

# 周 口 市 人 民 政 府

## 行政复议决定书

周政行复决〔2025〕613号

申 请 人：杨某某

被 申 请 人：周口市市场监督管理局

申请人杨某某对被申请人周口市市场监督管理局作出的《关于河南省某某置业有限公司投诉的回复》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2025年9月1日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：1.撤销被申请人于2025年8月22日作出的《关于河南省某某置业有限公司投诉的回复》中不予立案的决定；2.责令被申请人依法对河南省某某置业有限公司的欺诈销售行为立案查处；3.责令被申请人依法责令开发商退还申请人车位费XX元及储藏室费XX元，共计XX元；4.责令被申请人依据《中华人民共和国消费者权益保护法》第五十五条之规定，对开发商的欺诈行为作出退一赔三的行政处罚。

申请人称：申请人于20XX年5月4日与河南省某某置业有限公司（简称某某公司）签订《车位使用权协议》及《储藏室转让协议》，支付车位费XX元、储藏室费XX元。后经查实，某某公司存在以下违法及欺诈行为：1.故意隐瞒重要事实，构成欺诈销售。申请人购买车位及储藏室时，某某公司及

其物业人员均未告知该标的物属于人防工程设施，车库出入口及现场亦无任何标识标明其“人防工程”属性。某某公司故意隐瞒对交易有决定性影响的重要事实，诱使申请人作出错误意思表示，以“使用权转让”之名行“销售”之实，该行为已完全符合《中华人民共和国消费者权益保护法》第二十条、第五十五条关于欺诈行为的认定要件。2.销售标的违法，协议应属无效。根据周口市人民防空办公室 2025 年 7 月 25 日出具的回复，申请人所购“C 区 XX 号车位及 XX 栋编号为 XX 号的储藏室”位于人防工程区域内。依据《中华人民共和国人民防空法》第二十六条，人民防空工程设施战时必须优先服务于防空需要，不得出售、附赠。某某公司违法销售人防工程，导致合同目的无法实现，相关协议依法应属无效。3.储藏室无法办理产权登记，开发商无权处分。周口市自然资源和规划局 2025 年 7 月 25 日回复明确：“该项目的地下室目前未在我中心办理首次登记。”开发商在未取得产权登记的情况下销售储藏室违反《不动产登记暂行条例》及《城市房地产管理法》第三十八条，属于无权处分，进一步证明其销售行为的违法性。4.被申请人不予立案决定认定事实错误、适用法律不当。被申请人以“协议签订时间较早”为由不予立案，适用《行政处罚法》第三十六条关于二年追溯期的规定，该决定明显错误。一是违法行为持续存在，某某公司的违法状态至今仍在持续，其未退还违法收取的款项，未消除违法后果。二是危害后果持续发生，申请人的财产权益至今仍在持续受到侵害。三是欺诈行为的发

现时间，申请人直至 2025 年 7 月 25 日收到人防办回复，才确切知悉被欺诈的事实。根据《市场监督管理行政处罚程序规定》第二十条，行政处罚追溯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。本案中，开发商的欺诈行为及其造成的侵权状态一直持续，且其违法收益至今未退还，应视为违法行为处于继续状态。此外，欺诈行为的追溯期应从受害人知道或者应当知道其权益被侵害之日（即 2025 年 7 月 25 日）起算，本案远未超过法定追溯期限。被申请人未全面调查上述事实，简单以签订日期为由不予立案，属于事实认定不清、法律适用错误，未能履行其法定职责，纵容了违法企业的欺诈行为，严重损害了申请人的合法权益。综上，被申请人作出的不予立案决定依法应予撤销，请复议机关支持申请人的复议请求。

被申请人称：1.关于对申请人举报事项的调查处置情况。被申请人通过登记备案的联系方式（1333834XXXX）多次与被举报人“河南省某某置业有限公司”法定代表人何某某进行联系，但电话均持续处于拒接、无人接听状态，无法建立有效沟通。经查，被举报人“河南省某某置业有限公司”登记注册地址为周口市某某路（某某集团院内）。被申请人接到申请人举报后，于 2025 年 8 月 7 日对被举报人登记注册地址进行现场实地核查，发现该地址无被举报人的任何相关经营活动，且现场通过其登记电话无法取得联系。鉴于被举报人存在“通过登记的住所或者经营场所无法联系”的事实，被申请人依据《企业

经营异常名录管理办法》相关规定，于2025年8月11日将被举报人列入经营异常名录，并通过国家企业信用信息公示系统进行公示。被申请人已在规定时限内将调查处理结果电话、书面邮寄的方式告知申请人。2.针对申请人在《行政复议申请书》中提出的意见答复如下：一是被申请人对申请人的举报事项不予立案法律依据正确、程序合法、处理适当。申请人提供的相关证据材料，只有经具备行政执法资格的办案人员按照《市场监督管理行政处罚程序规定》第二十一条、第二十三条的规定，经查证属实后方可认定是否做为立案证据使用。被举报人因无法取得有效联系，执法人员无法对申请人提供的材料进行核实，申请人的举报事项不经核查不符合《市场监督管理行政处罚程序规定》第十九条所规定的立案条件。二是被申请人对申请人的举报处理调查全面、事实清楚、证据完善。被申请人通过被举报人登记电话进行了联系、核查了被举报人登记注册信息并进行现场核查。因被举报人失联且违法事实无法查证，无法核查被举报人的违法行为是否处于连续或继续的状态。同时，申请人并未提供周口市人民防空办公室出具的回复材料，无法确认被举报人是否实施了《侵害消费者权益行为处罚办法》第五条、第六条和第十三条关于欺诈行为的规定。故被申请人依法作出不予立案的决定，事实清楚，依据充分。三是申请人复议申请责令退款及“退一赔三”的主张及理由不能成立。依据《合同行政监督管理办法》第二十二条规定，被申请人不对合同的民事法律效力作出认定，且在无法确认被举报

人违法事实的情况下，无权直接责令被举报人退款。依据《中华人民共和国消费者权益保护法》第三十九条规定，消费者与经营者间的赔偿争议可以通过协商、调解、仲裁或诉讼解决。被举报人目前处于失联状态，被申请人无法实施行政调解程序。同时，被举报人是否对申请人进行赔偿属于两者之间的民事法律关系，并无法律规定赋予被申请人责令被举报人进行民事赔偿的行政职权，申请人的该诉求无法律依据。综上，被申请人作出的不予立案决定事实清楚、适用法律正确、程序合法、证据充分，请复议机关依法予以维持。

行政复议期间，申请人阅卷后提交书面质证意见，称被申请人不予立案的理由依法不能成立。

经审理查明：申请人杨某某为周口市川汇区某某小区业主，2025年7月21日，申请人向被申请人周口市市场监督管理局提交《履职申请书》，要求1.确认协议条款违法：宣布《储藏室转让协议》第3条、《车位使用权协议》第1、第5.1、第6条无效；2.追缴违法收益并处罚：没收开发商违法所得XX元（储藏室XX元+车位XX元），处3倍罚款XX元；3.确认车位管理费收费违法；4.办理产权登记或退款；责令开发商30内办结产权登记或全额退款。该申请书明确市场监督管理局的查处内容为“认定协议条款无效+罚款”。2025年7月21日，被申请人收到上述申请书后，转至其专业分局办理。后被申请人执法人员通过被举报人“河南省某某置业有限公司”登记备案的法定代表人联系方式（1333834XXXX）进行联系，电话持续

处于拒接、无人接听状态。2025年8月7日，被申请人执法人员到被举报人登记注册地址“周口市某某路（某某集团院内）”现场实地核查，发现该地址无被举报人的任何相关经营活动，且现场通过其登记电话无法取得联系。2025年8月11日，被申请人专业分局作出周口专业分局市监列异〔2025〕第XX号列入经营异常名录决定书，将被举报人列入经营异常名录，并通过国家企业信用信息公示系统进行公示。2025年8月22日，被申请人作出《关于河南省某某置业有限公司投诉的回复》，主要内容为“（一）经核查，该公司未在登记注册地周口市某某路（某某集团院内）开展经营，当事人无法联系。依据《企业经营异常名录管理办法》相关规定，已将该公司列入经营异常名录。（二）杨某某与河南省某某置业有限公司签订的地下车位使用权出让协议签订时间为20XX年5月4日。根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条及《市场监管管理行政处罚程序规定》第二十条规定，本局决定不予立案。”申请人对该答复书不服，向本机关提出行政复议申请。

另查明：20XX年4月9日，杨某某与河南省某某置业有限公司签订《储藏室转让协议》，约定XX栋XX号储藏室全额转让款为XX元；20XX年5月4日，杨某某与河南省某某置业有限公司签订《某某地下车位使用权出让协议》，约定将C区XX号地下车位使用权出让杨某某，出让总价款为XX元。

以上事实有以下证据证明：1.《履职申请书》及邮寄单；2.投诉举报通知；3.周口市市场监督管理执法人员与“河南省某某置业

有限公司”法定代表人拨打电话截图 1 份；4.河南省某某置业有限公司注册登记信息网页截图 1 份；5.现场核查照片；6.《关于杨某某诉周口市市场监督管理局行政复议案的质证意见和听证申请》；7.储藏室转让协议；8.某某地下车位使用权出让协议。

本机关认为：《企业经营异常名录管理办法》第四条规定，县级以上市场监督管理部门应当将有下列情形之一的企业列入经营异常名录：（四）通过登记的住所或者经营场所无法联系的。《市场监督管理行政处罚程序规定》第二十条规定，经核查，有下列情形之一的，可以不予立案：（四）依法可以不予立案的其他情形。本案中，被申请人周口市市场监督管理局收到申请人的《履职申请书》后，经调查核实，被举报人河南省某某置业有限公司未在登记注册地址经营活动且通过登记备案电话无法取得联系，遂将该公司列入经营异常名录。被申请人依据上述规定决定不予立案并作出回复告知申请人，并无不当。需要指出的是，被申请人作出的回复中引用《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条确有不妥，本机关予以指正。另外，申请人行政复议申请中提出的第 3、4 项请求，属申请人与河南省某某置业有限公司签订的《储藏室转让协议》《某某地下车位使用权出让协议》民事合同纠纷问题，申请人可通过协商或诉讼途径解决，不属于行政复议的范畴。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市场监督管理局作出的《关于河南省某某置业有限公司投诉的回复》。

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。

2025 年 10 月 24 日

抄告：河南省市场监督管理局