

# 周口市人民政府

## 行政复议决定书

周政行复决〔2024〕526号

申请人：王某某

被申请人：周口市自然资源和规划局

第三人：周口市住房和城乡建设局

申请人王某某对被申请人周口市自然资源和规划局作出的《答复书》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2024年8月14日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：1.撤销被申请人作出的《答复书》；2.督促被申请人尊重事实依法依规催令某某尽快行动，退还买违章房业主购房款，赔偿他们因装修、改门造成的经济花费，保证业主安全、违章建的大梁上安装保险护栏；退还已收的侵吞业主公摊面积款和多年物业费及不动产证代办费。

申请人称：申请人于2024年6月15日收到被申请人邮寄的二次答复，该答复与事实不符。某某在XX号楼上所建的XX间违章房不是“按图纸施工”、不是“公共平台”，被申请人称平台是为了通风采光，而实际上却阻风遮光，特别是某某卖出的违章房更是彻底起到了阻风挡光的作用。被申请人的答复让申请人再去找周口市住建局，是将申请人所反映问题的处理又倒退到三年前，2021年被申请人工作人员就让申请人去找市

住建局的墙改办，市住建局称有违章在先，应该去找市自然资源和规划局，后来两违办立案，现在被申请人的答复又将问题退回到三年前，被申请人显然是不作为。请求复议机关支持申请人的复议请求。

被申请人称：1.被申请人作出的答复合法有据。被申请人收到周口市人民政府作出的周政行复决〔2024〕191号行政复议决定书后，经进一步研究认为市局审批建筑工程规划许可不涉及楼房内变化、楼内的用途和结构变化以及室内的装修装饰变化，根据《住宅室内装饰装修管理办法》规定，上述变化属于房地产行政主管部门管理范围，不属于被申请人职责范围，原则上被申请人只对审批内容进行认定查处。申请人所反映的XX号楼内将通风平台的窗户改为门的情形属于楼房内的变化，不属于被申请人的职责范围，申请人应向有管理职权的房地产行政主管部门反映。2.申请人的第2项复议请求“请求督促该局尊重事实，依法依规催令不良企业某某尽快行动……”不是被申请人的职责，被申请人无权处理业主与开发商之间的民事纠纷，申请人可向开发商提出请求，而被申请人无权“催令”开发商，且该项复议请求不是申请人原来情况反映的内容。3.王某某通过信访、通过向被申请人反映案涉情况已于2024年4月10日得到开发商及物业公司的补助款XX元，并出具《承诺书》和《收条》，现又二次提起申请，无理无据，不应得到支持。

第三人称：1.根据《信访工作条例》第三十五条、第三十

六条的规定，对不服信访答复意见的救济途径是复查、复核，王某某提起的是二次复查申请，应当由原办理机关的上一级机关复查，而非提出复议申请。2.王某某是对周口市自然资源和规划局作出的《答复书》不服，周口市住房和城乡建设局不便作为第三人参与行政复议答复，如属于我局职责范围内的任务，我局将积极承担。

经审理查明：申请人王某某个人通过信访系统反映“某某开发商不按图纸施工，造成某某苑 XX 号楼违章”，要求“解决违章问题及其给业主造成延期交安置租房费、安置补偿金等问题”。周口市自然资源和规划局按信访程序作出处理意见，经河南省自然资源厅复查后予以撤销，并要求周口市自然资源和规划局适用《信访工作条例》第三十一条第五项规定的依法履行或者答复方式进行重新处理。被申请人周口市自然资源和规划局经调查认为某某苑 XX 号楼取得了建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，并通过了竣工验收备案，不存在违建、开发商不按图纸施工等问题。被申请人于 2024 年 2 月 19 日作出《关于王某某反映问题的答复书》，王某某对答复内容不服，向本机关提出行政复议申请。本机关经审查后于 2024 年 5 月 17 日作出周政行复决〔2024〕191 号行政复议决定书，决定“1.维持被申请人周口市自然资源和规划局作出的《关于王某某反映问题的答复书》关于某某开发商不存在不按图纸施工问题的答复；2.撤销被申请人对某某苑 XX 号楼不存在违章的答复，责令被申请人在法定期限内重新作出答复。”被申请人

周口市自然资源和规划局收到复议决定后，于2024年6月11日作出案涉《答复书》，认为“我局进行建设工程规划审批的内容主要是：项目建筑物的名称、位置、批准文件、投资总额、用途、外观造型、幢数、层数（地上层数、地下层数）、高度、基地尺寸、长度、宽度、高度、建筑面积、规划设计条件、绿地率、建筑密度、容积率、经济技术指标、界址坐标等等。我局审批建筑工程规划许可不涉及楼房内变化、楼内的用途和结构变化以及室内的装修装饰变化，根据《住宅室内装饰装修管理办法》第四条、第三十四条等规定，上述变化属于房地产行政主管部门管理范围，不属于我局职责范围，原则上我局只对审批内容进行认定查处”，故告知王某某其所反映的“个别业主私自把公共空间的窗户改造成门”问题，不属于该局职责范围，个别业主占用公共平台、导致通风采光的用途丧失，违反的是物业管理规定，根据《物业管理条例》第六十三条第一款第一项规定应向房地产行政主管部门反映解决。王某某于2024年6月15日收到该《答复书》后，对答复内容不服，向本机关提出行政复议申请。

行政复议期间，本机关于2024年9月13日电话听取申请人王某某的意见，申请人对被申请人的答复不认可，认为案涉问题不属于周口市住房和城乡建设局的职责范围。

以上事实有以下证据证明：1.周口市人民政府周政行复决〔2024〕191号行政复议决定书；2.周口市自然资源和规划局《答复书》。

本机关认为：首先，《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第110号）第二条第二款规定“本办法所称住宅室内装饰装修，是指住宅竣工验收合格后，业主或者住宅使用人(以下简称装修人)对住宅室内进行装饰装修的建筑活动”。第十二条规定“装修人和装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，不得侵占公共空间，不得损害公共部位和设施”。第三十四条规定“装修人因住宅室内装饰装修活动侵占公共空间，对公共部位和设施造成损害的，由城市房地产行政主管部门责令改正，造成损失的，依法承担赔偿责任”。本案中，河南某某房地产开发有限公司建设的某某苑XX号楼已于2019年1月23日取得竣工验收备案，该住宅楼在竣工验收合格后，部分楼层的公共平台被个人占用并在装饰装修中将平台内侧窗台及窗户改成门，违反了上述条款中装修人不得侵占公共空间、不得损害公共部位和设施的规定。按照上述第三十四条之规定，装修人因住宅室内装饰装修活动侵占公共空间，对公共部位和设施造成损害的，由城市房地产行政主管部门责令改正，故被申请人周口市自然资源和规划局作出的《答复书》告知王某某向房地产行政主管部门反映解决问题，并无不当。

其次，王某某提出的第2项复议请求不是其原本在信访系统中所反映的问题，被申请人作出的《答复书》也不涉及该项复议请求中所述问题，故不属于本案的审查范围。如王某某认为建设单位存在擅自处分业主共用部位、共用设施的所有权或者使用权的问题，建议向房地产行政主管部门反映。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条“行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当的，行政复议机关决定维持该行政行为”之规定，本机关决定：

维持被申请人周口市自然资源和规划局作出的《答复书》。

如不服本决定，可以在收到本行政复议决定书之日起15日内，依法向人民法院提起行政诉讼。

2024年9月26日

抄告：河南省自然资源厅