

# 三门峡市人民政府 行政复议决定书

三政复决字〔2025〕64号

申请人：张某、段某。

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。

申请人不服被申请人作出的《依法履职事项答复意见书》，于2025年7月31日向本机关申请行政复议，本机关于8月5日依法受理。

申请人称：卢氏某小区一期17号、18号两栋楼房楼梯间1至9层墙体同一位置发生同一走向裂缝，此前物业已经进行了表面处理，但现在裂缝依然清晰。高层建筑的每一层、同一位置发生同一走向的墙体连续性裂缝是严重危及房屋主体安全的，必须引起高度重视。另外，17号楼某房屋顶渗漏、客厅墙壁斜向裂缝，18号楼某房客厅天花板散射状裂缝，同样属于影响主体结构安全和主要使用功能的质量问题。2025年6月25日，申请人书面要求被申请人履行法定职责，对上述房屋质量问题进行专业检测调查。2025年7月11日，申请人收到被申请人回复，称已组织专

人进行了调查，且把问题转交给卢氏县住建局处理，毫无根据地认为房屋属于一般性质量问题，不影响结构安全，这是严重不负责任的。另外，被申请人认为申请人可以依据《商品房销售管理办法》第三十五条委托工程质量检测机构重新核验。以前，申请人依据《城市房地产开发经营管理条例》第三十一条要求被申请人重新核验房屋质量，已经遭到被申请人的拒绝。毫无疑问，购房人在任何情况下都有权利委托第三方对房屋进行检测鉴定，但这并不能排除建设行政主管部门的监管责任，况且 17、18 号两栋楼房，每 1 栋有 36 户之多，涉及公共安全和利益，这更是建设行政主管部门不可推卸的责任。因此，申请人依据《建设工程质量管理条例》第四条、第四十三条、第四十六条，以及《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》（2010 年 08 月 01 日住房和城乡建设部令第 5 号）第三条、第四条、第五条、第十条相关规定，请求责令被申请人对卢氏某小区 17、18 号楼进行专业检测调查。

被申请人称：一、被申请人对申请人的投诉依法进行了处理。2023 年 7 月，被申请人收到河南省住房和城乡建设厅转来申请人反映卢氏某小区一期房屋质量问题的投诉件后，于 7 月 18 日安排工作人员赴卢氏县某小区处理。经现场勘察，客厅墙面裂缝为后砌墙开裂，不影响结构安全，建设单位已同意维修。但申请人不认可，要求建设单位缴纳 10 万元维修保证金后再进行维修，导致维修工作无法开展。2024 年 2 月，申请人向三门峡市人民政府申

请行政复议，被申请人均已答复过。2025年6月，被申请人收到申请人《履行法定职责申请书》，经调查了解后，被申请人按照《房屋建筑工程质量保修办法》第五条“国务院建设行政主管部门负责全国房屋建筑工程质量保修监督管理。县级以上人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内房屋建筑工程质量保修的监督管理”的规定和属地管理原则，于6月25日通过甘棠政务向卢氏县住房和城乡建设局下发《交办函》。卢氏县住建局于7月17日对《交办函》内容已答复，并将处理结果告知被申请人。7月18日，被申请人将《依法履职事项答复意见书》邮寄给申请人。

二、关于“申请人要求被申请人对卢氏县某小区17、18号楼进行专业检测调查”的问题。申请人可自行委托第三方检测公司对涉案房屋进行质量检测，根据检测结果依法依规进行索赔。申请人在复议申请中提及的《城市房地产开发经营管理条例》第三十一条“商品房交付使用后，购买人认为主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督单位申请重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，购买人有权退房；给购买人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。”此条文已废止，被申请人在2024年行政复议答复书中已答复过。申请人要求被申请人依据《建设工程质量管理条例》第四条、四十三条、四十六条规定，对卢氏县某小区17、18号楼进行检测调查也不符合建设工程质量监督管理的基本程序。《建设工程质量管理条例》第四条“县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门应当加强对建设工程质量的

监督管理。”住建部释义为：进行建设工程质量监督管理的最低行政层次：即县级以上人民政府（包含县级）的建设行政主管部门和其他有关部门。故，被申请人将此投诉转交卢氏县住房和城乡建设局处理。综上所述，被申请人在该案办理过程中，程序合法正当，事实清楚，不存在不作为情况。

经查：2025年6月23日，申请人向被申请人提交《履行法定职责申请书》，请求被申请人组织对卢氏某小区一期17、18号楼的墙体进行专业检测、调查，并责令责任方进行修复。6月25日，被申请人通过甘棠政务向卢氏县住房和城乡建设局发送《交办函》。7月17日，卢氏县住房和城乡建设局作出《关于张某 段某<履行法定职责申请书>调查处理情况的回复》称：我局对申请人反映的问题进行了调查，并组织申请人与建设方相关负责人进行协商。建设方认为楼梯间房屋裂缝属材料收缩裂缝非结构裂缝，申请人张某房屋墙壁裂缝问题可由建设方出资张某自行修复，申请人段某房屋顶板裂缝属于热胀冷缩导致毛细裂缝，如段某不认可可通过法律途径解决。被申请人作出《依法履职事项答复意见书》主要内容为：“按照属地管理原则，我单位已将该问题转交卢氏县住建局调查处理。根据卢氏县住建局答复，该房屋质量问题属于一般质量问题，不影响结构安全，可通过维修解决。目前，建设单位已同意维修，但您提出要求建设单位缴纳十万元维修保证金方可维修的要求已超出职责范围，建议您与建设单位自行协商解决。关于您要求对房屋进行检测的申请，根据《商品

房销售管理办法》第三十五条，可委托第三方检测机构对所购房屋进行检测，根据检测报告申请索赔。”被申请人于7月18日送达申请人。申请人不服该《答复意见书》，申请行政复议。

本机关认为：根据《建设工程质量管理条例》第四十三条规定“县级以上地方人民政府建设行政主管部门对本行政区域内的建设工程质量实施监督管理。县级以上地方人民政府交通、水利等有关部门在各自的职责范围内，负责对本行政区域内的专业建设工程质量的监督管理。”第四十七条规定“县级以上地方人民政府建设行政主管部门和其他有关部门应当加强对有关建设工程质量的法律、法规和强制性标准执行情况的监督检查。”第四十八条规定“县级以上人民政府建设行政主管部门和其他有关部门履行监督检查职责时有权采取的措施。”根据上述规定，县级以上地方人民政府建设行政主管部门对本辖区的建设工程质量实施监督管理。本案中，被申请人作为市级建设行政主管部门，收到申请人提交的《履行法定职责申请书》后，按照属地管理原则分送至有管理权限的下级建设行政主管部门处理，经下级部门进行调查处理并提交《回复》后，结合申请人反馈的问题作出《依法履职事项答复意见书》并送达申请人，已履行了相应职责。关于申请人提出“对17、18号楼进行专业检测”的问题，被申请人建议“申请人自行委托第三方检测公司对涉案房屋进行质量检测，依法依规进行索赔。”并无不当。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条之规定，本机关决定：

维持被申请人作出的《依法履职事项答复意见书》。

申请人如不服本决定，可自接到本决定之日起十五日内向人民法院提起行政诉讼。

2025年9月29日