

# 行政复议决定书

穗府行复〔2020〕1236号

**申请人：**周 XX。

**委托代理人：**周 XX。

**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《不予登记决定书》，向本府提出行政复议申请，本府予以受理，现已审查终结。

**申请人请求：**

撤销被申请人作出的《不予登记决定书》，并责令重作。

**申请人称：**

申请人是广州市荔湾北路 XX 一巷 4 号三楼的住户，今年 71 岁，住在这里已经三十几个年头了。申请人与母亲何 XX 是原地址房产的业主。1982 年，申请人和母亲两人与广州市百货公司签订了《合作建房协议》，用以改善职工住房，并报建给当时的荔湾

区城市建设规划局并得到审批。由于当时申请人与广州市百货公司双方协商是房屋建成后申请人住二楼，百货公司拥有地下和三楼做职工宿舍用。后来由于市百货公司机构变动，将合作建房的事交给越秀区百货公司建造房屋。房屋建成后，越秀区百货公司的职工被分配到地下和二楼，申请人和母亲住在三楼一直没有变动过。因为当时没及时更改协议里面商议的申请人拥有二楼产权这一项，但申请人一直在房管局申报领取三楼的产权证，也在档案中补递了补充协议，但没有人提醒申请人要重新备案，以致已经备案的《合作建房协议》与申报人不符，还有其他的一些原因，三十年来申请人一直领不到房产证。现在经过多方奔走，终于排除了其他原因，申办产权证只剩下协议的楼层与双方实际使用的楼层不符这一因素。登记中心让申请人先办理二楼的产权，市百货公司办理地下和三楼的产权，出证后再置换。但实际上这是不能操作的：申请人所拥有的房屋是私房，百货公司已经被兼并到国资委，所获得的产权证是公房，私房与公房如何置换？很显然即使申请人办理了该房产二楼的产权证，不是自己的房屋，将会带来许多的矛盾和纠纷，是不可行的。市百货公司多年来一直有协助申请人更换协议，出具各种证明，但是交易登记所一直说当初报建的协议是备了案的，无法更改。走投无路，求助广州市人民政府寻求解决的办法，能否为申请人和百货公司二十几年前的补充协议补办备案，实事求是办好产权证。

**被申请人答复称：**

一、申请人申请行政复议已经超过法律规定的申请期限，依法应当不予受理。根据《中华人民共和国行政复议法》第九条规定：“公民、法人或者其他组织认为具体行政行为侵犯了其合法权益的，可以自知道该具体行政行为之日起六十日内提出行政复议申请；但是法律规定的申请期限超过六十日的除外。”被申请人于2020年9月10日向申请人作出《不予登记决定书》，申请人于2020年9月16日签收送达回证。因此，申请人于2020年11月24日提出复议申请已经超过法定60日的申请期限，依法应当不予受理。二、被申请人作出《不予登记决定书》的行政行为事实清楚、程序合法，依法应予维持。1988年7月，周XX、何XX向被申请人申请办理广州市XX路XX西XX24号三层的产权登记，其提交的材料有：广州市私有房屋产权登记申请书、房地产所有证、房地产共有权执照、合建住房协议书、身份证明等资料，被申请人以统字34574号受理。2001年5月，原广州市房地产登记所向周XX、何XX出具了《催办通知书》，要求补充相关资料，但周XX、何XX未能补充资料，故自2002年1月起，原广州市房地产登记所暂缓登记该申请处理。2020年4月，周XX（何XX已故，由周XX）向被申请人人口头提出请求重新审理广州市荔湾区XX路XX一巷4号（原地址：广州市XX路XX西XX24号）三层的产权登记，并提交了继承公证书、建筑施工图。经审查，广州市XX路XX西XX24号原产权人为周XX、何XX。1982年4月，周XX、何XX与广州市百货公司就拆建加层上述地址工程签订了《合建住

房协议书》，工程计划为三层混合结构楼房，并约定二层全层产权及居住权归何 XX 及周 XX 所有，首层及三楼以上产权归市百货公司所有。该《合建住房协议书》已经原荔湾区房地产管理局合建鉴证。现周 XX 申请广州市荔湾区 XX 路 XX 一巷 4 号三层的产权登记，其申请部位与经合建鉴证的《合建住房协议书》约定的权属部位不一致。另，根据周 XX 提供的建筑施工图，该楼为三层的混合结构，并无实测西侧第四层部位，周 XX 申请按照钢筋混凝土结构办理广州市荔湾区 XX 路 XX 一巷 4 号三层的产权登记，欠缺相关报建资料；且其提供的测绘图未将公共梯间部分作分摊面积划分出来，须重新提交测绘成果报告书。根据《不动产登记暂行条例》第十六条及《不动产登记暂行条例实施细则》第三十八条之规定，被申请人于 2020 年 5 月 7 日向周 XX 发出《补正资料通知书》，要求周 XX 于收到该通知书之日起十个工作日内补充提交以下材料：（一）请按已鉴证的合建协议内容申请办理第二层房屋的产权登记，再按规定办理二层和三层房屋的产权交换登记；（二）请提供第 4 层建筑的规划报建及验收资料；（三）请提供该楼的报建文件（原件）；（四）请提供测绘成果报告书、测绘平面图。周 XX 于 2020 年 5 月 15 日签收了该《补正资料通知书》。2020 年 5 月 26 日，周 XX 向被申请人递交《延期申请》，被申请人准予延期三十日。后，周 XX 补充递交了遗失报建原批文内容摘要、编号为 82-2-377 号的建筑施工图，但逾期仍未就申请部位与经合建鉴证的《合建住房协议书》约定的权属部位不一致、测绘

成果报告等补正材料。因此，被申请人根据《不动产登记暂行条例》第二十二条规定，于2020年9月10日作出《不予登记决定书》，并于2020年9月16日向申请人送达该《不予登记决定书》。综上，被申请人对申请人的登记申请作出《不予登记决定书》的行政行为事实清楚、程序合法，应予维持。三、被申请人作出行政行为的法律依据：《广州市城镇房地产登记办法》第十七条，《不动产登记暂行条例》第七条、第十六条、第十八条、第二十二条，《不动产登记暂行条例实施细则》第三十八条。综上，申请人申请行政复议已经超过法律规定的申请期限，依法应当不予受理。且申请人申请产权登记尚欠缺法定申请材料，因此，该申请登记不具备办理产权登记的条件，被申请人依法作出不予登记的行政行为事实清楚，程序合法，且已经履行了法定职责。为此，请求广州市人民政府依法维持被申请人作出的具体行政行为，并依法驳回申请人提起的复议请求。

#### **本府查明：**

据广州市房地产管理局于1955年7月28日颁发的《房地产所有证》(证字第80945号)记载：房屋坐落荔湾区XX路荔XXXX24号，所有权人姓名为何XX等二人，权利来源为1950年5月18日向周XX继承，建筑种类为单隔平房，建筑面积37.9677平方米。《房地产共有权执照》(照字第20593号)记载上述房屋为何XX、周国纶二人共有，各占二分之一份额。

1982年4月22日，何XX、周XX与广州市百货公司签订《合

建住房协议书》，双方约定何 XX、周 XX 同意无偿提供荔湾北路荔 XXXX 村 24 号给广州市百货公司投资拆建加层，作住宅使用。工程竣工投入使用后，二楼全层产权及居住权归何 XX、周 XX 所有，首层及三楼以上产权归广州市百货公司所有。

据《广州市荔湾区修建杂项工程申请表》（申请表编：82-2 字第 377 号）记载：申请日期为 1982 年 6 月 27 日，修建单位（人）为广州市百货公司、何 XX、周国纶母子合建，工程地点为荔湾北路荔 XXXX 村 24 号，建筑物类别为混合，用途为住宅，层数为三层，修建工程名称为拆建加层，面积 37.9677 m<sup>2</sup>，申请人说明事项为市百货公司为解决落实政策回城户居住困难，与本单位职工何 XX 母子在原平房宅地按合建加层，审核意见为前墙按原有建回与左右拉平，右边冷巷 25 公分，左边冷巷 15 公分。

1988 年 7 月 24 日，何 XX、周 XX 向被申请人申请办理广州市 XX 路 XX 西 XX24 号三楼的产权登记，其提交的材料有：广州市私有房屋产权登记申请书、房地产所有证、房地产共有权执照、合建住房协议书、身份证明等资料，被申请人以登记统字第 34574 号受理。1988 年 12 月 23 日，何 XX 出具《委托书》，委托周 XX 代表其办理荔湾北路 XX 路街 XX 一巷 4 号的房屋的分契手续。

2001 年 5 月 6 日，原广州市房地产登记所向何 XX 等人作出《催办通知书》，要求补充相关资料，但周 XX、何 XX 未能补充资料，自 2002 年 1 月起，原广州市房地产登记所暂缓登记该申请处理。

2003年4月11日，广东省公证处出具《公证书》[(2003)粤公证内字第19006号]，载明：查被继承人何XX于一九九六年七月二十日在广州市死亡，死后遗有座落在广州市XX路XX西XX24号房屋，占有二分之一产权(另二分之一产权属周XX名下)，上述房屋依法属于何XX的个人财产。死者生前无立遗嘱，其父母均先于其死亡。何XX生前与丈夫周XX(已于一九五二年死亡)只生育有儿子周XX壹人，无收养子女。根据《中华人民共和国继承法》的规定，何XX的二分之一房屋遗产应由其儿子周XX壹人继承。继承后，周XX占有上述房屋的全部产权。

2005年8月23日，广州市百货公司(甲方)与周XX(乙方)签订《补充协议》，约定双方就变更何乙方产权地址事宜，经协商达成以下条款：一、甲方同意乙方的产权从原荔湾北路荔XXXX村24号(现门牌荔湾路XX大街XX一巷24号)二楼(见双方于一九八二年四月二十二日签定的“合建住房协议书”之第三条中约定)变更为三楼，原产权面积不变(建筑面积37平方米)。二、甲方同意乙方按变更后的地址及面积办理产权划分手续。三、本补充协议是原双方在一九八二年四月二十二日签定的“合建住房协议书”的补充条款，与原协议具同等法律效力，双方均依约履行。

2018年9月20日，周XX向广州市公安局荔湾区分局彩虹派出所提交《申请(确认)门牌呈批表》，原门牌号为XX路XX西XX24号，申请确认门牌号为荔湾区XX一巷4号。2018年9月2

日，广州市公安局荔湾区分局彩虹派出所签字并盖章，同意确认XX路XX西XX24号为荔湾区XX一巷4号。

2020年4月，申请人周XX（何XX已故）向被申请人口头提出请求重新审理广州市荔湾区XX路XX一巷4号（原地址：广州市XX路XX西XX24号）三层的产权登记，并提交了继承公证书、建筑施工图。

被申请人经审核后，于2020年5月7日向周XX发出《补正资料通知书》，要求其于收到该通知书之日起十个工作日内补充提交以下材料：1. 请按已鉴证的合建协议内容申请办理第二层房屋的产权登记，再按规定办理二层和三层房屋的产权交换登记；2. 请提供第4层建筑的规划报建及验收资料；3. 请提供该楼的报建文件（原件）；4. 请提供测绘成果报告书、测绘平面图。周XX于2020年5月15日签收了该《补正资料通知书》。2020年5月26日，周XX向被申请人递交《延期申请》，被申请人准予延期三十日。后，周XX补充递交了遗失报建原批文内容摘要、编号为82-2-377号的建筑施工图，但逾期仍未就申请部位与经合建鉴证的《合建住房协议书》约定的权属部位不一致、测绘成果报告等补正材料。

2020年9月10日，被申请人作出《不予登记决定书》，主要内容为：经审核，根据你方（何XX（已故，由周XX继承）、周XX（曾用名：周XX））与广州市百货公司1982年4月订的《合建住房协议书》（以下简称“合建协议”），首层及三楼以上产权



归市百货公司所有，二楼全层产权及居住权归你方所有，该合建协议经合建鉴证，现你申请第三层的产权登记，申请部位与合建协议内容不一致。另查，根据编号为 82-2-377 号的建筑施工图，该楼为三层的混合结构，无实测西侧第 4 层部位，你申请按照钢筋混凝土结构办理该房屋的产权登记，欠缺相关报建资料；且你提供的测绘图未将公共梯间部位作分摊面积分出来，须重新提交测绘成果报告书。《不动产登记暂行条例》第十六条第一款规定：

“申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：（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；（六）法律、行政法规以及本”必条例实施细则》第三十八条第（二）项的规定；“申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：（二）买卖、互换、赠与合同。”根据上述规定，我局于 2020 年 5 月 15 日发出《补正资料通知书》，要求你于收到该通知之日起十日内补充提交以下材料：

（一）按合建协议内容办理第二层的产权登记；（二）第 4 层的规划报建资料；（三）该楼为钢筋混凝土结构的报建文件；（四）测绘成果报告书。你于 5 月 26 日申请延期，按规定可以延期 30 天。但你逾期未予补正上述材料。根据《不动产登记暂行条例》第二十二条第（一）项“登记申请违反法律、行政法规规定的，不动产登记机构应当不予登记，并书面告知申请人”的规定，本局决定不予登记。被申请人于 2020 年 9 月 16 日向申请人送达该

《不予登记决定书》。

另查明，1988年11月26日，广州XX公司向广州市房产局出具证明，载明：我单位周XX同志所使用地契业主及身份证户口部周XX姓名都是同属壹人。申请人提交的户口本内页《常住人口登记卡》载明周XX的曾用名为周XX，登记日期为2012年10月20日。

申请人不服被申请人作出的上述决定书，向本府申请行政复议。

**本府认为：**

《不动产登记暂行条例》第三条规定：“不动产首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等，适用本条例。”第七条第一款规定：“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；直辖市、设区的市人民政府可以确定本级不动产登记机构统一办理所属各区的不动产登记。”根据上述规定，被申请人作为本市不动产登记机构，具有不动产登记的法定职责。

《不动产登记暂行条例》第十六条第一款规定：“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。”第二十二條第（一）項規定：“登記申請有下列情形之一的，不動產登記機構應當不予登記，並書面告知申請人：（一）違反法律、行政法規規定的。”《不動產登記暫行條例實施細則》第三十八條第（二）項規定：“申請國有建設用地使用權及房屋所有權轉移登記的，應當根據不同情況，提交下列材料：（二）買賣、互換、贈與合同。”根據上述規定，被申請人於2020年5月15日發出《補正資料通知書》，要求申請人於收到該通知之日起十日內補充提交相關材料。申請人於5月26日申請延期提交，按規定可以延期30天。但申請人逾期仍未予補正上述材料。根據《不動產登記暫行條例》第二十二條第（一）項“登記申請違反法律、行政法規規定的，不動產登記機構應當不予登記，並書面告知申請人”的規定，被申請人作出不予登記的決定。被申請人所作決定符合上述規定，並無不當。

綜上所述，被申請人作出的《不予登記決定書》認定事實清楚、程序合法、適用依據正確，依法應予維持。申請人請求撤銷的理由不成立，本府不予支持。

#### **本府決定：**

根據《中華人民共和國行政復議法》第二十八條第一款第（一）項的規定，維持被申請人廣州市規劃和自然資源局作出的《不予登記決定書》。

申請人如不服本府行政復議決定，可在收到本《行政復議決定書》之日起15日內，向有管轄權的人民法院起訴。

本件与原件核对无异

二〇二〇年十二月三十一日