

广州市白云区人民政府 行政复议决定书

云府行复〔2023〕983号

申请人：某小区首届业主委员会。

被申请人：广州市白云区人民政府京溪街道办事处。

地址：广州市白云区京溪中路20号。

法定代表人：王润泉，主任。

申请人不服被申请人于2023年8月31日作出的《关于补选业主委员会委员、暂时停止使用某小区首届业主委员会印章的通告》，向本府申请行政复议。本府依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

请求依法撤销被申请人于2023年8月31日作出的《关于补选业主委员会委员、暂时停止使用某小区首届业主委员会印章的通告》。

申请人称：

申请人是广州市白云区某小区业主委员会，2020年9月7日

被申请人为申请人做了备案，显示委员人数 7 人，候补委员 1 人，期限为：2020 年 9 月 7 日-2025 年 9 月 6 日。根据首次业主大会表决通过的《业主大会议事规则》第十八条第一款第（四）项规定，小区业主委员会有 7 名委员，第（七）项规定，业主委员会会议应该由过半数委员出席，作出决定必须经全体委员人数过半以上同意。根据《广州市物业管理条例》第四十条，业主委员会会议应当有过半数的委员出席，作出的决定应当经全体委员过半数同意并签字确认。目前业主委员会有 4 名委员，依法可以形成决定，不存在履行不能情况。但是 2023 年 8 月 31 日，被申请人不顾申请人的反对意见，向申请人发出了《关于补选业主委员会委员、暂时使用停止某小区首届业主委员会印章的通告》，通告中错误适用法律及理解法律，损害申请人的实际权利义务，导致申请人无法正常开展小区相关物业工作。具体为：

一、被申请人在通知中错误认为“由于某小区首届业主委员会委员人数现为 4 人，未达到法律规定的最低人数要求，且没有候补委员可以递补，业主委员会无法形成有效决议。”该认定违反了《广州市物业管理条例》第四十条及业主大会议事规则的规定。

二、被申请人在通知中要求“在未完成补选业主委员会委员到法定人数前，暂时停止使用业主委员会印章，该印章由某社区居民委员会暂时保管。我街将依法依规指导、监督业主开展物业管理活动”，根据《广州市物业管理条例》第三十九条规定：“业

主委员会、业主大会印章由业主委员会保管，需要使用业主委员会印章的，应当有业主委员会过半数委员签字同意。”业主委员会印章属于业主委员会的财产，被申请人要求申请人交回印章无任何法律根据，并且限制申请人的正常履职，损害业主的利益。

三、居委会组织召开业主大会增补业主委员会委员，与申请人正常工作不冲突。对于被申请人要求 4 个委员协助居委会组织召开业主大会，增补业主委员会委员事项，申请人同意配合协助，但是居委会组织召开业主大会增补委员，在目前小区有 4 名委员的情况下，不影响申请人的正常运作及开展工作，不影响申请人决定的作出。居委会组织召开业主大会增补委员，属于法律规定其的权限。2023 年 9 月 2 日申请人被迫将公章交给居委会保管。

综上，请贵府依法查清事实，撤销被申请人作出的错误决定。

被申请人答复称：

一、被申请人依据《广州物业管理条例》的规定依法履行职责，指导、协助和监督业主大会、业主委员会依法履行职责。

根据《广州市物业管理条例》第七条规定：“镇人民政府、街道办事处和居民委员会应当依法指导和协助业主召开业主大会会议、选举业主委员会，监督业主大会、业主委员会依法履行职责，协调处理物业管理纠纷。”被申请人辖内某小区通过召开业主大会选举首届业主委员会，并于 2020 年 9 月 7 日向被申请人备案。被申请人依法对申请人履职进行指导、监督。

申请人履职过程中因部分业委会委员和候补委员辞职，导致业委会委员人数降为 4 人，不足法定最低人数要求，被申请人于 2023 年 8 月 31 日向某小区全体业主发出《关于补选业主委员会委员、暂时停止使用某小区首届业主委员会印章的通告》（以下简称“《通告》”），依法依规指导、监督申请人开展物业管理活动。

二、申请人因未达到法律规定最低人数要求，按照《广州市物业管理条例》规定，应当依法组织补选，被申请人依法履职并发出《通告》。

申请人备案的委员名单为：龚某非（主任）、侯某新（副主任）、邓某联（副主任）、古某茂、肖某杰、吴某梅、刘某祥，候补委员：罗某光。

被申请人于 2023 年 7 月 28 日收到某小区首届业主委员会委员邓某联、候补委员罗某光的离职声明。经了解，业委会委员刘某祥已于 2020 年 11 月 12 日申请辞去业主委员会委员，业委会委员吴某梅已于 2020 年 11 月 16 日申请辞去业主委员会委员职务。经某小区首届业主委员会主任龚某非确认，某小区首届业主委员会委员仅剩 4 人。

《广州市物业管理条例》第三十七条第一款规定：“业主委员会由五至十五人的单数委员组成，但户数一百户以下的住宅小区，业主委员会可以由三人组成。业主大会会议选举产生的委员会委员人数未达到业主大会议事规则约定人数，但达到本条规定

的业主委员会最低人数要求的，业主委员会成立。”某小区现统计户数共 738 户，按照规定某小区业主委员会首先必须达到法定最低人数（五人）要求。

《广州市物业管理条例》第三十八条规定：“业主委员会委员人数低于业主大会议事规则约定的人数时，由候补委员按照得票数依次递补。按照前款规定递补后，业主委员会人数未达到本条例第三十七条规定的最低人数要求的，居民委员会应当在六十日内组织召开业主大会会议补选，任期内的业主委员会委员应当予以协助。业主委员会人数已达到本条例第三十七条规定的最低人数要求，但少于业主大会议事规则约定的人数的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选。”

据此，由于申请人人数未达到法定最低人数要求，由某社区居民委员会在六十日内组织召开业主大会会议补选，任期内的业主委员会委员龚某非、侯某新、古某茂、肖某杰予以协助。被申请人作出的《通告》符合法律规定。

三、申请人因不足法定人数最低要求，不符合业主委员会法定条件，无法形成有效决议，被申请人依法履行指导、监督职能，暂时停止使用申请人印章。

业主委员会在实际履职过程中，因部分委员和候补委员辞职等原因，导致业主委员会人数不足法定人数是否可以履职的问题，根据《广州市物业管理条例》第五条，被申请人专门商请广州市白云区住房和城乡建设和交通局给予指导。广州市白云区住房建设

和交通局于 2023 年 8 月 25 日复函被申请人，根据《广州市物业管理条例》第三十五条、三十七条、三十八条、三十九条、四十条、四十五条规定，认为申请人在实际履职过程中因部分委员和候补委员辞职等原因，导致业主委员会人数降为 4 人，可以履行《广州市物业管理条例》第三十五条规定的部分职责，但业主委员会无法形成有效决议，不能使用业主委员会印章。

经被申请人核查及研究，结合上级主管部门的指导意见，被申请人认为，业主委员会的成立要件必须符合法定最低人数要求（五人），不足法定最低人数要求的业主委员会不是一个符合法律规定的业主组织，在补选委员达到法定最低人数后，才重新具备履职资格，因此仅有 4 名委员无法代替业主委员会形成有效决议。鉴于申请人暂时不具备履职的资格，不得使用业主委员会印章，按照《广州市物业管理条例》第四十五条第二款规定：“业主委员会应当在停止履行职责之日起三日内将属于业主大会和业主委员会的有关财物、文件资料、印章等全部移交给新一届业主委员会；未成立新一届业主委员会的，全部移交给居民委员会临时保管。”业主委员会应当将印章暂时移交给居民委员会临时保管。

据此，被申请人作出《通告》，通告全体业主，申请人因不足法定人数最低要求，按照《广州市物业管理条例》第三十八条规定，由某社区居民委员会组织召开业主大会会议补选，在未完成补选业主委员会委员到法定人数前，暂时停止使用业主委员会

印章，该印章由居民委员会暂时保管。

综上，经核查申请人不足法定最低人数要求，被申请人作出《关于补选业主委员会委员、暂时停止使用某小区首届业主委员会印章的通告》并通告全体业主，是依法履行职责，对业主委员会开展物业管理活动进行指导、监督，程序合法，请复议机关依法审查核实，驳回申请人的复议申请。

本府查明：

申请人于2020年9月7日向被申请人备案。被申请人出具的穗云京物业备〔2020〕XX号《业主委员会备案回执》载明：申请人任期自2020年9月7日起至2025年9月6日止；委员为龚某非（主任）、侯某新（副主任）、邓某联（副主任）、古某茂、肖某杰、吴某梅、刘某祥；候补委员为罗某光。

2020年11月12日，申请人委员刘某祥辞去业主委员会委员职务。2020年11月16日，申请人委员吴某梅辞去业主委员会委员职务。2023年7月28日，申请人委员邓某联、候补委员罗某光辞去业主委员会委员、候补委员职务。目前申请人在任的业主委员会委员4人。

2023年8月22日，被申请人向广州市白云区住房和城乡建设和交通局发函，对申请人委员未达法定的最低人数5人且没有候补委员，在未完成补选业主委员会委员达到法定人数前可否暂时停止申请人履行职责，并将其持有的公章等有关财物、文件资料由某小区居民委员会暂时封存保管的问题，提请该局进行指导。2023

年8月25日，广州市白云区住房和城乡建设和交通局作出复函，认为根据相关规定，申请人在实际履职过程中因部分委员或候补委员辞职等原因，导致业主委员会委员人数降为4人，可以履行部分职责，但业主委员会无法形成有效决议，不能使用业主委员会印章。

2023年8月29日，申请人向被申请人提交《关于不同意暂停业主委员会职责的说明》，认为某小区业主委员会有4名委员，因此能正常履行职责，被申请人暂停业主委员会履行职责无任何法律依据。

2023年8月31日，被申请人作出《关于补选业主委员会委员、暂时停止使用某小区首届业主委员会印章的通告》，主要内容为：根据《广州市物业管理条例》第三十七条、三十八条规定，经被申请人核查及研究，结合上级主管部门的指导意见，由于申请人业主委员会委员现为4人，未达到法律规定的最低人数要求，且没有候补委员可以递补，业主委员会无法形成有效决议。现正式发布通告：某社区居民委员会自本通告发出之日起六十日内组织召开某小区业主大会会议补选业主委员会委员，任期内的业主委员会委员龚某非、侯某新、古某茂、肖某杰予以协助，在未完成补选业主委员会委员达法定人数前，暂时停止使用业主委员会印章，该印章由某社区居民委员会保管。

另查明，某小区现统计户数为一百户以上。

申请人不服被申请人于2023年8月31日作出的《关于补选业

主委员会委员、暂时停止使用某小区首届业主委员会印章的通告》，向本府申请行政复议。

本府认为：

《广州市物业管理条例》第七条第一款规定：“镇人民政府、街道办事处和居民委员会应当依法指导和协助业主召开业主大会会议、选举业主委员会，监督业主大会、业主委员会依法履行职责，协调处理物业管理纠纷。”本案中，被申请人具有监督辖区内业主委员会依法履行职责的职权。

《广州市物业管理条例》第三十五条规定：“业主委员会是业主大会的执行机构，对全体业主负责，接受业主监督，依法履行下列职责：（一）组织召开业主大会会议，执行业主大会的决定和决议；（二）定期向业主大会报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况；（三）拟订物业服务合同草案，并提交业主大会决定；（四）根据业主大会决定，与续聘或者选聘的物业服务人签订物业服务合同，与解聘的物业服务人进行交接；（五）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；（六）监督管理规约的实施；（七）将业主大会会议、业主委员会会议的记录，以及履职期间产生和保管的其他文件资料建立档案并妥善保管；（八）调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷；（九）每半年公布业主委员会委员、候补委员交纳物业服务费、停车服务费的情况；（十）配合相关行政管理部门和镇人民政府、街道办事处、居民委员会，做好物业

服务区域内秩序维护、社区治理和公益宣传等工作，接受相关行政管理部门、镇人民政府、街道办事处、居民委员会的指导和监督；（十一）法律、法规等规定和业主大会赋予的其他职责。”

第三十七条第一款规定：“业主委员会由五至十五人的单数委员组成，但户数一百户以下的住宅小区，业主委员会可以由三人组成。业主大会会议选举产生的委员会委员人数未达到业主大会议事规则约定人数，但达到本条规定的业主委员会最低人数要求的，业主委员会成立。”

第三十八条规定：“业主委员会委员人数低于业主大会议事规则约定的人数时，由候补委员按照得票数依次递补。按照前款规定递补后，业主委员会人数未达到本条例第三十七条规定的最低人数要求的，居民委员会应当在六十日内组织召开业主大会会议补选，任期内的业主委员会委员应当予以协助。业主委员会人数已达到本条例第三十七条规定的最低人数要求，但少于业主大会议事规则约定的人数的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选。”

第四十五条规定：“业主委员会任期届满、全体委员集体辞职或者被依法罢免的，不得继续履行职责。业主委员会应当在停止履行职责之日起三日内将属于业主大会和业主委员会的有关财物、文件资料、印章等全部移交给新一届业主委员会；未成立新一届业主委员会的，全部移交给居民委员会临时保管。业主委员会委员职务中止或者终止的，应当自职务中止或者终止之日起三日内将其保管的属于业主大会和业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给业主委员会。”

本案中，根据某小区的业主户数，业主委员会成立的委员人数需达到最低 5 人的要求。而申请人的业主委员会委员目前仅 4 人在职，无法按照《广州物业管理条例》第四十条的规定召开业主委员会会议并作出决定。虽然申请人仍可履行《广州市物业管理条例》第三十五条规定业主委员会的部分职责，但不能以业主委员会的名义对外作出相关行为。按照上述规定，居民委员会应当在六十日内组织召开业主大会会议补选，申请人任期内的业主委员会委员应当予以协助。因此，被申请人作出《关于补选业主委员会委员、暂时停止使用某小区首届业主委员会印章的通告》，要求某社区居民委员会在通告发出之日起六十日内组织召开业主大会补选业主委员会委员，申请人的委员予以协助，在补选完成前暂停使用业主委员会印章，该印章由某社区居民委员会暂时保管，事实清楚，证据充分，适用依据正确。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第一项的规定，维持被申请人于 2023 年 8 月 31 日作出的《关于补选业主委员会委员、暂时停止使用某小区首届业主委员会印章的通告》。

申请人如不服本决定，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提起行政诉讼。

二〇二三年十二月五日