

广州市从化区人民政府

驳回行政复议申请决定书

从化府行复〔2023〕206号

申请人：黄某。

被申请人：广州市从化区住房和城乡建设局。

申请人不服被申请人作出的《处理意见书》(编号：从住建信函〔2023〕287号)，于2023年12月20日向本府申请行政复议，本府依法予以受理。因案情复杂，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十二条第一款的规定，决定将该案的审查期限延长30日。本案适用普通程序审查，审查过程中已听取争议双方意见，现已审查终结。

本府查明：

2018年7月1日，申请人与广东省某建筑工程总公司签订《房屋装修合同》，委托广东省某建筑工程总公司就申请人购买的从化

某花园小区二期 201 房（以下简称 201 房）进行装修，装修工程总价款为人民币 1106016 元；同日，申请人与某房地产开发有限公司、广东省某建筑工程总公司签订《确认书》，确认 201 房总价为 1910156 元，装修工程款包括在总价款 1910156 元之内。2018 年 8 月 29 日，申请人与某房地产开发有限公司签订《广州市商品房买卖合同（预售）》（编号：20180824194X），约定申请人购买 201 房，房屋总价 804140 元，并以该合同进行网签备案。

2023 年 10 月 7 日，申请人通过网上信访形式（信访件编号：WT4401002023100779033）向广州市住房和城乡建设局反映某房地产开发有限公司在销售 201 房的过程中，存在为逃避行政主管部门对商品房销售价格的监管，将房屋总房价拆分为购房款和装修款的违规行为，并且在申请人非自愿的情况下与其签署“双合同”，申请对某房地产开发有限公司的违规销售行为进行行政处罚。同时提交了《XXXX 商品房认购书》《房屋装修合同》《确认书》《广州市商品房买卖合同（预售）》予以证明。该信访件由从化区信访局、从化区住房和城乡建设局承办。

2023 年 11 月 16 日，被申请人对申请人信访事项作出《处理意见书》（编号：从住建信函〔2023〕287 号），载有：“经核查，某花园 13 幢 201 房的销售申报总价为 1298452.64 元。而您与某房地产开发有限公司签订的《广州市商品房买卖合同（预售）》（编号：20180824194X）的合同总金额为 804140 元，故网签价少于销

售申报总价，我局暂未发现开发商存在违规行为。……鉴于合同是民事主体双方之间设立、变更、终止民事法律关系的协议，受法律保护，合同纠纷属于民商事范畴，建议您与某房地产开发有限公司或广东省某建筑工程总公司在已签订的合同基础上进行友好协商，如协商不成，建议通过司法途径解决”。

以上事实有广州市信访局人民群众信访登记表、要求对某房地产开发有限公司违法销售商品房的行为进行调查和实施行政处罚的申请、XXXX 商品房认购书、房屋装修合同、确认书、广州市商品房买卖合同（预售）等证据予以证实。

申请人不服被申请人于 2023 年 11 月 16 日作出的《处理意见书》（编号：从住建信函〔2023〕287 号），向本府申请行政复议，本府依法予以受理，现已审查终结。

本府认为：

《中华人民共和国行政复议法》（2017 年修正）第二条规定：“公民、法人或者其他组织认为具体行政行为侵犯其合法权益，向行政机关提出行政复议申请，行政机关受理行政复议申请、作出行政复议决定，适用本法”；第六条第（十一）项规定：“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：……（十一）认为行政机关的其他具体行政行为侵犯其合法权益的”。

本案中，申请人于 2018 年 8 月 29 日与某房地产开发有限公司

司签订《广州市商品房买卖合同（预售）》并进行网签备案，于2023年10月7日通过网上信访反映某房地产开发有限公司存在违规销售房屋行为，申请有关部门对某房地产开发有限公司的违规销售行为进行行政处罚。被申请人收到相应材料后，根据查明情况作出《处理意见书》（编号：从住建信函〔2023〕287号），告知申请人暂未发现某房地产开发有限公司存在违规行为并建议其通过司法途径解决，该处理意见系对申请人反映事项作出的回复，属于信访答复，并未增设申请人新的权利义务，亦未对其权利义务产生实际影响，其与该处理意见不具有利害关系。

综上，申请人提起的事项不属于行政复议的受理范围。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十八条第一款第（二）项规定，决定如下：

驳回申请人的行政复议申请。

申请人如不服本决定，可以在收到本决定书之日起15日内，依法向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

广州市从化区人民政府

二〇二四年三月十二日

