

□ 文/刘希平

湖南省长沙市一房企15年前的物业用房处置行为,15年后引发了一场备受关注的“民告官”行政诉讼案。

2024年5月,湖南君某有限公司(以下简称“君某公司”)因被长沙市城市管理局(以下简称“长沙市城管局”)以“擅自处分业主共用物业部位”为由罚款15万元,此案经历一审败诉、二审上诉,最终迎来终审判决。

2025年10月8日,长沙市中级人民法院二审以“违法行为已超过行政处罚追责期限”为由,撤销了一审法院判决及城管部门的行政处罚决定。

该案不仅关乎涉事企业权益,更对行政机关执法中追责时效适用、程序规范具有典型警示意义,也折射出物业共用部位处置中的企业责任与行政监管的边界难题。

十五年前处置行为被处罚

记者在采访中了解到,此案源头可追溯至2010年。君某公司系长沙某小区建设单位,该小区一处217.79平方米的地下室房屋,规划及登记性质均为物业用房,依法属于小区全体业主共

该案不仅关乎涉事企业权益,更对行政机关执法中追责时效适用、程序规范具有典型警示意义,也折射出物业共用部位处置中的企业责任与行政监管的边界难题。

跨越15年的行政争议

资料图片

有,建设单位不得擅自处分。但2010年小区交房时,君某公司未将该房屋交付物业公司,而是擅自作为社区用房提供给所在社区居委会使用。该行为当时并未引发投诉或查处,案涉房屋此后一直由社区实际控制,君某公司再未行使支配权。

2023年12月27日,该小区部分业主发现此事后,认为君某公司侵害其合法权益,遂向原长沙市住房和城乡建设行政执法局(以下简称“长沙市住建执法局”)投诉。2024年1月3日,该局现场核查确认君某公司存在违法事实,当

日下达责令改正通知书,要求其整改,否则将依法处理。

因君某公司以“房屋由社区控制、客观无法整改”为由未按期整改,长沙市住建执法局经法定程序,认定君某公司构成擅自处置业主共用物业的行为,建议罚款15万元。

记者了解到,该案虽由长沙市住建执法局具体调查,但处罚主体为长沙市城管局。依据2018年长沙市政府134号令及双方签订的《行

政执法委托书》,长沙市城管局已将相关行政处罚权委托给长沙市住建执法局,故该案以长沙市城管局名义作出处罚。

2024年5月7日,长沙市城管局对君某公司作出罚款15万元的行政处罚决定。君某公司收到行政处罚决定书后不服,向长沙铁路运输法院提起行政诉讼,请求撤销该处罚并由城管局承担诉讼费用。

一审认定处罚合法

2024年,长沙铁路运输法院公开