

广州市南沙区人民政府

行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕527号

申请人：黄 XX。

被申请人：广州市南沙区市场监督管理局。

地址：广州市南沙区凯翔路3号市场监管综合服务大楼。

法定代表人：郑康，职务：局长。

申请人不服被申请人于2024年9月24日作出的《关于黄 XX 反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX号），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《关于黄 XX 反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX号），责令被申请人重新作出处理决定。

申请人称：

一、被申请人对申请人投诉信访并未落实到位，未对申请人反映的问题进行调查、作出实质性处理和回应，未根本解决申请人反映的问题。

针对申请人反映的“虚假宣传”问题，申请人认为其提供的证据材料足以证明广州市 XX 房地产开发有限公司（下称被举报人）存在虚假宣传的行为。但被申请人以“未发现涉诉公司存在违法行为”为由，决定对申请人反映的问题不予立案，且未告知作出不予立案决定的事实、理由和依据，损害申请人的知情权，对申请人的权利产生不利影响。

二、被申请人未履行法定职责，甚至涉嫌包庇被举报人。

申请人认为，被申请人未提供任何照片、视频等相关证据材料证明被申请人已履行到现场调查核实的法定职责，即认定被举报人不存在“虚假宣传”的问题，属于不作为、乱作为。

综上，请复议机关撤销《关于黄 XX 反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX 号），责令被申请人重新作出处理决定。

被申请人答复称：

一、被申请人依法具有处理申请人反映广州市 XX 房地产开发有限公司（以下简称“被举报人”）虚假宣传事项的法定职权。

2024 年 8 月 21 日，申请人向国家信访局提出信访事项，反映被举报人开发建设的广州市南沙区 XX（XX 花园）存在虚假宣传问题。

2024年8月23日，广州市南沙区信访局将该事项分送至广州市南沙区综合行政执法局（以下简称“区综合行政执法局”）、广州市南沙区住房和城乡建设局处理。

2024年9月6日，广东省人民政府发布《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），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，调整由被申请人行使。据此，区综合行政执法局将申请人反映被举报人存在涉及被申请人职责的虚假宣传事项移送至被申请人继续处理，被申请人于2024年9月24日作出《关于黄XX反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX号）。

二、被申请人结合申请人提交的举报材料及核查情况作出《关于黄XX反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX号），认定事实清楚、证据充分，适用法律正确，程序合法，不存在申请人所述未实质处理其反映事项、未履行法定职责、包庇被举报人的情形。

根据《市场监督管理行政处罚程序规定》第十九条第一款规定，被申请人接到区综合行政执法局转来申请人反映被举报人虚假宣传的事项后，结合申请人信访时提交的举报材料、被举报人

提交的情况说明材料以及执法人员的现场检查情况，核实参观户型为 118 平方米的实体样板房外设置有公示牌，明确告知该样板房非实际交付效果，最终以双方签订的《商品房买卖合同》及其附件、补充协议约定和实际交付为准。因未发现被举报人存在虚假宣传违法行为，被申请人遂作出不予立案决定，并于 2024 年 9 月 24 日作出《关于黄 XX 反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX 号），并邮寄送达申请人。据此，被申请人已依法处理申请人反映被举报人虚假宣传的事项，且作出的《关于黄 XX 反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX 号）认定事实清楚、证据充分，适用法律正确，程序合法，不存在申请人所述未实质处理其反映事项、未履行法定职责、包庇被举报人的情形。

三、申请人的行政复议申请不属于行政复议范围，依法应当驳回申请人的行政复议申请。

根据《中华人民共和国行政复议法》第三十条、第三十三条规定，与申请人不具有利害关系的行政行为不属于行政复议范围。本案中，申请人提出涉案信访事项，实质是向行政执法部门提供举报线索，促使有调查处理权限的行政执法部门启动行政调查程序。被申请人接到区综合行政执法局转来申请人反映被举报人虚假宣传的事项后，已履行继续处理及告知结果的法定职责，保障了申请人的举报权。被申请人对被举报人是否决定立案处罚、做出何种处罚未对申请人创设义务和减损权利，未对申请人的合法权益产生实质性影响，作出的涉案答复与申请人之间不具有行政

法意义上的利害关系，申请人的行政复议申请依法不属于行政复议受理范围，请求区人民政府依法驳回申请人的行政复议申请。

综上，被申请人对申请人反映被举报人存在虚假宣传的事项已依法履行继续处理及告知结果的法定职责，作出的《关于黄 XX 反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX 号）认定事实清楚、证据充分，适用法律正确，程序合法。申请人的行政复议申请不属于行政复议受理范围，请区人民政府依法驳回申请人的复议申请。

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广州市南沙区 XX（XX 花园）（下称涉案楼盘）时，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。申请人诉求为：恳请有关部门依法履职，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广州市南沙区综合行政执法局（下称区综合执法局）、广州市南沙区住房和城乡建设局处理。同日，区综合执法局收到上述信访事项。

8月28日，区综合执法局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区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XX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、关于118平方米实体房屋的说明。我司并未设置该实体样板房，该反馈为不实信息；在7栋4楼设置的实体样板房中，我司对于非交付标准均有明确提示；关于‘关于报建位为主卧、客卧、客厅部分的三处飘窗未安装防护装置’，已在现场提示实际交付差异；并且充分说明‘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、管线设置等可能存在差异，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、补充协议约定和实际交付为准’关于‘XX空间’，我司户型宣传均严格按照报建图纸制作，并在宣传图册中进行充分免责说明‘具体以双方签订的《商品房买卖合同》及其补充协议、附件约定及实际交付为准’。相关宣传桁架已于现场拆除。118平方米的实体样板房展示均按照报建图纸建设……”

2024年9月3日，区综合执法局作出《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6日，广东省人民政府发布《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），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，调整由被申请人行使。

2024年9月23日，被申请人收到区综合执法局移送的申请人反映被举报人虚假宣传的举报线索及相关调查材料。

2024年9月24日，被申请人作出《关于黄XX反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX号）（下称涉案答复），主要内容为：“黄XX：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的公告》（粤府函〔2024〕200号），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，调整由本局行使。本局现就您于2024年8月21日提出的信访事项（信访编号：WT440000202408226XX XX）的核查情况答复如下：关于您反映被举报人虚假宣传的事项，经核查，XX小区XX花园项目的被举报人为广州市XX房地产开发有限公司，根据现场核查情况及举报材料，关于样板房‘XX空间’的宣传，实际为部分户型的创意装修参考，现场有明确告知非实际交付效果并在宣传图册中进行充分免责说明‘具体以双方签订的《商品房买卖合同》及其补充协议、附件约定及实际交付为准’。鉴于未发现涉诉公司存在违法行为，我局决定对该线索不予立案处理。如不服本答复……”涉案答复于2024年9月25日邮寄送达申请人。

2024年10月25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XX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》《告知书》（穗南综行调 2024-1012XX 号）、《现场检查（勘验）笔录》及现场照片、《情况说明》、快速通道工作群聊天记录截图、《关于黄 XX 反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX 号）及送达凭证等。

本府认为：

一、被申请人具有作出涉案答复的法定职责。

《中华人民共和国广告法》第六条第二款规定：“县级以上地方市场监督管理部门主管本行政区域的广告监督管理工作，县级以上地方人民政府有关部门在各自的职责范围内负责广告管理相关工作。”2024 年 9 月 6 日广东省人民政府公布的《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。”《中华人民共和国行政复议法》第十九条第四款规定：“作出行政行为的行政机关被撤销或职权变更的，继续行使其职权的行政机关是被申请人。”本案中，申请人于 2024 年 8 月 21 日反映被举报人存在虚假宣传行为，属于市场监督管理领域的举报事项。根据上述

规定，区综合执法局作为南沙区综合执法机构，在 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的法定职责，因职权调整，自 2024 年 9 月 6 日起，被申请人依法行使市场监督管理领域法律、法规、规章规定的行政处罚权，以及与处罚权相关的行政检查、行政强制职权，具有接受区综合执法局的移送，继续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”。

《中华人民共和国广告法》第五十三条第一款规定：“任何单位或者个人有权向市场监督管理部门和有关部门投诉、举报违反本法的行为。市场监督管理部门和有关部门应当向社会公开受理投诉、举报的电话、信箱或者电子邮件地址，接到投诉、举报的部门应当自收到投诉之日起七个工作日内，予以处理并告知投诉、举报人。”《市场监督管理行政处罚程序规定（2022 年修正）》（国家市场监督管理总局令第 61 号）第十八条规定：“市场监督管理部门对依据监督检查职权或者通过投诉、举报、其他部门移送、上级交办等途径发现的违法行为线索，应当自发现线索或者收到材料之日起十五个工作日内予以核查，由市场监督管理部门负责人决定是否立案；特殊情况下，经市场监督管理部门负责人批准，可以延长十五个工作日。法律、法规、规章另有规定的除外。”根据上述规定，具有市场监督管理职权的部门收到投诉举报事项后应当依法在七个工作日内予以处理并告知投诉举报人，应当自收到材料之日起十五个工作日内予以核查，并决定是否立

案。本案中，2024年8月23日区综合行政执法局收到申请人关于被举报人涉嫌违规加建、虚假宣传举报事项后，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2024年9月3日决定予以受理并告知申请人。被申请人于2024年9月23日收到区综合执法局移送的申请人反映被举报人虚假宣传的举报线索及相关材料后，经核查未发现被举报人存在虚假宣传的违法行为，决定对该线索不予立案处理，并于2024年9月24日作出涉案答复告知申请人，对申请人举报事项进行回复，将相关调查情况以及处理结果详细说明，已在法定期限内依法履行法定职责。

《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。申请举报被举报人销售的涉案楼盘涉嫌虚假宣传,被申请人对虚假宣传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。

本件与原件核对无异。

二〇二四年十二月十七日