

福州市鼓楼区人民政府

行政复议决定书

鼓政行复〔2024〕237号

申请人：钱文辉，男，1977年1月1日出生，身份证号码：，身份证住址：福建省福州市台江区达道路38号。

申请人：卓友平，男，1972年5月12日出生，身份证号码：，身份证住址：福建省福州市鼓楼区温泉支路金龙新村3座302。

申请人：林颖，女，1987年9月23日出生，身份证号码：，身份证住址：福建省福州市鼓楼区金龙新村3座402单元。

申请人：周山山，男，1983年6月23日出生，身份证号码：，身份证住址：福建省福州市鼓楼区东大路36号。

被申请人：福州市鼓楼区自然资源和规划局，住所地：福州市鼓楼区东泰路189号。

法定代表人：林琳，职务：局长。

第三人：刘薇，女，1985年9月23日出生，身份证号码：，身份证住址：福建省福州市鼓楼区

区温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯 201 单元。

第三人：阙诗丰，男，1974 年 7 月 24 日出生，身份证号码：_____，身份证住址：北京市宣武区白广路二条 1 号能源部。

第三人：吴冬华，男，1984 年 10 月 27 日出生，身份证号码：_____，身份证住址：福建省福州市鼓楼区东大路 36 号。

第三人：林蔡瑜，女，1984 年 5 月 23 日出生，身份证号码：_____，身份证住址：福建省福州市台江区五一新村前街 12 号。

第三人：陈阳，男，1988 年 5 月 14 日出生，身份证号码：_____，身份证住址：福建省福州市鼓楼区北二环西路 68 号。

第三人：陈阳，男，1965 年 8 月 17 日出生，身份证号码：_____，身份证住址：南京市鼓楼区北京西路二号新村 4 幢 206 室。

第三人：林世玉，男，1959 年 9 月 28 日出生，身份证号码：_____，身份证住址：福建省福州市鼓楼区元帅庙新村 2 座 704。

第三人：刘伟，男，1977 年 10 月 10 日出生，身份证号码：_____，身份证住址：福建省福州市鼓楼区金龙新村 3 座 701。

第三人：庞小华，女，1952 年 11 月 28 日出生，身份证号码：_____，身份证住址：福建省福州市鼓

楼区温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯 701 单元。

第三人：胡奕荣，男，1979 年 3 月 29 日出生，身份证号码： ，身份证住址：福建省南平市延平区李侗路豫轩里 13 号 705 室。

第三人：陈菊芳，女，1987 年 9 月 24 日出生，身份证号码： ，身份证住址：福建省南平市延平区大同里 97 号 4 幢 2 单元 704 室。

第三人：张金旺，男，1976 年 2 月 2 日出生，身份证号码： ，身份证住址：福建省福州市鼓楼区温泉支路 64 号金龙新村 3 座 801 单元。

第三人：吴陈锋，男，1985 年 7 月 15 日出生，身份证号码： ，身份证住址：福建省福州市鼓楼区温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯 802 单元。

第三人：汪林清，女，1984 年 11 月 12 日出生，身份证号码： ，身份证住址：福建省永泰县樟城镇南湖路 6 号 1 幢 501 室。

申请人钱文辉、卓友平、林颖、周山山不服被申请人作出的《关于温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯加装电梯项目简易建设工程规划审查意见单》〔榕鼓自规简审(2023)00106 号〕（以下简称“《审查意见单》”），于 2023 年 9 月 25 日向本机关提出行政复议申请，本机关收到申请材料后依法予以受理。因福州市中级人民法院 号行政判决对该复议申请重新作出处理，本机关于 2024 年 10 月 9 日依法重新受理，本案现已审理终结。

申请人请求：依法撤销被申请人作出的《关于温泉支路64号金龙新村3座1梯加装电梯项目简易建设工程规划审查意见单》〔榕鼓自规简审（2023）00106号〕。

申请人称：被申请人于2023年8月15日作出的《审查意见单》的具体行政行为，予以通过该项目规划技术审查。该具体行政行为主要事实不清、证据不足，适用依据错误，依法应予撤销。具体理由如下：

一、申请增设电梯的业主未先制定方案就进行表决，违反法定程序。依据《福州市人民政府办公厅关于进一步做好既有住宅增设电梯工作的若干意见》（榕政办〔2021〕107号）之附件《福州市既有住宅增设电梯实施细则》（以下简称“《实施细则》”）第三条第（一）项制定初步方案“申请人应委托该住宅建筑原设计单位或不低于原设计单位资质等级的其他设计单位编制增设电梯方案...方案应包括规划用地、建筑结构、消防安全等方面的可行性分析，增设电梯的总平面布局，资金概算及费用筹集方案，电梯运行维护保养费用分摊方案等内容”的规定，申请加装电梯先要委托设计单位编制增设电梯方案，这是前提条件，而加装电梯召集人802业主吴陈锋开始并未委托相关设计单位编制增设电梯方案前提下，而直接要求1梯中14户业主表决，14户业主表决时并未知悉方案内容，违反法定程序。后编制的方案缺少资金概算及费用筹集方案，电梯运行维护保养费用分摊方案等内容，不符合实施细则的相关规定。

二、被申请人认定的事实不清，增设电梯方案未依法表

决通过。依据实施细则第（二）项“申请增设电梯的相关业主应提请业主委员会或社区居委会（村民委员会）牵头，增设电梯方案应当由同梯号房屋专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决同梯号房屋专有部分面积四分之三以上且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意，参与表决业主意见（如“同意”“不同意”等），均应在申请材料上注明相关意见”，及第四条第（一）项“增设电梯申请人向社区居委会（村民委员会）提出公示申请，社区居委会（村民委员会）负责对住户意见表的真实性予以核实，核实无误后将该增设电梯事项在小区公示栏、小区出入口及需增设电梯房屋楼道口外显著位置进行公示，公示期十天。社区居委会（村民委员会）应对增设电梯的全过程进行监督，负责审核住户签字意见表的真实性，并对公示情况出具相关证明材料并盖章”。第三人吴陈锋提交给鼓楼区温泉街道汤门社区居民委员会的《既有住宅增设电梯所在梯号各层业主签字意见表》（以下简称“意见表”），意见表不具有真实合法性。1. 编制出方案后，申请增设电梯的相关业主应提请社区居委会牵头组织业主对方案进行表决，而第三人吴陈锋未申请让汤门社区居委会牵头组织业主表决，是直接自己带着“意见表”（未出示方案）到同意加装业主家签字，未让持反对意见的业主签字，剥夺钱文辉、卓友平、周山山等申请人的参与权和表决权，真实情况是金龙新村3座1梯共有14户，增设电梯参与表决14户，同意9户，反对4户，中立1户，没有达到参与

表决同梯号房屋专有部分面积四分之三以上且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意，不符合“实施细则”第三条第二项的规定。2. 汤门社区居民委员会公示内容中不具备合法性。公示内容中明确写出“201 意见中立”、“202、302 意见反对加装电梯”“401 意见不明确”，且在公示“意见表”及在 2022 年 9 月 9 日公示《通知》中也写明同样意见，汤门社区居民委员会对自身了解 14 户业主都有表决意见情况下，出具的《社区居民委员会对住户表决意见情况说明》中没有将 202、302、401 等业主意见记录上去，导致参与表决的业主人数变少了 3 户，而实际情况是 14 户业主都有表决意见，依然写出“坐落于福州市鼓楼区温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯号房屋已有同梯号房屋专有部分面积占比三分之二且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决同梯号房屋专有部分面积四分之三以上且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意增设电梯方案...”等内容进行公示，违反法律规定，不负责任，侵害申请人的合法权益。

综上，被申请人作出的《审查意见单》的具体行政行为，事实不清，适用依据错误，损害申请人的合法权益，请求依法予以撤销。

被申请人称：一、被申请人依法有权作出《审查意见单》。《福州市人民政府办公厅关于进一步做好既有住宅增设电梯工作的若干意见》榕政办〔2021〕107 号（以下简称《意见》）。《意见》第一条规定：“各区自然资源和规划局负责办理既有住宅增设电梯项目规划审查。”

温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯位于福州市鼓楼区，根据上述规定，被申请人依法负有对温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯加装电梯项目申请的行政审查职责，有权出具《审查意见单》，被申请人作出《审查意见单》属于法定职责，具有合法的权力来源。

二、被申请人作出的《审查意见单》具有事实和法律依据，申请增设电梯材料齐全，被申请人审查程序合法。

2023 年 7 月 11 日，温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯业主委托代理人金磊向被申请人提交增设电梯申请材料。申请材料显示：温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯共 14 户，11 户业主参与表决，参与表决户数 $11 > 14 \times 2/3 \approx 9.33$ ，参与表决面积 $1156.82 - 92.51 - 72.75 \times 2 = 918.81 > 1156.82 \times 2/3 = 771.21 \text{ m}^2$ 。

表决结果 9 票通过，表决赞成户数 $9 > 11 \times 3/4 = 8.25$ ，表决赞成面积 $918.81 - 92.51 - 72.75 = 753.55 > 918.81 \times 3/4 = 689.1 \text{ m}^2$ 。

该表决行为满足《意见》的附件《福州市既有住宅增设电梯实施细则》（以下简称《实施细则》）第三条（二）“业主表决……增设电梯方案应当由同梯号房屋专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决同梯号房屋专有部分面积四分之三以上且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意”的文件要求。

汤门社区居委会对增设电梯的整个过程进行监督，并对增设电梯方案、《签字意见表》等进行了公示。公示期间 202、

302、401、402 业主提出异议，汤门社区居委会依法组织双方调解，双方未能达成一致意见。公示完成后，汤门社区居委会依法出具《公示证明》、《社区居委会对住户签字意见表真实性核实情况说明》、《调解情况说明》等证明材料。

经被申请人审查，本案申请材料符合《意见》及其附件《实施细则》的规定。本案申请增设电梯材料齐全，被申请人审查程序合法。

三、关于申请人钱文辉等 4 人反映的问题。

1. 申请人提出申请增设电梯的业主未先制定方案就行表决，违反法定程序，该说法没有法律依据。

依据榕政办〔2021〕107 号文及附件《实施细则》的规定，制定电梯设计方案是提交各区自然资源和规划局审批的前提条件，但不是同梯位业主签字表决的前提条件，而且在未确定同梯位业主签字表决结果之前，先投入大量前期费用设计电梯方案也不符合常理。

2. 申请人提出被申请人认定事实不清，增设电梯方案未依法表决通过，该说法没有事实和法律依据。

根据申请材料《社区居委会对住户签字意见表真实性核实情况说明》可知，金龙新村 3 座 1 梯加装电梯项目表决系由汤门社区居委会牵头，汤门社区居委会对住户《签字意见表》内涉及的房号、房屋产权证、房屋产权人、身份证等信息进行核实，征求表决业主“同意”或“不同意”增设电梯方案意见，并确保业主（包括共有产权人）本人现场签字、盖手印。汤门社区居委会对增设电梯的全过程进行监督，已

经对《签字意见表》的真实性进行核实并盖章确认，明确表示对《签字意见表》的真实性负责。

被申请人于 2023 年 8 月 4 日依法组织听证会，申请人钱文辉和卓友平委托的卓立洋，以及委托的 2 名律师参加听证会，均未提出汤门社区存在剥夺申请人表决权的情形。故申请人复议提出加建方业主吴陈锋不让持反对意见的业主签字，剥夺钱文辉、卓友平、周山山等申请人的参与权和表决权的说法亦无事实依据。

综上所述，被申请人依据《意见》及附件《实施细则》的相关规定，依法作出《审查意见单》，事实清楚，程序合法。申请人的复议请求没有事实和法律依据，请依法维持被申请人作出的《审查意见单》。

第三人吴冬华、林蔡瑜、陈阳（601 单元）、林世玉、刘伟、庞小华、胡奕荣、陈菊芳、张金旺、吴陈锋、汪林清称：钱文辉等 4 位申请人提供的材料存在断章取义及混淆视听情况。温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯业主依法依规依流程完成材料递交、表决、公示、审查等各项流程，2023 年 8 月 15 日，被申请人作出《关于温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯加装电梯项目简易建设工程规划审查意见单》〔榕鼓自规简审（2023）00106 号〕事实清楚、材料完整，依法应维持不变。

一、业主在社区组织下就电梯方案及意见按程序正常表决。1. 初步方案制定：《福州市人民政府办公厅关于进一步做好既有住宅增设电梯工作的若干意见》明确规定需制定初

步方案。前期我方通过线上会议、微信群以及线下我方及社区组织的多次会议中通知全员进行过方案沟通讨论。

2. 正常表决: 汤门社区在经过多次通知但仍有个别业主拒不参会的情况下, 在 2022 年 9 月 24 日最后一次按规定按流程正常召开业主表决。其中钱文辉等极个别业主存在自始至终故意不参加、不露面、不沟通、主动弃权的清楚事实。

二、电梯方案表决通过, 人数及面积数达标。

1. 人数达标: 11 户业主参与表决, 个别业主收到通知仍故意缺席, 最后总人数及面积数达标。

2. 材料合规: 按被申请人下发的申请材料, 业主签字意见表须提供原件且加盖业主手印, 并提供相应身份证及产权证等相关证件。

3. 表决方式明确: (1) 国家层面: 加装电梯属于《中华人民共和国民法典》第二百七十八条第一款第七项规定的业主共同决定事项范畴, 表决意见是增设电梯规划许可审批的重要申报材料之一, 都应当以书面形式作出。同时, 建设部颁发的《业主大会和业主委员会指导规则》第二十二条第二款对业主参与表决的具体操作进行了相关规定, 该条文明确指出: “凡需投票表决的, 表决意见应由业主本人签名”。

(2) 福州层面: 被申请人提供的申请材料中明确标注要求: 业主签字意见表须提供原件且加盖业主手印。社区知晓并始终严格要求执行。钱文辉等人提供的证据和投诉证明: 一是对方事先看过该材料; 二是社区通知过对方需提供材料, 充分暴露证明了对方应该知道且知道表决规则下, 故意拒绝参会、

视为弃权的事实。

社区表决过程中，钱文辉等业主一方面故意不参会，另一方面一直未作稳定、正式的表态。意见表上，关于钱文辉等人的信息记录，并非业主正式授权或业主正式合规表决，系社区表决截止后、公示当天临时手写的信息。

第三人吴冬华、林蔡瑜、陈阳（601单元）、林世玉、刘伟、庞小华、胡奕荣、陈菊芳、张金旺、吴陈锋、汪林清认为：钱文辉等申请人提供的证据存在异议。对方证据及阐述，企图隐瞒藐视社区及同栋业主、从头到尾拒不参会拒不沟通、教唆他人联合索取高额赔偿的事实真相，伪造出被排斥参会、看不到方案、签不到字的假象。

第三人刘薇、阙诗丰、陈阳（502单元）均未提交答辩意见及证据材料。

经审理查明：因生活实际需要，福州市鼓楼区温泉街道温泉支路64号金龙新村3座1梯业主拟申请加装电梯。2022年11月17日，汤门社区居民委员会附上《既有住宅增设电梯所在梯号各层业主签字意见表》及设计图纸等材料，在小区公示栏、小区出入口以及需增设电梯房屋楼道口等位置进行公示，公示期为2022年11月17日至2022年11月27日。2023年1月6日，汤门社区居民委员会出具《公示证明》，说明公示过程中该梯位202、302、401、402业主提出异议。同日，汤门社区居民委员会出具《社区居委会（村民委员会）对业主签字意见表真实性核实情况说明》，表示该社区居委会对增设电梯的全过程进行监督，且已经对《签字意见表》

真实性进行核实并盖章确认，并对《签字意见表》真实性负责。同日，汤门社区居民委员会出具《调解情况说明》，说明经协商双方仍无法达成一致意见。

2023年7月11日，加装电梯申请方业主委托福州国力机电工程有限公司经办人金磊，向被申请人提交了《关于既有住宅增设电梯的申请报告》、《授权委托书》、《受委托人承诺书》、受委托人身份证复印件、福州国力机电工程有限公司营业执照、公示、公示证明、公示照片、《既有住宅增设电梯所在梯号各层业主签字意见表》、业主身份证及产权证复印件、共有人的《授权委托书》、《承诺书》、《社区居委会（村民委员会）对业主签字意见表真实性核实情况说明》、《调解情况说明》、《建筑设计说明》、总平面图（1:500）、一层平面图（1:200）、标准层平面图（1:200）、北立面图（1:200）、东立面图（1:200）、时代建筑设计院（福建）有限公司工程设计资质证书等申请材料，申请在金龙新村3座1梯位加装电梯。

2023年7月14日，被申请人向加装电梯申请方业主委托代理人金磊送达《行政审批和服务事项启动特殊环节告知书》，告知需办理听证，并于同日作出《听证告知书》，公示期为2023年7月17日至7月21日。2023年7月24日，钱文辉、卓友平向被申请人申请听证，被申请人于同日作出《听证通知书》告知钱文辉、卓友平于2023年7月28日9:30在鼓楼区东泰路189号二层会议室举行听证，钱文辉予以签收。2023年7月25日，后因受台风影响，被申请人电话

通知听证申请人将听证时间改期至 2023 年 8 月 4 日，2023 年 8 月 4 日上午 9:30 举行了听证会，并记录了各方意见。

2023 年 8 月 15 日，被申请人经审查后作出《关于温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯加装电梯项目简易建设工程规划审查意见单》〔榕鼓自规简审（2023）00106 号〕，意见为“该项目予以通过规划技术审查”。被申请人于 2023 年 8 月 16 日将该审查意见向加装电梯申请业主委托代理人金磊送达。申请人不服，向本机关申请行政复议。

上述事实有下列证据证明：1.《关于既有住宅增设电梯的申请报告》；2.《授权委托书》；3.《受委托人承诺书》；4.受委托人身份证复印件；5.福州国力机电工程有限公司营业执照；6.公示；7.公示证明；8.公示照片；9.《既有住宅增设电梯所在梯号各层业主签字意见表》；10.业主身份证及产权证复印件；11.共有人的《授权委托书》；12.《承诺书》；13.《社区居委会（村民委员会）对业主签字意见表真实性核实情况说明》；14.《调解情况说明》；15.《建筑设计说明》；16.总平面图（1:500）、一层平面图（1:200）、标准层平面图（1:200）、北立面图（1:200）、东立面图（1:200）；17.时代建筑设计院（福建）有限公司工程设计资质证书；18.《行政审批和服务事项启动特殊环节告知书》；19.《听证告知书》及公示照片；20.《听证申请书》；21.《听证通知书》；22.听证申请人身份证复印件；23.《加装电梯听证会签到表》；24.《听证笔录》；25.《关于温泉支路 64 号金龙新村 3 座 1 梯加装电梯项目简易建设工程规划审查意见

单》〔榕鼓自规简审（2023）00106号〕。

本机关认为：一、根据《福州市人民政府办公厅关于进一步做好既有住宅增设电梯工作的若干意见》（榕政办〔2021〕107号）第一条：“各区自然资源和规划局负责办理既有住宅增设电梯项目规划审查”的规定，温泉支路64号金龙新村3座1梯位于福州市鼓楼区，被申请人依据上述意见规定作出《关于温泉支路64号金龙新村3座1梯加装电梯项目简易建设工程规划审查意见单》〔榕鼓自规简审（2023）00106号〕，具有合法的权力来源。

二、根据《福州市人民政府办公厅关于进一步做好既有住宅增设电梯工作的若干意见》（榕政办〔2021〕107号）第三条第（二）项“增设电梯方案应当由同梯号房屋专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决同梯号房屋专有部分面积四分之三以上且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意，参与表决业主意见（如“同意”“不同意”等），均应在申请材料上注明相关意见”的规定，从《既有住宅增设电梯所在梯号各层业主签字意见表》及《公示证明》来看，金龙新村3座1梯202、302、401、402单元业主虽未在《签字意见表》明确签字反对加装电梯，但他们已经明确向社区表达了意见，社区也已把他们的意见备注在《签字意见表》中，应当认定他们已经参与了表决，被申请人仅以在《签字意见表》表格中签署意见的业主认定参与表决户数，证据不足。故该梯位有14户业主参与表决，9户业主同意加装电梯，不符合《福

州市人民政府办公厅关于进一步做好既有住宅增设电梯工作的若干意见》（榕政办〔2021〕107号）第三条第（二）项的相关规定。

综上所述，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十四条第一款第（一）项的规定，**本机关决定如下：**

撤销被申请人作出的《关于温泉支路64号金龙新村3座1梯加装电梯项目简易建设工程规划审查意见单》〔榕鼓自规简审（2023）00106号〕。

申请人如对本决定不服，可以在接到行政复议决定书之日起15日内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

福州市鼓楼区人民政府

2024年11月27日

