

重庆市沙坪坝区人民政府

行政复议决定书

沙府行复〔2022〕3号

申请人：沈 ，女，汉族，19 年 月 日生，公民身份号码 420802 48，住重庆市渝中区化龙桥雍江翠湖 栋 ，电话：130 。

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

法定代表人：李海，职务：主任。

申请人沈 对被申请人重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会于 2022 年 1 月 5 日核发的《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（沙建竣备字〔2022〕 号）不服，于 2022 年 1

月 25 日向本机关提出行政复议申请。经补正后，本机关于 2022 年 2 月 9 日依法予以受理，现已审理终结。

申请人请求：请求撤销《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（沙建竣备字〔2022〕 号）。

申请人称：第一，申请人为 三生 4 号地块 号楼 的业主（渝（2020）沙坪坝区不动产证明第 000 号）， 房地产开发有限公司（以下简称“ ”）于 2021 年 12 月 31 日书面通知业主集中接房，并在通知上写明：已通过被申请人的竣工验收备案。2022 年 1 月 4 日方取得市城建档案馆的项目档案移交书，1 月 5 日取得《竣工验收备案表》。实际上，在 通知业主接房时，根本没有取得前述许可，不但违反合同，涉及欺诈，更是违规违反行政程序，涉及行政处罚。

第二， 假借《 三生 4 号工地开放邀请函》的名义通知业主前往新房现场了解、沟通，从未告知该活动实为“购房业主检查”及相关事宜，而是通过遮挡表头，骗取到访业主在“开放日登记表”（实为“检查登记表”）上签名，未按要求向业主留存表格，更未告知业主签署的是代表认可工程质量的检查意见，相反，在被通知集中交房日，大部分业主均要求 书面记录了房屋质量问题，随后 在未同业主进行过任何沟通的情况下，在《住宅工程质量分户验收汇总表》中的“购房业主检查”一栏填写为“检查存在重大质量问题 0

项，记录数大于 30%的质量问题 0 项”。建设单位于 2021 年 12 月 17 日至 23 日组织预售商品房购房业主开展检查，在不同楼栋（1 栋、8 栋）的分户验收汇总表均是填写的“业主应到访 72 户，实际到访 27 户，到访率 37.5%”等均与事实不符。接房日业主联名签署向 集团总部、 地产发出《关于 三生院拒绝接房的函》，签名数已接近全体业主的一半，更足以证明 获取的竣工验收文件过程存在欺诈和隐瞒事实，伪造数据，严重违反《重庆市建设工程建设单位质量安全首要责任管理规定》第二十二条款第四款“住宅工程竣工验收前，建设单位应按照规定进行分户验收，未组织分户验收或分户验收不合格的，不得组织竣工验收”的相关规定。

第三， 三生（四号地块）项目单体、公区及设施均存在各种问题，不符合《建设工程质量管理条例》第十六条规定，亦不符合《建筑法》《消防法》及《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》等法律法规规定。大致问题主要体现在：透水砖污染、破损严重，铺装面积过大；雨水花园，交付不符合宣传，严重简配；该项目内排水沟形同虚设，缺少水篦子，无过滤网，车库严重漏水；坐凳喷漆，塑胶步道不收边、变色、材料劣质；部分房屋承重梁断裂，车库地坪开裂，车库直梯安装未完成，消防设施缺失，无进水及管道。具体的图片及问题清单，已邮寄给被申请人。

申请撤销沙区住建委对朗基核发的《重庆市建设工程竣工

批项目的决定》（国发〔2002〕24号）精神，“房地产开发项目竣工验收”被列入《国务院决定取消的第一批行政审批项目目录》第323号，竣工验收不需要进行行政审批。因此，竣工验收备案仅仅是“告知性备案”，而非行政许可，并不存在投诉人理解的“在通知业主接房时，根本没有取得前述许可……”等情况。被申请人不具有处理申请人申请事项的主体资格和法定职权。第二，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令第732号）第十七条“房地产开发项目竣工，依照《建设工程质量管理条例》的规定验收合格后，方可交付使用”规定，以及国务院《建设工程质量管理条例》第四十九条“建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起15日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案”的规定，针对三生（四号地块）项目，建设单位按前述规定提供了备案要件，资料齐备，同时根据质量监督部门监督结论及审核意见，符合办理竣工验收备案要求。被申请人系依法向重庆房地产开发有限公司核发备案登记证。

验收备案登记证》（沙建竣备字〔2022〕 号）同时要求其履行监管职能，责令朗基重新组织业主验收，并按要求及时整改到位。

被申请人称：第一，根据国务院《关于取消第一批行政审批项目的决定》（国发〔2002〕24号）精神，“房地产开发项目竣工验收”被列入《国务院决定取消的第一批行政审批项目目录》第323号，竣工验收不需要进行行政审批。因此，竣工验收备案仅仅是“告知性备案”，而非行政许可，并不存在投诉人理解的“在通知业主接房时，根本没有取得前述许可……”等情况。被申请人不具有处理申请人申请事项的主体资格和法定职权。第二，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》（中华人民共和国国务院令第732号）第十七条“房地产开发项目竣工，依照《建设工程质量管理条例》的规定验收合格后，方可交付使用”规定，以及国务院《建设工程质量管理条例》第四十九条“建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起15日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案”的规定，针对三生（四号地块）项目，建设单位按前述规定提供了备案要件，资料齐备，同时根据质量监督部门监督结论及审核意见，符合办理竣工验收备案要求。被申请人系依法向重庆房地产开发有限公司核发备案登记证。

经审理查明：申请人系 三生（四号地块）院 号楼 的业主。申请人在 2022 年 1 月 8 日、9 日现场验房时发现该项目单体、公区及设施存在问题，故认为朗基的竣工验收文件材料制作有隐瞒事实、伪造数据的情形，进而对被申请人于 2022 年 1 月 5 日向建设单位（重庆 房地产开发有限公司）核发的《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（沙建竣备字〔2022〕 号）存在质疑，遂向本机关提出行政复议申请。

以上事实有行政复议申请书、申请人身份证复印件、邮寄凭证、行政复议答复书、建设工程竣工验收备案内审单及申报材料等证据证明。

本机关认为：本案的争议焦点在于申请人是否具有对该备案行为提起行政复议的主体资格。

《中华人民共和国行政复议法》第六条规定“公民、法人或者其他组织认为行政机关的具体行政行为侵犯其合法权益的，可以依照本法提起行政复议”。据此，当事人的合法权益具有受到行政行为侵害的可能性，且该合法权益限于公法领域的权利和利益时，当事人才具有提起行政复议的主体资格。

《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第一条规定“为了加强房屋建筑和市政基础设施工程质量的管理，根据《建设工程质量管理条例》，制定本办法”；第四条规定“建设单位应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内，依照

上签署文件收讫

本办法规定，向工程所在地的县级以上地方人民政府建设主管部门备案”；第六条规定“备案机关收到建设单位报送的竣工验收备案文件，验证文件齐全后，应当在工程竣工验收备案表上签署文件收讫”。据此，竣工验收备案是行政主管部门为监管需要而收集工程建设相关情况的登记备查行为，行政主管部门在竣工验收备案中主要负责接收和验证竣工验收备案文件是否齐全及签署文件收讫，竣工验收是否合格并不以备案为生效要件，该备案行为亦对公民、法人或者其他组织的权利义务不产生实际影响。

故，本案中，被申请人作出的《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》（沙建竣备字〔2022〕 号），对申请人没有创设、确认新的权利义务内容，对申请人的权利义务不产生实际影响。故申请人作为购房者，与竣工备案行为无公法上的利害关系，不具有对该备案行为提起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实施条例》第四十八条第一款第（二）项之规定，本机关决定如下：

驳回行政复议申请。

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。

(此页无正文)

重庆市沙坪坝区人民政府

2022年4月8日



