

# 周 口 市 人 民 政 府

## 行政复议决定书

周政行复决〔2024〕639-656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

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：申请人均与周口市某某实业有限公司签订了《商品房买卖合同》，购买该公司承建的“周口某某酒店”项目商铺，合同约定该公司应当于 2019 年 7 月 1 日前向申请人完成交付。2020 年该项目就投入使用，起初系经营超市，现在用于经营酒吧和 KTV，但案涉项目商铺于 2022 年 3 月 9 日才取得工程竣工验收备案表，也就是某某实业公司在未竣工的情形下，强制交付并将房屋投入使用，该行为违反了法律规定。于是申请人向被申请人提出查处申请，被申请人于 2024 年 8 月 20 日作出答复。申请人认为，被申请人错误理解了《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条的规定。某某实业公司的行为

虽已实施完毕，但该行为导致的违法事实始终存在，应属于继续状态，且被申请人并未对未取得竣工验收备案投入使用的行为是否违法进行认定。综上，被申请人作出的答复应当予以撤销，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未进行竣工验收投入使用、未按照相关规定进行竣工验收备案的违法行为，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》并邮寄送达申请人，被申请人已按照法定程序履行相应职责。2.针对申请人举报的事项，被申请人已调查核实并作出回复，符合履职要求。某某酒店项目于2022年3月9日取得工程竣工验收备案表，距申请人举报时间已经超过两年。根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条的规定，即使在2022年3月9日之前该项目存在被申请人未掌握的违法行为，因已超过两年期限也不再给予行政处罚，再行审查已没有实际的现实意义，故被申请人不宜再对申请人反映问题进行查处。综上，被申请人已经履行法定义务，作出的答复内容认定事实清楚，适用法律正确，请复议机关依法予以维持。

经审理查明：申请人陈某某、陈某等18人分别与周口市某某实业有限公司签订商品房买卖合同，购买该公司承建的“周口某某酒店项目”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》，请求被申请人对“周口某某酒店项目”未取得竣工验收手续备案的情况下就违规使用的行为进行查处。2024年7月5日，被申请人收到该查处申请，调查核实后于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》，告知申请人：“根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条‘违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚；涉及公民生命健康安全、金融安全且有危害后果的，上述期限延长至五年。法律另有规定的除外。前款规定的期限，从违法行为发生之日起计算；违法行为有连续或者继续状态的，从行为终了之日起计算’等相关规定，该项目已于2022年3月9日取得工程竣工验收备案表，我局不宜再对您反映问题进行查处。”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12月2日通过电话听取申请人意见，申请人委托代理人称与行政复议申请书所述理由一致。

以上事实有以下证据证明：1.履行法定职责（查处）申请书及邮件交寄单；2.商品房买卖合同18份；3.《关于某某酒店项目履行法定职责申请的回复》邮件交寄单；4.工程竣工验收备案表。

本机关认为：《住房和城乡建设行政处罚程序规定》第十五条规定，执法机关对依据监督检查职权或者通过投诉、举报等途径发现的违法行为线索，应当在十五日内予以核查，情况复杂确实无法按期完成的，经本机关负责人批准，可以延长十日。经核查，符合下列条件的，应当予以立案：（一）有初步

证据证明存在违法行为；（二）违法行为属于本机关管辖；（三）违法行为未超过行政处罚时效。《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条规定，违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚；涉及公民生命健康安全、金融安全且有危害后果的，上述期限延长至五年。法律另有规定的除外。前款规定的期限，从违法行为发生之日起计算；违法行为有连续或者继续状态的，从行为终了之日起计算。根据上述规定，被申请人周口市住房和城乡建设局对违法行为立案的条件之一是未超过行政处罚时效，即违法行为在二年内被发现。本案中，周口某某酒店项目已于2022年3月9日取得竣工验收备案表，申请人陈某某、陈某等向被申请人反映的该项目在未取得竣工验收备案手续情况下投入使用的违法行为发生在2022年3月9日之前，被申请人通过申请人反映发现该违法行为的时间是2024年7月5日，已超过行政处罚时效，故被申请人对申请人作出的回复并无不当。

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12月6日

抄告：河南省住房和城乡建设厅