

周 口 市 人 民 政 府

行政复议决定书

周政行复决〔2024〕668-681号

申 请 人：张某某等 14 人

被 申 请 人：周口市自然资源和规划局

申请人张某某等 14 人对被申请人周口市自然资源和规划局作出的《对张某某文某某等 14 人申请某某城项目违法查处的书面回复函》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于 2024 年 11 月 4 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《对张某某文某某等 14 人申请某某城项目违法查处的书面回复函》，责令被申请人对申请人提出的履行查处职责申请重新调查并告知申请人处理结果。

申请人称：申请人张某某等 14 人购买了周口市某某置业有限公司开发建设的某某项目的商铺，该项目现已实际交付使用，申请人实地查看后发现，该项目未依据规划进行建设，存在规划与现状不符等问题，违反了相关法律法规的强制性规定，侵犯了申请人的合法权益。故申请人于 2024 年 4 月 25 日通过邮政 EMS125080450XXXX 向被申请人邮寄了《履行查处职责申请书》及相关证据材料，请求被申请人履行查处职责，被申请人在答复期限内并未作出答复，经复议后被申请人于 2024 年 10 月 14 日作出《对张某某文某某等 14 人申请某某城项

目违法查处的书面回复函》，申请人认为该答复侵犯申请人的合法权益，理由为：1.申请人受让的商铺为虚拟格子铺，无法找到购买的商铺位置，合同中约定的商铺号实际上并不存在，开发商在实际销售过程中却以有四至范围的商铺进行销售，根本无法完成竣工验收前的规划验收。2.被申请人应当对项目的规划验收进行监管和审核，不符合法律规定的，应当依法查处，责令停止使用，重新组织验收。同时对开发商存在严重违法所得的行为，应当依法查处，责令退还业主款项。申请人认为被申请人的监管不力导致申请人面临退铺退款的困境，故被申请人有责任有义务协调开发商与业主的矛盾。综上，请求复议机关支持申请人的复议请求。

被申请人称：被申请人按照〔2024〕435—448号行政复议决定书的要求，对申请人申请查处的事项及时核查，经查某某项目办理了建设工程规划许可证，规划图纸、竣工图纸符合规定，经规划竣工验收合格，开发公司领取规划建设工程竣工验收合格证。申请人所称的“格子铺”商铺，在规划竣工验收时不具体划分，在后期办理产权登记时有不动产登记测绘报告进行划分。故该项目在规划竣工验收核实时没有违反规划建设的行为。关于申请人要求被申请人“协助为申请人办理退铺退款事项”问题，不是被申请人的法定职责，是申请人和开发公司之间平等民事主体之间的民事法律行为，申请人应当向开发公司提出，或者通过法院民事诉讼解决。该问题不是我单位的法定职责。综上，被申请人作出的案涉答复书符合法律规定，并

无不当，申请人的复议请求无理无据。请求复议机关驳回申请人的复议请求。

经审理查明：2024年4月25日，申请人张某某等14人向被申请人周口市自然资源和规划局邮寄提交《履行查处职责申请书》，请求被申请人对周口市某某置业有限公司建设的某某项目的规划验收进行监管审核，责令停止使用，重新组织竣工验收，协助申请人办理退铺退款事宜。被申请人收到该邮件后未作出答复，申请人不服向本机关提出行政复议，本机关于2024年9月6日作出周政行复决〔2024〕435-448号行政复议决定书，责令被申请人对申请人提出的履行查处职责申请作出处理。被申请人经核查，2015年6月5日，原周口市规划局为案涉项目颁发了《建设工程规划许可证》，后经对该项目现场验收核对，于2018年8月14日颁发了《周口市规划建设工程竣工验收合格证》。2024年10月14日，被申请人作出《对张某某文某某等14人申请某某城项目违法查处的书面回复函》，回复申请人“一、关于你们14人申请我单位对‘项目的规划验收进行监管和审核，责令停止使用，重新组织竣工验收’问题。你们申请的是周口市某某置业有限公司（下称开发公司）开发的位于周口市川汇区某某路北侧某某路西侧的某某项目。经调查，该项目2015年6月经我单位规划审批，办理建设工程规划许可证，2018年8月经我单位规划竣工验收，规划图纸、竣工图纸符合规定，经核实合格，开发公司领取有规划建设工程竣工验收合格证。申请人所称的‘格子铺’商铺，在规划竣

工验收时不具体划分，在后期办理产权登记时有不动产登记测绘报告进行划分。故该项目在规划竣工验收核实时没有违反规划建设的行为。对建设工程的规划验收一直是我单位进行的审核，该项目也不例外。你们申请书中所述请的‘责令停止使用，重新组织竣工验收’没有法律依据，我单位不予支持。

二、关于你们申请我单位‘协助为申请人办理退铺退款事项’问题。该问题，是你们业主和开发公司之间平等民事主体之间的民事法律行为，你们应当向开发公司提出，或者通过法院民事诉讼解决。该问题不是我单位的法定职责。三、现将上述查处进程和结果书面告知你们，将按你们指定的邮寄方式通过中国邮政快递邮寄给你们”。申请人对该答复不服，向本机关提出行政复议。

行政复议期间，本机关于 2024 年 12 月 9 日通过电话听取申请人张某某等 14 人委托代理人的意见，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.《履行查处职责申请书》及邮件交寄单；2.北京某某律师事务所函及郝某某律师证复印件各 1 份、授权委托书 14 份；3.《某某广场竣工规划验收申请》；4.某某竣工地形图；5.周规建字（2015）XX 号建设工程规划许可证审批书；6.《某某城竣工测量报告》；7.建字第（2015）XX 号建设工程规划许可证；8.《周口市规划建设工程竣工验收合格证》；9.《周口市发展和改革委员会关于周口市某某置业有限公司某某广场建设项目申请报告核准的批复》；

10.《对张某某文某某等 14 人申请某某城项目违法查处的书面回复函》邮件交寄单。

本机关认为：《中华人民共和国城乡规划法》第九条第二款规定，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。第四十五条规定，县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。本案中，被申请人周口市自然资源和规划局收到申请人张某某等 14 人要求对某某项目规划验收进行监管审核的申请后，依法进行核查。经核实，案涉项目手续齐全，通过了规划建设工程竣工验收，不存在违反规划建设的行为；对于申请人申请的协助申请人办理退铺退款事宜，被申请人告知申请人应当向开发商提出或者通过法院民事诉讼解决，并无不当。综上，被申请人根据调查了解的情况对申请人反映的事项分别进行回复，履行了相应的法定职责，案涉回复认定事实清楚，适用依据正确，程序合法。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《对张某某文某某等 14 人申请某某城项目违法查处的书面回复函》。

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 13 日

抄告：河南省自然资源厅