

周口市人民政府

行政复议决定书

周政行复决〔2024〕621-638号

申请人：陈某某、陈某等 18 人

被申请人：周口市住房和城乡建设局

第三人：周口市某某实业有限公司

申请人陈某某、陈某等 18 人对被申请人周口市住房和城乡建设局作出的《关于某某酒店项目履行法定职责申请的回复》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于 2024 年 10 月 21 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《关于某某酒店项目履行法定职责申请的回复》；责令被申请人在法定期限内对申请人的查处申请重新作出答复。

申请人称：申请人均系“周口某某酒店”项目商铺的买受人，分别与第三人周口市某某实业有限公司签订《房屋买卖合同》。申请人认为第三人售卖商铺的行为违反建设工程规划、分割拆零销售商品房的行为违反相关法律规定，向被申请人提出查处申请。2024 年 8 月 20 日申请人收到被申请人的答复，申请人认为该答复认定事实不清，适用法律错误，应当予以撤销。申请人所购买的商铺系分割拆零销售的商铺，与建设工程规划许可证所确定的规划空间并不相符，是将一间大的商铺分

割拆零为若干个所谓的“小商铺”进行销售，对于分割拆零后的小商铺，申请人无法确定具体的房屋位置，也没有办法收回商铺后自行使用或出租。根据《民法典》《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》的规定，对于第三人违反建设工程规划分割拆零销售商品房的行为被申请人应当依法进行查处。故案涉答复违法，应当予以撤销，请复议机关支持申请人的复议请求。

被申请人称：1.被申请人已依照法定程序履职。2024年7月5日，申请人向被申请人反映，周口市某某实业有限公司在某某酒店项目中存在分割拆零销售商品房的违法行为，要求查处。被申请人受理后对该事项进行调查，于2024年8月20日作出《关于某某酒店项目履行法定职责申请的回复》并通过快递方式向申请人书面告知结果，已在法定期限内履行了相应的调查、处理和告知义务。2.针对申请人反映的“某某酒店”项目分割拆零销售行为事项，被申请人已调查核实并作出回复，符合履职要求。某某酒店项目的《建设用地规划许可证》《国有土地使用证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》和《商品房销售（预售）许可证》等手续齐全。2019年1月份以来，周口市某某实业有限公司陆续与陈某某等18位申请人签订了独立产权的商品房买卖合同，并在周口市住房保障和房地产业务发展中心办理了商品房买卖合同登记备案手续。根据《商品房销售管理办法》第十二条、第四十五条第三款等规定及相关调查情况，并未禁止商铺分割销售，相关规定均未排斥对空

间的分割确权，故某某酒店项目分割拆零销售的行为不存在违法。

第三人未提交书面答复意见。

经审理查明：申请人陈某某、陈某等 18 人分别与案涉第三人周口市某某实业有限公司签订商品房买卖合同，购买周口某某酒店项目的商铺。2024 年 7 月 3 日，申请人向被申请人周口市住房和城乡建设局邮寄《履行法定职责（查处）申请书》，请求被申请人依法对周口市某某实业有限公司违反建设工程规划分割拆零销售商品房的行为进行查处。被申请人于 2024 年 7 月 5 日收到申请后，经核实，周口市某某实业有限公司开发建设的“某某酒店”项目（现名为“某某商业广场”项目）《建设用地规划许可证》《国有土地使用证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》和《商品房销售（预售）许可证》等手续齐全。2019 年 1 月份以来，周口市某某实业有限公司陆续与申请人陈某某等 18 人签订了独立产权的商品房买卖合同，并在周口市住房保障和房地产业发展中心办理了商品房买卖合同登记备案手续。根据《商品房销售管理办法》第十二条、第四十五条第三款等规定及相关调查情况，“某某酒店”项目不存在违法分割拆零销售。2024 年 8 月 10 日，被申请人作出《关于某某酒店项目履行法定职责申请的回复》，将上述情况告知申请人。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 11 月 26 日电话听取申

请人意见，申请人委托代理人称意见与行政复议申请书所阐述一致。

以上事实有以下证据证明：1.履行法定职责（查处）申请书及邮寄单；2.商品房买卖合同 18 份；3.周口市住房和城乡建设局关于某某酒店项目履行法定职责申请的回复及邮寄单。

本机关认为：《商品房销售管理办法》第十二条规定“商品住宅按套销售，不得分割拆零销售”，第四十五条第三款规定“本办法所称分割拆零销售，是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为”。本案中，申请人购买的商品房是商业性质的商铺，并非上述规定中的商品住宅，且申请人所签订的买卖合同显示的是独立房号，买卖合同也已在被申请人处备案，故被申请人认定申请人所反映的“某某酒店”项目不存在违法分割销售的行为并无不当。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住房和城乡建设局作出的《关于某某酒店项目履行法定职责申请的回复》。

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 11 月 29 日

抄告：河南省住房和城乡建设厅