

# 广州市南沙区人民政府

## 行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕525号

申请人：邱 XX。

被申请人：广州市南沙区人民政府南沙街道办事处。

地址：广州市南沙区进港大道 333 号。

法定代表人：陈福生。

申请人不服被申请人于 2024 年 8 月 23 日作出的《关于邱 XX 履职申请的答复》（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：

撤销涉案答复，确认被申请人未依法告知救济途径的行为违法。并责令被申请人依法履行法定职责，对广州市 XX 房地产开发有限公司（下称被举报人）开发建设的广州南沙 XX 项目（下称涉案楼盘）存在变更规划用途问题进行实质调查处理。

### **申请人称：**

一、申请人与被申请人所做的行政行为之间存在利害关系，故申请人具有行政复议主体资格。

申请人认为其认购被举报人开发建设商品房并支付相关款项，被举报人存在违法建设行为，对其所认购商品房的房价、安全性、居住环境有重大影响，被申请人的处理结果与申请人存在利害关系。

二、被申请人未能对申请人投诉的信访事项落实到位，处理结果难以令人信服。

（一）关于申请人反映被举报人涉嫌违规改建的问题。申请人认为，根据申请人在南沙区人民政府官网的查询可知，被申请人具有对申请人所反映的问题进行调查处理的法定职权。然而，被申请人的答复中任何实质性的原因都未说明，仅用“建议申请人另行向广州市南沙区综合行政执法局进行反映”的回复将自己职责范围内的事项踢皮球给其他部门，对申请人反映的信访事项不予跟进，存在严重的不作为、懒作为。

（二）关于申请人反映的退房退款问题。申请人认为，被申请人对申请人的合理合法诉求视若无睹，直接作出让申请人通过诉讼途径解决问题的答复存在明显的不作为与渎职。被申请人作为政府工作部门，应当履行法定职责，依照相关法律法规对被举报人的违法违规行为进行调查处理。

三、被申请人未依法告知申请人救济途径和期限，程序违法，

且对申请人实体权利产生不利影响。

四、被申请人的处理结果对申请人的权利造成实际损害。申请人认为，被举报人对涉案楼盘样板间进行违法改建的行为实质上是为了提高销量而使包含申请人在内的购房者将承担被有关部门查处、罚款、拆除违法建筑的风险，损害了申请人的利益。涉案答复未对申请人的反映事项进行实质调查处理，推卸责任。

五、被申请人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。申请人认为其提供的材料足以证明被举报人存在违法改建等问题，但被申请人忽略申请人反映的问题，处理结果难以令申请人信服。被申请人的行为存在明显的不作为与渎职。

#### **被申请人答复称：**

一、被申请人对申请人举报事项的处理符合相关法律法规的规定。

根据《信访工作条例》第二十三条第一款，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）第二条之规定，申请人反映被举报人开发的涉案楼盘存在违规改建等问题，应由广州市南沙区综合行政执法局调查处理，故被申请人在涉案答复中告知申请人有权处理机关，符合《信访工作条例》的相关规定，并无不当。

另申请人与被举报人签订了《XX项目认购书》，认购广州市南沙区XX花园X栋X单元XX房（下称涉案房屋），申请人反映

的退房退款问题属于认购合同解除问题，应通过民事途径解决。双方签订的《XX项目认购书》第十二条已明确约定争议解决方式，故被申请人建议其通过约定的争议解决方式解决，亦符合法律规定。

## 二、被申请人对申请人举报事项的处理不存在不作为。

根据《中华人民共和国行政复议法》第十一条第十一项的规定，向行政机关申请履行保护人身权利、财产权利、受教育权利等合法权益的法定职责，行政机关拒绝履行、未依法履行或者不予答复，可以申请行政复议。此处的法定职责，是指行政机关依据法律、法规或者规章等规定，具有针对行政管理相对人的申请直接进行处理、直接解决行政管理相对人诉求的职责。按照《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）的规定，广州市南沙区综合行政执法局具有对申请人所反映的事项进行调查处理的法定职权，不属于被申请人职权范围的职责，故被申请人不存在不作为。

三、涉案答复仅是对申请人所举报事项作出释明和指引，未对申请人的权利义务产生实质影响，不属于行政决定，也不属于行政复议的受案范围，应当予以驳回。

2024年8月23日，被申请人作出涉案答复，对申请人提出的举报事项作出书面答复，对其所反映事项的实施主体作出了指引，内容上符合《信访工作条例》的规定，形式上未违反相关法

律法规的规定。该答复仅是对申请人所举报事项作出释明和指引，未新设、变更、消灭申请人任何权利义务，对申请人的权利义务未产生实质影响，不属于行政决定，也不属于《中华人民共和国行政复议法》第十一条规定的行政复议范围，应当驳回申请人的行政复议申请。

四、申请人主张被申请人未告知其救济途径、救济期限以及救济机关，属于程序违法，缺乏法律依据，不应支持。

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十条第三款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第六十四条之规定，法律对行政机关未告知救济途径、期限的情形已作出相应的规定，申请人主张被申请人未告知其救济途径、救济期限以及救济机关，属于程序违法，缺乏法律依据，不应支持。

综上，涉案答复不属于行政复议的受案范围，且被申请人对本案的处理符合法律法规的规定，恳请复议机关依法驳回申请人的复议申请。

#### **本府查明：**

2024年8月22日，申请人通过EMS邮政专递向被申请人邮寄《履职申请书》《XX反馈书》及相关材料。上述材料记载，申请人反映被举报人销售涉案楼盘时，存在违规改建，未按照规划图纸进行施工的违法行为，具体为：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、115平方米的样板房存

在违法改建、加建行为；2.被举报人对其位于7栋6楼且对外展示的118平方米实体房屋户型做虚假宣传。申请人的诉求为：请求被申请人依法查处并出具书面答复，并请求被申请人帮助申请人协调退房退款。

2024年8月23日，被申请人作出涉案答复，主要内容为：

“……一、关于要求查处开发商违法违规行为并依法处罚的申请，应向广州市南沙区综合行政执法局进行反映。根据《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），广州市南沙区综合行政执法局行使工商行政、城市管理、房屋管理等领域法律、法规、规章的行政处罚权，你方邮寄的履职申请中关于要求查处开发商违法违规行为并依法处罚的事项不属于我办的职权范围，建议你另行向广州市南沙区综合行政执法局进行反映。二、关于协调退房退款事项。经核查，你方与开发商广州市XX房地产开发有限公司之间关于购房等事项已经签订《项目认购书》等材料，协议中明确约定了关于争议的解决方式，双方可通过该途径进行解决。”并于9月2日将涉案答复送达申请人。

另查明，被举报人的注册地址为广州市南沙区XX街X号，经营范围为房地产开发经营等。

2024年10月24日，申请人不服被申请人作出的《关于邱XX履职申请的答复》，向本府申请行政复议。

上述事实有下列证据予以证实：《履职申请书》《XX反馈书》



及相关材料、国家企业信用信息公示系统截图、《关于邱 XX 履职申请的答复》及送达凭证等。

**本府认为：**

《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法（2022 年修正）》第七十六条规定：“乡、民族乡、镇的人民政府行使下列职权：……（三）保护社会主义的全民所有的财产和劳动群众集体所有的财产，保护公民私人所有的合法财产，维护社会秩序，保障公民的人身权利、民主权利和其他权利；……”第八十五条第三款规定：“市辖区、不设区的市的人民政府，经上一级人民政府批准，可以设立若干街道办事处，作为它的派出机关。”第八十六条规定：“街道办事处在本辖区内办理派出它的人民政府交办的公共服务、公共管理、公共安全等工作，依法履行综合管理、统筹协调、应急处置和行政执法等职责，反映居民的意见和要求。”《广州市街道办事处工作规定》

（广州市人民政府令第 132 号）第十三条规定：“街道办事处对辖区内居民反映的问题，受理居民来信来访，及时向上级人民政府反映辖区内居民和单位的意见要求，组织、协助或督促有关部门解决；……”根据上述规定，被申请人作为南沙区人民政府的派出机关，在南沙区南沙街道范围内行使镇一级人民政府的法定职责，依法履行保护公民私人所有的合法财产，保障公民的人身权利、民主权利和其他权利的法定职责。申请人向被申请人提交《履职申请书》，且被举报人注册地址位于南沙区南沙街道，属

于被申请人的行政区域管辖范围，因此，被申请人具有对申请人的举报事项作出涉案答复的法定职权。

《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：……（十一）申请行政机关履行保护人身权利、财产权利、受教育权利等合法权益的法定职责，行政机关拒绝履行、未依法履行或者不予答复；……”《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）第二条规定：

“广州市南沙区综合行政执法局的具体职能如下：（一）行使工商管理领域法律、法规、规章规定的行政处罚权；……（十一）行使房屋管理领域法律、法规、规章规定的行政处罚权；（十二）行使城市管理领域法律、法规、规章规定的行政处罚权；……。与上述行政处罚权相关的监督检查、行政强制职权，由广州市南沙区综合行政执法局依法行使。相关行政执法权由广州市南沙区综合行政执法局集中行使后，其他行政主管部门不得再行使……”

本案中，申请人向被申请人邮寄《履职申请书》及附件材料，认为被举报人存在涉嫌违规改建加建、虚假宣传的行为，请求被申请人对前述违法行为进行调查处理，其实质是请求被申请人依法保护其人身权利、财产权利的法定职责。根据《中华人民共和国



行政复议法》第十一条第十一项规定，当事人申请行政机关履行法定职责必须符合两个条件：一是对于当事人的申请事项，该行政机关负有法律、法规、规章等明文规定的职责；二是当事人向行政机关提出过符合法定条件的申请。行政机关收到履职申请后，亦应审查其是否具有相应的法定职责，并及时作出行政行为。

本案中，申请人向被申请人寄送《履职申请书》，反映被举报人涉嫌违规改建加建、虚假宣传的行为，属于工商管理、房屋管理、城市管理领域的举报事项，根据上述规定，属于广州市南沙区综合行政执法局的职权范围，被申请人不具有对上述举报事项进行调查处理的法定职责。基于此，被申请人作出涉案答复，告知申请人应向广州市南沙区综合行政执法局反映，并于2024年9月2日送达申请人，合法有据。

关于申请人提出的协调退房退款的事项。本案中，申请人提出的退房退款问题，属于交易双方履约过程中产生的民事合同纠纷，依法属于民事法律规范调整范畴。被申请人作出涉案答复，告知申请人可通过其与被举报人之间的协议约定的争议解决方式解决纠纷，并无不当。

综上所述，被申请人作出的涉案答复仅是对申请人所反映事项的解释和建议，未直接为申请人设定权利义务，亦未对申请人的权利义务产生实质影响，未侵犯申请人的合法权益。故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》第二条第一款与第十一条第十一项的规定，其提起的本案行政复议申请不

符合《中华人民共和国行政复议法》第三十条第一款规定的受理条件，本府依法予以驳回。

**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 日内向广州铁路运输中级法院起诉。

本件与原件核对无异。

二〇二四年十二月二十三日