

广州市荔湾区人民政府

行政复议决定书

荔湾府行复〔2024〕164号

申请人：谢某某，男，1965年6月生。

地址：广州市荔湾区某某路某某号某某房。

被申请人：广州市荔湾区人民政府多宝街道办事处。

地址：广州市荔湾区丛桂路190号。

法定代表人：陈某某。

申请人不服被申请人于2023年8月24日作出的《关于某某首次业主大会会议重新统计表决结果的通告》（以下简称“案涉通告”），向本府申请行政复议，本府已依法予以受理，并适用普通程序审理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销案涉通告，责令被申请人撤销错误的统计结果并作出正确决定。

申请人称：

申请人是某某的业主，某某除现有的小业主外，还有广州某某租赁发展投资有限公司和广州某某租赁发展投资有限公司两家

公房，而某某租赁公房的房号在投票前的清册时无法显示，所以出现大厦的房号缺失不全。物委会发现后并立即请示区住建请求协助处理，不知为何原因，投票前明确回复业主自己不提交有效资料进行更新录入清册资料，将不计入本次投票的总面积，但在选举业委会过程中，区住建对以上两公司专有面积及投票结果的进行本末倒置的操作，引起某某广大参选业主表示强烈反对，具体如下：

第一，在电子投票结果出来后，街道将未参与投票的广州某某住房租赁发展投资有限公司的公房一千多平方面积录入计入本次投票总面积中。广州某某住房租赁发展投资有限公司作为产权单位，在某某业委会投票时我们物委会已通知他们选举业委会一事，但他们并没有提交相关资料进行清册及投票，电子投票出结果公告后，他们也没有提交资料提出异议，所以不应计入本次投票总面积的范围。

第二，广州某某住房租赁发展投资有限公司在投票时提供了广州市财政局无偿调拨证明等相关证明进行合程序的投票，但却在区住建的指导下，否定了其他 5 间公房单位的投票资格，而没有录入本次投票的有效票数里。

被申请人答复称：

一、有法定职权依据。根据《广州市物业管理条例》第三十四条、《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市业主决策电子投票规则的通知》（穗建规字〔2023〕14号）第二十五条的规定，答复人作为某某小区所在街道，具有核实某某小区业主大会会议

表决结果异议的行政职权，且经核实异议成立的，具有重新统计表决结果并向全体业主通告的行政职权。

二、认定事实清楚，适用法律法规正确。在某某小区业主大会表决结果公示期间，广州某某房地产开发有限公司（以下简称某某公司）先后4次以书面形式提出异议，并按要求提交了相关材料。经核，某某公司提出共计52处物业合计1709.1338平方米专有面积未纳入某某小区专有部分总面积登记，经查，该52处物业未在首次统计的某某小区业主清册中。答复人2023年6月27日去函广州市荔湾区住房和城乡建设和园林局（以下简称区住建园林局）与广州市规划和自然资源局荔湾分局（以下简称区规划分局）核实情况，区规划分局来文回复明确某某公司提出的52处物业均在广州市不动产登记查册表，符合《广州市物业管理条例》第二十八条第四款对专有部分面积的认定。答复人2023年6月25日收到某某公司异议，因需相关职能部门核查，延长调查核实时间30日，于2023年8月23日作出案涉通告。

三、程序合法。某某物委会于2023年5月11日至6月9日期间采用电子投票形式组织成立业主大会，并于2023年6月10日至6月24日公示，根据投票系统统计，小区总人数352人，参与表决260人，参与表决人数占总人数比例73.86%，专有部分总面积为29598.64平方米，参与表决的业主专有部分面积为20323.26平方米，参与表决的业主专有部分面积占专有部分总面积比例为68.66%。某某公司先后4次提出异议，答复人就有关问题去函相关部门核查。区规划分局明确某某公司提出的52处物业

符合相关法律规定对专有部分面积的认定。2023年8月8日，答复人组织规划和住建、司法所等相关部门召开工作会议，会议经研究认为某某公司提出的52处物业均属于某某小区专有部分总面积，且在首次投票时均未被计入，应当重新认定专有部分面积总额并重新统计业主大会表决结果。重新统计后专有部分总面积31307.85平方米，参与表决的业主专有部分面积为20323.26平方米，参与表决的业主专有部分面积占专有部分总面积比例为64.91%，重新统计前后专有部分总面积差额1709.21平方米，与某某公司提供物业总面积1709.1338平方米数额不符，经核查，是由于投票系统前后两次计数方式不同导致，首次是将所有物业面积四舍五入保两位小数后求和得出29598.64平方米，重新统计是将所有物业面积保留原始四位小数，求和后再截取至两位小数得到31307.85平方米，因此，导致重新统计后出现0.08平方米的误差，该误差不影响参与表决的专有部分面积占比，根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条第一款第（三）项及第二项规定，答复人于2023年8月23日发出案涉通告，并依法通告全体业主，答复人认为已严格依照相关法律法规规定，相关行政处理程序符合法律相关规定。

本府查明：

申请人，谢某某，某某路某某号某某房业主，系本次某某小区首次业主大会会议中选举某某小区业主委员会委员候选人之一。

2023年6月10日，广州市荔湾区某某物业管理委员会对某某小区《业主大会议事规则》、《管理规约》和选举业主委员会

委员投票表决结果明细公示，主要载明，业主总人数 352 人，参与表决的业主人数 260 人，同意的业主人数 259 人，……。专有部分总面积 29598.64 m²，参与表决的业主专有部分面积 20323.26 m²，……。

2023 年 6 月 25 日，某某小区物业管理委员会将广州某某房地产开发有限公司（以下简称：“某某公司”）对业主大会表决结果的异议转交被申请人处。据异议材料显示，2023 年 6 月 14 日、6 月 18 日、6 月 20 日、6 月 22 日，某某公司先后 4 次，提交对某某业委会投票公示专有面积的异议，主要表示：1. 某某总建筑面积 34457.7446 平方米，其中住宅 24364.60 平方米、商场 6171.54 平方米、地下车库 3033.03 平方米，上述均为本大厦的专有面积；2. 某某路某某号负一、二层共计 17 个车位未计算专有部分面积；3. 某某路某某号共计 35 套未计算专有部分面积，与公示的专有部分总面积 29598.64 平方米数据不一致，存在失实。

2023 年 6 月 27 日，被申请人向广州市规划和自然资源局荔湾分局（以下简称：“区规划分局”）、荔湾区住房和城乡建设园林局（以下简称：“区住建园林局”）作出《关于商请核查某某小区和广州某某房地产开发有限公司等专有部分面积的函》，主要表示请求核查某某专有部分总面积及某某公司专有部分面积，特别是根据权属证明书（04 登记某某）查册表需明确及某某公司在异议中提出的 17 个车位、35 套房产等面积是否可以纳入某某公司专有部分面积；核查广州某某住房租赁发展投资有限公司（以下简称：“某某租赁”）依据《广州市财政局关于市住房保障办

某某路某某东街某号某某房等 1433 套存量公房第一批资产无偿调拨问题的复函》（穗财资〔2019〕180 号）（以下简称“调拨文件”）主张某某路某某号 1**2、2**1、1**3、1**5、2**1（以下简称“某某租赁主张的 5 套房产”）房产权认定问题。

2024 年 7 月 18 日，区住建园林局作出复函，主要表示某某公司主张的某某路某某号共计 35 套房产，其中的 30 套房屋属于区住建园林局直管房。

2023 年 7 月 20 日，被申请人延长异议核实时间三十日。

2023 年 7 月 28 日，区规划分局作出复函，主要载明：一、被申请人附件提供的某某公司异议中涉及的车位、房屋均在《广州市不动产登记查册表》；二、某某租赁主张的 5 套房产的登记信息如附件所示。区规划分局同时提供了上述不动产登记查册信息资料。

2023 年 8 月 8 日，被申请人召开研究某某业主大会投票结果统计工作会议。

2023 年 8 月 23 日，被申请人作出案涉通告并附投票结果重新统计表，主要载明：“经核实，本次业主大会某某专有部分总面积 31307.8573 平方米，有投票权的业主总人数为 352 人（根据现已掌握产权证明统计）。本次表决的议题制定某某小区业主大会议事规则，制定某某小区管理规则、选举某某小区业主委员会委员，参与表决的专有部分面积占比未达到《中华人民共和国民法典》第二百七十八条第二款规定的标准。”据该重新统计表显示：专有部分总面积 31307.85 平方米、参与表决的业主专有部分

面积 20323.26 平方米……。

申请人不服被申请人作出的案涉通告，向本府申请行政复议，本府于 2024 年 4 月 23 日收悉，于 2024 年 4 月 28 日依法予以受理，因案情复杂，本府延长行政复议审查期限三十日。2024 年 5 月 22 日，申请人向本府提交《申请人请求听证本案》，申请人请求听证。

另查，某某租赁曾于 2023 年 6 月 5 日提交《关于荔湾区某某路某某号业主委员会电子投票的复函》，主要载明：“我司以下地址：荔湾区某某路某某号 1***房、1***房、1***房、2***房、2***房、3***房合计六套房屋的物权所有人，我司为有限责任公司（法人独资），营业执照号码：91440101MA5AL*****。我司因客观原因无法使用电子投票，现特使用实体票进行投票。”并提交荔湾区某某路某某号 1***房、1***房、1***房、2***房、2***房参与业主投票的含委托事项、身份证明、委托期限、委托权限、盖章签名等信息的授权委托书材料，以及坐落于荔湾区某某路某某号某某房，单独所有，粤（2019）广州市不动产权第某某号产权证明等材料。

2024 年 6 月 21 日，本府向被申请人发出《行政复议调查通知书》。被申请人于 2024 年 7 月 2 日向本府提交《行政复议调查答复书》，载明：“根据《广东省物业管理条例》第十条、《广州市物业管理条例》第十八条以及《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市业主决策电子投票规则的通知》（穗建规字〔2023〕14 号）第二十一条规定，委托代理人投票前应提交相应业主的身

份证证明包括但不限于房屋的不动产权属证明，而某某租赁以业主身份所递交的材料中仅有3**9房的不动产权登记证，符合条件已计入投票，其余五套房屋（即某某路某某号1***、1***、1***、2***、2***房）仅有调拨文书拟作为权属证明。答复人就有关问题向相关职能部门请求核查，根据广州市不动产登记查册表信息，某某路某某号1**3、1**5、2**1房的产权方是某某公司，某某路某某号1**2、2**1房的产权方为广州市机关服务中心。五间房屋的产权方均不是调拨文书中涉及的三方，且目前产权方不动产登记时间均早于调拨文书出文时间。因此该调拨文件未能明确广州市房地产档案中登记的产权方与某某租赁发生产权转移，加之某某租赁也未出示有效的产权方书面委托书，所以某某租赁不符合《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市业主决策电子投票规则的通知》（穗建规字〔2023〕14号）第二十一条关于委托投票的相关规定，尚不具备以某某路某某号1**3、1**5、1**2、22**1、2**1房的业主身份参与业主大会表决投票。”

2024年7月8日，本府向区住建园林局发出《行政复议协助调查函》。区住建园林局于2024年7月10日向本府提交《关于行政复议协助调查函的复函》，载明：“来函提及的案涉180号调拨文件，仅明确同意将部分房屋作无偿调拨处理，但未能反映相关房屋产权归属，有别于经依法登记生效的不动产登记信息。根据不动产登记部门提供的登记信息，某某路某某号**2房、2**1房、1**3房、1**5房、2**1房当时的产权人不是广州某某住房

租赁发展投资有限公司，该司当时不能以上述房屋的产权人身份进行投票。”

本府认为：

根据《广州市物业管理条例》第三十四条规定：“对业主大会会议表决结果有异议的，异议提出人应当在表决结果公示期间以书面形式实名向镇人民政府、街道办事处提出，并出示身份证明、不动产权属证明等相关证明材料。街道办事处、镇人民政府应当自受理之日起三十日内对异议进行核实处理；情况复杂的，可以延长三十日。经核实异议成立的，镇人民政府、街道办事处应当重新统计表决结果并向全体业主通告……。”被申请人具有对业主大会统计表决结果异议核实处理的法定职权。另，申请人在本次行政复议中，提出了针对某某租赁五间公房不能计入参与表决的业主专有部分面积的另一新异议，根据上述规定，应当先向被申请人提出异议申请，对被申请人的异议处理不服才能提起行政复议，为实质化解行政争议、避免程序空转，本府在本案审查过程中，对申请人提出的新异议一并审查。

《广州市物业管理条例》第二十二规定：“下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；……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。……”本案中，多宝华夏小区对业主大会议事规则、管理规约和选举业主委员会进行投票表决，属于上述法律规定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共同决定的事项。

关于被申请人处理某某公司的异议是否合法的问题。《广州市物业管理条例》第二十八条规定：“业主大会应当按照本条例第二十二条的规定进行表决，未投票表决业主的投票权数不得计入已表决票。在物业服务区域内，使用维修资金等仅涉及部分业主共有和共同管理权利的事项，由该部分业主共同决定。业主大会会议组织者应当在表决前，确认业主身份、业主总人数、专有部分面积和专有部分总面积。本条例规定的专有部分面积、专有部分总面积和业主人数、业主总人数按照下列方式确定：（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未登记的，按照测绘机构的实测面积计算；尚未实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算。专有部分总面积，按照专有部分面积的总和计算；……”根据上述规定，专有部分总面积为专有部分面积的统计之和，即在建筑物为多个所有人区分所有的情况下，应当对全部所有权人进行专有部分面积统计，进而相加计算。本案中，被申请人收到某某公司的异议后，通过向有关单位去函调查，核实房屋情况并认定某某公司关于专有部分总面积的异议成立，经重新计算某某小区专有部分总面积后最终作出案涉通告，事实清楚、证据充分、程序合法。

关于申请人在本行政复议案中提出的新异议，即某某租赁五间房产能否计入参与表决的业主专有部分面积的问题。《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市业主决策电子投票规则的通

知》第二十一条规定：“电子投票期间，因客观原因不能使用电子投票但需要投票的业主，可以委托居民委员会或代理人投票。符合本条第一款规定的，业主委托投票应当遵守下列规定：（二）委托代理人投票的，代理人应当向居民委员会提交业主的书面委托书，委托书应当载明委托事项、业主本人对表决议题的表决意见及委托期限，并提交业主的身份证明、不动产权属证明和代理人的身份证明，或者提交公证机构出具的能够证明业主委托投票的公证书和代理人的身份证明；”本案中，被申请人通过向相关职能部门去函调查某某租赁五间公房的权属情况，结合核实的情况，认定某某租赁不是涉案五间公房的产权人，不符合法律、法规规定所述的委托代理人投票情形，故对某某租赁五间公房的委托投票资格不予认可，不计算参与表决的业主专有部分面积事实清楚，证据充分。申请人认为某某租赁五间公房应当计入参与表决的业主专有部分面积的异议本府不予支持。

关于申请人提出的听证申请。根据《中华人民共和国行政复议法》第五十条第一、二款“审理重大、疑难、复杂的行政复议案件，行政复议机构应当组织听证。行政复议机构认为有必要听证，或者申请人请求听证的，行政复议机构可以组织听证”的规定，因本案事实清楚，证据充分，故本案不召开听证会。

综上所述，被申请人经过调查、延期、重新核定、公告等程序，认定宝源公司异议成立，作出案涉通告，事实清楚、证据充分、程序合法，申请人要求撤销案涉通告的主张理据不足，本府不予支持。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条的规定，维持被申请人广州市荔湾区人民政府多宝街道办事处于2023年8月24日作出的《关于某某首次业主大会会议重新统计表决结果的通告》。

申请人如不服本府复议决定，可在收到本《行政复议决定书》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

二〇二四年七月十九日