

广州市南沙区人民政府

行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕519号

申请人：黄XX。

被申请人：广州市南沙区综合行政执法局。

地址：广州市南沙区南沙街道进港大道585号港口大厦。

法定代表人：施晓彬，职务：局长。

申请人不服被申请人于2024年9月23日作出的《关于黄XX反映事项的答复-1》（穗南综行调2024-XX号）（下称涉案答复），向本府申请行政复议，本府依法予以受理，本案适用普通程序审理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销被申请人作出的涉案答复，责令被申请人对广州市XX房地产开发有限公司（下称被举报人）违法改建行为依法立案查处。

申请人称：

被举报人通过展示违法改建后的样板间诱导申请人认购房屋，侵犯了申请人的合法权益。因此，被申请人对该违法行为进行调查处理的处理结果与申请人存在利害关系。

一、被申请人作出的涉案答复实质是认为被举报人不存在申请人反映的违法违规问题，无需承担责任。被申请人未对申请人的反映事项进行实质调查，亦未对该事项作出实质性处理和回应。具体为：关于被举报人开发的 XX 项目（下称涉案楼盘）对外展示的样板房存在违规改建的问题。申请人认为，被申请人仅文字描述被举报人“正在拆除原有样板房”，并无证据证明其实际进度，无法令申请人信服。此外，根据申请人提供的投诉信及证据附件，足以证实被举报人存在违法改建行为。被申请人仅以“涉案房地产项目目前暂未竣工验收”的处理结果结案，未提供任何证据足以证明被举报人合法合规，亦未提供任何去现场调查核实的照片，存在不作为、懒作为。

二、被申请人作出的涉案答复，要么是在包庇被举报人，要么是未对申请人反映问题进行调查、核实。

综上，请复议机关撤销涉案答复，责令被申请人重新立案调查处理。

被申请人答复称：

一、案件基本情况。

2024 年 8 月 23 日，被申请人收到广州市南沙区信访局转来

的《信访事项转送函》（信访编号：WT44000020240822XXXX）及相关证据材料，申请人反映其认购由被举报人开发建设的广州市南沙区XX花园X栋X单元XX房（下称“涉案楼盘房屋”），并在后续发现被举报人存在涉嫌“违法改建”的违法违规事项，要求被申请人对其进行查处。

二、被申请人作出的涉案答复认定事实清楚、程序合法、证据充分、适用法律正确。

（一）被申请人依法具有作出涉案信访答复的职责。

根据《广州市违法建设查处条例》（2020年修正）第四条，《商品房销售管理办法》第五条第三款以及《广东省人民政府关于在广州市南沙区等地开展综合行政执法工作的公告》（粤府函〔2019〕113号）第一条规定，被申请人作为广州市南沙区的综合行政执法部门，具有作出涉案答复的法定职权。

（二）被申请人作出涉案答复程序合法。

根据《信访工作条例》第二十三条规定，被申请人于2024年8月23日接收广州市南沙区信访局转来的《信访事项转送函》（信访编号：WT44000020240822XXXX）。被申请人依据该函件内容，分别于2024年9月3日作出《受理告知书》，并于2024年9月23日作出涉案答复。上述两份文书均通过邮寄方式送达申请人，已保障申请人的信访知情权。因此被申请人作出涉案答复符合法律规定，程序合法。

三、被申请人作出的涉案答复认定事实清楚、证据充分、适

用法律正确，对于申请人提出的部分内容，被申请人将在涉案答复的基础上，进行更深入的说明。

2024年8月28日，被申请人前往现场进行核查，确认涉案楼盘为被举报人开发建设的楼盘。

关于违法改建的问题。经被申请人赴项目现场核查，确认被举报的样板间所属楼盘项目尚处于被拆除阶段，申请人反映的对外展示的70m²和85m²样板房已无法核查是否存在违规改建情况。而申请人反映的对外展示的118m²样板房设置了指示牌注明针对性提示“本单位临时开放，与实际交付有部分差异，仅供购房参考”“相同户型单位因楼栋、楼层、朝向的不同，局部结构、面积、层高、管线位置等可能存在差异，根据不同房屋，具体交付标准应以双方签订的《商品房买卖合同》及其附件、补充协议约定实际交付为准”等提示语，被申请人已对检查情况进行拍照留存。鉴于涉案楼盘处于未完成竣工验收的状态，被申请人尚未发现被举报人存在违法改建的行为。

另外需要说明的是，关于申请人反映的“虚假宣传”等市场监管领域的问题。根据《广东省人民政府关于第二次调整广州市南沙区综合行政执法局行政执法职权公告》（粤府函〔2024〕200号）第二条以及《中华人民共和国行政复议法》第十九条第四款规定，本案的行政答复行为（由被申请人于2024年9月23日作出）发生在广东省人民政府公告（粤府函〔2024〕200号）生效之后，公告生效后，相关行政执法职权已变更至广州市南沙区

市场监督管理局。本案在行政复议程序中，作出该项答复的被申请人应依法确定为广州市南沙区市场监督管理局。

综上所述，被申请人认为开发商的宣传并未违反相关法律法规，也没有发现实际交付与宣传不符的情况。

申请人提出的信访要求区政府责令被申请人对被举报人严查严办。被申请人在收到申请人的信访事项后，依法展开调查核实。对于申请人提出的信访事项，被申请人亦通过涉案答复逐一给予回应，被申请人已履行法定职责，保障了申请人的知情权，对申请人未创设权利义务，对申请人的合法权益未产生实质性影响。因此，申请人的行政复议申请不符合《中华人民共和国行政复议法》规定的受理范围。

综上所述，被申请人作出的涉案答复在事实认定和法律适用上并无不当。申请人所提起行政复议申请显然缺乏利益基础，请求复议机关依法驳回申请人的行政复议申请。

本府查明：

2024年8月21日，申请人通过网上投诉方式向国家信访局提出信访，并形成《国家信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT440000202408226XXXX），申请人亦提交了《XX反馈书》。上述材料记载，申请人反映被举报人销售的涉案楼盘商品房，存在以下违规事项：1、在对外展示的三间面积分别为70平方米、80平方米、118平方米的样板间存在违法改建、加建行为；2、被举报人对118平方米的房屋户型做虚假宣传。申请人诉求为：恳请

被申请人等有关部门依法履职，对被举报人违法违规行为进行调查处理。申请人一并提交涉案楼盘销售现场公示照片、银行转账明细、聊天记录截图、样板房照片、收据等证据材料。国家信访局将该信访事项及有关材料转送广州市南沙区信访局。

8月23日，广州市南沙区信访局作出《信访事项转送函》，将申请人的信访事项及有关材料转送给被申请人、广州市南沙区住房和城乡建设局处理。同日，被申请人收到上述信访事项。

8月28日，被申请人到涉案楼盘销售中心进行现场检查、拍摄现场照片并制作《现场检查（勘验）笔录》。《现场检查（勘验）笔录》载明：“经检查核实，信访被反映单位项目南沙XX正在拆除原有样板房，无法核查样板房是否存在涉案情况。涉案实体房设置有指示牌注明针对性指示，例如有提到“1.本参观户型为7栋的05.06室；2.本单位临时开放，与实际交付有部分差异，仅供购买参考。3.相同户型因楼栋、楼层、朝向的不同，局部结构、面积、层高、管线位置等可能存在差异，根据不同房屋，具体交付标准以双方签订的《商品房买卖合同》及其附件、补充协议约定实际交付为准”以及其余交付差异因素的提示。另查明，涉案楼栋当前处于未完成竣工验收的状态。”

被举报人向被申请人提交《情况说明》，载明：“一、该业主投诉开发商违规改建回复。我司在销售过程中严格按照报建图纸及建设施工许可证进行施工验收，未存在违规改建。对于样板房与实际交付存在的差异，现场亦设有相关温馨提示，展现实际

交付标准，客户所签署的房屋买卖合同亦附有平面图，并约定了实际交付以房屋买卖合同及附件约定为准。……”

2024年9月3日，被申请人作出《告知书》（穗南综行调2024-1012XX号），告知申请人已对其信访事项予以受理，并于2024年9月5日将该告知书邮寄送达申请人。

2024年9月28日，被申请人作出涉案答复，主要内容为：“黄XX：您于2024年8月21日提出的信访事项（信访编号：WT440000202408226XXXX）我局已于2024年8月23日收悉，于2024年9月3日受理，并发出受理告知书。一、关于‘开发商存在改建、加建行为’的问题。经现场检查，南沙XX项目正在拆除原有样板房，无法核查样板房是否存在涉诉情况。涉诉实体房设置有指示牌注明针对性提示，比如有‘相同户型单位因楼栋、楼层、朝向的不同，局部结构、面积、层高、管线位置等可能存在差异，根据不同房屋，具体交付标准应以双方签订的《商品房买卖合同》及其附件、补充协议约定实际交付为准’等交付差异相关提示语。另外，涉案房地产项目目前暂未竣工验收，我局暂未发现开发商有未按规划图纸进行违规改建的行为，不存在违规改建行为。二、关于‘开发商虚假宣传’的问题。根据《广东省人民政府关于第二次调整广州市南沙区综合行政执法局行政执法职权公告》（粤府函〔2024〕200号）规定，该事项由南沙区市场监督管理局答复。如不服本答复……”涉案答复于2024年10月11日邮寄送达申请人。

2024 年 10 月 23 日，申请人不服被申请人作出的涉案答复，向本府申请行政复议。

另查明，被举报人住所地为广州市南沙区 XX 街 X 号，经营范围为房地产开发经营等。

上述事实有下列证据予以证实：申请人提供的《XX 反馈书》及附件，被申请人提供的《国家信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT440000202408226XXXX）《信访事项转送函》《情况说明》《告知书》（穗南综行调 2024-10XX 号）、《现场检查（勘验）笔录》及现场照片、《关于黄 XX 反映事项的答复-1》（穗南综行调 2024-10XX 号）、送达凭证等。

本府认为：

一、被申请人具有作出涉案答复的法定职责。

《广州市违法建设查处条例》（2020 年修正）第四条规定“市城市管理综合执法机关负责组织实施本条例，市、区城市管理综合执法机关按照职责分工查处违法建设。城市管理综合执法机关和镇人民政府分别负责查处街道、镇辖区范围内违反乡村建设规划管理的违法建设。……”《商品房销售管理办法》第五条第三款“直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门（以下统称房地产开发主管部门）按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。”《广东省人民政府关于在广州市南沙区等地开展综合行政执法工作的公告》（粤府函〔2019〕113 号）规定，将城市管理等领域法律、法规、规章规定的

行政处罚权及相关的监督检查、行政强制职权，由被申请人统一行使。本案中，申请人于2024年8月21日反映被举报人在涉案楼盘存在违法改建加建的行为，属于城市管理领域的举报事项。根据上述规定，被申请人作为广州市南沙区的综合行政执法部门，具有调查上述事项并作出涉案答复的法定职责。

二、申请人与涉案答复不存在行政复议法上的“利害关系”。

（一）关于申请人反映被举报人存在违规改建扩建的问题。

《广州市违法建设查处条例》（2020年修正）第十二条规定：“城市管理综合执法机关应当建立违法建设投诉、举报制度，向社会公布信箱、电子邮箱和全市统一的投诉、举报电话，受理投诉、举报。城市管理综合执法机关接到投诉举报后，应当受理、做好登记，并及时进行调查处理，有明确投诉、举报人的，在受理投诉、举报后三十日内将处理情况书面告知投诉、举报人，处理结束后在七日内将处理结果书面告知投诉、举报人。”本案中，被申请人于2024年8月23日收到申请人关于被举报人涉嫌样板间存在违规改建加建的举报事项后，于2024年8月28日就举报事项对被举报人进行调查，包括到涉案楼盘现场检查、现场拍照取证、核查被举报人提交的材料等，于9月3日决定予以受理并告知申请人，经调查后于2024年9月23日作出涉案答复，对申请人举报事项进行逐一回复，将相关调查情况以及处理结果详细说明，已在法定期限内履行法定职责。

（二）关于申请人反映被举报人存在虚假宣传的问题。

《广东省人民政府关于第二次调整广州市南沙区综合行政执法局行政执法职权的公告》（粤府函〔2024〕200号）第二条规定：“将《广东省人民政府关于在广州市南沙区等地开展综合行政执法工作的公告》（粤府函〔2019〕113号）中，赋予广州市南沙区综合行政执法局行使的市场监督管理、商务、版权领域法律、法规、规章规定的行政处罚权，以及与行政处罚权相关的行政检查、行政强制职权，调整由广州市南沙区市场监督管理局行使。”本案中，申请人举报被举报人存在虚假宣传的违法行为，属于市场监督管理领域的举报事项，根据上述规定被申请人于2019年4月24日至2024年9月5日期间依法具有调查上述事项并作出涉案答复的法定职责。2024年9月6日起，市场监督管理领域法律、法规、规章规定的行政处罚权，以及与行政处罚权相关的行政检查、行政强制职权，调整由广州市南沙区市场监督管理局行使。被申请人在涉案答复中告知申请人该事项由广州市南沙区市场监督管理局答复，并无不当。

《中华人民共和国行政复议法》第二条第一款规定：“公民、法人或者其他组织认为行政机关的行政行为侵犯其合法权益，向行政复议机关提出行政复议申请，行政复议机关办理行政复议案件，适用本法。”第十一条规定：“有下列情形之一的，公民、法人或者其他组织可以依照本法申请行政复议：……（十五）认为行政机关的其他行政行为侵犯其合法权益。”第三十条第一款规定：“……对符合下列规定的，行政复议机关应当予以受理：……

(二)申请人与被申请行政复议的行政行为有利害关系;……(五)属于本法规定的行政复议范围;……”根据前述规定,行政复议审查的行政行为应是对申请人权益有增益或减损影响的行政行为。

本案中,申请人因认购被举报人开发建设的涉案楼盘房屋而引发商品房买卖合同纠纷,被举报人是否侵犯申请人的合法权益,应由民事法律规范调整。申请人举报被举报人销售的涉案楼盘涉嫌违规改建加建,被申请人对违规改建加建的举报事项依法进行调查处理后,将调查处理结果向申请人书面予以告知。被申请人对该项举报事项的调查处理系维护公共利益和社会秩序,以及保护不特定公民、法人或者其他组织的合法权益。被申请人将不属于其职权范围内的虚假宣传类举报事项在涉案答复中作出解释和说明。被申请人上述履职行为并未对申请人创设相应的权利义务,亦未对申请人的合法权益产生实际影响。故,申请人与涉案答复不存在行政复议法上的“利害关系”,申请人对涉案答复不具有申请行政复议的主体资格,本府对申请人的行政复议申请依法予以驳回。

本府决定:

根据《中华人民共和国行政复议法》第三十三条的规定,驳回申请人的行政复议申请。

申请人如对本决定不服,可以自收到本《行政复议决定书》之日起15日内,依法向广州铁路运输中级法院起诉。

(本页无正文)

本件与原件核对无异。

二〇二四年十二月十七日