

三门峡市人民政府 行政 复 议 决 定 书

三政复决字〔2026〕5号

申请人：张某等 26 人。

被申请人：三门峡市自然资源和规划局。

法定代表人：李勇，局长。

申请人不服被申请人于 2025 年 10 月 17 日作出的《答复书》，于 2025 年 11 月 10 日向本机关申请行政复议，本机关于 11 月 17 日依法受理，现已审理终结。

申请人请求：1.撤销被申请人于 2025 年 10 月 17 日作出的《答复书》；2.责令被申请人依法对某测绘队的违法测绘行为立案调查、作出处罚，并将处理结果书面送达申请人。

申请人称：

一、被申请人作出的《答复书》未实质回应申请人核心诉求。申请人提交《履行法定职责申请书》，明确指出某项目商铺为虚拟物理空间，无墙体、无围护物，非永久性建筑物，不满足建筑面积测绘前提，实测活动违反《房产测绘管理办法》第七条规定，但被申请人的答复书仅告知实测单位资质、测绘合同签订及成果验收情况，未对该核心违法事实进行核查与回应，未履行法定查

处职责。

二、被申请人未依法履行查处违法测绘行为的法定职责。《房产测绘管理办法》第二十一条明确规定，房产测绘单位存在不执行国家标准、规范等违法情形的，县级以上人民政府房地产行政主管部门应给予警告、罚款等处罚，情节严重的可降级或取消测绘资格。某测绘队对不具有测绘前提的商铺进行实测，明显违反上述规定，被申请人作为属地测绘行业管理部门，具有法定查处职责，却未依法立案调查并作出处理，属于行政不作为。

三、《答复书》指引的异议处理方式不能替代法定查处职责。被申请人在答复书中指引申请人委托鉴定机构鉴定测绘成果，该方式仅适用于当事人对测绘成果存在异议的情形，而本案申请人反映的是测绘单位的违法测绘行为，依法应由行政机关主动查处，该指引无法解决申请人提出的违法查处诉求，不能替代被申请人的法定监管职责。

被申请人称：申请人的履职申请有两项申请事项：1.请求依法查明某项目商铺的实测单位；2.就前述测绘单位的违法测绘行为登记立案、调查处理，并在法定期限内将处理结果书面送达申请人。（若发现案件不属于被申请人管辖，请依照法定程序移送至有管辖权的部门处理，并将移送情况书面告知申请人。）被申请人收到上述申请后，即进行调查，调查结果显示某项目实测单位为某测绘队，该单位具备乙级测绘资质证书，证书编号乙测资字 41505094，有效期自 2022 年 1 月 13 日至 2027 年 1 月 12 日，能够从事测绘专业类别为乙级工程测量和乙级界线与不动产测

绘。2024年10月21日，甲公司作为房屋权利人同某测绘队签订《房屋测绘合同书》，委托对某项目进行实测。该测绘队于2025年2月21日出具了该项目的测绘成果。2025年2月25日，甲公司就测绘成果进行了验收，验收结论合格。申请人的第一个申请事项，被申请人依法向申请人进行答复，告知某项目商铺的实测单位。关于申请人的第二个申请事项，申请人在申请书中明确表述为“涉案商铺现状与实测结果未保持一致”，被申请人认为，《房产测绘管理办法》第十七条“当事人对房产测绘成果有异议的，可以委托国家认定的房产测绘成果鉴定机构鉴定”，该规定已经对房产测绘成果有异议规定了相关救济途径，申请人单方认为“涉案商铺现状与实测结果未保持一致”就认为测绘行为违法，显然缺乏依据。被申请人在答复书中告知申请人对测绘成果有异议，可以委托国家认定的相应机构进行鉴定。综上，被申请人已经履行法定职责，作出的答复符合规定。

经查：申请人张某等26人分别于2018年7月至2021年3月与甲公司签订《商品房买卖合同》，购买某项目商业服务用途的商品房。2024年10月21日，甲公司与某测绘队签订《房屋测绘合同书》，委托对某项目部分房产进行实测。某测绘队于2025年2月21日出具了该项目的测绘成果。2025年2月25日，甲公司对该测绘成果进行了验收，验收结果合格。2025年8月22日，申请人以其购买的某项目房屋交付使用多年，开发商未按照合同约定交付房屋，运营单位未按照合同约定支付租金，经向相关行政机关调取案涉房屋报批材料并进行实地勘查发现该

房屋所涉测绘活动存在诸多违法之处等为由，向被申请人邮寄《履行法定职责申请书》，主要申请事项为：1.依法查明某项目商铺的实测单位；2.就前述测绘单位的违法测绘行为进行登记立案、调查处理，并在法定期限内将处理结果书面送达申请人。2025年10月17日，被申请人作出答复，主要内容为：经调查，某项目实测单位为某测绘队，该单位具备乙级测绘资质证书，能够从事测绘专业类别为乙级工程测量和乙级界线与不动产测绘。如对房产测绘成果有异议，可以委托国家认定的房产测绘成果机构鉴定。

另查，某项目2016年11月18日取得《建设工程规划许可证》，2021年5月19日通过消防验收，2021年11月18日通过竣工验收。

本机关认为：《中华人民共和国测绘法》第四十九条第三款规定：“任何单位和个人对违反本法规定的行为，有权向县级以上人民政府测绘地理信息主管部门举报。接到举报的测绘地理信息主管部门应当及时依法处理。”《房产测绘管理办法》第八条规定：“委托房产测绘的，委托人与房产测绘单位应当签订书面房产测绘合同。”第十七条规定：“当事人对房产测绘成果有异议的，可以委托国家认定的房产测绘成果鉴定机构鉴定。”第二十一条规定：“房产测绘单位有下列情形之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告并责令限期改正，并可处以1万元以上3万元以下的罚款；情节严重的，由发证机关予以降级或者取消其房产测绘资格：（一）在房产面积测算中不执行国家

标准、规范和规定的；（二）在房产面积测算中弄虚作假、欺骗房屋权利人的；（三）房产面积测算失误，造成重大损失的。”

《工程建设项目联合测绘技术规范》（DB41/T 2445-2023）10.2.1 规定：“房屋及其附属设施测量前应根据建设工程项目施工图或竣工图绘制房产测量草图。”10.2.7 规定：“车位（地下车位）、商业摊位等特殊房屋的数据采集应按下列规定：a)车位（地下车位）、商业摊位的界线确定需要经规划、消防审核通过。b)界线由界址点或线界组成；以界址点或线界连线作为界线的车位、商业摊位，建筑面积量取相邻界址点或线界各自的相对位置数据；c)车位、商业摊位有围护结构的，量取围护结构内空间距离和围护结构厚度。”本案中，被申请人在收到申请人的举报后，对申请人的举报事项进行了调查，经调查，某项目的实测单位某测绘队具备乙级测绘资质，能够从事测绘专业类别为乙级工程测量和乙级界线与不动产测绘，与甲公司签订书面测绘合同受其委托对某项目进行实测，出具的测绘成果通过了甲公司的验收，未发现某测绘队的案涉测绘行为存在违法情形，告知申请人对房产测绘成果有异议，可以委托国家认定的房产测绘成果机构鉴定，已履行调查、告知等职责。关于申请人提出的某项目商铺为虚拟物理空间，无墙体、无围护物，非永久性建筑物，不满足建筑面积测绘前提，测绘成果未与房产现状保持一致的问题，经审查，案涉测绘成果符合《工程建设项目联合测绘技术规范》（DB41/T 2445-2023）等相关规定，未发现违反《房产测绘管理办法》等相关规定的情形，申请人对测绘成果有异议，可以委托国家认定

的相应机构进行鉴定。

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：

维持被申请人于 2025 年 10 月 17 日作出的《答复书》。

申请人如不服本决定，可自收到本决定之日起十五日内向人民法院提起行政诉讼。

2026 年 1 月 16 日