**晋城市人民政府**

**行 政 复 议 决 定 书**

申请人：殷某

申请人：尚某

申请人：张某

被申请人：晋城市城市管理局

法定代表人：杨鸿飞 职务：局长

申请人对被申请人作出的《关于<行政查处申请书>的回复》不服，于2023年7月1日向本机关申请行政复议。本机关依法受理后，向被申请人送达行政复议申请书副本及行政复议答复通知书，被申请人在法定期限内向本机关提交了书面答复及作出具体行政行为的证据。案件延长审理三十日。经书面审理，本案现已审结。

申请人称：申请人均系晋城市城区规划某街北（原某生产区）“某城”“某教育城项目商品房（以下简称“案涉项目”）的买受人及出租人，案涉项目建筑开发单位、销售单位为山西某房地产开发责任有限公司，购房同时亦与山西某文化传播有限公司、山西某现代城购物中心有限公司签订了《委托经营管理合同》约定将申请人的上述商铺出租给上述公司经营。但合同履行过程中，申请人发现所购商铺实际与此前开发公司的宣传及合同内容严重不符且至今无法办理房产证。因此，申请人对所购商铺的合法性产生怀疑，为了解所购商铺的开发建设情况，申请人代表于2023年9月1日通过政府信息公开的方式要求晋城市规划、发改、住建等多个部门公开案涉项目房屋建设立项直至竣工验收的相关审批文件，来核查案涉项目的违法性。经过政府信息公开、对信息公开提起的行政复议及现场勘察发现案涉项目存在未组织竣工验收即交付房屋，未依法进行竣工验收备案的违法行为。基于此，申请人于2024年4月11日通过EMS（单号：1064552588336）向被申请人邮寄《行政查处申请书》，被申请人于2024年4月15日签收并于同年5月22日作出答复，对于案涉答复内容存有异议，具体理由如下：

1. 山西某房地产开发责任有限公司存在未组织竣工验收即交付房屋的违法行为。根据《中华人民共和国建筑法》第六十一条：“交付竣工验收的建筑工程，必须符合规定的建筑工程质量标准，有完整的工程技术经济资料和经签署的工程保修书，并具备国家规定的其他竣工条件。建筑工程竣工经验收合格后，方可交付使用：未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。”以及《建设工程质量管理条例》第十六条：“建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收......建设工程经验收合格的，方可交付使用。”本案中，通过晋城市城区人民政府于2024年1月25日作出的《行政复议决定书》可知，“另查明．．因建设单位未申请竣工验收，故被申请人处无竣工图、竣工验收备案文件及前置性文件其他申请资料，非被申请人制作或者获取的，无记录、保存信息”。申请人认为，山西某房地产开发责任有限公司未经项目竣工验收即对建设项目交付使用的行为违法已客观存在，故申请人于2024年4月11日向被申请人寄出《行政查处申请书》，并于2024年5月27日收到被申请人作出的关于《行政查处申请书》答复书，该答复书中载明：不存在部分申请人所述违法情形。故我方认为对于此部分被申请人未依法进行立案调查，而是以不存在违法行为为由进行推诿，属不履行法定职责。
2. 山西某房地产开发责任有限公司存有未依法进行竣工验收备案的违法行为。依照《建设工程质量管理条例》第四十九条第一款规定，建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起15日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。根据第一点可知，案涉项目存在未组织竣工验收即交付房屋的违法行为，更不可能进行竣工验收备案，对于此种情况被申请人视为不见，实属行政不作为。
3. 被申请人具有对上述违法行为履行法定查处职责的义务，应当就山西某房地产开发责任有限公司上述违法行为登记立案、调查处理。《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》第三条规定：“国务院住房和城乡建设主管部门负责全国工程竣工验收的监督管理。县级以上地方人民政府建设主管部门负责本行政区域内工程竣工验收的监督管理，具体工作可以委托所属的工程质量监督机构实施。”《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第三条规定：“国务院住房和城乡建设主管部门负责全国房屋建筑和市政基础设施工程（以下统称工程）的竣工验收备案管理工作。县级以上地方人民政府建设主管部门负责本行政区域内工程的竣工验收备案管理工作。”及《建设工程质量监管条例》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。第五十八条规定违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处工程合同价款2％以上4％以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任：（一）未组织竣工验收，擅自交付使用的；（二）验收不合格，擅自交付使用的；（三）对不合格的建设工程按照合格工程验收的。上述《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》及《建设工程质量监管条例》已经明确县级以上地方人民政府建设主管部门负责本行政区域内工程竣工验收及竣工验收备案监督、管理工作。对于建设单位未组织竣工验收即交付房屋、未依法进行竣工验收备案等违法行为，县级以上地方人民政府建设主管部门具有法定监督、查处之职权。

本案中，晋城市城区住房和城乡建设局属于上述规定的法定主管单位，故根据晋城市城区住房和城乡建设局2024年3月15日作出的《晋城市城区住房和城乡建设局关于对殷某、尚某、张某申请事项的答复》，根据晋城市、区机构改革之后的职责分工，由晋城市城市管理局（晋城市城市管理综合行政执法局）负责全区违法建设工程的查处和监督。对于该部分的职责细化由被申请人管辖，也就有明确指明意向，故对于山西某房地产开发责任有限公司未组织竣工验收即交付房屋、未依法进行竣工验收备案的情况，被申请人有法定职责对该违法事项进行登记立案、调查处理。

综上，申请人对被申请人于2024年5月22日作出的关于《行政查处申请书》不予认可。申请人认为，被申请人的行政行为不符合法律规定。申请人根据《中华人民共和国行政复议法》《中华人民共和国行政复议法实施条例》的相关规定，特向晋城市人民政府申请：1.依法撤销被申请人于2024年5月22日作出的关于《行政查处申请书》的回复。2.责令被申请人限期对被申请人于2024年4月11日邮寄的《行政查处申请书》重新作出书面答复。

被申请人称：一、申请人的复议请求不属于法律规定的可以申请行政复议的情形，被申请人未对其做出任何具体行政行为，其复议申请无事实及法律依据。依据《中华人民共和国行政复议法》第十一条 有下列情形之一的，公民、法人或者其他组织可以依照本法申请行政复议：（一）对行政机关作出的行政处罚决定不服；（二）对行政机作出的行政强制措施、行政强制执行决定不服；（三）申请行政许可，行政机关拒绝或者在法定期限内不予答复，或者对行政机关作出的有关行政许可的其他决定不服；（四）对行政机关作出的确认自然资源的所有权或者使用权的决定不服；（五）对行政机关作出的征收征用决定及其补偿决定不服；（六）对行政机关作出的赔偿决定或者不予赔偿决定不服；（七）对行政机关作出的不予受理工伤认定申请的决定或者工伤认定结论不服；（八）认为行政机关侵犯其经营自主权或者农村土地承包经营权、农村土地经营权；（九）认为行政机关滥用行政权力排除或者限制竞争；（十）认为行政机关违法集资、推派费用或者违法要求履行其他义务；（十一）申请行政机关履行保护人身权利、财产权利、受教育权利等合法权益的法定职责，行政机关拒绝履行、未依法履行或者不予答复；（十二）申请行政机关依法给付抚恤金、社会保险待遇或者最低生活保障等社会保障，行政机关没有依法给付；（十三）认为行政机关不依法订立、不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除政府特许经营协议、土地房屋征收补偿协议等行政协议；（十四）认为行政机关在政府信息公开工作中侵犯其合法权益；（十五）认为行政机关的其他行政行为侵犯其合法权益。

首先，第十一条所列情形，均为行政机关的具体行政行为侵害其合法权益的情形，而本案中，被申请人未对被申请人作出任何具体行政行为，更不可能侵害其合法权益。其次，第十一条第十一项具体内容为“申请行政机关履行保护人身权利、财产权利、受教育权利等合法权益的法定职责，行政机关拒绝履行、未依法履行或者不予答复”，该项中的“人身权利”是指没有直接经济内容，与公民人身相关的权利，它包括人格权和身份权。而“财产权利”是指有一定物质内容，直接体现为经济利益的权利，主要包括所有权及其他物权、债权和知识产权等，而保护人身权利、财产权利主要是公安机关的职责而非被申请人的职责，且申请人仅要求被申请人对其提供的违法线索进行调查及处罚，并未申请保护其人身权利、财产权利。

1. 被申请人在收到行政查处申请书后，已进行了回复，且正在履行立案调查程序。

综上所述，申请人的复议请求依法不属于行政复议的情形。故如答复如上，恳请复议机关驳回申请人的复议请求。

经审理查明：申请人殷某、张某、尚某2024年4月11日通过EMS向被申请人邮寄《行政查处申请书》，申请查处事项包括：1.请求依法对山西某房地产开发责任有限公司未经项目竣工验收即对建设项目交付使用的违法行为进行查处。2.请求依法追究山西某房地产开发责任有限公司相关责任人员的法律责任，责令其对违法行为予以纠正，并赔偿因此给申请人造成的损失。3.请求将阶段性进展情况、最终查处结果书面告知申请人。

2024年4月11日，被申请人签收该《行政查处申请书》并展开调查。5月22日被申请人作出《关于<行政查处申请书>的回复》，该回复载明：1.申请人殷某所涉商业房不存在上述违法情形。2.申请人尚某所涉商业房不存在上述违法情形。3.张某所涉房屋正在核查中。申请人对《关于<行政查处申请书>的回复》不服，于7月1日向本机关申请行政复议。

2024年7月15日，被申请人对山西某房地产开发有限公司涉嫌未组织竣工验收、擅自交付使用案立案。目前正在办理中。

本机关认为：2022年3月1日开始实施的《晋城市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理办法》第三条规定，本办法所称联合验收，是指将住房和城乡建设、规划和自然资源、档案、人民防空、园林绿化、公安交警、气象、国家安全、生态环境等主管部门依法对完工工程实施的规划条件核实、建设用地竣工验收、建设工程档案验收、民用建筑节能专项验收、建设工程消防竣工验收或备案抽查、竣工质量验收监督、就地(易地)修建防空地下室竣工验收、绿化工程建设内容核实、道路交通安全设施验收、防雷装置竣工验收、涉及国家安全事项建设项目验收、建设项目竣工环境保护验收、房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案及财政、审计部门的项目竣工决(结)算审查与审计和投资主管部门实施的项目竣工验收、固定资产移交等验收工作，按照“一家牵头、一窗受理、一表申请、一次告知、一份承诺、多验合一、统一意见、限时办结”的方式进行的联合验收工作模式。在此之前，住房和城乡建设、规划和自然资源、档案、人民防空、园林绿化、公安交警、气象、生态环境等主管部门依据各自部门法律法规规章进行验收。本案中，被申请人在收到《行政查处申请书》后，应当对案涉工程竣工验收情况、交付使用情况进行调查，然后依据调查情况作出相应的答复。被申请人在仅查明案涉建筑物建筑工程质量验收合格的情况下，作出《关于<行政查处申请书>的回复》，属于认定事实不清、证据不足。依据《中华人民共和国行政复议法》第六十四条第一款第一项规定，本复议机关作出如下决定：

撤销被申请人作出的《关于<行政查处申请书>的回复》，责令被申请人在60日内重新进行答复。

如对本复议决定不服，申请人可在收到复议决定书后十五日内向阳城县人民法院提起行政诉讼。

二〇二四年九月三十日