

广州市荔湾区人民政府

驳回行政复议申请决定书

荔湾府行复〔2023〕234号

申请人：广州某某物业管理有限公司。

地址：广州市天河区某某路某某号某某铺之一。

法定代表人：黄某某。

委托代理人：农智天，国信信扬律师事务所律师

被申请人：广州市荔湾区人民政府冲口街道办事处。

地址：广州市荔湾区芳村大道东88号。

法定代表人：黎某，职务：主任。

申请人不服被申请人于2023年6月12日作出的荔冲综责字〔2023〕第0398号《责令改正通知书》（以下简称“案涉通知书”），向本府申请行政复议，本府已依法予以受理，现已审查终结。

本府查明：

据某某业主委员会（下称“某某业委会”）与申请人于2013年12月16日签订的《物业服务合同》，双方委托管理期限自

2014年1月1日起至2018年12月31日止。

2022年5月23日，某某业委会发函请求被申请人督促申请人退场。2022年5月30日，被申请人向申请人作出荔冲综调字〔2022〕第0616号《协助调查通知书》。次日，申请人向被申请人提交《送达地址确认书》，申请人确认自己的送达地址是：荔湾区某某道某某苑某某栋首层。2022年7月21日，被申请人对申请人询问调查，申请人称有十名业主被别人冒名顶替投票。同年8月11日，被申请人对申请人再次询问调查，被申请人通报了申请人对表决结果的异议经核查不成立的结果，表示因申请人未按规定撤场，将按规定责令其限期退出，逾期不退出，将处以罚款。同年9月2日、10月19日，被申请人对申请人进行现场检查。

2023年6月12日，被申请人对申请人现场检查并作出案涉通知书，案涉通知书主要载明：被申请人拒不撤场的行为，违反了《广州市物业管理条例》第七十八条之规定，依据《中华人民共和国行政处罚法》第二十八条和《广州市人民政府关于镇街综合行政执法的公告》（穗府〔2021〕9号）之规定，责令被申请人在2023年7月3日前退出某某小区物业服务区域并移交资料、财物。

申请人不服被申请人作出的案涉通知书，于2023年6月26

日向本府申请行政复议，称被申请人人为改变投票系统自动生成的结果；某某未能选聘新的物业服务企业，其不具备移交管理权的条件；案涉通知书事实不清、适用法律不正确且送达程序违法，请求撤销案涉通知书。

另查，2023年8月4日，被申请人对申请人作出《行政处罚决定书》（荔冲综执处字〔2022〕047号），主要载明：被申请人于2022年6月6日对申请人不按规定退出物业服务区域立案调查。经调查，申请人应当退出某某物业服务区域，被申请人于2023年6月12日发出案涉通知书，申请人至今仍不退出，上述行为违反了《广州市物业管理条例》第七十八条第一款之规定。按照《广州住房和城乡建设局行政处罚裁量权基准》第B2.104.1项，依据《中华人民共和国行政处罚法》第二十八条及《广州市物业管理条例》第一百零四条第一款第（一）项之规定，决定对申请人作出罚款80000.00元的行政处罚。

本府认为：

根据《广州市物业管理条例》第七十九条第一款：“前期物业服务合同或者物业服务合同终止后，原物业服务人拒不移交有关资料、财物，或者拒不退出物业服务区域的，业主可以不支付合同终止后的物业服务费。业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会可以向镇人民政府、街道办事处、区房屋行政主管部门

报告，并向辖区内公安机关请求协助。”和《广州市人民政府关于镇街综合行政执法的公告》（穗府〔2021〕9号）附件23项：“对业主大会决定选聘新的物业服务企业后，原物业服务企业不按规定退出物业管理区域……，调整由各镇街实施”之规定。被申请人具有查处物业服务企业不按规定退出物业管理区域的法定职权，有权作出案涉通知书。

《广州市物业管理条例》第七十八条规定：“前期物业服务合同或者物业服务合同终止的，物业服务人应当在合同终止之日起十五日内退出物业服务区域……”第一百零四条第一项规定：“违反本条例第七十八条规定，物业服务人有下列行为之一的，由区房屋行政主管部门按照下列规定处罚，并依法纳入本市公共信用信息管理系统：（一）未按照规定退出物业服务区域的，责令限期退出；逾期拒不退出的，处以五万元以上十五万元以下罚款；”本案中，被申请人发出案涉通知书后，申请人并未退出案涉小区物业服务区域。在申请人提起行政复议时，被申请人已于2023年8月4日作出荔冲综执处字〔2022〕047号《行政处罚决定书》，案涉通知书和该处罚决定书针对的均是申请人拒不退场的行为，其效力实际已为后者处罚决定书所吸收。案涉通知书并未发生应有效力，其已内化为被申请人在调查处理中的过程性行为。综上，案涉通知书不对申请人的权利义务产生实质影响，申

请人请求撤销案涉通知书的复议申请不符合《中华人民共和国行政复议法》和《中华人民共和国行政复议法实施条例》规定的受理条件，本府应予以驳回。

另申请人于 2023 年 7 月 3 日向本府提交《停止执行申请书》，申请停止执行案涉通知书。因案涉通知书非具有拘束力的终局行政行为，不具有可执行内容，故本府无批准停止执行申请之必要，在此一并告知。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十八条第一款第（二）项的规定，现决定依法驳回申请人的行政复议申请。

申请人如不服本府复议决定，可在收到本《驳回行政复议申请决定书》之日起 15 日内，向有管辖权的人民法院起诉。

广州市荔湾区人民政府

二〇二三年八月二十三日