

广州市南沙区人民政府

行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕633号

申请人：杨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港口大厦585号。

负责人：施晓彬，职务：局长。

申请人不服被申请人于2024年12月3日作出的《关于杨XX反映事项的答复》（穗南综行调2024-10XXXX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，责令重新处理。

申请人称：

被申请人未对申请人反映的被举报人XX公司涉嫌存在违规

改建的行为进行实质调查，懒政怠政、不作为。申请人认为，申请人提供的《反馈书》及相关证据足以证实被举报人在销售商品房的过程中存在违规改建的行为。但被申请人作出的涉案答复中未体现被申请人对被举报人进行调查核实的过程。被申请人以现场注明“墙体位置”标语，同户型已交付实体房厨房位置有墙体，认定被举报人不存在违规改建行为过于片面。

被申请人对申请人提出的诉求处理态度敷衍。申请人向被申请人提出希望被申请人组织申请人与被举报人进行调解的合理诉求，但被申请人并未组织调解，存在不作为、懒作为。

综上，请求复议机关撤销涉案答复，并责令被申请人重新调查处理。

被申请人答复称：

2024年11月18日，被申请人收到广州市南沙区信访局的《信访事项转送函》及相关证据材料，申请人反映称其认购了由被举报人开发建设的XX楼盘XX栋XX号房（下称涉案房屋），在认购的过程中发现被举报人存在违规改建等相关事实，要求被申请人对其进行查处。根据《广州市违法建设查处条例》第四条、《商品房销售管理办法》第五条第三款、《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）之规定，被申请人作为广州市南沙区的区综合行政执法部门，依法具有作出涉案信访答复的职责。又根据《信访工作条例》第二十三条之规定，本案中，被申请人于2024年11月18

日收到广州市南沙区信访局移交的《信访事项转送函》，并按照函件内容于 2024 年 11 月 26 日、2024 年 12 月 3 日分别作出《告知书》（穗南综行调 2024-XX）、《关于杨 XX 反映事项的答复》（穗南综行调 2024-10XXXX 号）并通过邮寄的方式送达申请人，已保障了申请人的信访知情权。因此被申请人作出涉案信访答复符合上述规定，程序合法。再者，被申请人对涉案信访事项作出的答复认定事实清楚、证据充分、适用法律正确。

另，对于申请人提出的各项内容，被申请人将在涉案答复的基础上，进行更深入的说明。

（一）关于“违规对房屋进行改建”的问题。

2024 年 11 月 29 日，被申请人前往涉案被举报地点 XX 楼盘项目进行现场核查，确认 XX 楼盘项目为被举报人开发的楼盘项目。检查情况如下：“1. XX 楼盘样板间的（1 个 137 平方米）位于 XX 栋 XX 楼，与原设计图相比，样板间厨房墙体拆除，已在现场注明‘墙体位置’。同户型已交付实体房厨房有墙体。”经核，样板间被拆除墙体是非承重墙体。执法人员现场拍照取证。需要说明的是，住房和城乡建设部公告（第 269 号）《关于发布国家标准〈建筑工程建筑面积计算规范〉的公告》2.0.1 规定的建筑面积是指建筑物（包括墙体）所形成的楼地面面积。据此，申请人所反映的拆除墙体增加室内建筑面积没有事实与法律依据。根据《广州市城乡规划程序规定》第三十五条第二款第（一）项规定，结合现场检查情况，被申请人未发现被举报人存在增加建筑面积、

改变建筑总高度、改变建筑外立面风格或改变建筑主体结构的行为，不属于法律规定的需要申领建设工程规划许可证的情形。

（二）关于申请人反映的“虚假宣传”等市场领域的问题。

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的公告》（粤府函〔2024〕200号）第二条“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。”的规定，申请人所反映的查处“虚假宣传”等问题，已不属于被申请人的法定职责范畴。

（三）关于申请人请求被申请人协调申请人与被举报人的矛盾，搭建沟通平台，助其讨回购房款的问题。

首先，申请人提起涉案信访的诉求包含为追回、退回购买涉案房屋的金额，但根据《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），被申请人的具体职能为特定领域的行政处罚权及与该行政处罚权相关的监督检查、行政强制职权。根据《中华人民共和国行政处罚法》第二条、第九条之规定，追回、退回购买涉案房屋的金额不属于行政处罚范畴，明显不属于被申请人的职权范围。

（四）关于申请人与被举报事项处理结果是否具有利害关系

的问题。

根据《中华人民共和国行政复议法》（2023修订）第二条、第十一条、第三十条第一款之规定，申请人应当与被申请行政复议的行政行为有利害关系。本案中，申请人要求被申请人对其书面履责申请中涉及的被举报人存在违规改建等事实进行查处，但申请人未提供有效证据证明其合法权益受到所举报的样板房非承重墙拆除行为的实际影响，也未提供证据表明被申请人的答复处理对其合法权益产生实际影响。故申请人与涉案举报事项之间不具备行政法上的利害关系，不具备本复议案件的申请人主体资格，对其行政复议申请，应当依法予以驳回。

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。被申请人请求复议机关依法驳回申请人提出的行政复议申请。

本府查明：

2024年11月13日，申请人通过网上投诉方式信访并形成《广东省信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT4400002024111XXXX），申请人一并提交了《反馈书》及相关材料。上述材料记载，申请人反映被举报人在销售“XX楼盘项目”（下称涉案楼盘）过程中存在以下违规事项：1.存在验资才能看样板间的行为；2.销售人员侵犯个人信息；3.存在虚假宣传的行为；4.未取得预售许可证提前发布商品房广告；5.存在不正当竞争的行为；6.存在教唆宣传违规改建行为，涉案楼盘XX栋XX楼

面积为 137 平方米的实体样板间敲掉了户型图上的墙壁，将封闭式厨房改为开放式厨房，扩大房屋的使用面积，增加套内面积，其行为既隐瞒项目的真实情况，又未经规划审批进行违法改建。申请人诉求：有关部门依法对前述违规行为进行查处并尽可能积极组织调解沟通平台，同时协调申请人与被举报人之间的退款纠纷。2024 年 11 月 18 日，广州市南沙区信访局作出《信访事项转送函》，将上述信访事项分别转送被申请人、广州市南沙区住房和城乡建设局及广州市南沙区市场监督管理局办理。

2024 年 11 月 26 日，被申请人向申请人作出《告知书》（穗南综行调 2024-XX 号），告知申请人已对其信访事项予以受理，并于 2024 年 12 月 1 日邮寄送达申请人。

2024 年 11 月 29 日，被申请人到涉案楼盘销售中心进行现场检查、拍摄照片并制作《检查笔录》。该《检查笔录》主要载明：“……XX 楼盘样板间（1 个 137 平方米），位于 XX 栋 XX 楼，与原设计图相比，样板间厨房墙体拆除，已在现场标注‘墙体位置’。同户型已交付实体房厨房有墙体。物业安防主管丁兆辉表示：‘目前小区 2 栋已完成竣工验收’。”并附涉案楼盘实体样板间和实体交付现房现场照片等，被申请人同时查明涉案被拆除墙体为非承重墙。

2024 年 12 月 3 日，被申请人向申请人作出涉案答复，载明：“您于 2024 年 11 月 13 日提出的信访事项（信访编号：WT4400002024111XXXX），我局已于 2024 年 11 月 19 日收悉，于

2024 年 11 月 26 日受理，并发出受理告知书。经调查，您反映的楼盘为开发建设的 XX 楼盘项目。关于 ‘（实体样板间 XX 栋 XX 楼、137 平方米）将户型图上厨房的墙壁敲掉了，将封闭式厨房改为开放式厨房，从而扩大房屋的使用面积，增加套内面积’ 的问题。2024 年 11 月 30 日，我局执法人员到现场检查，XX 楼盘样板间位于 XX 栋 XX 楼，该样板间原厨房墙体拆除，装修成开放式厨房，现场已注明 ‘墙体位置’ 标语，同户型已交付实体房厨房位置有墙体。现场未发现违法建设行为，我局决定不予立案。另，您反映的其它的事项不属我局职责范围，请向相关职能部门提出。” 涉案答复于 2024 年 12 月 6 日邮寄送达申请人。

另查明，被举报人注册地址位于广州市南沙区 XX 街 XX 号，经营范围包括房地产开发经营等。

再查明，2024 年 12 月 30 日，广州市南沙区住房和城乡建设局向申请人作出《关于杨 XX 公民反映事项的处理意见》（穗南住建信件办〔2024〕XX 号），对申请人《反馈书》中各项举报事项分项予以了回复，对其协商调解的请求亦做出了明确回应，并于 2025 年 1 月 2 日送达申请人。

2024 年 12 月 24 日，广州市南沙区市场监督管理局向申请人作出《关于杨 XX 反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX 号），对申请人《反馈书》中第 3、5 项举报事项，决定不予立案，并于 2024 年 12 月 25 日送达申请人。

2024 年 12 月 12 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，本府于 2024 年 12 月 19 日作出《补正行政复议申请材料通知书》（穗南府行复〔2024〕633 号），通知申请人补正行政复议申请材料，于 2024 年 12 月 24 日收到申请人的补正材料。

上述事实有下列证据予以证实：《广东省信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT4400002024111XXXX）、《反馈书》及相关材料、《信访事项转送函》《告知书》（穗南综行调 2024-XX 号）及送达回证、《检查笔录》、现场照片、《关于杨 XX 反映事项的答复》（穗南综行调 2024-10XXXX 号）及送达回证、《关于杨 XX 公民反映事项的处理意见》（穗南住建信件办〔2024〕XX 号）及送达回证、《关于杨 XX 反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX 号）及送达回证等。

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。……”《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 11 月 13 日反映被举报人在涉案楼盘存在违规改建的行为，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 11 月 18 日收到申请人关于被举报人在涉案楼盘存在违法改建的举报事项，于 2024 年 11 月 26 日决定受理并告知申请人，于 2024 年 11 月 29 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、核查是否有违法改建的情况等，经调查后于 2024 年 12 月 3 日作出涉案答复，将相关调查情况以及处理结果进行说明，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验资才能看样板间、侵犯个人信息、虚假宣传、未取得预售许可证提前发布商品广告、不正当竞争行为的问题。

《城市房地产开发经营管理条例》第四条第二款规定：“县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发经营活动的监督管理工作。”《商品房销售管理办法》第五条第三款规定：“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。”《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。”《房地产广告发布规定》第五条规定：“凡下列情况的房地产，不得发布广告：……（四）预售房地产，但未取得该项目预售许可证的；……”根据上述规定，在南沙区行政区域内涉商品房销售的举报事项由广州市南沙区住房和城乡建设局处理，涉广告监督管理的举报事项由广州市南沙区市场监督管理局处理。对于申请人反映的销售人员涉嫌侵犯个人信息的行为，申请人在其《反馈书》中称已对该行为报警，派出所亦在报警当天出警处理。对于申请人反映被举报人存在验资才能看样板间、虚假宣传、未取得预售许可证提前发布商品广告、不正当竞争行为的举报事项非被申请人的职责范围。故，被申请人在涉案答复中告知申请人其反映的其他事项不属于被申请人职责范围，并无不当。根据本案查明的事实可知，广州市南沙区信访局已同步将申请人的信访事项转送广州市南沙区住房和城乡建设局、广州市南沙区市场监督

管理局处理，前述部门亦已对申请人的信访事项作出答复。

《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；……”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，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，不属于被申请人的职权范围。申请人举报被举报人销售的涉案楼盘涉嫌违法改建，被申请人对该举报事项依法进行调查处理后将调查处理结果书面告知申请人。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。被申请人将不属于其职权范围的举报事项在涉案答复中作出解释并指引申请人向相关职能部门提出。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。

需要指出的是，行政机关在作出行政行为时应当严谨，被申请人《检查笔录》载明的检查日期为 2024 年 11 月 29 日，但涉案答复误写为 2024 年 11 月 30 日，因该笔误未对申请人的权利义务产生影响，本府仅予以指正。

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

二〇二五年二月十八日