

周 口 市 人 民 政 府

行政复议决定书

周政行复决〔2025〕531号

申 请 人：何某某

被 申 请 人：周口市住房和城乡建设局

申请人何某某对被申请人周口市住房和城乡建设局作出的《关于某某物业擅自改变物业管理用房用途履行法定职责的答复》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2025年6月25日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的《关于某某物业擅自改变物业管理用房用途履行法定职责的答复》，对四川某某物业服务有限责任公司擅自改变物业管理用房的行为进行处罚。

申请人称：申请人于2025年3月19号通过中国邮政124357969XXXX向被申请人周口市住房和城乡建设局邮寄《履行法定责任申请书》，要求被申请人对四川某某物业服务有限责任公司周口分公司改变物业用房的行为进行处罚。2025年3月20号被申请人收到申请人邮寄的《履行法定责任申请书》，后于2025年5月23日给申请人答复：物业违规使用物业用房情况属实，物业为业主着想才改变物业用房的，不予处罚。申请人认为：物业和开发商签订的前期物业服务合同时已完成了对物业共用部位、共用设施设备的承接查验，验收工作，如果设施设备存在问题，也不会验收通过。物业所说的资源置换完全是无

稽之谈，物业辩解说对违规使用物业用房的行为在小区公示栏中进行了公示，物业没有权利代表业主擅自改变物业服务用房，只有业委会或超过三分之二的业主同意才可以。物业还擅自在小区公共管理区域内张贴违规公告，占用公共资源，种种违规违法行为应当接受处罚。请复议机关支持申请人的请求。

被申请人称：被申请人作出的答复符合法定要求，已履行法定职责。1.对申请人反映的某某物业擅自改变物业管理用房用途问题，被申请人接到申请书后第一时间组织人员现场排查核实，发现情况属实后约谈物业企业、督促及时整改，某某物业在被申请人的监督指导下及时腾退被违规使用的物业用房。2.某某城小区属保交楼项目，在多方努力下推动房产交付。物业企业进驻后，为解决楼盘交付后存在的部分遗留问题，以提升业主更好的居住体验，便和周口某某门窗签订协议，置换小区地库入口安全防护板及业主门窗维修服务，相关情况也已在小区公告。虽然物业企业的行为存在程序不合规的情况，但鉴于上述违法行为轻微，且及时改正，没有造成危害后果，根据《行政处罚法》第三十三条规定，被申请人决定对某某物业不予行政立案处罚。综上，请复议机关依法驳回申请人的行政复议请求。

经审理查明：申请人何某某于2025年3月19日向被申请人周口市住房和城乡建设局邮寄提交《履行法定责任申请书》（邮件号：124357969XXXX），要求被申请人对四川某某物业服务有限责任公司周口分公司改变物业用房的行为进行处罚。2025年3月20日，被申请人签收上述邮件。被申请人签收后，经调查核实，某某物业允许周口某某门窗利用物业管理用房其中一

间进行门窗广告宣传情况属实，被申请人督促该物业公司及时整改腾退违规使用的物业用房。2025年5月23日，被申请人现场检查该问题已整改。同日，因某某物业已在小区公告相关情况，且整改态度积极、情节轻微、未造成危害，经被申请人领导审批，决定对某某物业擅自改变物业管理用房用途允许他人广告宣传不予处罚。后被申请人作出《关于某某物业擅自改变物业管理用房用途履行法定职责的答复》并邮寄送达申请人（EMS100057091XXXX），将调查情况及不予处罚的情况告知申请人，主要内容为：“经我局现场核实，某某物业允许周口某某门窗利用物业管理用房其中一间进行门窗广告宣传情况属实，某某城属保交楼项目，开发企业资金出现问题，经多方努力推动交房后，小区公共设施仍存在部分瑕疵，且开发企业履行保修义务进度迟缓，物业企业为提升业主居住体验，与周口某某门窗签订协议，置换小区地库入口安全防护板及业主门窗维修服务，相关情况已在小区公告。我局已督促物业企业整改，腾退被违规占用的物业用房。我局认为物业企业擅自改变物业管理用房用途初心是为业主服务，暂不予处罚。”申请人对该答复不服，向本机关提出行政复议申请。

行政复议期间，本机关于2025年8月4日通过电话听取申请人意见，申请人意见同行政复议申请书。

以上事实有以下证据证明：1.124357969XXXX 邮件轨迹查询结果；2.《关于某某物业擅自改变物业管理用房用途履行法定职责的答复》及邮寄单；3.周口某某门窗合作协议；4.2025年5月23日检查照片3张；5.行政处罚案件不予立案审批表。

本机关认为：《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条

规定，违法行为轻微并及时改正，没有造成危害后果的，不予行政处罚。本案中，被申请人周口市住房和城乡建设局收到申请人何某某提交的《履行法定职责申请书》后，经调查核实，四川某某物业允许周口某某门窗利用管理用房其中一间进行门窗广告宣传情况属实，因某某物业整改态度积极、情节轻微、未造成危害，决定不予处罚，符合法律规定。故被申请人作出案涉答复将调查及不予处罚的情况告知申请人，认定事实清楚、内容适当。综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条“行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当的，行政复议机关决定维持该行政行为”之规定，本机关决定：

维持被申请人周口市住房和城乡建设局作出的《关于某某物业擅自改变物业管理用房用途履行法定职责的答复》。

如不服本决定，可以自收到本行政复议决定书之日起15日内，依法向人民法院提起行政诉讼。

2025年8月14日

抄告：河南省住房和城乡建设厅