

# 三门峡市人民政府 行政复议决定书

三政复决字〔2024〕17号

申请人：王某等28人。

被申请人：三门峡市住房和城乡建设局。

法定代表人：乔建厚，局长。

申请人以被申请人未履行法定职责为由，于2024年1月22日向本机关申请行政复议，本机关依法受理。

申请人称：申请人均系三门峡市湖滨区X路中段X项目的购房人，在与河南X公司签订购房合同的同时应开发商要求与三门峡X公司签订商铺收益合同，但经申请人前往现场核实及调取该项目相关资料发现，该项目规划内容均为平层，并不存在分割事实，且申请人无法核实自身所购商铺的相应位置，申请人认为该项目存在严重违反规划的情形，于2023年10月24日向被申请人邮寄提交《履行法定职责申请书》，被申请人于2023年10月26日签收，但未作处理，也未进行相关情况说明。申请人认为被申请人构成行政不作为，理由如下：

一、申请人具有提起申请的权利，被申请人对申请事项具有法定职责，申请人作为案涉项目的实际购房人，该项目是否合法将直接影响申请人的实际权益，申请人发现违法事实后享有依法提出履职申请的法定权利。根据《建设工程质量管理条例》第四十九条第二款、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第八条、第十二条的规定，建设工程质量管理部门对建设工程竣工验收备案申请应进行审核，发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，应当责令停止使用、重新组织竣工验收、重新办理备案手续，被申请人对违法行为具有监督管理的权利及义务。

二、该项目存在竣工验收备案与实际不相符的事实情形，违反了法律规定。1.申请人购买的商铺为虚拟格子铺，并非实际存在，根本无法完成竣工验收前的规划验收。申请人申请政府信息公开查看相应图纸，未找到合同约定的商铺位置。依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，案涉项目建成后与图纸不能对应，无法实际完成规划验收。2.依据《建设工程质量管理条例》第四十九条，竣工验收备案需要提交规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件至建设行政主管部门。本案中，并没有规划部门出具的认可文件，且根据政府信息公开调取的材料可知，该项目用地许可的实际主体为X馆，未经法定变更程序施工主体却变更为河南X公司，该项目备案行为与上述法规的规定不符。

综上所述，被申请人不予处理的行为已经构成行政不作为，请求确认被申请人不依法履行法定职责的行为违法，责令被申请人重新处理并将处理结果告知申请人。

被申请人称：被申请人收到申请人提交的《履行法定职责申请书》后，对其反映问题线索积极依法进行调查核实，不存在不履行法定职责的情形。

一、被申请人对案涉项目进行调查核实，项目已经依法完成竣工验收备案，不存在应当重新组织竣工验收的情况。被申请人收到申请人的申请后，立即组织相关部门依据职责进行调查核实。经查，X项目建设单位于2009年12月组织参建单位对工程实施竣工验收，验收合格。市建设工程质量监督站对参加验收人员资格进行审查，对验收程序进行监督。经调阅备案资料，该项目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、建设工程质量监督报告、建设工程竣工规划核实等资料齐全，2010年3月23日完成备案，竣工验收备案已依法完成。申请人所称的“格子铺”，被申请人经调阅该项目建设图纸等技术资料，图纸注明：“商场内商铺隔断、吊顶等各部位装饰构件均由二次装修时二次设计”，故商铺隔断、吊顶等各部位装饰构件不在主体工程竣工验收范围内，该项目的竣工验收不存在违反《建设工程质量管理条例》第四十九条等相关法律规定，申请人要求被申请人重新组织竣工验收无事实和法律依据，不能成立。

二、对于申请人提出的“办理退铺退款”，被申请人并无该项法定职责。对于申请人提出的“将查处进程及结果书面告知”，因本项目竣工验收备案不存在申请人所说的违法情形，因此不存在对该项目的重新组织竣工验收及立案查处，亦不存在将查处进程及结果书面告知。

综上所述，被申请人系依法依规履行职责，申请人提出的复议申请无事实和法律依据，其复议请求不能成立，应予驳回。

经查：申请人系湖滨区 X 路中段 X 项目购房人，申请人以其购买商铺后发现所购商铺并未分割、案涉项目违反规划为由，于 2023 年 10 月 24 日向被申请人邮寄《履行法定职责申请书》，请求：1.对项目的竣工验收进行监管和审核，重新组织竣工验收；2.为申请人办理退铺退款；3.将查处进程及结果书面告知申请人。被申请人于 2023 年 10 月 26 日签收了上述履职申请书，但未予答复，申请人不服，申请行政复议。

本机关认为：一、《建设工程质量管理条例》（2000 年版）第四十九条第二项规定：“建设行政主管部门或者其他有关部门发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，责令停止使用，重新组织竣工验收。”《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》第八条规定：“备案机关发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的，应当在收讫竣工验收备案文件 15 日

内，责令停止使用，重新组织竣工验收。”根据上述规定，建设行政主管部门具有责令建设单位重新组织竣工验收的法定职责，但该职责的履行期限是在竣工验收过程中，最晚是在建设行政主管部门收到竣工验收备案文件 15 日内。本案中，案涉建设项目已于 2010 年 3 月完成工程竣工验收备案，早已超过责令重新组织竣工验收的规定期限。被申请人收到申请人的行政复议申请后，于 2023 年 11 月 3 日到城建档案馆调取案涉项目相关资料，对申请人申请的事项进行了调查核实，该项目竣工图中注：“1.商场内商铺隔断、吊顶等各部位装饰构建均由二次装修时二次设计”，不属于建设项目主体工程竣工验收范围，该项目已经实施竣工验收并完成竣工验收备案。被申请人已履行了相应职责，对申请人未予答复不影响申请人的权利义务。二、申请人关于退铺退款的申请属于民事纠纷，被申请人没有为申请人办理退铺退款的职责，该请求不能成立。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十九条之规定，本机关决定：

驳回申请人的行政复议请求。

申请人如不服本决定，可自接到本决定之日起 15 日内向人民法院提起行政诉讼。

2024 年 3 月 25 日