

三门峡市人民政府

行政复议决定书

三政复决字〔2024〕75号

申请人：王某、杨某。

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。

申请人以被申请人未对其查处申请作出答复为由向本机关申请行政复议，请求依法确认被申请人未依法履行查处职责的行为违法，责令被申请人对申请人的查处申请重新作出处理，并将处理结果书面告知申请人。本机关于2024年9月4日依法受理，适用普通程序审理。

申请人称：申请人与河南某公司签订了《商品房买卖合同》，购买了该公司开发建设商品房，并因相信该公司宣传的租金收益承诺，与其关联方三门峡某公司签订了《委托经营管理协议》，将商品房委托代管，以期租金收益。申请人认为，河南某公司在销售涉案商品房项目过程中存在售后返租的违法行为，于2024年6月4日向被申请人以邮寄的方式提起了行政违法查处申请，申请被申请人依法查处房地产公司的违规行为。被申请人于2024

年6月17日收到查处申请，但截至2024年8月23日，被申请人就查处申请事项仍未作出任何答复。根据《住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法》第九条之规定，申请人认为，被申请人逾期未就申请人的行政查处申请作出答复的行为，侵害了申请人的合法权益。请求贵机关确认被申请人未履行行政查处法定职责的行为违法，并责令其立即履行行政查处法定职责。

被申请人称：一、被申请人已履行了法定职责。2024年6月17日被申请人收到申请人王某、杨某邮寄的行政查处申请材料，请求依法对河南某公司和三门峡某公司违法售后包租的违法违规行为进行立案查处，责令被举报人采取补救措施并赔偿申请人损失，并将阶段性进展情况、最终查处结果书面告知申请人。被申请人随即开展调查，并于2024年6月20日向河南某公司发送了《关于购房群众反映有关问题配合调查的通知》。经调查，申请人王某于2020年6月25日与河南某公司签订了商品房买卖合同，购买了商务中心区某小区0231号商业房屋；2018年1月3日与三门峡某公司签订了委托经营管理协议，约定委托经营期自2019年1月3日起算，期限10年，前2年委托经营期限内租金和收益（若有）不计算。申请人杨某于2018年8月18日与河南某公司签订了商品房买卖合同，购买了商务中心区某小区1255号房；2018年8月7日与三门峡某公司签订了委托经营管理协议，约定委托经营期自2020年2月7日起算，期限10年，前2年委托经营期限内租金和收益（若有）不计算。三门峡某公司经营行为不属于住房城乡建设主管部门监管职责范围。河南某

公司于2016年12月23日取得某小区1号、2号、3号和商业号商品房预售许可证，并于2021年11月18日通过竣工验收。根据《城市商品房预售管理办法》第六条第二款规定“未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。”河南某公司在取得商品房预售许可证后对外销售商品房的行为是合法行为。根据《商品房销售管理办法》第十一条第二款规定“房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。”河南某公司明显存在采取售后包租方式销售未竣工商品房，属于违法行为，但该项目于2021年11月18日通过竣工验收后，采取售后包租的方式销售未竣工商品房行为已经終了。《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条规定“违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚；涉及公民生命健康安全、金融安全且有危害后果的，上述期限延长至五年。法律另有规定的除外。前款规定的期限，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，从行为終了之日起计算。”被举报人河南某公司的违法行为已过追诉期，不能再给予行政处罚。由于该行政行为是否反馈给申请人，并不会对申请人权利义务产生实际影响，因此未向申请人告知。

二、被申请人积极协助申请人挽回经济损失。被申请人于2024年8月13日约谈了河南某公司相关负责人员，告知了采取售后包租的方式销售未竣工商品房的行为属于违法行为，对河南某公司进行了严厉的批评教育，要求抓紧和申请人沟通联系，采取有效措施，争取得到申请人的理解。据了解，河南某公司于

2024年9月13日和申请人取得了联系并正在商定解决办法。

综上所述，被申请人对该申请事项处理的程序合法，法律依据得当，履行了法定职责，符合法律规定，处理结果并无不妥。

经查：申请人王某、杨某分别与河南某公司签订了商品房买卖合同，购买商务中心区某小区0231号商铺和1255号商铺，并分别与三门峡某公司签订了委托经营管理协议，约定将商铺委托三门峡某公司经营管理，期限10年。河南某公司于2016年12月23日取得某小区1号、2号、3号和商业号商品房预售许可证，并于2021年11月18日通过竣工验收。申请人于2024年6月4日向被申请人邮寄行政违法查处申请，申请依法查处河南某公司和三门峡某公司采取售后包租的方式销售未竣工商品房的违规行为。被申请人于2024年6月17日收到了申请人的行政查处申请后进行了登记和调查。经调查，被申请人认为三门峡某公司的委托经营行为不属于住房城乡建设主管部门监管职责范围，河南某公司采取售后包租的方式销售未竣工商品房的行为违反了《商品房销售管理办法》，属于违法行为，但该违法行为已过追诉期，未进行行政处罚，也未向申请人告知处理结果。

本机关认为：《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条规定：“违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚；涉及公民生命健康安全、金融安全且有危害后果的，上述期限延长至五年。法律另有规定的除外。前款规定的期限，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。”《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）第四十

二条规定：“房地产开发企业在销售商品房中采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的，处以警告，责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下罚款。”《住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法》第七条规定：“受理机构应在收到举报后进行登记，并在7个工作日内区分下列情形予以处理：（一）举报内容详细，线索清晰，属于受理机构法定职责或检举下一级主管部门的，由受理机构直接办理。（二）举报内容详细，线索清晰，属于下级主管部门法定职责的，转下一级主管部门办理；受理机构可进行督办。（三）举报内容不清，线索不明的，暂存待查。如举报人继续提供有效线索的，区分情形处理。（四）举报涉及党员领导干部及其他行政监察对象违法违纪行为的，转送纪检监察部门调查处理。”第十三条规定：“对存在违法违规行为的举报，依法作出处理决定后，方可结案。”第十四条规定：“举报人署名或提供联系方式的，承办单位应当采取书面或口头等方式回复处理情况，并做好相关记录。”本案中，被申请人收到申请人的查处申请后，进行了登记和调查，认为三门峡某公司的委托经营行为不属于住房城乡建设主管部门监管职责范围，河南某公司采取售后包租的方式销售未竣工商品房的行为违法行为但已过追诉期，决定不予立案。该处理决定适用依据正确，内容适当。被申请人未采取书面或口头等方式回复处理情况，不符合《住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法》第十四条的规定。鉴于被申请人已履行举报处理职责，且申请人在行政复议过程中已知晓其查处申请处理情况，对被申请人未向申请人回复其查处

申请处理情况的行为，本机关予以指正。

综上，在本机关受理本案行政复议申请前，被申请人已经履行法定职责。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，可在接到本决定之日起 15 日内向人民法院提起行政诉讼。

2024 年 11 月 4 日