

周 口 市 人 民 政 府

行政复议决定书

周政行复决〔2025〕660号

申 请 人：陈某某

被 申 请 人：周口市公安局城乡一体化示范区分局

第 三 人：李某某

申请人陈某某不服被申请人周口市公安局城乡一体化示范区分局作出的行政处罚决定书，向本机关提出行政复议申请，本机关于2025年10月30日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：依法撤销被申请人作出的示范（搬口）行罚决字〔2025〕XX号行政处罚决定书。

申请人称：申请人陈某某是涉案房屋（某某家园东区X号楼二单元XX室）的先手合法购买权人。后原房主李某甲因资金需求，与李某某发生经济往来。现有新证据（李某甲向李某某的转款记录及每月支付5000多元利息的记录）表明，李某甲与李某某之间并非简单的房屋买卖关系，而是实质性的民间借贷关系。李某某一方以“购房合同”为名，行借贷之实，并且其操作模式（利息支付给特定同事）显示出有组织的、涉嫌违规放贷的特征。2025年10月24日，申请人作为合法购买权人，在发现自己享有权利的房屋被李某某一方非法占据并张贴招租广告后，因产权争议与李某某发生争执，情绪激动下损坏

了门锁。被申请人的行政处罚决定，未能查明本案背后复杂的民事借贷关系，未能识别李某某一方涉嫌违规放贷的行为是引发冲突的根源，属于认定事实不清，处罚不当。理由如下：1. 本案是产权与债权纠纷，李某某一方涉嫌以“购房”为名违规放贷，是矛盾激化的重要诱因。李某某一方通过与李某甲签订“购房合同”并出具借条的方式，进行民间借贷，其行为模糊了法律关系的边界，人为制造产权冲突。这种涉嫌违规的操作模式，是导致申请人合法权益面临风险、进而引发后续冲突的直接原因。将利息支付给其同事的行为，进一步证明了其运作的公司化和非个人化。2. 申请人的行为是在其重大财产权益面临现实侵害的紧急情况下的过激反应，情节显著轻微。冲突发生在申请人发现其享有合法权利的房产被他人非法处置（张贴招租）的紧急情况下。该过激行为是由李某某一方涉嫌违规放贷并非法占房的行为所直接引发。后果轻微：损害财物价值较小。根据《中华人民共和国治安管理处罚法》第十九条第（一）项，对于“情节特别轻微的”，应减轻或不予处罚。3. 被申请人的处罚决定未能全面考量案件背景，罚过不当，无助于纠纷解决。公安机关的处理方式，简单地将源于复杂经济纠纷的冲突定性为单纯的故意损财，并对申请人处以行政拘留七日的较重处罚，未能体现罚过相当原则，也未能从根本上化解矛盾，反而可能激化对立。综上所述，被申请人的行政处罚决定认定事实不清，未能反映本案源于涉嫌违规放贷所引发的民事经济纠纷这一实质，请求复议机关查明事实，充分考虑本案

的特殊背景，撤销对申请人的不当处罚。

被申请人称：1.案件事实及证据。经调查：周口市示范区某某家园东区 X 号楼二单元 XX 室第一任房主为李某乙，该房属于拆迁安置房，未办理房产证。2021 年 4 月 29 日，李某甲从李某乙处购买该处房屋并签订购房合同，申请人陈某某于 2021 年 5 月 2 日与李某甲签订购房合同（不能提供房款支付凭证），购买某某家园东区 X 号楼二单元 XX 室，房屋当时为毛坯状态，2022 年房屋由李某甲进行装修并占有入住使用，陈某某未实际入住占有该房屋。2024 年 4 月 22 日，李某某通过周口某某房屋中介公司，从李某甲手中购买了某某家园东区 X 号楼 2 单元 XX 室，并签订购房合同，进行了实际交付，且有李某甲出具房屋无纠纷承诺书，李某某自费换电子门锁入住至今。2025 年 10 月 24 日上午 10 时许，申请人陈某某到某某家园东区 X 号楼二单元 XX 室，发现房子里已经有人居住，便联系现居住人李某某，双方都称自己有购房合同并发生口角争执，陈某某让李某某搬出去，李某某不愿意，陈某某使用砖头将 XX 室李某某安装的电子密码锁砸坏，密码锁现价值 600 元左右，陈某某到案后对其损坏门锁的违法行为供认不讳。以上违法事实有以下证据：违法行为人陈某某的陈述和申辩、被害人陈述、物证、书证等证据证实。综上所述，违法行为人陈某某的行为违反了《中华人民共和国治安管理处罚法》第四十九条之规定，情节一般，被申请人决定以故意损毁财物对其行政拘留七日，并于 2025 年 10 月 27 日送周口市拘留所执行。该案事实清

楚，证据确实充分，办案程序合法，法律手续完备。请依法维持被申请人对陈某某以故意损毁财物行政拘留七日的行政处罚决定。

第三人称：1.李某丙、李某乙一房二卖的行为属陈某某与李某丙之间的买卖合同纠纷，陈某某与第三人无直接法律关系，陈某某作为一个成年人，在遇到纠纷时，应通过法律途径解决，而不是无视法律尊严，肆意破坏智能门锁；2.第三人于2024年4月22日通过中介与李某丙达成购买协议，李某丙将房屋交付后，第三人更换了电子门锁，并实际拥有该房屋；3.签订协议时，因该房屋无产权证，为防止纠纷，第三人要求李某丙出具了此房无纠纷的书面承诺；同时签订了长期租赁合同，第三人是本房屋法律上的实际拥有人与使用人；4.签订协议时，因该房屋无产权证，为防止纠纷，第三人要求该房屋原始房东（拆迁户）李某乙出具了此房屋无纠纷承诺，并在买卖合同中卖方一栏签字，证实第三人购买房屋合理合法；5.第三人与“周口某某租赁公司 1763943XXXX”无任何关系，也没有收过李某丙任何利息；6.第三人购买该房屋并入住一年多来，从未有任何人对该房屋产权提出异议，反而因近期安置房准备办理产权登记，陈某某便拿着一纸漏洞百出的合同出现，且合同上同样有李某乙签字。如果李某乙已于2021年明知该房屋卖给陈某某并签字，2024年第三人购买时李某乙又签字并承诺无纠纷，属标准的欺诈行为，明显不符合常理。故第三人现在合理怀疑陈某某、李某丙、李某乙合谋签订虚假合同，利用小产权房屋的漏

洞对第三人实施欺诈行为。第三人已针对该违法犯罪行为搜集材料向公安机关报案。综上所述，望复议机关严厉打击违法犯罪人员的嚣张气焰，为社会和群众撑起法律的保护伞。

行政复议期间，本机关于 2025 年 12 月 22 日听取申请人意见，申请人代理人表示同行政复议申请书一致。

经审理查明：2025 年 10 月 24 日 11 时许周口市公安局城乡一体化示范区分局搬口派出所接第三人李某某报案，称其在周口市城乡一体化示范区某某家园东区 X 号楼二单元 XX 室的门锁被破坏。接警后，搬口派出所民警到现场处警，现场陈某某承认其砸了密码锁。经公安机关调查，某某家园东区 X 号楼二单元 XX 室第一任房主为李某乙，该房属于拆迁安置房，未办理房产证。2021 年 4 月 29 日李某乙与李某甲签订房屋买卖协议，将房屋转让给李某甲，2021 年 5 月 2 日李某甲与申请人陈某某签订房屋买卖协议，约定将该房屋转让给陈某某（未办理不动产登记），2022 年房屋由李某甲进行装修并占有使用，陈某某未实际入住占有该房屋。2024 年 4 月 22 日，李某甲以李某乙代理人身份通过周口某某房屋中介公司与第三人李某某签订房屋买卖合同（未办理不动产登记），李某某自费更换电子门锁并使用房屋。2025 年 10 月 24 日上午 10 时许，申请人陈某某到某某家园东区 X 号楼二单元 XX 室，发现房子里已经有人居住，后联系上李某某，双方都称自己有购房合同并发生争执，陈某某使用砖头将 XX 室李某某安装的电子密码锁砸坏。2025 年 10 月 25 日搬口派出所予以立案，经调查后于 2025 年 10 月

27日作出行政处罚告知笔录，告知陈某某拟作出行政处罚决定的内容及事实、理由、依据，申请人未提出陈述和申辩。同日，被申请人周口市公安局城乡一体化示范区分局经行政审批后作出案涉示范（搬口）行罚决字〔2025〕XX号行政处罚决定书，依据《中华人民共和国治安管理处罚法》第四十九条规定对陈某某以故意损毁财物作出行政拘留七日的处罚决定，并依法予以送达。申请人陈某某对该处罚决定不服，向本机关提出行政复议申请。

以上事实有以下证据证明：1.接报案登记表及接报案回执；2.立案登记表及立案告知书；3.询问笔录4份；4.情况说明；5.现场照片；6.房屋买卖合同；7.房屋买卖协议书；8.户籍证明及前科证明；9.行政处罚告知笔录；10.公安行政处罚审批表；11.示范（搬口）行罚决字〔2025〕XX号行政处罚决定书；12.行政拘留执行回执及被拘留人家属通知书；13.警官证复印件。

本机关认为：《中华人民共和国治安管理处罚法》第四十九条规定：盗窃、诈骗、哄抢、抢夺、敲诈勒索或者故意损毁公私财物的，处5日以上10日以下拘留，可以并处500元以下罚款；情节较重的，处10日以上15日以下拘留，可以并处1000元以下罚款。本案中，申请人陈某某在房产纠纷未解决的情况下，故意损毁第三人安装的门锁，事实清楚。被申请人周口市公安局城乡一体化示范区分局经过立案、调查、处罚前告知等程序，根据查明的事实，认定陈某某违法行为一般，作出行政

拘留七日的处罚决定，适用依据正确、程序合法、处罚适当。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：

维持周口市公安局城乡一体化示范区分局作出的示范（搬口）行罚决字〔2025〕XX号行政处罚决定书。

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。

2025年12月26日

抄告：周口市公安局