卢氏县人民政府
行 政 复 议 决 定 书

卢复决字〔2026〕1号

申请人：谭某。

申请人：莫某。

被申请人：卢氏县住房和城乡建设局。

第三人：某甲公司。

第三人：某乙公司。

申请人不服被申请人作出的（2025）卢住建答复05号《履行法定职责的答复书》，2025年12月31日提出行政复议申请，本机关于2026年1月8日适用普通程序依法受理并听取了申请人意见，3月9日作出延期审理通知书并送达当事人。本案现已审查终结。

申请请求：1.撤销被申请人作出的（2025）卢住建答复05号《履行法定职责的答复书》；2.责令被申请人对申请人的查处事项重新作出处理。

申请人称：某甲公司在“XXX”建设初期，大肆宣传商铺一本万利，以返租为诱饵诱导群众购买商铺，与业主签订《商品房买卖合同》，同时与某乙公司签订《商铺委托统一经营管理协议书》。某甲公司的前述销售行为系以售后包租、售后返祖的方式售卖未明确产权界限商铺等严重违法违规情形，被申请人应当依法履行监督检查职责，依法调查某甲公司的违法行为。申请人

2025 年 8 月 22 日邮寄行政查处申请书，11 月 4 日收到答复书，因认为该答复认定事实不清、适用法律错误，向卢氏县人民政府申请行政复议，具体事由：1.依据《商品房销售管理办法》第十一条第二款、第四十五条第二款，第三人的行为属明令禁止的售后包租行为，案涉商铺无独立经营条件，实则为开发商统一出租，而被申请人未认清该违法事实，还以行政处罚权划转为由，推脱行业主管部门的日常监督、调查核实及线索移送等法定职责。2.依据《商品房销售管理办法》第五条第三款，被申请人作为房地产行政主管部门，负有商品房销售管理法定职责，第三人的虚假宣传和售后返租行为致业主巨额损失，被申请人未责令其赔偿，反而建议通过司法途径解决，属于推脱职责。综上，申请人请求撤销被申请人的答复，确认其未依法履行法定职责的行为违法，并责令其限期对查处申请重新作出答复。

被申请人称：1.被申请人作出的答复程序合法。2025 年 8 月 22 日，被申请人受理申请人递交的《行政查处申请书》，经机关负责人批示由开发办及相关科室办理；10 月 15 日，向申请人发出受理通知书及询问通知，要求补正相关证据资料；10 月 29 日，经集体会商作出答复意见，该答复经主管领导审批后依法送达申请人，全流程办理程序合法。2.答复书认定事实清楚、证据确凿充分。申请人此次复议核心诉求为查处 XX、XX 两公司分割销售和售后包租的违法行为、追究相关人员责任、要求两公司赔偿损失或回购房屋。经查，申请人为 X 项目业主，2018 年购房后与某乙公司签订委托经营协议，后因某甲公司未付租金产生纠纷，且该租金纠纷已由法院作出生效民事判决。3.答复人适用

依据正确。答复人依法援引了《商品房销售管理办法》《住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法》的相关条款，同时参照了卢氏县关于城管局、住建局职能配置的两份官方文件，适用依据无瑕疵。4.答复结果合法适当。针对申请人的三项诉求，被申请人均不予支持，理由为：住建领域行政处罚权已划至县城管局，被申请人无查处相关违法行为的法定职责；追究两公司相关人员责任无对应法律依据；损失认定属于民事法律范畴，被申请人无权判定，房屋回购诉求亦无法律依据，相关事宜申请人可分别向有权机关申请、通过司法渠道解决或自行协商。

第三人未参加行政复议审理过程。

本机关查明：2018 年期间申请人谭某、莫某购买了某甲公司开发的“XXX”房屋，后二申请人作为甲方与乙方 X 有限公司、丙方某甲公司签订《XXX 商铺委托统一经营管理协议书》，约定将购买的 XXX 的商铺委托 X 有限公司统一经营管理，自购买商铺之日起，以乙方名义为商铺寻找承租人、与目标承租人签署有关承租意向、合同等文件，代收租金、代为交纳税金等应付费用并完成托管工作，期限 5 年。乙方自协议签订之日起向甲方支付目标酬金至托管期限结束之日，乙方不能支付或不能足额支付目标酬金给甲方时由丙方某甲公司支付给甲方。协议还约定了目标酬金的数额、支付期限和方式。在协议履行过程中，因租金支付问题产生纠纷。2025 年 8 月 20 日，二申请人向被申请人邮寄《行政查处申请书》，请求被申请人查处某甲公司、X 有限公司违法分割销售、售后包租等行为，追究相关人员法律责任，并责令赔偿损失或回购房屋。8 月 22 日被申请人签收，同日决定

受理；10 月 15 日作出《受理通知书》及《通知书》，通知申请人 10 月 21 日到卢氏县住建局接受询问，10 月 17 日邮寄，10 月 19 日申请人签收；10 月 29 日被申请人开会研究，同日作出《履行法定职责的答复书》，11 月 3 日送达申请人，11 月 4 日申请人签收。

本机关认为：一、被申请人认定事实清楚、适用依据正确、内容适当。

（一）关于申请人请求被申请人查处某甲公司违法分割销售、售后包租的问题。根据《商品房销售管理办法》第四十五条：“本办法所称售后包租，是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。本办法所称分割拆零销售，是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为。”《卢氏县住房和城乡建设局职能配置、内设机构和人员编制规定》，被申请人的主要职责包括监督管理全县房地产市场、拟定全县房地产市场发展规划和产业政策等工作。《卢氏县城市管理局职能配置、内设机构和人员编制规定》，城乡建设领域的行政处罚权已划转至卢氏县城市管理局。本案中，申请人请求事项属于行政处罚范畴，依据职权划分应由卢氏县城市管理局行使处罚权，被申请人在答复中告知申请人可向有权机关申请查处，符合上述职权划分规定。被申请人已对申请事项进行审查核实，并依据职权划分作出明确说明，已履行了相应的法定职责。

（二）关于申请人请求追究相关人员法律责任的问题。根据《商品房销售管理办法》第四十二条：“房地产开发企业在销售

商品房中有下列行为之一的，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。……（四）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；（五）分割拆零销售商品住宅的……”该办法未规定追究相关人员个人法律责任的问题，被申请人认定该申请事项缺乏法律依据，并无不当。

（三）关于申请人请求责令赔偿损失或回购房屋的问题，因房屋买卖及委托经营属于平等民事主体之间的合同法律关系，相关争议应通过协商、调解或民事诉讼等途径解决，不属于被申请人的行政职责范围，被申请人已告知申请人可通过司法渠道解决，已履行相应职责。

二、被申请人程序存在瑕疵。《住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法》第七条：“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。”第九条：“举报件应自受理之日起60个工作日内办结。”本案中，申请人向被申请人提交的《履职查处申请书》具有对建筑领域违法违规行为进行投诉举报的性质，被申请人8月22日签收，同日决定受理，但10月15日才作出《受理通知书》，10月17日邮寄送达，超出上述办法规定的7个工作

日处理期限；被申请人于10月29日作出（2025）卢住建答复05号《履行法定职责的答复书》，11月3日送达申请人，办结期限未超出60个工作日。

综上所述，被申请人在受理告知环节超过法定期限，程序存在轻微瑕疵，但未对申请人的知情权、陈述申辩权等重要权利产生实际不利影响，亦不影响本案事实认定。依据《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：

维持被申请人作出的（2025）卢住建答复05号《履行法定职责的答复书》。

申请人如不服本复议决定，可以自接到本决定书之日起十五日内向人民法院提起行政诉讼。

2026年4月7日