

广州市人民政府

行政复议决定书

穗府行复〔2021〕1352号

申请人：何 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于 2021 年 5 月 12 日作出的《依申请信息公开答复书》〔（2021）查询 01000230 号，以下简称涉案《依申请信息公开答复书》〕，向本府申请行政复议，本府依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销涉案《依申请信息公开答复书》。

申请人称：

一、广州市不动产登记中心与广州市中级人民法院应按广州

市中级人民法院于 2005 年 5 月 31 日下达的民事裁定书（2004）穗中法执字第 508-1 号，（2004）穗中法执字第 510-1 号，（2004）穗中法执字第 511-1 号，（2004）穗中法执字第 512-1 号中的裁定，马上解除对广州市 XX 大道 193 号 XX 阁 D1308 房的查封。并且，在解封后，广州市不动产登记中心应当及时更正该房产的登记情况。

二、申请复议的主要事实、理由和依据。

申请人何 XX 于 2002 年 1 月 12 日与 XX 洋房地产有限公司签订《商品房买卖合同》，约定以 353823 元购买广州市 XX 大道 193 号 XX 阁 D801 房。同年 1 月 28 日该买卖合同经广州市房地产交易所鉴证登记。

2004 年 2 月 8 日申请人向 XX 洋房地产有限公司提出换房申请，将上述 801 房调换为 XX 阁 D1308 房。双方于同年 2 月 14 日签订《商品房买卖合同》约定以 603059 元购买该房产。该合同至今未经房管部门鉴证登记。同日，申请人将 XX 阁 D1308 房放款差价向 XX 洋房地产有限公司缴齐。

2004 年 4 月 9 日，广州市中级人民法院查封 XX 洋房地产有限公司名下的 XX 苑（预售证号 000200、000201）除已预售、查封外的全部房屋所有权。由于 XX 洋房地产有限公司不履行购房合同条约，不配合申请人对 XX 阁 D1308 房的《商品房买卖合同》进行预售登记，致使申请人居住的房产被查封。同年 9 月 8 日申请人向广州市中级人民法院对上述查封提出异议，并提交了房屋认

购书、购房合同、购房票据、收楼通知书、银行划款凭证等，证明申请人已支付 XX 阁 D1308 房的全部价款并实际占有使用。市中院认定申请人提出的异议成立，作出解除 XX 阁 D1308 房查封的裁定。

但是，根据广州市不动产登记中心于 2021 年 5 月 12 日出具的涉案《依申请信息公开答复书》，上述 XX 阁 D1308 房目前仍被登记为市中院以（2004）穗中法执字第 508 号，（2004）穗中法执字第 510 号，（2004）穗中法执字第 511 号，（2004）穗中法执字第 512 号协执文书查封的状态，并且以（2006）穗中法执字第 2940-3 号协执文书轮候查封。

（2006）穗中法执字第 2940-3 号裁定书中所涉及的内容，XX 洋房地产有限公司作为被执行人，市中院执行轮候查封其名下的 XX 苑除已预售外的全部房产。申请人在此之前提出的异议应当同样适用于这份协执文书，申请人在提出异议的程序中早已证明 XX 阁 D1308 房是已预售的房产，不属于查封的范围。因此，市中院应当解除对 XX 阁 D1308 房的轮候查封。

申请人认为，申请人早在 2004 年就向市中院提出对 XX 阁 D1308 房进行查封的异议，市中院根据申请人提交的证据，认定 XX 阁 D1308 房虽未办理预售登记，但申请人已交齐房款并实际占有使用 XX 阁 D1308 房。市中院在此事实根据的基础上，作出解除 XX 阁 D1308 房的查封的裁定。因此，市中院至今仍然以查封 XX 苑除已预售外的全部房产的理由对 XX 阁 D1308 房进行查封或

轮候查封是不成立的，申请人要求广州市不动产登记中心与广州市中级人民法院尽快按裁决书的要求解除 XX 阁 D1308 房的查封和轮候查封，并及时更正该房产的查封登记信息。

被申请人答复称：

一、被申请人作出的《依申请信息公开答复书》事实清楚。

申请人在复议申请书中自述，“申请人何 XX 于 2002 年 1 月 12 日与 XX 洋房地产有限公司签订《商品房买卖合同》，购买广州市 XX 大道 193 号 XX 阁 D801 房。2004 年 2 月 8 日申请人向 XX 洋房地产有限公司提出换房申请，将上述 D801 房调换为 XX 阁 D1308 房。双方于同年 2 月 14 日签订《商品房买卖合同》，该合同至今未经房管部门鉴证登记”，被申请人也未查询到上述 XX 阁 D1308 房的合同备案信息。

2004 年 4 月 9 日，广州市中级人民法院向被申请人送达（2004）穗中执法字第 508、510、511、512 号协助执行通知书及执行裁定书，要求、查封“XX 苑”（除已预售、已过户、已解封外）的全部房产（预售证号：穗房预字第 000200、000201 号）。涉案 D1308 房未办理预售合同备案，属于上述查封范畴。此后，广州市中级人民法院一直进行续封。至 2021 年 2 月 24 日，被申请人收到最新（2004）穗中执法字第 508、510、511、512 号协助执行通知书及执行裁定书，继续查封上述房屋，查封期间：2021 年 3 月 10 日—2024 年 3 月 9 日。

此外，2007 年 1 月 30 日，广州市中级人民法院向被申请人

送达(2006)穗中法执字第2940-3号协助执行通知书及民事裁定书,要求轮候查封“XX苑”(预售证号:000200、000201)除已预售外的全部房产。

综上,被申请人作出的(2021)查询01000230号《依申请信息公开答复书》事实清楚。

二、被申请人作出的《依申请信息公开答复书》内容及形式合法,程序合法。

2021年4月23日,申请人向被申请人提交《广州市房地产交易中心信息公开申请表》,申请公开广州市荔湾区XX大道XX大街XX阁D1308房的预售、抵押情况及查封情况。

2021年5月12日,被申请人依据申请人要求公开的事项,向申请人出具涉案《依申请信息公开答复书》,答复申请人查无上述房屋办理预购商品房预告登记(含合同备案)、退房或注销登记、预购商品房抵押权预告登记(含合同抵押)、在建工程抵押登记情况。又查上述房屋目前由广州市中级人民法院以(2004)穗中法执字第508、510、511、512号协执文书查封,期限至2024年3月9日止。广州市中级人民法院以(2006)穗中法执字第2940-3号协执文书轮候查封。申请人于5月21日签收该答复书。

《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十三条规定:“行政机关收到政府信息公开申请,能够当场答复的,应当当场予以答复。行政机关不能当场答复的,应当自收到申请之日起20个工作日内予以答复;需要延长答复期限的,应当经政府信息公开工

作机构负责人同意并告知申请人，延长的期限最长不得超过 20 个工作日。”及第三十六条第（二）项规定：“所申请公开信息可以公开的，向申请人提供该政府信息……”被申请人根据相关法律法规的规定对申请人申请公开的政府信息进行答复，告知书内容及形式合法。在收到申请之日起 20 个工作日内对被申请人要求公开的信息进行答复，程序合法。

三、关于涉案房屋的解封情况，建议申请人向执行法院反映，被申请人予以积极配合。

申请人主张被申请人应当根据广州市中级人民法院于 2005 年 5 月 31 日下达的民事裁定书[(2004)穗中法执字第 508-1, (2004)穗中法执字第 510-1 号, (2004)穗中法执字第 511-1 号, (2004)穗中法执字第 512-1 号, (2004)穗中法执字第 512-1 号]，解除对涉案房屋的查封。经查，被申请人无广州市中级人民法院解除该房屋查封的记录。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十八条第二款规定：“解除以登记方式实施的查封、扣押、冻结的，应当向登记机关发出协助执行通知书。”被申请人未收到上述民事裁定的协助执行通知书及执行裁定书，因此未对涉案房屋解除查封。申请人可以向执行法院反映上述情况，待法院向被申请人送达解除查封的协助执行通知书及执行裁定书后，被申请人可依法予以办理解封手续。

但是，即使如同申请人反映，依照 2005 年 5 月上述民事裁定

书的内容涉案房屋已进行解封，但 2007 年 1 月 30 日，广州市中级人民法院向被申请人送达（2006）穗中法执字第 2940-3 号协助执行通知书及民事裁定书，要求轮候查封“XX 苑”（预售证号：000200、000201）除已预售外的全部房产。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十六条第一款规定：“对已被人民法院查封、扣押、冻结的财产，其他人民法院可以进行轮候查封、扣押、冻结。查封、扣押、冻结解除的，登记在先的轮候查封、扣押、冻结即自动生效。”在上一查封解除之时，（2006）穗中法执字第 2940-3 号协助执行通知书及民事裁定书的轮候查封自动生效，涉案房屋的被查封状态不会发生改变。如果对该协执文书的内容有异议，建议申请人对（2006）穗中法执字第 2940-3 号协助执行通知书及民事裁定书重新提出异议，如该案执行异议成立，被申请人也可根据法院送达的协助执行通知书办理解封手续。

四、被申请人作出行政行为的法律法规依据：《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十三条、第三十六条。

综上所述，被申请人作出的涉案《依申请信息公开答复书》认定事实清楚、证据确实充分、适用法律正确、程序合法，请依法予以维持。

本府查明：

2021 年 4 月 23 日，申请人向被申请人提交《广州市房地产交易中心信息公开申请表》以及《商品房买卖合同》（编号：穗

房合字 2002015928 号) 等材料, 申请公开“广州市荔湾区 XX 大道 XX 大街 XX 阁 D1308 房的预售、抵押情况及查封情况”, 提供政府信息的指定方式为纸质, 获取政府信息的方式为自行领取。被申请人于当日向申请人出具《政府信息公开申请收件回执》[(21) 查询 01000230 号]。

2021 年 5 月 12 日, 被申请人向申请人作出涉案《依申请信息公开答复书》, 主要内容为: “一、预售、抵押情况。XX 苑, 预售证号 000200、000201, 申报单位广州 XX 洋房地产有限公司。查无广州市荔湾区 XX 大道 XX 大街 XX 阁 D1308 房办理预购商品房预告登记(含合同备案)、退房或注销登记、预购商品房抵押权预告登记(含合同抵押)、在建工程抵押登记情况。二、查封情况。XX 大道 XX 大街 XX 阁 D1308 房目前由由广州市中级人民法院以(2004)穗中法执字第 508、510、511、512 号协执文书查封, 期限至 2024 年 3 月 9 日止。广州市中级人民法院以(2006)穗中法执字第 2940-3 号协执文书轮候查封。信息核查时间为 2021 年 4 月 26 日。” 2021 年 5 月 21 日, 被申请人将涉案《依申请信息公开答复书》送达申请人, 申请人于当日签收。

另查明, 2004 年 4 月 9 日, 广州市中级人民法院向被申请人作出(2004)穗中执法字第 508、510、511、512 号《协助执行通知书》, 并于当日将上述《协助执行通知书》等材料送达被申请人, 要求被申请人协助执行下列项目: “查封广州 XX 洋房地产有限公司所有的位于本市 XX 大道 XX 大街“XX 苑”(预售证号:

000200、000201)除已预售、查封外的房产所有权。查封期间,未经本院同意,不得用作抵押、转让等。查封期限:从2004年4月9日至2006年4月8日止。”

2005年5月31日,广州市中级人民法院作出《民事裁定书》[(2004)穗中法执字第508-1号,(2004)穗中法执字第510-1号,(2004)穗中法执字第511-1号,(2004)穗中法执字第512-1号]。广州市中级人民法院经审理查明,2002年1月12日,申请人、案外人陆华廷以及陆业昌与广州XX洋房地产有限公司签订《商品房买卖合同》,约定以353823元购买“XX苑”XX阁D座801房。2002年1月28日,上述《商品房买卖合同》经广州市房地产交易所鉴证登记。2004年2月8日,申请人、案外人陆华廷以及陆业昌向广州XX洋房地产有限公司提出换房申请,将上述《商品房买卖合同》中的“XX苑”XX阁D座801房调换至XX阁D座1308房。2004年2月14日,申请人、案外人陆华廷以及陆业昌与广州XX洋房地产有限公司签订《商品房买卖合同》(编号:穗房合字2002015928号),约定以603059元购买XX阁D座1308房。《商品房买卖合同》(编号:穗房合字2002015928号)未经房管部门鉴证登记。广州市中级人民法院认为,申请人、案外人陆华廷以及在本院查封前已支付XX阁D座1308房全部价款并实际占有使用。异议房产虽未办理过户登记手续,但申请人、案外人陆X廷以及陆X昌对此并无过错。按照《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第十七条的规

定，法院不得查封。因此，申请人、案外人陆 X 廷以及陆 X 昌的异议成立，应解除对 XX 阁 D 座 1308 房的查封。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零八条和最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 73 条的规定，裁定申请人、案外人陆 X 廷以及陆 X 昌的异议成立，解除对 XX 阁 D 座 1308 房的查封。被申请人称其截止至目前为止，尚未收到上述《民事裁定书》及相关《协助执行通知书》。

2007 年 1 月 29 日，广州市中级人民法院作出（2006）穗中法执字第 2940-3 号《民事裁定书》及《协助执行通知书》，并于 2007 年 1 月 30 日将上述《民事裁定书》及《协助执行通知书》送达被申请人，要求被申请人协助执行下列项目：“轮候查封属于被执行人广州 XX 洋房地产有限公司所有的，位于广州市 XX 大道 XX 大街“XX 苑”（预售证号：000200、000201）除已预售外的全部房产。”

2021 年 2 月 22 日，广州市中级人民法院作出（2004）穗中法执字第 508、510、511、512 号《执行裁定书》及《协助执行通知书》，并于 2021 年 2 月 24 日将上述《执行裁定书》及《协助执行通知书》送达被申请人，要求被申请人协助执行下列项目：

“继续查封属于被执行人广州 XX 洋房地产有限公司所有的位于广州市 XX 大道 XX 大街“XX 苑”（除已预售、已过户、已解封外）的全部房产（预售证号：穗房预字第 000200、000201 号）。查封期间：2021 年 3 月 10 日—2024 年 3 月 9 日。”

申请人不服被申请人作出的涉案《依申请信息公开答复书》，向本府申请行政复议。

本府认为：

《中华人民共和国政府信息公开条例》第二条规定：“本条例所称政府信息，是指行政机关在履行行政管理职能过程中制作或者获取的，以一定形式记录、保存的信息。”第十条第一款规定：“行政机关制作的政府信息，由制作该政府信息的行政机关负责公开。行政机关从公民、法人和其他组织获取的政府信息，由保存该政府信息的行政机关负责公开；行政机关获取的其他行政机关的政府信息，由制作或者最初获取该政府信息的行政机关负责公开。法律、法规对政府信息公开的权限另有规定的，从其规定。”被申请人依法负有公开其制作或保存的政府信息的法定职责。

《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十一条规定：“行政机关收到政府信息公开申请的时间，按照下列规定确定：（一）申请人当面提交政府信息公开申请的，以提交之日为收到申请之日；（二）申请人以邮寄方式提交政府信息公开申请的，以行政机关签收之日为收到申请之日；以平常信函等无需签收的邮寄方式提交政府信息公开申请的，政府信息公开工作机构应当于收到申请的当日与申请人确认，确认之日为收到申请之日；（三）申请人通过互联网渠道或者政府信息公开工作机构的传真提交政府信息公开申请的，以双方确认之日为收到申请之日。”第三十三

条规定：“行政机关收到政府信息公开申请，能够当场答复的，应当当场予以答复。行政机关不能当场答复的，应当自收到申请之日起 20 个工作日内予以答复；需要延长答复期限的，应当经政府信息公开工作机构负责人同意并告知申请人，延长的期限最长不得超过 20 个工作日。行政机关征求第三方和其他机关意见所需时间不计算在前款规定的期限内。” 本案中，被申请人于 2021 年 4 月 23 日收到申请人的政府信息公开申请，于 2021 年 5 月 12 日作出涉案《依申请信息公开答复书》，并于 2021 年 5 月 21 日将涉案《依申请信息公开答复书》送达申请人，被申请人在法定期限内作出答复，程序合法。

《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（二）项规定：“对政府信息公开申请，行政机关根据下列情况分别作出答复：……（二）所申请公开信息可以公开的，向申请人提供该政府信息，或者告知申请人获取该政府信息的方式、途径和时间。” 本案中，申请人申请公开的政府信息为“广州市荔湾区 XX 大道 XX 大街 XX 阁 D1308 房的预售、抵押情况及查封情况”。被申请人经核查，告知申请人广州市荔湾区 XX 大道 XX 大街 XX 阁 D1308 房的预售、抵押情况及查封情况。被申请人作出涉案《依申请信息公开答复书》，符合上述规定。

关于申请人提出要求申请人与广州市中级人民法院尽快按广州市中级人民法院于 2005 年 5 月 31 日作出的《民事裁定书》〔（2004）穗中法执字第 508-1 号，（2004）穗中法执字第 510-1

号，(2004)穗中法执字第 511-1 号，(2004)穗中法执字第 512-1 号]的要求，解除对广州市荔湾区 XX 大道 XX 大街 XX 阁 D1308 房的查封和轮候查封，并及时更正该房产的查封登记信息的问题。

《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十五条规定：“当事人、利害关系人认为执行行为违反法律规定的，可以向负责执行的人民法院提出书面异议。当事人、利害关系人提出书面异议的，人民法院应当自收到书面异议之日起十五日内审查，理由成立的，裁定撤销或者改正；理由不成立的，裁定驳回。当事人、利害关系人对裁定不服的，可以自裁定送达之日起十日内向上一级人民法院申请复议。”《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第一条规定：“人民法院查封、扣押、冻结被执行人的动产、不动产及其他财产权，应当作出裁定，并送达被执行人和申请执行人。采取查封、扣押、冻结措施需要有关单位或者个人协助的，人民法院应当制作协助执行通知书，连同裁定书副本一并送达协助执行人。查封、扣押、冻结裁定书和协助执行通知书送达时发生法律效力。”第二十六条规定：“对已被人民法院查封、扣押、冻结的财产，其他人民法院可以进行轮候查封、扣押、冻结。查封、扣押、冻结解除的，登记在先的轮候查封、扣押、冻结即自动生效。其他人民法院对已登记的财产进行轮候查封、扣押、冻结的，应当通知有关登记机关协助进行轮候登记，实施查封、扣押、冻结的人民法院应当允许其他人民法院查阅有关文书和记录。其他人民法院对没有登记的财产进

行轮候查封、扣押、冻结的，应当制作笔录，并经实施查封、扣押、冻结的人民法院执行人员及被执行人签字，或者书面通知实施查封、扣押、冻结的人民法院。”第二十八条第二款规定：“解除以登记方式实施的查封、扣押、冻结的，应当向登记机关发出协助执行通知书。”由于被申请人截止至目前为止，尚未收到上述《民事裁定书》，亦未收到与上述《民事裁定书》相对应的《协助执行通知书》。因此，被申请人未解除对广州市荔湾区 XX 大道 XX 大街 XX 阁 D1308 房的查封，并无不当。另外，广州市荔湾区 XX 大道 XX 大街 XX 阁 D1308 房已于 2007 年 1 月 30 日由广州市中级人民法院于 2007 年 1 月 29 日作出的（2006）穗中法执字第 2940-3 号《民事裁定书》及《协助执行通知书》予以轮候查封、于 2021 年 2 月 24 日由广州市中级人民法院于 2021 年 2 月 22 日作出的（2004）穗中执法字第 508、510、511、512 号《执行裁定书》及《协助执行通知书》予以继续查封。申请人若对广州市中级人民法院作出的上述轮候查封及继续查封有异议，认为广州市中级人民法院作出的执行行为违反法律规定的，可以向广州市中级人民法院提出书面异议。

综上所述，被申请人作出的涉案《依申请信息公开答复书》事实清楚，证据充分，适用依据正确，程序合法，依法应予维持。

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作出的《依申

请信息公开答复书》〔（2021）查询 01000230 号〕。

申请人如不服本府行政复议决定，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

二〇二一年九月三日