

行政复议决定书

穗府行复〔2020〕864号

申请人： 吴 XX，男， 1936 年 2 月出生。

被申请人： 广州市规划和自然资源局。

地址： 广州市越秀区吉祥路 80 号。

法定代表人： 郭昊羽，职务：局长。

申请人不服被申请人作出的针对广州市花都区 XX 街 15 号 1001、1002 房不动产登记行为，向本府申请行政复议，本府予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

确认被申请人具体行政行为违法。

申请人称：

2019 年 11 月 27 日参加网签发现产权证有假，当即拒绝网签并投诉，规资局剥夺我参与网签过户，买房具名权，使一套两户型房按一套一户型房出卖，存心增加税费负担，同时任意改变物业历史，由证过五年改为现买现卖，提高收税标准，欺骗当事人老伴为买房交了税费。

规资局 2020 年 1 月 21 日、5 月 6 日两个质疑复文，当事人

不理解、不接受。如房产证面积问题，购房合同书第一条就是产权证房子面积，所以是不是真查，情节十分清楚，物权法不是偷税抗税的保护伞，也没有改变物业历史的权利，历史必须是真实的。

假若此文所议成立当事人认为物权法是保护物业者权利的法律。我买的房子的卖家房产不应该受物权法保护，他们从买房到卖房从未交纳过契税，即没有产权证，因此就无法享受物权法的保护，也就是没有 2010 年的房产，按 2019 年房出卖的权利。

被申请人答复称：

一、涉案房屋为两个独立的不动产单元，应当分别登记

关于申请人认为广州市花都区 XX 街 15 号 1001、1002 房属一套房屋的问题。《不动产登记暂行条例》第八条规定：“不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元具有唯一编码”。涉案两套房屋于 2007 年 10 月 30 日取得穗规建证〔2007〕4733 号《建设工程规划许可证》，于 2009 年 12 月 14 日取得穗规验证〔2009〕1761 号《建设工程规划验收合格证》，于 2011 年 12 月 6 日办理首次登记，不动产单元号分别为：440XXXXX3018GB00020F0010006、440XXXXX3018GB00020F00100003 是两个完全独立的不动产单元，即使是交易双方签订《房地产买卖合同》时，亦将其视为两个独立单元购买（合同上明确购买的单位物业为广州市花都区 XX 街 15 号 1001、1002 房，面积分别为 85.77 平方米、65.23 平方米），被申请人按照不动产登记簿上记载，对涉案房产分别予以登记并无不妥。

二、涉案房产为依申请登记，登记程序符合法律规定

（一）我局办理涉案两套房产的增量房转移登记程序合法

《不动产登记暂行条例实施细则》第二条规定，不动产登记应当依照当事人的申请进行。涉案两套房产于2010年5月18日办理预购商品房预告登记后，原权属人肖江、肖元元分别于2019年10月25日、2019年11月19日向我局申请办理增量房转移登记，经审查无误后，我局分别于2019年10月29日、2019年11月20日核准登记，符合不动产权依申请而登记的规定。

（二）我局办理涉案两套房产的存量房转移登记程序合法

被申请人于2019年12月9日收到房屋买卖交易双方的不动产登记申请表，交易双方提交了《房地产权证》、个人名下房产情况证明、婚姻状况及家庭成员申报表、不动产登记申请表、购房契税表、房地产买卖合同、身份证、户口本、图纸等申请登记材料，上述材料符合《不动产登记暂行条例》第十六条的规定，依照《不动产登记暂行条例》第十七条、第二十条，应当受理并应当自受理之日起30个工作日内办结不动产登记手续。被申请人当日受理其申请后，于2019年12月10日核准登记。上述过程符合法律的相关规定。

本府查明：

2019年11月20日，案外人肖元元取得广州市花都区XX街15号1001房的《不动产权证》〔粤（2019）广州市不动产权第0811XX05号〕，2019年10月29日，案外人肖江取得涉案房屋的《不动产权证》〔粤（2019）广州市不动产权第08100XX0号〕。

2019年12月9日，肖元元、肖江与申请人配偶谭火珍在不动产登记窗口向被申请人分别提交了1001房、1002房的不动产登记申请表，并提交了《不动产权证》、个人名下房产情况证明、婚姻状况及家庭成员申报表、不动产登记申请表、购房契税表、房地产买卖合同、身份证、户口本、图纸等申请登记材料，被申请人于2019年12月10日核准登记，向申请人配偶谭火珍颁发粤（2019）广州市不动产权第0821XXX0号、粤（2019）广州市不动产权第0821XXX9号不动产登记权属证书。

申请人不服上述房屋不动产登记行为，向本府申请行政复议。

本府认为：

《不动产登记暂行条例》第七条规定：“不动产登记由不动产所在地的县级人民政府不动产登记机构办理。”《广州市不动产登记规程》第三条规定：“广州市不动产登记中心负责本市不动产登记的具体工作，各区不动产登记分支机构在广州市不动产登记中心的监督、指导下办理有关不动产登记。”被申请人作为本市不动产登记主管部门，负责本市不动产登记各项工作，负有对不动产核准登记的法定职责。

《不动产登记暂行条例》第十六条规定：“申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：（一）登记申请书；（二）申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；（三）相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；（四）不动产界址、空间界限、面积等材料；（五）与他人利害关系的说明材料；（六）法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其

他材料。不动产登记机构应当在办公场所和门户网站公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息。” 第十七条规定：“不动产登记机构收到不动产登记申请材料，应当分别按照下列情况办理：

（一）属于登记职责范围，申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的，应当受理并书面告知申请人；（二）申请材料存在可以当场更正的错误的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并书面告知申请人；（三）申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容；（四）申请登记的不动产不属于本机构登记范围的，应当当场书面告知申请人不予受理并告知申请人向有登记权的机构申请。不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的，视为受理。” 第二十条规定：“不动产登记机构应当自受理登记申请之日起 30 个工作日内办结不动产登记手续，法律另有规定的除外。” 《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》（穗府办函〔2017〕65 号，自 2017 年 3 月 31 日起施行）第一点第一项规定：“一、加强住房限购政策（一）居民家庭新购买（新购买是指自本通知施行之日起购买，下同）的住房（含新建商品住房和二手住房，下同），须取得不动产证满 2 年后方可转让或办理析产手续；企事业单位、社会组织等法人单位（简称法人单位，下同）新购买的住房，须取得不动产证满 3 年后方可转让。” 涉案房屋于 2017 年 3 月 31 日前已办理了预售登记，不属于上述限购政策限制转让的范围，买卖交易双方向被申请人申请办理涉案房

屋不动产登记并提交了相关材料，被申请人的房屋不动产登记行为符合上述规定，程序合法。

关于申请人提出的证过五年改为现买现卖的问题，根据档案材料，涉案房屋原权属人于2019年10月29日及2019年11月20日取得涉案房屋的不动产权证，申请人认为卖方房屋产权超过五年与事实不符。

关于申请人提出的多收税问题，根据《中华人民共和国行政复议法》第十二条规定：“对县级以上地方各级人民政府工作部门的具体行政行为不服的，由申请人选择，可以向该部门的本级人民政府申请行政复议，也可以向上一级主管部门申请行政复议。对海关、金融、国税、外汇管理等实行垂直领导的行政机关和国家安全机关的具体行政行为不服的，向上一级主管部门申请行政复议。”申请人提出的问题不属于本府的受理范围，可向税务机关申请行政复议。

关于申请人提出的在其配偶已取得房产证上加名的问题，根据《广州市城镇房地产登记办法》第三十一条的规定：“申请房地产转移登记，应当提交下列材料：（一）申请书；（二）身份证明；（三）房地产权证书；（四）证明房地产权属发生转移的文件；（五）房地产测绘附图；（六）缴纳有关税费的证明。房地产行政主管部门应当自受理申请之日起三十日内完成审核，核准登记的，应当将有关事项记载于房地产登记簿，发给房地产权证书。”加名属于转移登记业务，申请人可依据相关规定向不动产登记机构咨询办理。

综上所述，被申请人对广州市花都区 XX 街 15 号 1001、1002 房的不动产登记行为事实清楚，依据正确，程序合法，依法应予维持。申请人请求予以撤销的理由不成立，本府不予采纳。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第(一)项的规定，维持被申请人广州市规划和自然资源局对广州市花都区 XX 街 15 号 1001、1002 房的不动产登记行为。

申请人如不服本府复议决定，可在收到本《行政复议决定书》之日起 15 日内，向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二〇年十一月十七日