

高院法官可能追问的 20 个问题及标准回答

使用方法：先用第一句话直接回答，再用一项事实和一项法律依据支撑。每题控制在 30—60 秒；法官打断时立即停止，不与法官争辩。

一、主体资格与法律上利害关系

1. 你和其他业主有什么不同？

我不需要证明自己比其他业主“更特殊”，只需要证明涉案处理直接影响我本人。我是山语城三期 12 栋 503 业主，涉案合同直接配置我接受服务、缴纳物业费、承担违约责任等权利义务。其他业主也受同样影响，只说明存在多个利害关系人，不说明我不是利害关系人。法律要求“有利害关系”，并不要求“利益只能由申请人一人享有”。

2. 这难道不是全体业主的公共利益吗？

它有共同性，但不是纯粹公共利益。纯粹公共利益是我与普通公众没有区别；本案则以我的业主身份为前提，合同逐户向我提供服务并收取物业费。多人同时承受具体合同后果，仍然是多人各自具有直接利益。《行诉法解释》第十二条第（五）项正是保护为维护自身权益而投诉、申请查处的人。

3. 为什么必须由你个人提起？为什么不由业委会提起？

我不是请求代替业主大会选聘或解聘物业企业，也不是处分全体业主共有财产，而是对行政机关处理我本人履职申请、复议申请的行为寻求救济。27046 号判决还记载小区尚未成立业委会

员会。即使存在业委会，也不当然消灭个体业主基于本人服务、缴费和合同约束形成的救济资格。

4. 《行诉法解释》第十八条不是要求业委会或“双过半”业主起诉吗？

第十八条规定的是就共有利益行政行为提起代表诉讼的资格，是赋权规则，不是排除个人利益诉讼的规则。本案应同时适用第十二条第（五）项：为维护自身合法权益投诉，有处理职责的机关作出或未作出处理，投诉人与处理行为有利害关系。两条各自规范不同情形，不能只用第十八条封死第十二条保护的救济。

5. 你是否把一般举报权等同于复议申请人资格？

没有。一般举报人当然不必然具有复议资格。我主张资格的根据是本人业主身份以及合同对本人的服务、收费和责任约束。

（2013）行他字第 14 号答复的标准正是：为了维护自身合法权益，向有职责机关申请查处，并对处理或不处理行为不服。我的情形符合该标准，不是抽象监督。

二、两个关联裁判与本案差异

6. 27046 号是民事案件，与本案有什么关系？

它不决定本案行政行为是否合法，也不对本案产生既判力。我只引用其对同一基础法律关系的认定：前期物业服务合同把享受服务的权利和缴纳物业费的义务直接配置给业主，所以李国平与合同有直接利害关系。行政法上的资格仍应独立判断，但不能无视这套合同确实直接作用于我本人。

7. 27046 号判决是否已经生效？

不能说已经生效。现有案卷确认李国平已经提起上诉，截至 2026 年 8 月 20 日，工作区和公开检索均未发现二审裁判或生效证明。因此我方只称其为“27046 号民事一审判决”，只引用其权利结构说理，不夸大证明力。

8. 27046 号实体上驳回了你的请求，为什么还引用？

实体败诉恰恰说明“有资格”与“请求最终成立”是两回事。27046 号法院先确认我有主体资格，再认为合同无效理由不成立。这个审理顺序与我方主张一致：可以提高实体证明标准，可以驳回实体请求，但不能用实体可能败诉来否定程序入口。

9. 374 号案件和本案是不是行政行为不同？

是，374 号涉及区住建局的合同备案履职答复和 578 号复议决定；本案涉及市住建局对招投标、签约履约问题的回复和 992 号复议决定。不同点影响监管职责和实体合法性，但两案判断利害关系的事实基础一致：同一业主、同一小区、同一前期物业合同直接作用于本人。应解释的是这种直接作用为什么在本案消失。

10. 374 号也驳回了你的诉讼请求，是否说明本案没有意义？

不说明。374 号明确先认定我与被诉答复有法律上利害关系、具有主体资格，随后才因法院认为区住建局已履职而驳回实体请求。这正证明正确路径是“先准入、后实体”。本案如果认为市住建局履职合法，也可以进入实体审查后判决驳回，不应在门槛阶段裁定驳回起诉。

三、本人具体利益与行政处理

11. 即使合同存在问题，与你本人有什么直接关系？

合同约定物业服务主体、服务内容、住宅 2.2 元/月·平方米的收费标准、服务期限、共有部位管理和欠费责任。我作为业主是这些条款的实际承受者。招投标和签约问题决定物业服务与收费地位的来源，因此监管处理会确认或否定一套直接约束我的法律关系，这种关系不是间接的政策影响。

12. 你的物业费实际是否受到影响？有无票据？

法律上的影响已经由合同约定和业主身份形成，不以已经发生欠费、催缴或涨价为前提。现有合同明确住宅收费标准和缴费周期，27046 号判决也认定业主承担缴费义务。当前案卷未见我个人物业费票据，因此我不会虚称已提交票据；如法院要求证明实际缴费，可另行补交真实票据。

13. 市住建局只是作了回复，怎么会影响你的权利？

该《回复》不是收件、转送或一般告知，而是明确认定邀请招标符合规定、总公司中标后由分公司履约符合规定，并确认 2014 年、2016 年合同签订路径。它已经对我要求调查的核心事项作出否定违法的实质判断。992 号决定又终结了对该判断的复议程序，两者都产生现实程序影响。

14. 已经给你书面回复，为什么还说有诉的利益？

“有没有回复”与“回复是否合法、是否完整履职”是两个问题。如果只要行政机关发出一纸回复就没有复议和诉讼利益，

任何违法或敷衍回复都无法被审查。正因为存在一份我不服的实质回复，才需要行政复议；992号以无资格为由拒绝审查，直接损害我的程序性救济利益。

15. 你究竟要求住建部门履行什么职责？

原履职申请要求市住建局对两次前期物业招投标、所谓分区招标、中标主体与签约履约主体不一致等线索进行调查、取证、认定并依法处理。我在二审不要求高院直接宣告中标无效或合同无效，只要求确认我有资格请求依法审查，并由一审法院继续审理992号复议决定是否合法。

四、实体线索与证据边界

16. 你是否主张邀请招标当然违法？

不主张。《前期物业管理招标投标管理暂行办法》第八条允许公开招标和邀请招标。问题不在“邀请”二字本身，而在具体程序是否有三家以上受邀企业、完整招标文件、投标和评标材料，项目范围与资质是否匹配。现有材料只显示招标及中标备案，尚未展示完整底卷，不能仅凭备案作当然合法结论。

17. A、B、C区拆分是否已经证明违法？

尚未证明。现有合同分别记载A区94153.03平方米、B/C区234602.58平方米，合计328755.61平方米；27046号判决却写总面积30060.52平方米，两份合同四至又基本相同。这些矛盾足以要求调取规划和物业管理区域划分原件，但不足以直接下“违法拆分”结论。

18. B/C 区到底是 2016 年 5 月 31 日还是 8 月 31 日签订？

目前不能确定。可直接核验的合同扫描件封面和签章页均为 8 月 31 日；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》写 2016 年 5 月。现在缺少 5 月 31 日合同原件，所以准确结论是日期记录冲突，需要调取备案原件说明来源，不能直接认定造假。

19. 总公司中标、分公司签约履行，是否当然属于非法转包？

不当然。分公司是总公司的分支机构，可能在授权范围内实施经营活动；27046 号和 374 号也在实体上认可了内部安排。但行政机关仍应以中标文件和授权材料说明：招标条件是否允许、授权何时作出、范围是否包含签约和履约。现有案卷未完整展示这些材料，因此既不能当然推定违法，也不能只凭组织关系当然认定合法。

20. 备案行为本身是否可诉？为什么一审裁定应撤销？

本案并不是直接起诉 2025 年的合同备案，而是起诉长沙市政府以无复议申请人资格为由作出的 992 号决定。992 号直接终结复议程序；原《回复》又是实质监管判断。102 号裁定把共同利益等同于个人无利益，并用“已经回复”否定审查回复的利益，属于资格层面的法律适用不当。依《行诉法解释》第一百零九条，应撤销裁定并指令继续审理。

庭上必须主动问出的 5 个问题

第一问（最高优先级）

如果认为 27046 号和 374 号案件不能证明本案的法律上利害关系，请明确指出：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，究竟存在什么实质性区别？如果区别仅是行政机关和行政行为不同，为什么这种区别足以消灭同一合同对李国平本人的服务、缴费和合同约定？

第二问

市住建局《回复》一方面援引《民法典》第九百三十九条确认前期物业服务合同对业主有法律约束力，另一方面长沙市政府及一审又认为该合同招投标和签约监管与李国平没有法律上利害关系；两种判断如何在同一权利义务结构中同时成立？

第三问

请被上诉人明确：市住建局 2025 年 11 月 10 日《回复》认定两次邀请招标“符合规定”时，实际核验了哪些原始材料？是否包括三家以上投标邀请、全部投标文件、评标委员会组成、评标报告、中标文件以及总公司授权长沙分公司签约履行的文件？如未核验，合规结论的事实基础是什么？

第四问

请被上诉人说明：B/C 区合同签订日期究竟为何。现有合同扫描件为 2016 年 8 月 31 日，374 号案庭审中区住建局称备案资料为 2016 年 5 月 31 日，本案《回复》又称 2016 年 5 月签约。三

种记录分别来自什么原件，行政机关当时审查和实际备案的是哪一份？

第五问

如果“已经书面回复”即可认定李国平没有诉的实际利益，那么行政机关对履职申请作出否定性、实质性但可能不合法的回复后，申请人应通过何种程序请求复议和司法审查？992号决定终结已受理复议程序，为什么不对李国平的程序性救济权产生实际影响？

现场携带提示

1. 102 号裁定第 6 页、27046 号判决第 10—11 页、374 号判决第 11—14 页分别贴签。
2. 携带 A 区合同封面及签章页、B/C 区合同封面及签章页、374 号庭审笔录日期问答页。
3. 如有李国平物业费票据、催缴通知或物业服务凭证，携带原件和两份复印件；没有则如实说明，绝不临场扩大事实。
4. 二审案号、询问通知书、授权委托书目前未在工作区找到，出发前必须补齐并核对代理人姓名。