

周口市人民政府

行政复议决定书

周政行复决〔2024〕191号

申 请 人：王某某

被 申 请 人：周口市自然资源和规划局

第 三 人：河南某某房地产开发有限公司

申请人王某某对被申请人周口市自然资源和规划局作出的《关于王某某反映问题的答复书》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2024年3月25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《关于王某某反映问题的答复书》，并责令被申请人重新调查处理。

申请人称：申请人于2024年2月26日收到被申请人送达的《关于王某某反映问题的答复书》，对该答复书有异议。1. 申请人不是代表个人，而是XX多名业主，王某某一直是作为业主代表向各级政府反映问题的。2.XX号楼共XX套，不是被申请人所说的XX套。川汇区政府给业主签订的协议上表明XX平方米，而被申请人给买房业主办的不动产证是XX平方米，被申请人未告知相差X平方米的原因。3.被申请人答复“该楼在施工中严格按图纸规划施工”，申请人不认同：2019年市住建局查验某某手续，责令某某停止出售违章房。2021年9月初，川汇区城管大队到现场查验某某手续，某某自己承认是违章。同时被申请人所属设计院设计者也认为没按图纸施工。而

违章房自市住建局责令停售至今五年，仍原样留存。4.答复书中“2019年1月XX日取得竣工验收备案表”与拆迁协议明确2018年5月交房相差9个月，延期的原因未告知申请人。5.违章平台东西南三面侵占全体业主的公摊面积，北部的边沿仅有一道埂，缺乏安全性。6.被申请人作出的答复超过信访条例34条规定的办理期限，且答复书中没有告知向哪个部门申请行政复议。综上，被申请人的答复不属实，请求复议机关予以撤销，对违章平台拿出切实可行、安全的处理意见。

被申请人称：1.被申请人作出《关于王某某反映问题的答复书》合法有据，不应撤销。河南省信访信息网上系统显示申请人的主要诉求为“某某开发商不按图纸施工，造成某某XX号楼违章，要求查处违章问题及其给业主造成延期交安置租房费、安置补偿费等问题”。经局规划执法大队调查，XX号楼于2016年3月1日取得建设工程规划许可证，2016年4月取得建筑工程施工许可证，2019年1月XX日取得竣工验收备案表，有周口市规划建设工程竣工验收合格证、建设工程规划许可证、周口市规划局行政许可变更决定书、建筑工程施工许可证、建设工程消防验收意见书等材料可证，是合法建筑，不是违法建筑。2.关于申请人所称每个单元的违章房问题，经核实，每个单元有一个近8平方米的阳台，是为了居家属生活方便，起到通风采光作用的一个公共空间。该空间符合规划，并经过竣工验收。但目前现状是XX号楼交付使用后，个别业主装修时把该公共空间窗户改造成门作为私人空间使用，属于侵占公共空间。该行为违反的是物业管理规定，应向小区物业委

员会反映，也可以根据《中华人民共和国物业管理条例》六十三条第一款第一项规定向周口市住建局反映解决。3.关于申请人反映延期交安置租房费和安置补偿金问题，不属于被申请人职责范围，应由川汇区人民政府研究解决。综上，申请人的复议请求缺乏依据，请求复议机关予以驳回。

第三人称：1.某某 XX 号楼是由河南某某设计有限公司于 2015 年 9 月设计出图，施工图纸经相关部门审查通过后，公司严格按照规划设计图纸进行施工，并于 2019 年经五大责任主体竣工验收，完成竣工验收备案并交付使用，不存在未按图纸施工行为。2.经核实，该楼栋存在部分业主购房入住后私自将西户入户门旁的平台进行改造利用，公司已督促物业管理公司配合社区等有关部门对违规占用问题进行处理。3.该平台位于房屋结构外，根据面积计算规则，该平台不计入房屋建筑面积，更不是公摊面积。楼栋竣工时，该平台挨近走廊一侧建设有完整墙壁及窗户，符合设计规范要求，不存在任何安全问题。综上，王某某反映的关于某某 XX 号楼的有关问题不属实，没有任何依据。

经审理查明：1.申请人王某某个人通过信访系统反映“某某开发商不按图纸施工，造成某某 XX 号楼违章”，要求“解决违章问题及其给业主造成延期交安置租房费、安置补偿金等问题”。周口市自然资源和规划局按信访程序作出处理意见，经河南省自然资源厅复查后予以撤销，并要求周口市自然资源和规划局适用《信访工作条例》第三十一条第五项规定的依法履行或者答复方式进行重新处理。2.被申请人周口市自然资源

和规划局经调查认为某某 XX 号楼取得了建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，并通过了竣工验收备案，不存在违建、开发商不按图纸施工等问题。被申请人于 2024 年 2 月 19 日作出《关于王某某反映问题的答复书》，将上述调查情况告知王某某，王某某对答复内容不服，向本机关提出行政复议申请。

另查明，1. 申请人王某某所反映的某某 XX 号楼建设单位是河南某某房地产开发有限公司，设计单位为河南某某设计有限公司。该设计公司于 2015 年设计了总平面图、某某 XX 号楼层平面图、梁配筋图、结构平面图等图纸，其中层平面图上不显示申请人反映的违章平台，在“附注”上显示“7. 所有窗台高不足 900（mm）者均增加护窗栏杆”，经实测该平台内侧窗台高约 970mm，并用塑钢框、玻璃封闭。梁配筋图显示有该平台，并显示该平台的梁结构；结构平面图中亦显示该平台，并显示该平台的结构板及配筋。某某 XX 号楼有部分楼层的平台窗台及窗户被改建成门。2. 某某 XX 号楼于 2016 年 3 月 1 日取得建字第（2016）XX 号建设工程规划许可证，总建筑面积 XX 平方米，该证附图及附件包括总平面图、施工图、效果图、建设工程规划许可证审批书、放验线通知书。2016 年 4 月 XX 日取得建筑工程施工许可证，并于 2017 年 2 月 XX 日补发新证。2018 年 12 月 XX 日取得建设工程消防验收意见书，消防验收合格。2019 年 1 月 XX 日取得周口市规划建设工程竣工验收合格证，2019 年 1 月 XX 日取得竣工验收备案表。3. 2019 年 4 月 XX 日原周口市国土资源调查规划院出具不动产测量报告（实

测），显示某某 XX 号楼规划审批面积 XX 平方米，实测面积 XX 平方米，误差比例为 0.34%，在限差范围内。-1 层房屋分层平面图显示申请人所反映的平台位置为储藏室，计入建筑面积；1 层及 XX 层房屋分层平面图均不显示申请人所反映的平台，所反映平台位置均未计入建筑面积，1 层及 2-26 层房屋分层平面图显示每层 8 套房屋，某某 XX 号楼共计 XX 套房屋。4. 王某某于 2017 年 12 月 XX 日在房屋征迁安置房结算单上签字，确认了安置房位置及房屋差价结算等内容。该结算单上加盖有周口市川汇区房屋征收中心及周口市川汇区人民政府房屋征收办公室公章。

行政复议期间，申请人王某某分别于 2024 年 4 月 26 日、5 月 10 日查阅被申请人、第三人答复书及证据材料，本机关当面听取申请人意见，申请人对被申请人及第三人的答复不认可，并要求查明是否存在违章建筑。

以上事实有以下证据证明：1.河南省信访信息系统截图；2.信访事项处理意见书及信访事项复查意见书；3.2024 年 2 月 XX 日《关于王某某反映问题的答复书》及附送达回执；4.某某 XX 号楼层平面图、梁配筋图、结构平面图；5.建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程消防验收意见书及合格证；6.竣工验收备案表及合格证；7.不动产测量报告（实测）；8.房屋征迁安置房结算单；9.听取意见记录。

本机关认为：《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主

管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

首先，本案中，被申请人周口市自然资源和规划局作为县级以上地方人民政府城乡规划主管部门，享有对建设单位或个人未按照建设工程规划许可证进行建设的行为依法予以查处的职责。申请人王某某个人通过信访系统反映“某某开发商不按图纸施工，造成某某 XX 号楼违章”，要求“解决违章问题及其给业主造成延期交安置租房费、安置补偿金等问题”中关于查处某某 XX 号楼违章问题属于被申请人职责范围，而申请人反映的延期交安置租房费、安置补偿金等问题不属于被申请人职责范围，且申请人已经于 2017 年与征收部门签订了房屋征迁安置房结算单，申请人若有疑问应当向征收部门反映。

其次，关于申请人所反映某某 XX 号楼违章平台问题。经核查，该平台显示在施工图纸中，属于施工工程中的结构施工内容，该平台的建设正是按图纸施工的证据，不存在申请人所称未按图纸施工的情形。该平台内侧窗台高度及窗户的施工均符合要求，申请人在行政复议申请书中所反映的安全问题没有依据；且层平面图上不显示申请人反映的平台，经不动产部门测量该平台并未计入建筑面积，也未计入公摊面积，申请人称侵占公摊面积的问题亦缺乏依据。

再次，关于申请人称“违章房自市住建局责令停售至今五

年，仍原样留存”的问题。某某 XX 号楼部分楼层的平台内侧窗台及窗户被改成门，而设计图纸中平台内侧的规划是窗台及窗户，将窗台、窗户改为门确实存在与规划图纸不一致的情形，被申请人仅对平台是否按图纸施工问题进行回复，并未对竣工后交付使用过程中行为人将窗台窗户改为门这一情形作出明确答复，而窗台窗户改成门的行为是否存在经审批允许改变规划的情形，需要规划部门进一步核实。故被申请人答复称某某 XX 号楼不存在违章，属认定事实不清，证据不足。被申请人在行政复议答复中称对于业主将窗台窗户改成门属于侵占公共空间，应当按《中华人民共和国物业管理条例》第六十三条第一款第一项之规定向住建部门反映，本机关对该答复不予认可。根据《中华人民共和国物业管理条例》第六十三条第一款第一项“擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的”之规定，该条款适用的情形是公共建筑和公用设施是按照规划建设的而行为人擅自改变用途。而本案中所涉及的是窗台窗户改成门这一行为本身是否存在违反规划的行为，应当由规划部门予以处理。

综上，被申请人周口市自然资源和规划局作出的《关于王某某反映问题的答复书》告知申请人某某开发商不存在不按图纸施工的问题，并无不当，但其答复称某某 XX 号楼不存在违章，属认定事实不清、证据不足。另外某某 XX 号楼共 XX 套而被申请人答复中告知共 XX 套确实错误，且答复中未告知申请人救济途径，亦有不妥，本机关予以指正。根据《中华人民共和国行政复议法》第六十四条“行政行为有下列情形之一的

的，行政复议机关决定撤销或者部分撤销该行政行为，并可以责令被申请人在一定期限内重新作出行政行为：（一）主要事实不清、证据不足”及第六十八条“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：

1.维持被申请人周口市自然资源和规划局作出的《关于王某某反映问题的答复书》关于某某开发商不存在不按图纸施工问题的答复；

2.撤销被申请人对某某 XX 号楼不存在违章的答复，责令被申请人在法定期限内重新作出答复。

如不服本决定，可以在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 5 月 17 日

抄告：河南省自然资源厅