

武汉市江夏区人民政府 行政复议决定书

夏政复〔2025〕424号-决定

申请人：吴漪，男，汉族，

被申请人：武汉市江夏区住房和城乡建设局

住所：武汉市江夏区纸坊街江夏大道189号（江夏区一中对面）。

第三人：武汉市麦萌艺术发展有限公司，住所地武汉市江夏区经济开发区大桥现代产业园武汉军运村21栋门面S3、S4号，统一社会信用代码：91420115MAE2MCYU9X。

法定代表人：周雅欣。

吴漪不服武汉市江夏区住房和城乡建设局未履行对违法行为进行查处的法定职责，向武汉市江夏区人民政府申请行政复议，本机关依法于2025年11月14日予以受理，并适用普通程序审理，于同年11月25日追加武汉市麦萌艺术发展有限公司为本案第三人，于同年11月23日书面听取了当事人意见。因情况复杂，

本机关决定延期三十日。本案现已审理终结。

申请人请求：1. 确认被申请人对申请人于 2025 年 8 月 31 日邮寄提交的《履行法定职责申请书》，未在法定期限内作出答复的行为违法。2. 责令被申请人限期履行法定职责，并书面答复申请人。

申请人称：申请人系武汉江夏军运村 21 栋 1 单元 202 业主。自 2024 年 9 月，军运村 21-S03 商铺非法穿墙打洞，擅闯小区内部，强行占用三面封闭、正常无人可进的公共区域，作为商用牟取私利。申请人与被占区域系隔壁关系，其行为已严重损害申请人的居家安全、生活质量、消防安全等，严重损害申请人的合法权益。申请人于 2025 年 8 月 31 日通过 EMS 快递方式，向被申请人邮寄了《履行法定职责申请书》及相关证据材料。2025 年 9 月 1 日被申请人签收。截至 2025 年 11 月 9 日，距离被申请人签收《履职申请书》已超过法定的两个月履职期限，被申请人未对该履职申请作出任何形式的答复。

申请人认为，被申请人对其法定职责范围内的书面履职申请完全不予理会，已构成明确的行政不作为。严重侵害了申请人的合法权益，纵容了违法状态的持续，也影响了行政机关的公信力。

被申请人答复称：被申请人已就申请人投诉反映的有关问题进行调查核实，同时，将涉嫌违法行为移交江夏经济开发区、江夏区城市管理执法局依法处置，并将履行职责的情况告知申请人，已依法履行了法定职责。2025 年 8 月 30 日，被申请人收到申请

人提交的《履行法定职责申请书》，投诉并反映军运村 21-S03 商铺业主违法占用小区内部公共区域，并要求对该业主的违法行为依法进行查处，责令其恢复原状。同时，要求对该小区物业公司接到上述违法行为举报后不及时处理，甚至歪曲事实、恶意包庇纵容，导致事态严重恶化的极其不负责任的行为责令改正，并就拒不改正追究法律责任。被申请人在收到申请人的履职申请之前，已经通过 12345 市民热线接到上述举报投诉并开展调查。经初步调查，军运村 21-S03 商铺业主存在涉嫌占用小区共用部位的违法行为。为此，被申请人依据《武汉市物业管理条例》第四十八条第（七）项、第五十一条之规定，将案涉违法线索移交违法行为所在地的江夏经济开发区处理。同时，依据国务院《物业管理条例》第六十四条，以及江夏区机构改革的工作要求，并根据被申请人与江夏区城市管理执法局签订的《行政执法委托书》的约定，将军运村 21-S03 商铺业主涉嫌利用共用部位进行经营的违法行为线索移交至江夏区城市管理执法局，由该局进行依法查处。

另外，针对申请人投诉的物业公司接到举报后存在不及时处理，歪曲事实、恶意包庇纵容等行为。经被申请人调查核实，物业公司接到申请人举报后多次上门，或者配合有关部门执法人员到场处理投诉事件。并且，及时通过线上三联单上报处理，并向 21-S03 商铺业主送达整改通知单，督促其改正违法行为。因此，不存在申请人举报投诉的不作为及歪曲事实、恶意包庇纵容等行

为。

2025年11月13日，被申请人针对申请人的履职申请将有关履职情况以书面形式回复申请人。后期，被申请人将持续关注、跟踪案涉违法行为的查处情况，督促有关部门及时执法，并及时向申请人通报案件处理结果。

第三人未提交答复资料。

经审理查明：

申请人系江夏区保利军运村21栋1单元202室业主，其与同楼层21-S03商铺（以下简称案涉商铺）中间存在一处三面封闭空间，该空间面向小区道路一面设置了安全围栏，该空间离地面距离4米，通过正常途径无法进入该空间。

2024年10月，因申请人认为同楼层21-S03商铺租户武汉市麦萌艺术发展有限公司在该空间共有的墙壁上开门，将安全围栏拆除后改为窗户，占用该空间为己用，侵占小区公共区域。2025年8月31日，申请人向被申请人邮寄一封《履行法定职责申请书》，要求被申请人对案涉商铺非法穿墙、强行占用小区内部公共区域非法牟利的行为进行查处并责令恢复原状，对小区物业接到举报不及时处理、歪曲事实、恶意包庇纵容的行为责令改正，拒不整改的追究相应法律责任。被申请人于同年9月1日收到上述履职申请。经被申请人调查核实，申请人与案涉商铺争议空间部位为独立空间，不属于双方任何一方，且商铺业主无法提供该区域产权证明。2024年10月17日，物业公司上门与案涉商铺

沟通并要求恢复原状，但商铺业主拒绝整改。同年11月19日，物业公司以“线上三联单”形式上报大桥产业园综合执法中心。12月12日，物业公司多次联系案涉商铺租户未果，随即向其下线整改通知单。2025年1月9日，申请人、被申请人及物业公司三方进行现场处理沟通。同年2月17日，物业公司配合大桥产业园综合执法中心上门处理，但案涉商铺业主仍旧拒绝整改。物业公司已全面履行了巡查、检查、制止和报告的职责。2025年11月5日，被申请人作出《关于军运村物业服务不到位问题履行法定职责申请书的回复》，并于11月13日向申请人邮寄，申请人于11月15日签收。

另查明，申请人于2025年8月31日以同样的事实向武汉市江夏区城市管理执法局（以下简称区城管局）邮寄《履行法定职责申请书》。同年11月9日，申请人以区城管局未履行法定职责为由，向本机关申请行政复议，本机关于11月11日予以受理。

上述事实有下列证据证明：

1. 申请人提供的微信聊天记录截图、“市长热线”详情页截图、关于市长服务热线督转办单的回告、规划设计图纸（部分）、现场照片、依法履职程序答复书、履行法定职责申请书、关于军运村物业服务不到位问题履行法定职责申请书的回复、邮件签收页截图；

2. 被申请人提供的现场协调照片、工作联系函、关于协调处理军运城商铺业主违规占用公共区域问题的函及送达照片、行政

执法委托书、线上三联单截图、案涉空间现场照片、整改通知书、关于军运村物业服务不到位问题履行法定职责申请书的回复、邮件签收页截图。

本机关认为：

根据《物业管理条例（2018年修订）》第六十三条第一款规定，违反本条例的规定，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用：（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。本案中，第三人租赁案涉商铺经营培训机构，装修过程中第三人破坏与其相邻空间的共用墙体，将该空间改造装修，据为己用。根据上述规定，擅自利用物业共用部位进行经营的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门即本案被申请人依法进行查处，被申请人具有相应的法定职责。

申请人于2025年8月31日向被申请人邮寄《履行法定职责申请书》，要求被申请人对第三人的非法穿墙，强行占用小区公共空间的行为进行查处。被申请人于9月1日收到申请书后，进行了调查、组织多方沟通协商，并于11月5日向申请人邮寄送达《关于军运村物业服务不到位问题履行法定职责申请书的回复》。但截至申请人提起复议申请时，被申请人仍未对第三人砸墙开门的行为进行查处。故，本机关认为被申请人未履行法定职

责。

依照《中华人民共和国行政复议法》第六十六条的规定，本机关决定：

责令被申请人在法定期限内对申请人提出的《履行法定职责申请书》履行相应的法定职责。

申请人、第三人如不服本决定，可以自收到本决定书之日起15日内向人民法院提起行政诉讼。

