洛阳市老城区人民政府

行政复议决定书

老政复决字〔2024〕第46号

申请人：赵某某，男，34岁，身份证号410482198911041057。

现住址：河南省洛阳市老城区某某小区。

被申请人：洛阳市老城区市场监督管理局。

法定代表人：王晓毅 局长。

地 址：洛阳市老城区中州东路216号。

申请人不服被申请人对其投诉举报的答复，于2024年2月23日向本机关申请行政复议，本机关依法受理并适用普通程序，现已审理终结。

**复议请求**：请求撤销被申请人2024年1月16日对本人举报某某物业合同违法事项作出的处理结果回复；责令被申请人重新答复。

**申请人称**：本人于2023年12月18日以信件形式（单号XB23403261241）向洛阳市市场监督管理局邮寄信件举报洛阳市某某物业公司相关违法行为，后洛阳市市场监督管理局将举报案 件移交老城区市场监管局处理。2024年1月22日，本人在洛浦监管所取到关于本人举报事项的书面答复。本人不服该答复现提起行政复议，请复议机关依法审查，根据《行政复议法》第五十条规定，并鉴于所签订合同涉及面较广，现于申请行政复议的同时向复议机关申请组织听证。

**被申请人答复**：赵某某于2023年12月22日举报洛阳市某某物业管理有限公司签订《前期物业服务协议》和利用格式合同排除违约责任的行为违法。经查：洛阳市某某物业服务公司是经招标选聘的物业服务企业，开发商与物业公司签订《前期物业服务合同》，符合《中华人民共和国民法典》第九百三十九条的相关规定。开发商与物业公司签订的《前期物业服务合同》（以下简称《服务合同》）和物业公司与业主签订的《前期物业服务协议》（以下简称《服务协议》）中未见有违反相关法律规定的内容，并经过法院判决（2023）豫0302民初2525号，法院已认定开发商与物业公司签订《服务合同》和赵某某与物业公司签订的《服务协议》是双方真实意思表示且合法有效。在《服务合同》履行期限内，物业公司与业主签订的《服务协议》不违反法律、行政法规的强制性规定。根据《服务合同》第八章违约责任和《服务协议》第十一条违约责任显示的内容，未发现物业公司有利用格式合同排除其违约责任的条款，赵某某也未在举报信中明确指出《服务协议》中哪一条款存在物业公司利用格式合同排除其违约责任的违法行为。《服务合同》在履行期限内，其第八章违约责任（共六条）对双方均有法律约束力，因此《服务协议》中不再赘述违约责任，并不影响《服务合同》中对双方违约责任的约束。我局处理完上述举报后，于2024年1月16日将调查结果电话告知赵某某，2024年1月22日将书面处理结果告知赵某某。

综上，我局在处理上述举报过程中，所查事实清楚，定性准确，适用法律得当，程序合法。

**经审理查明**：2023年12月18日，申请人赵某某通过邮政挂号信向洛阳市市场监督管理局邮寄一份举报履职申请书，举报其居住的洛阳市老城区某某小区的物业服务公司洛阳市某某物业管理有限公司涉嫌存在合同违法行为，其认为2015年在小区房产开发商代表全体业主已经与洛阳市某某物业管理有限公司签订《前期物业服务合同》的情况下，2018年洛阳市某某物业管理有限公司要求所有业主均与其另行签订《前期物业服务协议》违法，同时还认为该协议存在利用合同损害消费者合法权益、故意隐瞒与实现合同目的有重大影响的信息、利用格式条款减轻或者免除自身责任等违法行为。洛阳市市场监督管理局于2023年12月19日签收了申请人的举报信件后，于2023年12月22日将该举报移交被申请人办理。被申请人接到举报后，及时到被投诉举报人处进行调查，经调查，调取了《前期物业服务协议》、《前期物业服务合同》、洛阳市老城区人民法院（2023）豫0302民初2525号《民事判决书》等证据材料，同时被投诉举报人还提供一份回复函，对申请人的举报事项进行了解释说明。被申请人经调查认定被投诉举报人不存在申请人举报的违法行为，因此，2024年1月16日，被申请人作出一份《关于赵某某举报物业公司签订前期物业服务协议和利用格式合同排除违约责任一事的处理结果回复》并通过电话告知申请人，具体内容为：“赵某某：我局于2023年12月22日收到你举报，现将处理结果回复如下：经调查了解，举报事项是：1.开发商与物业公司签订过《前期物业服务合同》，并且在该合同履行期限内，物业公司又与业主签订《前期物业服务协议》，你认为不合理；2.你认为物业公司利用格式条款排除其违约责任。经查：某某物业服务公司是经招标选聘的物业服务企业，开发商与物业公司签订《前期物业服务合同》，符合法定程序。开发商与物业公司签订的《前期物业服务合同》（以下简称《合同》）和物业公司与业主签订的《前期物业服务协议》（以下简称《协议》）中未见有违反相关法律规定的内容，《合同》《协议》是双方真实意思表示，因此这两份《合同》《协议》均合法有效。在《合同》履行期限内，物业公司与业主签订的《协议》不违反法律、行政法规的强制性规定。根据《合同》第八章违约责任和《协议》第十一条违约责任显示的内容，未发现物业公司有利用格式合同排除其违约责任的条款。《合同》在履行期限内，其第八章违约责任（共六条）对双方均有法律约束力，因此《协议》中不再赘述违约责任，并不影响《合同》中对双方违约责任的约束。综上，你举报的违法行为不属实，不予立案。”2024年1月22日，被申请人将该书面回复送达了申请人。

另查明，2023年10月，因申请人未缴纳物业服务费，洛阳市某某物业管理有限公司提起民事诉讼将申请人起诉至洛阳市老城区人民法院，请求判令申请人支付物业服务费及违约金，同时申请人提起反诉，请求确认申请人与洛阳市某某物业管理有限公司于2018年9月4日签订的《前期物业服务协议》无效并退还申请人已缴纳的物业费。2024年1月11日，洛阳市老城区人民法院作出（2023）豫0302民初2525号《民事判决书》，判决：一、赵某某于本判决生效之日起十日内支付洛阳市某某物业管理有限公司物业服务费5296.44元；驳回洛阳市某某物业管理有限公司的其他诉讼请求；三、驳回赵某某的反诉请求。且该判决书中明确指出“该《前期物业服务协议》，系双方当事人的真实意思表示，且不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。”

以上事实有举报履职申请书、来函转办通知书、民事判决书、前期物业服务合同、前期物业服务协议、被申请人书面回复及送达回证等证据材料予以证明。

**复议机关认为：**依据《市场监督管理投诉举报处理暂行办法》第三十一条：“市场监督管理部门应当按照市场监督管理行政处罚等有关规定处理举报。举报人实名举报的，有处理权限的市场监督管理部门还应当自作出是否立案决定之日起五个工作日内告知举报人。”《市场监督管理行政处罚程序规定》第十八条：“市场监督管理部门对依据监督检查职权或者通过投诉、举报、其他部门移送、上级交办等途径发现的违法行为线索，应当自发现线索或者收到材料之日起十五个工作日内予以核查，由市场监督管理部门负责人决定是否立案；特殊情况下，经市场监督管理部门负责人批准，可以延长十五个工作日。法律、法规、规章另有规定的除外。”的规定，被申请人于2023年12月22日接到洛阳市市场监督管理局交办的申请人的举报事项后，及时进行调查，于2024年1月16日对申请人的举报作出书面回复并通过电话告知了调查处理情况和举报不予立案的决定，并于2024年1月22日当面送达了申请人。被申请人已经在法定期限内对申请人的举报告知了是否立案的决定，程序合法。经被申请人调查核实，并结合法院民事判决书，物业公司与业主签订的《前期物业服务协议》不违反法律、行政法规的强制性规定，属合法有效，因此，被申请人对申请人的举报作出的答复并无不当。综上所述，依据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条之规定，决定：

维持被申请人于2024年1月16日作出的《关于赵某某举报物业公司签订前期物业服务协议和利用格式合同排除违约责任一事的处理结果回复》。

申请人如不服本决定，可自收到本决定之日起15日内向有管辖权的人民法院起诉。

2024年4月25日