

# 歙县人民政府 行政复议决定书

歙政复决〔2025〕75号

申请人胡某某

被申请人歙县城市管理局

申请人不服被申请人2025年8月28日作出的《关于履行法定职责申请的答复意见》，于2025年10月21日向本机关提出行政复议申请。经审查，本机关依法于2025年10月28日予以受理。本案现已审理终结。

申请人请求：撤销被申请人2025年8月28日作出的《关于履行法定职责申请的答复意见》；责令被申请人重新对黄山市小区物业有限公司（以下简称“小区物业”）的违法违规及失职行为进行调查处理；依法立案并责令相关主体限期拆除歙县某某小区1X栋楼顶违建，并恢复楼顶原貌；对小区物业的失职行为予以处罚并追究相关责任人责任。

申请人称，一、被申请人认定“对小区物业立案调查无事实依据”存在错误。虽涉案1X栋楼顶杂物间（备注“实际面积约长30多米，宽9米多，内部已装修并非描述杂物间120平米左右”）系业主于2018年私自搭建，但小区物业作为小区物业服务提供者，对小区内业主装饰装修及公共区域使用负有监督管理义务。

依据《物业管理条例》第四十条规定，小区物业在搭建违建时未及时制止，也未向相关行政管理部门报告，该失职行为已违反法定职责，具备立案调查的实施基础，被申请人仅以“非小区物业搭建”为由否定立案依据，忽略了小区物业的监督责任。申请人此前提交的《履行法定职责申请书》中，已明确指出小区物业违反《物业管理条例》第十一条（涉及业主共同决定事项）、第十九条（物业服务企业对违法违规行为的处理义务），被申请人在答复未对上述条款涉及的小区物业义务履行情况进行核查认定结论缺乏全面事实支撑。

二、被申请人对小区物业失职行为的处理方式不符合法律规定。被申请人依据《物业管理条例》第五条及《安徽省住房城乡建设领域行为处罚集中行使工作衔接规范（试行）》（建督〔2022〕5号），主张需由房地产行政主管部门移交后再查处，该处理方式存在推诿嫌疑。被申请人作为城市管理行政执法部门，对物业管理区域内违反规划建设等相关违规行为，具有主动调查、衔接主管部门的职责，而非仅等待移交，其未主动推进处理流程，实质未充分履行法定职责。案涉违建存在增加楼梯承重、堵塞消防通道或通风设施、导致下层住户渗水、冰雪天气存在安全隐患等问题，严重影响业主生命财产安全。被申请人仅对违建搭建主体进行认定，未及时采取措施消除安全隐患，也未对小区物业的失职行为作出明确处理安排，未能切实回应申请人的合理诉求，不符合行政机关保障公众利益、及时履职的要求。

三、被申请人答复程序存在瑕疵。被申请人于2025年7月2

日收到申请人的《履行法定职责申请书》，但未在法定答复期限内（通常行政机关对履职申请的答复期限为60日，情况复杂可延长30日）作出完整、规范的答复，且答复中未明确援引具体法律条款说明“无需对小区物业立案”的完整法律逻辑，答复内容不充分、程序不严谨，侵害了申请人的知情权与诉求表达权。

综上所述，被申请人作出的答复意见事实认定错误、法律适用不当且程序存在瑕疵，未依法充分履行法定职责。为维护申请人的合法权益及小区公共利益，依据《中华人民共和国行政复议法》相关规定，特向贵机关提起行政复议，请求依法支持申请人的复议请求。

被申请人称，一、关于撤销被申请人于2025年8月28日作出的《关于履行法定职责申请的答复意见》。根据《中华人民共和国行政诉讼法》第四十七条，公民、法人、或者其他组织申请行政机关履行保护其合法权益的法定职责时，行政机关需在收到申请之日起60日内作出答复（法律、法规另有规定的除外）。2025年7月2日，被申请人收到申请人《履行法定职责申请书》，8月28日向申请人送达《关于履行法定职责申请的答复意见》，符合法定答复期限。该建筑物并非小区物业搭建，不符合行政处罚对象认定条件，不应将其列为本案行政处罚对象。被申请人作出的答复，程序合法正当、事实认定清楚准确。

二、关于责令被申请人重新对小区物业的违法违规及失职行为进行调查处理，同时对小区物业的失职行为予以处罚并追究相关责任人责任。根据《物业管理条例》第五条，《安徽省物业管

管理条例》第五条，《黄山市住宅小区物业管理条例》第七条的规定，明确县级以上人民政府住房和城乡建设或房地产行政主管部门，是本行政区域内物业管理活动的监督管理责任主体。法律法规已对物业监督管理的职权主体作出明确界定，被申请人并非物业主管部门，不具备相应法定职权。物业主管部门认定小区物业存在违法违规及失职行为，且需予以行政处罚的，根据《中华人民共和国行政处罚法》第十七条、第十八条的规定，《安徽省住房城乡建设领域行政处罚集中行使工作衔接规范（试行）》（建督〔2022〕5号）第三条、第七条的规定，将相关案件线索材料移交被申请人依法查处。

三、关于依法立案并责令相关主体限期拆除歙县某某小区 1X 栋楼顶违建，并恢复楼顶原貌。经被申请人调查，某某小区 1X 栋楼顶的建筑物系该栋业主林某某搭建，占地面积和建筑面积均约为 120 平方米，共一层，用作堆放物品，并非小区物业所搭建。根据《黄山市住宅小区物业管理条例》第八条第一款第（七）项，自然资源和规划部门负责物业服务用房规划的核实以及违法建设的认定。经与县资规局多次会商，目前县资规局正在对林某某搭建进行调查认定中，待认定结束后根据《安徽省住房城乡建设领域行政处罚集中行使工作衔接规范（试行）》（建督〔2022〕5号）第七条的规定，将相关案件线索材料移交被申请人，由被申请人依法查处。

综上所述，被申请人作出的《关于履行法定职责申请的答复意见》符合相关法律规定。请求复议机关驳回申请人的复议申请。

在审理期间，本机关向申请人发送了《听取意见通知书》，要求申请人在收到后5个工作日内提交，申请人未提交，视为没有其他意见。

经审理查明，2025年7月1日，申请人通过邮寄方式向被申请人邮寄了一份《履行法定职责申请书》，主要内容为“申请人系歙县某某花园小区业主，发现该小区1X栋楼顶违法搭建，改变用途，侵占公共区域，违反《中华人民共和国城乡规划法》第四十条、第六十四条，违反《中华人民共和国民法典》第二百七十二条款以及《物业管理条例》第十一条、第四十九条，造成楼体承重负荷，威胁建筑安全，堵塞消防通道或通风设施，雨天排水不畅，导致下层住户渗水，冬天冰雪天气掉冰锥，对行人构成危险。要求被申请人依法立案调查该小区物业，责令当事人限期拆除违建恢复原状；处罚小区物业的失职行为，并追究相应责任人的责任”。2025年7月2日，被申请人签收上述材料。2025年8月15日，被申请人执法人员对小区物业法定代表人高某某进行了询问，调取了《物业工作日记》并查看了现场，制作了《勘验笔录》。2025年8月28日，被申请人作出《关于履行法定职责申请的答复意见》，主要内容为：1. 申请人反映的该小区1X栋违建系该栋业主林某某于2018年私自搭建，非小区物业搭建，故对小区物业的行为立案调查无事实依据。2. 根据被申请人调查，小区物业未能提供林某某私自搭建时制止的材料，也未及时向被申请人报告，根据《物业管理条例》相关规定，如涉及行政处罚，将由房地产行政主管部门移交被申请人查处。同日，被申请人将上述书面答

复意见直接送达申请人。2025年10月21日，申请人向本机关申请行政复议。

上述事实有申请人提交的行政复议申请材料、被申请人提交的证据等予以证实。

本机关认为，首先，根据在案证据以及申请人行政复议申请提交的相关材料，申请人向被申请人提出的“履职法定职责申请”性质上应当系“住房城乡建设领域违法违规行为举报”，而非“申请行政机关履行保护人身权利、财产权利、受教育权利等合法权益的法定职责”，住房城乡建设领域违法违规行为举报应当适用住房城乡建设部《住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法》（以下简称《办法》）相关规定。

其次，根据安徽省深入推进城市管理执法体制改革工作要求，被申请人承担的住房城乡建设领域法律法规规章规定的全部行政处罚权及相应的行政强制权已于2017年全部整合到被申请人。

再次，申请人举报的事项可以概括为两个，事项一是“小区某业主未取得建设工程规划许可证擅自建设，要求被申请人依据《中华人民共和国城乡规划法》限期拆除”；事项二是“小区物业公司存在失职行为，要求被申请人依据《物业管理条例》第六十三条之规定依法处罚，追究相关责任人责任”。对于事项一，被申请人经调查核实以及在案证据显示，该违法建设行为发生在2018年左右，2020年县城市管理局接小区物业报告已经予以执法介入查处，后违法建设又继续实施。被申请人作为具有法定职责的执法部门，收到上述投诉举报后，应当依法予以查处。《黄山

市住宅小区物业管理条例》第八条规定，市、县（区）相关部门应当按照各自职责，做好相关行政执法和监督管理工作：（一）住房城乡建设部门负责监管工程质量保证金；监督建设单位履行建筑工程质量保修责任；受理房屋质量问题的投诉；（七）自然资源和规划部门负责物业服务用房规划的核实以及违法建设的认定；（八）城市管理部门负责查处装修过程中擅自变动房屋承重结构，违法搭建建筑物、构筑物等违法行为；……被申请人在收到申请人的投诉举报后，多次会同县住房和城乡建设局、县自然资源和规划局实地核查，并根据法定职责分工要求，于2025年8月26日向县自然资源和规划局发送《函告单》，将申请人投诉举报的小区违法建设事项移送县自然资源和规划局进行核实认定，目前正在认定过程中，后续被申请人将根据认定结论决定是否立案。

对于事项二，《物业管理条例》第六十三条是关于对特定违法行为的处罚规定，该条款针对三类行为：擅自改变公共建筑和共用设施用途、擅自占用或挖掘公共区域、擅自利用共用部位或设施经营。这些行为侵犯了业主对共有部分的合法权益，破坏了物业管理区域的公共秩序和设施完整性。其处罚的对象系上述行为的实施者，小区物业公司并非上述行为的实施者。《办法》第八条规定，对下列情形之一的举报，受理机构不予受理，登记后予以存档：（一）不属于住房城乡建设主管部门职责范围的；（二）未提供被举报人信息或无具体违法违规事实的；（三）同一举报事项已经受理，举报人再次举报，但未提供新的违法违规事实的；

（四）已经或者依法应当通过诉讼、仲裁和行政复议等法定途径解决的；（五）已信访终结的。第九条规定，举报件应自受理之日起 60 个工作日内办结。第十四条规定，举报人署名或提供联系方式的，承办单位应当采取书面或口头等方式回复处理情况，并做好相关记录。因申请人投诉举报的该事项并未提供小区物业公司具体违法违规事实或初步线索，被申请人在法定期限内办结并书面答复申请人相关处理情况，事实清楚，程序合法。但被申请人答复中称“根据被申请人调查，小区物业未能提供林某某私自搭建时制止的材料，也未及时向被申请人报告，根据《物业管理条例》相关规定，如涉及行政处罚，将由房地产行政主管部门移交被申请人查处”，首先，被申请人调查的证据显示，小区物业向被申请人提交了其之前履行报告义务的相关材料，被申请人称“小区物业未履行报告义务”没有事实依据。其次，公民投诉举报系行政机关发现违法线索的方式之一，此外还有其他行政机关移送或者行政机关在工作中发现等方式。住房城乡建设领域法律法规规章规定的全部行政处罚权及相应的行政强制权已于 2017 年全部由县住房和城乡建设局整合至被申请人，被申请人作为法定的执法主体，在收到公民的住房城乡建设领域违法行为投诉举报后，依法应当直接按照《办法》处理即可，故被申请人上述答复没有法律依据。上述答复虽然不当，但因未对申请人的实体权利造成影响，故本机关予以批评指正。

综上，被申请人 2025 年 8 月 28 日作出的《关于履行法定职责申请的答复意见》，事实清楚，程序合法。依据《中华人民共

和国行政复议法》第六十八条之规定，本机关决定如下：

维持被申请人 2025 年 8 月 28 日作出的《关于履行法定职责申请的答复意见》。

如对本复议决定不服，可以自收到本决定书之日起十五日内，向歙县人民法院提起行政诉讼。

2025 年 12 月 8 日