。决定前款其他事项，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。”因此，被申请人依据前述法律规定作出答复适用依据适当。综上，被申请人已针对申请人的信访诉求进行了调查处理，所作答复认定事实清楚、证据确凿充分，适用依据正确，程序合法，内容适当。请求贵单位予以维持。

经审理查明：被申请人于 2025 年 2 月 8 日收到申请人在津南区人民政府信访办公室反映的“其为咸水沽镇[]号楼[]门[]业主，小区原属于[]做卫生，2024 年[]居委会书记上任后，要为小区更换物业，但必须成立业主委员会，召开业主代表大会，但其不认可，强行进驻物业，12 月底开始让居民投票，弄虚作假，从入户到公示都没有居民代表参加，表决无效，要求撤销表决”。被申请人于 2025 年 2 月 13 日作出《告知书》，告知申请人被申请人将在 60 日内作出书面答复。被申请人经调查核实，于 2025 年 3 月 12 日作出津（咸镇）电答（2025）010 号《行政履职答复书》，主要内容为：1. 关于您反映“强行进驻物业”问题，经核实。2024 年 9 月 30 日，[]于张贴公告，准备撤出[]小区，不在继续服务。为避免小区出现失管，依照《民法典》、《天津市物业管理条例》《天津市社区物业管理办法》等规定，[]居委会依法召开[]小区业主大会对小区进驻物业事项进行表决，形成决议后物业公司进驻。2. 关于您反映 12 月底开始让居民投票，弄虚作假，从入户到公示都没有居民代表参加问题。经我镇核实，[]社区经履行相关申报程序后，于 2024 年 12 月 30 日至 2025 年 1 月 15 日召开业主大会对小区引进物业事项进行表决，此次业主大会应表决业主 440 人，参与表决业主共 312 人，占比 70.91%，参与表决业主面积共 36544.21 平方米，占比 72.08%，三项表决议题均通过法定比例，形成决议。该项决议符合民法典第二百七十八条规定。

被申请人于 2025 年 3 月 13 日邮寄送达上述答复书，申请人不服，遂复议。

本机关认为，本案争议焦点是被申请人作出的津（咸镇）电答（2025）010 号《行政履职答复书》是否合法。依据《天津市物业管理条例》第七条的规定，被申请人具有做出答复的主体资格和法定职权。被申请人收到申请人反映的问题后，经调查核实等程序，在法定期限内对申请人作出答复，认定事实清楚，证据确实充分，程序合法，适用法律正确。申请人提出的复议请求没有事实及法律依据，本机关不予支持。

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作出的津（咸镇）电答（2025）010 号《行政履职答复书》。

申请人如对本决定不服，可以自收到行政复议决定书之日起 15 日内，依法向人民法院提起行政诉讼。

