

开庭审理此案,双方核心争议聚焦于行政处罚的合法性、合理性及君某公司行为是否构成违法。

庭审中,君某公司辩称:其将房屋交由社区使用无主观过错,且早已丧失房屋支配权,不存在“拒不整改”情形;同时小区剩余物业用房面积达标,案涉房屋性质存在不确定性,城管部门处罚缺乏合理性、幅度过重,请求法院撤销处罚。

长沙市城管局答辩称:其作为被告主体适格,委托执法符合规定;案涉房屋明确为业主共有物业用房,君某公司擅自处置的行为违法事实清楚、证据确凿,且无法定免责情形,其“无法整改”的辩解不能成立;剩余物业用房达标不能成为违法的理由,处罚程序合法、幅度适当,请求驳回原告诉讼请求。

长沙铁路运输法院审理后认为,长沙市城管局作为城市管理部门,依法享有住建领域行政处罚权,委托执法亦符合规定,主体适格。君某公司擅自将物业用房交社区使用,面积大、时间长且未按期整改,已构成违法。长沙市城管局作出的15万元罚款,程序合法、幅度符合《物业管理条例》相关规定,并无不当。

综上,长沙铁路运输法院依

照《中华人民共和国行政诉讼法》第六十九条规定,判决驳回君某公司的诉讼请求。

此案一审宣判后,君某公司不服,认为一审未查清关键事实、适用法律错误,遂提起上诉,请求撤销一审判决、改判支持其诉求,并由城管局承担一、二审诉讼费。

二审认定超追责期

2025年,长沙市中级人民法院立案受理上诉后,组成合议庭审理此案,采信证据及认定事实与一审一致。二审焦点集中在“君某公司违法行为是否超过行政处罚追责期限”。

君某公司上诉称,其违法行为发生于2010年,距今已15年,远超法定追责期限,处罚应予以撤销;且一审未审查“剩余物业用房达标”“无主观过错”等关键事实,判决不当。长沙市城管局则辩称,该违法行为自2010年起持续至今,追责期限应从行为终止之日起算,其处罚未超期,请求维持一审判决。

据悉,《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条明确规定,违法行为在二年内未被发现的,不再给予行政处罚;涉及公民生命健康安全、金融安全且有危害后果的,期限延长至五年。该制度

旨在督促行政机关及时执法,保护行政相对人合法权益。

长沙市中级人民法院审理认为,君某公司擅自处置物业用房的行为于2010年交房时即实施完毕,房屋交由社区后,其已丧失支配权,未再实施新的违法行为,并非“持续状态”。该行为距今15年,远超二年追责期限,且不具备期限延长情形,长沙市城管局不应再给予行政处罚。同时,城管局未提供证据证明其处罚符合《中华人民共和国行政处罚法》相关程序规定,执法存在瑕疵。综上,长沙中院依照相关法律规定,于2025年10月8日作出终审判决:撤销一审判决及长沙市城管局的行政处罚决定,一、二审诉讼费100元由长沙市城管局负担,该判决为终审判决。

这场跨越15年的行政争议,最终以房企胜诉落幕,为行政机关规范执法、建设单位依法经营提供了生动的司法警示。

有法律界人士向记者表示,该案终审判决具有典型指导意义,明确了行政处罚追责时效的适用边界,警示行政机关应及时规范执法,也提醒建设单位需依法处置业主共有物业,避免违法风险。

编辑/李程(lcpupu@126.com)