

周口市人民政府

行政复议决定书

周政行复决〔2024〕263-272号

申 请 人：宋某某等 10 人

被 申 请 人：周口市自然资源和规划局

申请人宋某某等 10 人对被申请人周口市自然资源和规划局作出的《关于宋某某等 10 人履行法定查处职责申请书的答复》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于 2024 年 5 月 9 日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的《关于宋某某等 10 人履行法定查处职责申请书的答复》，责令被申请人重新调查处理并将查处结果书面告知申请人。

申请人称：申请人宋某某等人购买了“某某广场”项目的案涉商铺，在申请人向被申请人及周口市住房和城乡建设局等有关单位申请公开的信息中，申请人发现“某某广场”项目商铺存在违反规划建设的情况，遂于 2023 年 8 月 9 日向被申请人邮寄提交查处申请，被申请人于 2023 年 8 月 10 日签收。2024 年 3 月 28 日，申请人在另案起诉被申请人不作为的案作中，通过周口市川汇区人民法院得知，被申请人向申请人邮寄了履职答复。2024 年 4 月 16 日，申请人宋某某联系快递员，拿到了案涉《关于宋某某等 10 人履行法定查处职责申请书的答复》（以

下简称“答复书”），发现快递单上未显示宋某某或其他申请人及代理人的联系电话。经与快递员核实，因快递上没有收件人电话，快递员无法与收件人取得联系。申请人认为，案涉《答复书》送达程序违法。2.案涉《答复书》认定事实不清。案涉项目规划图纸和竣工图纸并未对申请人所购买的商铺进行划分，但是实测图纸却将规划图纸和竣工图纸原定的商铺面积进行了分割拆零划分成了若干个格子铺，实际建设工程规划与建筑工程规划图、施工建设图纸不符，与实际情况也不相符。申请人的商铺从签订合同至今，并没有任何的固定界限，结合其销售的套内面积，作为商业经营根本不能独立使用，不符合《民法典》及《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定的建筑物区分所有权的专有部分的条件，不能成为房地产买卖的标的物。案涉项目开发商提供了虚假的规划核实与竣工验收材料，并以此为基础为申请人等办理存在法律风险和权利瑕疵的预告登记，导致申请人至今不能确认自己所购买的商铺位置，也无法办理正式的房产证。被申请人对申请人提交的查处线索不予调查处理，仅凭项目开发商提交的书面材料就对案件事实作出认定，属于明显的事实认定不清及行政不作为，侵犯了申请人的合法权益。故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《关于申请人宋某某等 10 人履行法定查处职责申请书的答复》送达程序合法。2023 年 8 月 10 日，被申请人收到申请人的《履行法定查处职责申请书》后依法进行调查。经查，案涉周口某某广场项目于 2015 年经原

周口市规划局审批，有关的《建设工程规划许可证》《周口市规划建设工程竣工验收合格证》《周口市建设工程项目规划核实审批表》等手续齐全，不存在违规建设行为。2023年9月11日，被申请人作出《关于申请人宋某某等10人履行法定查处职责申请书的答复》，当天按申请人申请书记载的地址邮寄，2024年3月28日再通过邮政EMS邮寄送达，申请人已签收。2. 被申请人对《履行法定查处职责申请书》申请查处的事项已进行了详尽调查，申请人要求被申请人重新调查处理，无依据。经查，案涉项目某某广场X#B商业楼由周口市住建局下属的豫兴测绘队进行预测，该测绘队对案涉项目进行了分割，并预测出每个格子铺的面积。后根据预测绘报告，由住建局办理预售许可证，申请人与开发商签订《商品房买卖合同》，并在住建局备案。在此过程中，不动产登记中心根据预测绘报告建立楼盘表，并办理预告登记。2021年7月，周口市国土资源调查规划院根据预测绘报告及现场实测，出具《不动产测量报告（实测）》。实测图及测绘报告划分若干格子铺是为后期办理产权登记所必需，未改变规划图、竣工图的尺寸、位置、形状等任何实质内容。案涉项目的规划图纸、竣工图纸符合规定，实测报告和房屋分层分户实测平面图与建筑工程图纸相符。3. 申请人所称案涉商铺不是区分所有权的建筑物、无固定界限、不能独立使用、不能成为房地产买卖标的物等，是错误理解建筑物区分所有权的基本概念和相关法律规定。建筑物区分所有权不是一种单纯的一般意义的不动产所有权，房屋、车位、摊位都可以称为建筑物区分所有权的专有部分，商铺也如此。4. 申请

人反映的无法办理房产证问题不存在。案涉某某广场 X#B 商业楼已办理不动产首次登记。根据《不动产登记暂行条例实施细则》等规定，在不动产无抵押、司法查封等限制情况下，由开发商向业主提供销售不动产发票，不动产登记申请表，业主提供身份证明、商品房备案合同和完税证明，即可申请办理个人的不动产权证。综上所述，申请人的复议申请无理无据，请求依法驳回申请人的复议申请。

经审理查明：2023 年 8 月 8 日，申请人宋某某等 10 人通过邮政 EMS128074088XXXX 向被申请人周口市自然资源和规划局邮寄提交《履行法定查处职责申请书》，请求被申请人对“河南某某置业有限公司在位于周口市川汇区某某路东侧某某路南侧建设的某某广场项目中存在的违反规划建设和违法办理不动产权登记的行为进行查处，并对申请人退铺退款。”被申请人于 2023 年 8 月 10 日收到后予以核查，于 2023 年 9 月 11 日作出《关于申请人宋某某等 10 人履行法定查处职责申请书的回复》，回复申请人“周口某某广场项目位于某某路东侧、某某路南侧，2015 年经原周口市规划局审批，并于当年开工建设。经我局执法人员调查，该项目 2019 年已经规划核实，没有违反规划建设行为。”2024 年 3 月 28 日被申请人通过邮政 EMS116046557XXXX 将案涉回复邮寄送达申请人，邮件交寄单详细填写了寄件人姓名、地址、联系方式及收件人姓名、地址，未填写收件人联系方式。申请人对该回复不服，向本机关提出行政复议申请。

行政复议期间，本机关于 2024 年 6 月 24 日通过电话听取

申请人委托代理人意见，申请人委托代理人称与行政复议申请书所述意见一致。

以上事实有以下证据证明：1.《履行法定责任申请书》及邮件交寄单；2.周口市规划建设工程竣工验收合格证3份；3.某某广场总平面布置图及X#B一层平面图、二层至五层平面图；4.某某广场X#B、X#楼规划变更后的总平面布置图；5.某某广场X#B不动产测量报告；6.《履行法定责任申请答复书》邮件交寄单、物流信息查询截图。

本机关认为：《中华人民共和国邮政法》第三十三条规定，邮政企业对无法投递的邮件，应当退回寄件人。本案中，被申请人周口市自然资源和规划管理局在向申请人邮寄案涉回复的邮寄单上未填写收件人联系方式，邮政企业接受该邮件后，若因收件人信息不详细无法送达，应当及时退回寄件人。但在邮政企业根据收件人地址及姓名能够进行送达的情况下，未填写联系方式并不影响邮件的投递。故申请人虽未审慎填写邮件交寄单，但采用邮寄送达案涉回复的程序并无不当。

根据《不动产登记暂行条例》第六条及《周口市自然资源和规划局职能配置、内设机构和人员编制规定》，被申请人周口市自然资源和规划局负责自然资源和不动产统一确权登记工作。《中华人民共和国城乡规划法》第九条规定，任何单位和个人都有权向城乡规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门或者其他有关部门对举报或者控告，应当及时受理并组织核查、处理。根据上述规定，被申请人周口市自然资源和规划局具有对违反城乡规划、

不动产登记行为予以核查处理的法定职责。本案中，申请人刘某某等 10 人申请查处的是存在违反规划建设和违法办理不动产权登记两项行为，被申请人周口市自然资源和规划局仅对是否违反规划建设行为予以核查，告知申请人对规划建设行为的查处结果，对不动产登记行为未予以告知核查情况及核查结果，在此情况下作出的案涉回复属认定事实不清，证据不足。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十四条“行政行为有下列情形之一的，行政复议机关决定撤销或者部分撤销该行政行为，并可以责令被申请人在一定期限内重新作出行政行为：（一）主要事实不清、证据不足”之规定，本机关决定：

撤销被申请人周口市自然资源和规划局作出的《关于宋某某等 10 人履行法定查处职责申请书的答复》，责令被申请人自收到本复议决定书之日起三十日内重新作出答复。

如不服本决定，可以自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 7 月 1 日

抄告：河南省自然资源厅