

# 广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕121号

**申请人：**龙 X。

**被申请人：**广州市南沙区住房和城乡建设局。

**地址：**广州市南沙区凤凰大道1号E栋3楼。

**负责人：**陈荣毅。

申请人不服被申请人于2024年2月28日作出的《关于龙 X 公民事项的答复》（穗南住建信件办〔2024〕XX号）（下称涉案《答复》），向本府申请行政复议，本府依法予以受理，本案适用普通程序审理，现已审查终结。

**申请人请求：**

撤销涉案《答复》，责令被申请人依《广州市房地产中介服务管理条例》第五章第三十条的规定对广州 XX1 房地产代理有限公司（下称 XX1 公司）和广州市 XX2 房地产有限公司（下称 XX2 公司）违规聘用钟 XX 的行为各处以一万元的行政罚款，对钟 XX 个人处以二千元的罚款，并对收取的中介服务费退一赔三给申请人。

### **申请人称：**

钟 XX 未取得职业资格证书，分别在 XX1 公司和 XX2 公司从事中介服务活动，应依据《广州市房地产中介服务管理条例》第五章第三十条的规定对前述两家公司及钟 XX 予以处罚，并对申请人支付的中介服务费退一赔三。被申请人作出的涉案《答复》错误。

### **被申请人答复称：**

一、涉案《答复》不属于行政复议受案范围。

涉案《答复》对申请人的权利义务不产生实际影响，不属于行政复议受案范围。涉案《答复》只是对申请人提出问题和诉求的回应解释，属于不对申请人权利义务产生实际影响的行政行为，不符合《中华人民共和国行政复议法》第十一条有关行政复议受案范围的规定。

对涉案《答复》有异议，申请人可申请复查、复核。根据《信访工作条例》第三十五条、第三十六条的规定，申请人对行政机关作出的信访事项处理意见不服的，可以请求原办理行政机关的上一级行政机关复查；申请人对复查意见不服的，可以向复查机关的上一级行政机关请求复核。据此，申请人对信访处理意见不服的救济途径应该是复查、复核，并非提起行政复议。

二、涉案《答复》认定事实清楚，证据确实充分，适用法律法规正确。

关于申请人反映“对钟 XX、XX1 公司和 XX2 公司处以罚款”的问题。申请人于 2023 年 12 月 28 日向广州市南沙区信访局反

映相关诉求。接到申请人的信访事项后，广州市南沙区信访局将申请人的信访事项转由被申请人和广州市南沙区综合行政执法局共同办理。根据《依法分类处理信访诉求工作规则》的规定，被申请人已针对该函中涉及被申请人职责范围的事项进行答复。申请人反映的“对钟 XX、XX1 公司和 XX2 公司处以罚款”诉求，不属于被申请人职责范围。根据《广东省人民政府关于在广州市南沙区等地开展综合行政执法工作的公告》（粤府函〔2019〕113号）的相关规定及职责分工，广州市南沙区综合行政执法局依法行使行政处罚权。据了解，广州市南沙区综合行政执法局已依法向申请人作出了答复，申请人应以广州市南沙区综合行政执法局的答复意见为准。

关于申请人“退一赔三”的诉求，属于其与 XX1 公司的合同纠纷引起，被申请人已在涉案《答复》中明确告知申请人，若认为 XX1 公司违反中介服务协议约定，可通过法律途径予以救济、解决。

### 三、涉案《答复》符合法定程序。

被申请人于 2023 年 12 月 28 日收到申请人的信访事项后，于 2024 年 1 月 11 日向申请人邮寄受理告知书，于 2024 年 1 月 15 日向申请人送达受理告知书，于 2024 年 2 月 28 日作出涉案《答复》，并于 2024 年 3 月 1 日将该涉案《答复》送达给申请人。

### 本府查明：

2023 年 12 月 28 日，申请人以来访形式向广州市南沙区信访局提出信访。根据《广州市南沙区信访局人民群众信访登记

表》（信访件编号：LF440115202312295XXXX）记载：“信访人：龙 X；主要事实：2022 年 9 月 24 日，信访人与广州 XX1 房地产代理有限公司签署不动产买卖文件，在收楼过程中，发现中介未取得相关资格证书且隐瞒中介资质和房屋质量问题。主要诉求：要求政府查处并监督公司退一赔三。”同日，广州市南沙区信访局作出《信访事项转送函》，将申请人的信访事项转送被申请人处理。

2024 年 1 月 10 日，被申请人作出《受理告知书》（穗南住建信件办〔2024〕XX 号），告知申请人已对其信访事项予以受理。

2024 年 2 月 28 日，被申请人作出涉案《答复》，载明：“龙 X 公民：区信访局转来您反映关于广州 XX1 房地产代理有限公司未办理中介资质等问题，收悉。经研究，现回复如下：关于反映‘中介资质备案’及‘退一赔三’等合同纠纷问题。经核，广州 XX1 房地产代理有限公司于 2020 年 12 月 8 日已办理了中介资质备案手续；如您认为广州 XX1 房地产代理有限公司违反中介服务协议约定，可通过法律途径予以救济、解决。特此告知。”被申请人于 2024 年 3 月 1 日向申请人邮寄送达涉案《答复》。

2024 年 3 月 20 日，申请人不服被申请人作出的涉案《答复》，向本府申请行政复议。

上述事实有下列证据予以证实：《广州市南沙区信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：LF440115202312295XXXX）、《信访事项转送函》《受理告知书》（穗南住建信件办〔2024〕

XX号)、《关于龙X公民事项的答复》(穗南住建信件办〔2024〕XX号)及送达回证等。

**本府认为：**

《广州市房地产中介服务管理条例》第二条规定：“本条例所称房地产中介服务，是指为房地产转让、抵押和租赁等提供咨询、经纪以及房地产价格评估的经营性服务行为。”第五条规定：“市房地产行政主管部门负责本市房地产中介服务管理工作和本条例的组织实施。”本案中，申请人于2023年12月28日通过信访渠道向被申请人反映其在购房过程中，发现中介未取得职业资格证书、隐瞒中介资质和房屋质量问题，要求被申请人进行查处并责令中介机构对中介服务费退一赔三。申请人该信访事项实质是投诉房地产中介机构提供的中介服务，根据上述规定，市房地产行政主管部门依法具有对辖区内的房地产中介服务进行管理的法定职责，房地产中介机构违反房地产中介服务管理条例从事中介服务活动的，应由市房地产行政主管部门负责处理，被申请人不具有对申请人反映事项进行查处的法定职责。被申请人作出涉案《答复》，告知申请人XX1公司中介资质备案情况，并建议申请人通过法律途径就XX1公司违反中介服务协议约定事项予以救济，并无不当，本府予以认可。

**本府决定：**

根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条的规定，维持被申请人于2024年2月28日作出的《关于龙X公民事项的答复》(穗南住建信件办〔2024〕XX号)。

申请人如不服本决定，可以在收到本《行政复议决定书》之日起 15 日内，依法向广州铁路运输法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二四年五月十三日