

卢氏县人民政府 行政复议决定书

卢复决字〔2025〕62号

申请人：仝某、朱某、刘某、杨某、郭某。

被申请人：卢氏县住房和城乡建设局。

申请人因不服卢氏县住房和城乡建设局作出的《关于X小区物业违约退出及退还装修押金投诉事项的回复》，于2025年8月4日提出行政复议，本机关8月11日依法受理并听取了申请人意见。10月10日作出延期审理通知并送达当事人，本案现已审理终结。

申请请求：1. 责令被申请人重新对X小区前期物业服务企业甲公司违约退出或将全部物业管理一并委托给他人的违法行为进行处理；2. 要求被申请人责令甲公司退还业主装修押金、兑现水票。

申请人称：申请人系卢氏县X小区业主，小区原本约定由甲公司提供前期服务（至业委会成立），但业主后续发现物业费、水费、中央空调费实际由乙公司收取，才知晓物业已更换。该更换未走招标程序，且乙公司法定代表人是开发商女儿，存在暗箱操作。乙公司存在服务差、收费高问题，前期每户收取的2000元装修押金也不予退还，承诺的赠送水票也未能兑现，严重侵犯业主合法权益。申请人向被申请人申请查处甲公司违法行为，却未获回应。依据《物业管理条例》第三十九条、《河南省物业管理条例》第七条、第五

十二条相关规定，甲公司擅自转委托服务违法，被申请人负有物业监督管理、处理投诉的职责，其答复中混淆装修押金与物业费，属敷衍行为。申请人认为被申请人怠于履职、回复空洞，构成行政不作为，恳请复议机关支持其请求，维护合法权益。

被申请人称：对原申请事项的逐项履职说明及事实与法律依据。1. 关于 X 小区前期物业查处履职：被申请人查明建设单位(丙公司)未通过招投标选聘甲公司、乙公司，2025 年 1 月 21 日向乙公司下达《整改通知书》，责令限期改正违法行为；已将违法线索移送卢氏县城市综合执法局，被申请人履行法定移送职责。另，乙公司系经社区决议临时进驻(2023 年 1 月 2 日 X 社区文件)，非甲公司委托行为。该违法行为已通过“责令整改+移送处罚”消除，行政监管职责履行完毕。2. 关于装修押金退还的协调履职：被申请人搭建协调平台，组织甲公司、乙公司与业主三方协商，召开专题会议(2025 年 7 月 7 日纪要)，推动协调结果。依据《河南省物业管理条例》第五十二条“物业服务企业不得向业主收取服务合同以外的任何未予标明的费用”。装修押金属民事担保关系，与物业费分属独立关系；乙公司书面承诺退还 8 户押金，但提出“结清物业费即退押金”系民事意思自愿。被申请人明确告知双方可通过诉讼解决争议，已完全履行行政调解职责，装修押金及水票系民事法律行为，被申请人无权强制干预。

综上，被申请人对违法行为作出行政处理；对民事争议

搭建协商平台并告知司法路径，不存在行政不作为。被申请人完全履行行政职责。申请人混淆行政职责与民事纠纷界限：物业选聘违法问题已通过行政手段纠正；押金退还属民事法律关系。被申请人作出的答复书认定事实清楚，程序合法，适用法律法规正确，结果合法适当，请求予以维持。

本机关查明：X小区于2018年竣工，竣工后由甲公司管理该小区物业，2019年4月甲公司退出，同年5月乙公司进驻该小区，2023年1月2日X社区开会决议暂定由乙公司管理。申请人认为甲公司存在违约退出、将物业管理一并委托他人；未退还装修押金、未兑现水票的违法行为，遂向被申请人申请履职。被申请人于2025年5月19日收到履职申请，7月7日召开专题会议，7月16日作出《关于X小区物业违约退出及退还装修押金投诉事项的回复》并送达申请人，申请人对该回复不服，向本机关提出行政复议申请。

本机关认为：一、根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国行政诉讼法〉的解释》第十二条：“有下列情形之一的，属于行政诉讼法第二十五条第一款规定的‘与行政行为有利害关系’：（一）被诉的行政行为涉及其相邻权或者公平竞争权的；（二）在行政复议等行政程序中被追加为第三人的；（三）要求行政机关依法追究加害人法律责任的；（四）撤销或者变更行政行为涉及其合法权益的；（五）为维护自身合法权益向行政机关投诉，具有处理投诉职责的行政机关作出或者未作出处理的；（六）其他与行政行为有利害关系的情形。”本案中，申请人请求被申请人对甲公司违约退出

或将全部物业管理一并委托给他人的违法行为进行处理，该申请属于举报，被申请人对该举报是否处理、如何处理，对申请人的权利义务不产生实际影响。其与物业公司的争议本质为物业服务合同履行纠纷，属于民事法律关系范畴，不符合行政复议申请人需具备的“行政利害关系”要件，故申请人非本案适格行政复议申请人。

二、根据《物业管理条例》第三十九条：“物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。”《河南省物业管理条例》第七条：“县级以上人民政府住房城乡建设或者房地产行政主管部门（以下简称物业管理行政主管部门）负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，依法履行下列职责：……（三）对物业招投标活动进行监督管理；（四）对物业承接查验、物业服务企业退出交接活动进行指导和监督。”本案中，申请人认为甲公司擅自委托其他物业公司行为违法，遂举报到被申请人处要求查处该行为，而被申请人负有对物业管理活动的监督管理及处理投诉职责。2025年5月19日被申请人收到履职申请，并于7月16日作出回复并送达申请人，未超出法定期限，程序合法。同时，被申请人对反映的问题也进行了调查，对相关违法行为作出了整改通知书，并将违法线索移交相关执法机构；对其他反映的问题也分别进行了回复，同时给予了处理问题的建议，并无申请人所称的怠于履职的行为。

三、根据《河南省物业管理条例》第五十二条：“物业服务收费应当遵循质价相符、公平公开、合理诚信的原则。物业服务企业不得向业主收取服务合同以外的任何未予标明的费用。……”《中华人民共和国民法典》第五百零九条：“当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚信原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务……”本案中，装修押金系申请人与甲公司基于民事约定产生的担保费用，水票承诺亦属民事合同范畴，二者均属于民事法律关系。被申请人虽有权规范收费行为，但对平等主体间的民事纠纷，负有搭建协调平台、提供法律指引的职责，无直接强制干预并责令一方履行民事义务的法定职权。被申请人已组织召开协调会搭建协商平台，且明确告知双方可通过诉讼途径解决争议，已履行行政调解职责，符合行政机关对民事争议的处理。申请人要求被申请人直接“责令退还”，实质是要求行政机关突破法定职权干预民事纠纷，缺乏法律依据，故对该项复议请求不予支持。

综上所述，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十九条之规定，决定如下：

驳回申请人仝某、朱某、刘某、杨某、郭某的行政复议请求。

申请人如不服本复议决定，可以自接到本决定书之日起十五日内向人民法院提起行政诉讼。

2025年10月20日