

临沂市人民政府 行政复议决定书

临政复决字〔2024〕391号

申请人：顾某某。

被申请人：临沂市自然资源和规划局。

负责人：王鑫，局长。

申请人不服被申请人于2024年3月5日对其作出的《关于违法查处申请书的回复》，以被申请人行政不作为违法为由，于2024年3月29日向临沂市人民政府提出行政复议申请，本机关于2024年4月3日依法予以受理。经延期及听证，现本案已审理完结。

申请人请求：依法撤销被申请人作出的《关于违法查处申请书的回复》，重新予以答复，并将答复结果书面告知申请人。

申请人称：2021年7月4日，申请人购买了XX（临沂）地产开发有限公司开发建设的XXXX小区X号楼X单元XXX号房屋。后申请人查验房屋时发现该小区所购房屋以及小区内存在多处违反规划行为，申请人于2024年2月4日通过邮寄的方式向被申请人提出针对XX（临沂）地产开发有限公司违反规划行为调查处理的申请。2024年3月5日，申请人收到被申请人的《关于违法查处申请书的回复》。针对小区内未完成的基

基础设施问题，被申请人明显未予调查，严重违法违规。被申请人称案涉项目属于保交楼，明显系推诿责任，且对政策理解存在严重歧义。被申请人未履行法定职责，请支持申请人的复议请求。

被申请人答复称：被申请人于2023年（笔误，应为2024年）2月6日收到申请人提交的《违法查处申请书》及相关材料，经调查核实后向申请人作出《关于违法查处申请书的回复》并送达申请人。申请人在申请书中列举了小区违反规划的9种情形，对第1项所属的X号楼一层外立面存在与规划不符的情况已经作出相应解释；申请人列举的第2-8项主要涉及施工进度问题，并未违反规划，被申请人已就落实情况进行了告知；对申请人所称第9项中其他与规划不符的情形，被申请人已作出相应处理并告知申请人。综上，被申请人就申请人的违法查处申请已进行了调查处理并在法定期限内作出了回复，请驳回申请人的复议请求。

经审理查明：2024年2月6日，被申请人收到申请人通过邮寄方式（邮件号：11019618XXXXX）提交的《违法查处申请书》，申请人以XX（临沂）地产开发有限公司开发建设的XXXX小区X号楼一层外立面存在与规划不符的情况；小区入户大门未完成施工；小区地上车位规划未完成；小区地下车库入口被封闭，内部装修未完成；小区内多处道路施工未完成，塑胶跑道无法使用；小区1、2号楼之间的消防通道被铁门阻挡无法使用；小区幼儿园等明显未完成建设，多处配套设施不完善；小区1X号楼物业服务用房、17号楼居民服务用房明显未完成施

工建设，收房后也无法投入正常使用；小区内还存在多处实际建设与规划不符合的情形，在此前提下小区房屋依然向业主交付等问题为由，要求被申请人依法予以查处并将查处结果书面告知申请人。

2024年3月5日，被申请人作出案涉《关于违法查处申请书的回复》，告知申请人：XX（临沂）地产开发有限公司建设的XXXX小区项目已列入沂河新区房地产项目风险防范化解工作名单，临沂市高铁片区开发建设协调推进办公室要求XX住宅楼优先交付；X号楼一层外立面东北侧因消防疏散要求，需增加消防门，施工图纸经临沂市建设工程施工图审查有限公司审查通过，根据临沂市建设工程规划豁免清单内容，因消防设计审查引起的内部空间布局改变、局部层高改变以及其他合理优化调整免于办理建设工程设计方案审查；小区入户大门目前已完成施工；小区地上车位南门西侧及本门区域暂未完成，计划于2024年6月底完成；地下车库主体工程已建设完成，正在进行地面施工，计划2024年5月底完成地下车库验收并交付；小区内道路施工已基本完成，少量塑胶跑道因冬季气温低暂未施工，计划2024年4月完成；小区设计为人车分流，1、2号楼之间的消防大门由物业安排专人管理；小区属于保交楼项目，经高铁推进办研究同意XX幼儿园延期至2024年6月底完工，项目东临的XXXX公馆幼儿园，近期可满足XX适龄儿童学位需求；小区规划物业用房位于15号楼、19号楼、1X号楼，其中15号楼、19号楼、1X号楼西侧物业用房已投入使用，1X号楼东侧物业用房计划2024年5月底交付；17号楼居民服务用房

已完成施工建设，具备交付条件；目前室外健身设施已到场，计划4月份安装完成；本着维护业主权益，优先办理业主住房有关手续；针对换热站未按规划建设，已转沂河新区综合执法部门进行处理；对电动车棚未按规划建设及配套设施未完成施工情况，被申请人沂河新区分局已分别下达整改通知。同日，被申请人通过邮寄方式（邮件号：12368460XXXXX）向申请人送达上述告知，申请人于2024年3月6日签收。

2024年6月20日10时30分至10时42分，本机关就本案召开线上听证会，双方当事人均参加听证会。听证过程中，申请人称因未达到收房条件，申请人未对购买的案涉房屋收房，也未对购买的案涉房屋办理产权登记。

上述事实有如下证据材料予以证实：

- 1.《违法查处申请书》及邮寄信息；
- 2.《关于违法查处申请书的回复》及邮寄信息；
- 3.《行政复议听证笔录》等。

本机关认为：《中华人民共和国行政复议法》第十一条第十一项规定，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的，公民、法人或者其他组织可以依照本法申请行政复议。第三十条第一款第二项规定，行政复议机关收到行政复议申请后，应当在五日内进行审查，对申请人与被申请人行政复议的行政行为有利害关系的，行政复议机关应当予以受理。根据上述规定，行政复议制度系对行政机关侵害公民、法人或者其他组织的合法权益的行为提供救济的法定渠道，提

出行政复议的申请人应当具有法律上值得保护的合法权益，即申请人与其请求事项应当具有利害关系，而利害关系是指被申请行政复议的行政行为存在对申请人的合法权益直接造成区别于他人的特别损害或不利影响。

综合《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律法规，参照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第十八条第一款规定，业主委员会对于行政机关作出的涉及业主共有利益的行政行为，可以自己的名义提起诉讼。第二款规定，业主委员会不起诉的，专有部分占建筑物总面积过半数或者占总户数过半数的业主可以提起诉讼。基于此，业主共有部分的共有权具有不可分割性，相关权利属于全体小区业主的共同权益，受到侵害时，应当依法由业主委员会提起诉讼或复议，在业主委员会未成立或不起诉的情况下，可且仅可达到法定比例（专有部分占建筑物总面积过半数或者占总户数过半数）的业主提起诉讼或复议。换言之，涉及业主共有利益的事项应由业主共同决定，业主个人不具有针对涉及业主共有利益的行政行为提起诉讼或复议的主体资格。具体到本案，申请人向被申请人提交的《违法查处申请书》所列事项，系涉及XXXX小区全体业主共有利益，并非指向申请人个人利益。申请人对被申请人作出的《关于违法查处申请书的回复》不服，在申请人未对购买的案涉房屋收房，也未对购买的案涉房屋办理产权登记的情况下，申请人不具备对业主共有利益的行政行为申请行政复议的主体资格。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第三十三条之

规定，本机关决定如下：

驳回申请人的行政复议申请。

申请人如不服本行政复议决定，可自收到本行政复议决定书之日起 15 日内，依法向人民法院提起行政诉讼。

2024 年 7 月 1 日