

重庆市沙坪坝区人民政府

行政复议决定书

沙府行复〔2018〕60号

申请人：金沙街小学教职工集资楼钟 等 27 名业主（名单附后）。

被申请人：重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会，住所地：重庆市沙坪坝区渝碚路 99-9 号。

法定代表人：李兴，主任。

申请人对原重庆市沙坪坝区房屋管理局作出的应将金沙街小学教职工集资楼房屋专项维修资金退还给金沙街小学的答复不服，于 2018 年 11 月 2 日向本机关提起行政复议申请，本机关已依法受理，现本案已审理终结。

申请人请求：1. 纠正被申请人对金沙街小学教职工集资楼专项维修基金“属于沙坪坝区金沙街小学（单位）所有，不能退还给业主”的认定；2. 请求复议机关作出对金沙街小学教职工集资楼专项维修基金属集资楼业主所有，应退还业主的决定。

申请人称：一、被申请人认定的资金权属事实依据有误。2003 年经沙坪坝区人民政府批准，同意金沙街小学组织建设教职工全额集资住房。2004 年至 2005 年期间业主分两次交款，第一次由每户业主自行交款到被申请人住改办指定的银行账户，学校代收业主交款的银行凭证，学校统一将业主交款的银行凭证交至被申请人住改办，住改办以金沙街小学名称建账；第二次每户业主自行交款到沙区教委指定的银行账户，教委给每户业主开了收据，教委也以学校名称建账，然后从教委账户划出业主交的款项到住改办指定的银行账户。业主两次交款后被申请人住改办编制了一份资金管理文件（渝沙住改办发〔2005〕06 号文），文件中提到：在交款总额中提取 10% 建立房屋公共维修基金，专用于集资楼的公共部分维修。被申请人住改办建立的金沙小学教职工集资楼公共维修基金账目是应该能反映资金来源的，即使从业主所交建房款总额中按 10% 的比例分离出来的，是业主交款建立的房屋专项维修资金，而不是房改房单位（金沙街小学）交存的。

二、资金权属认定缺乏法规依据。1. 集资房（属经济适用

房管理范畴)属于房改房,业主个人缴纳的建房款属于单位(金沙街小学)所有。2. 集资建房款属于公有住房出售款,业主(出资人)交纳的集资建房款属于集资建房单位所有,并且认定业主出资的建房款属于国有资产。被申请人没有向集资楼业主或组织建房单位(金沙街小学)提供该项资金权属认定的相关法规依据,把业主(出资人)交纳的集资建房款等同于公有住房出售款定性,强行把业主交纳的集资建房款认定为单位所有,只有结果没有原因,我们认为是错误的。房款的权属变更必须有法规规定。

三、操作违规。1. 在建房款总额中提取 10% 的资金建立房屋公共维修紧急,没有法规规定应该或者必须这样操作,没有按规定以幢为单位设账,而是用单位(金沙街小学)名称建账,属被申请人工作人员违规操作。2. 被申请人对金沙街小学教职工集资楼专项维修基金权属只作口头认定,不出具书面认定书,不提供相关的法规依据,属于滥用行政权力违规操作行为。

被申请人称: 一、申请人的复议请求不具体,应当依法不予受理。申请人的复议请求既要求复议机关纠正答复人对金沙街小学教职工集资楼专项维修资金“属于沙坪坝区金沙街小学(单位)所有,不能退给业主”的认定,又要求复议机关作出该专项维修资金属集资楼业主所有,应退还业主的认定决定。申请人在一个行政复议案件中提出两个不同行为的复议请求,

申请人的复议请求不明确具体，不符合《中华人民共和国行政复议法实施条例》第二十八条第（三）款的规定，应当依法不予受理。

二、答复人未作出申请人复议请求 1 中所称的认定具体行政行为，申请人的复议请求没有事实和法律依据

申请人复议请求纠正答复人作出的对金沙街小学教职工集资楼专项维修资金“属于沙坪坝区金沙街小学（单位）所有，不能退给业主”的认定，但答复人从未作出过申请人所称的认定行为，申请人也未能举示证据证明答复人作出了其所称的该认定具体行政行为，即本案的诉讼标的并不客观存在。

答复人作为行政机关，依法在其职权范围内履行法定职责，答复人在履行法定职责过程中作出的具体行政行为均是以符合法律规定的书面形式作出，而非复议申请人所称的以口头形式作出。现行法律、法规也没有任何关于行政机关以口头形式作出具体行政行为的相关规定。申请人在事实及理由中所称答复人只作出口头认定和要求，不出具书面认定书，恰证明答复人根本未作出行政复议法中关于复议范围的任何具体行政行为。

答复人仅仅是在履行其法定职责过程中，就申请人提出的事项涉及的相关法律、法规和规范性文件向申请人进行解答、释明，答复人并未向申请人作出任何具体行政行为。且相关法律、法规和规范性文件本身属于抽象行政行为，答复人向申请

人口头解答、释明相关文件内容的行为亦不是具体行政行为。

三、根据相关法律、法规和规范性文件内容，案涉公共维修基金确应属于单位所有

根据《重庆市住房制度改革领导小组关于规范发展重庆市城镇集资合作建房工作的通知》（渝住改发【1997】7号）第八条规定：为保障集资人的居住安全和合法权益，根据《重庆市住房公共维修基金管理办法》的规定，各单位应按集资人集资总额的10%，建立集资住房公共维修基金，作为推动住房社会化、专业化物业管理的专项基金，用于集资住房公共部位和共用设施的维修。同时，根据《重庆市住房公共维修基金管理办法》（渝住改发【1995】11号）第二条规定：住房公共维修基金系指单位依据房改政策出售公有住房完全产权，所售房屋面积中属共用部位面积收取房价款，形成的单位住房基金。因此，案涉公共维修基金确应属于单位所有。

另，根据重庆市住房制度改革领导小组关于印发《重庆市房改住房再交易管理办法》的通知（渝住改发【1999】7号）、《重庆市房改住房再交易管理办法》第二条规定：本办法所称房改住房包括通过公房出售、集资合作建房、资助购房等方式取得房屋完全产权的住房。本案中，案涉房屋系集资合作建房，应属于房改住房范畴。同时，根据《重庆市物业专项维修资金管理办法》第九条：房改房单位交存的或

者从售房款中提取的物业专项维修资金属房改房单位所有。本条款所称房改房单位的“物业专项维修资金”即“住房公共维修基金”。根据重庆市国土房管局关于学习宣传贯彻《重庆市物业专项维修资金管理办法》的通知第一条：…《办法》根据《重庆市物业管理条例》授权制订，是我市物业管理的地方规章，在贯彻落实《重庆市物业管理条例》立法精神和相关原则的基础上，对《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）的有关规定进行了细化和创新…。而《住宅专项维修资金管理办法》和《重庆市物业专项维修资金管理办法》中均使用的是“专项维修资金”的表述。根据《住宅专项维修资金管理办法》第四十四条规定：本办法自2008年2月1日起施行，1998年12月16日建设部、财政部发布的《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（建住房[1998]213号）同时废止。据此可知，《住宅专项维修资金管理办法》施行的同时，《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》即宣布废止，该两部部门规章均为建设部、财政部联合印发，具有新法继承旧法的性质。因此，《重庆市物业专项维修资金管理办法》第九条中所称房改房单位的“物业专项维修资金”性质应为“住房公共维修基金”，该公共维修基金应属于单位所有。

综上所述，申请人的复议请求不具体，答复人未作出申请人复议请求1中所称的认定具体行政行为，申请人的复议

请求没有事实和法律依据，且根据相关法律、法规和规范性文件内容，案涉公共维修基金确应属于单位所有。

经审理查明：2005年3月13日，重庆市沙坪坝区金沙街小学向沙坪坝区住改办报送《关于实施合作建房给予减免税费及办理房屋产权的请示》和《沙坪坝区金沙街小学2003年教职工全额集资建房实施方案》。同年3月16日，沙坪坝区住房制度改革办公室作出《关于重庆市沙坪坝区金沙街小学教职工集资合作建房的批复》（渝沙住改办发〔2005〕06号）。上述文件明确，所建房屋性质为教职工集资房，参加集资合作建房的28户教职工获得住房完全产权，并办理了相应的产权登记手续。后因沙坪坝区金沙街小学扩建工程征收项目，该栋房屋被依法征收并予以拆除。房屋拆除后，申请人认为修建房屋时提取的专项维修基金（原公共维修基金），应当退还给申请人，而被申请人却认定应当退还给金沙街小学，申请人对此不服，向本机关申请复议。另查明：1. 因机构改革，原重庆市沙坪坝区房屋管理局已撤销，其职权由重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会继续行使。2. 被申请人尚未将金沙街小学教职工集资楼专项维修基金退还至金沙街小学。

以上事实有下列证据证明：

1. 关于实施合作建房给予减免税费及办理房屋产权的请示；
2. 沙坪坝区金沙街小学2003年教职工全额集资建房实施

方案；

3. 关于重庆市沙坪坝区金沙街小学教职工集资合作建房的批复。

本机关认为：根据《住宅专项维修资金管理办法》第五条第二款和《重庆市物业专项维修资金管理办法》第五条第二款的规定，被申请人作为区县（自治县）房地产行政主管部门，负责本行政区域内物业专项维修资金的指导和监督管理工作，具有对相关问题作出答复的义务。

《重庆市房改住房再交易管理办法》第二条规定，本办法所称房改住房包括公房出售、集资合作建房、资质购房等方式取得房屋完全产权的住房。《重庆市城镇集资合作建房管理办法》第六条规定，集资合作建房，分全额集资和定额集资两种方式。《重庆市物业专项维修资金管理办法》第九条第二款规定，房改房单位交存的或者从售房款中提取的物业专项维修资金属房改房单位所有。第三十九条第三款规定，物业灭失的，房改房单位交存的或者从售房款中提取的物业专项维修资金余额，应当退还房改房单位。本机关认为，上述文件中的“房改住房”和“房改房”为同一概念。

本案中，金沙街小学教职工集资楼属于全额集资合作建房，属于房改住房范围。集资建房时按照《重庆市住房制度改革领导小组关于规范发展重庆市城镇集资合作建房工作的通知》第八条规定，按集资总额 10%提取的公共维修基金并无不

当。被申请人根据上述相关规定，对申请人作出的该款项应退还金沙街小学的答复并无不当。综上，依照《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项之规定，本机关决定如下：

维持重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会对申请人作出的“金沙街小学职工集资楼专项维修基金属于金沙街小学（单位）所有”的答复。

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



重庆市沙坪坝区人民政府

2019 年 1 月 31 日