

5 分钟高院调查询问口述稿

审判长、各位法官：

我先讲本案最核心的矛盾。

我是山语城三期 12 栋 503 的业主。前期物业服务合同可以直接要求我接受特定物业服务公司的服务、按建筑面积缴纳物业费，也规定服务内容、收费标准、合同期限和违约责任。27046 号民事一审判决据此认定，我与这套前期物业服务合同有直接利害关系；374 号行政一审判决又明确认定，我与山语城三期前期物业服务合同备案监管答复有法律上的利害关系，具有行政诉讼主体资格。那为什么到了本案，我要求住建部门调查的还是这套合同的招投标、签约和履行问题，反而突然没有法律上利害关系了？如果三案有本质区别，请明确指出区别究竟在哪里。

我理解，27046 号是民事案，374 号的被诉行为也与本案不同，而且两案在实体上都没有支持我的请求。我今天不是拿这两个判决要求法院直接认定招投标违法，也不是主张它们对本案有既判力。我只想说明一个最基本的事实：同一套合同一直直接作用于我本人。案件类型和监管环节可以不同，但我的物业服务、物业费和合同约束并没有消失。

本案要分三层看。第一，我有没有行政复议申请人资格；第二，我有没有行政诉讼原告主体资格；第三，市住建局到底有没有全面调查。前两层决定能不能进门，第三层才决定进门以后能

不能胜诉。一审在第一、第二层就把案件终结了，实际上用对实体请求可能不成立的预判，提前否定了我的程序资格。

一审的主要理由是事情涉及全体业主，我没有区别于其他业主的特别利益。但“很多业主同时受影响”不等于“我本人没有受到影响”。每一户都按合同接受服务、承担物业费，利益具有共同性，却仍然是每一户现实、具体的财产和合同利益。这不是我替社会公众维权，而是我要求行政机关查清：到底是哪一份合同、哪一个物业企业、依据什么选聘程序，对我本人产生服务和缴费义务。

而且，市住建局 2025 年 11 月 10 日的《回复》并非简单登记、转送或者告知。它明确认定邀请招标符合规定，认定总公司中标后由长沙分公司签约履行属于内部安排，并援引《民法典》第九百三十九条说明前期物业合同对业主有约束力。我不服的正是这些实体判断。行政机关已经作出回复，只能说明有一个处理结果需要复议审查，不能说明这个结果当然正确，更不能成为我没有诉的利益的理由。

现有材料也确实存在需要核清的问题。第一，A 区合同面积 94153.03 平方米，B/C 区 234602.58 平方米，合计 328755.61 平方米，但 27046 号判决写三期总面积 30060.52 平方米，两者口径没有解释；两份合同记载的四至又基本相同。第二，现有 B/C 区合同扫描件封面和签章页都是 2016 年 8 月 31 日，但 374 号庭审中区住建局称备案资料显示 5 月 31 日，本案市住建局《回复》又称 2016 年 5 月签约。哪一个日期来自哪一份原件，需要查清。第

三，两次中标人是北京总公司，合同签订和实际履行主体是长沙分公司，现有材料没有完整展示当时的授权和招投标底卷。第四，备案只能证明材料曾经报送，不能当然证明招投标、签约主体和基础材料全部合法。

我必须强调：这些问题现在都只是需要调查的线索。我不要
求二审在调查询问中直接认定造假、转包或者合同无效。恰恰因
为事实还没有查清，一审才不应在门槛阶段认定这些事项对我
“明显不产生实际影响”。

374 号案提供了一个很清楚的处理方法：先确认主体资格，
再审查住建部门是否履职；实体理由不成立，可以判决驳回。这
样既不降低实体审查标准，也不剥夺程序入口。

因此，请法院重点回答：如果前期物业合同可以逐户约束我
缴纳物业费，为什么我要求审查这套合同形成和监管处理时，救
济资格却必须集体化？如果认为 27046 号和 374 号不能说明本案
的法律上利害关系，请明确说明，本案与这两个案件在“李国平
本人所受前期物业法律关系影响”这一点上，究竟有什么实质区
别。

最后，我严格按照已经提交的上诉状，请求撤销（2026）湘
01 行初 102 号行政裁定，指令长沙市中级人民法院继续审理本案，
本案依法产生的诉讼费用由被上诉人承担。