

# 宝鸡市人民政府 驳回行政复议申请决定书

宝政复驳字[2021]21号

申请人：孙某某。

申请人：薛某某

被申请人：宝鸡高新技术产业开发区管理委员会。

第三人：某建设（集团）有限公司。

申请人不服被申请人于2018年7月13日作出的宝高新委发〔2018〕XXX号《关于陕西省某建设（集团）有限公司国有土地使用权转让的批复》（以下简称《批复》），于2021年12月3日向本机关申请行政复议，本机关依法受理。本案现已审理终结。

**申请人请求：**依法撤销被申请人作出的《批复》。

**申请人称：**2016年11月2日，被申请人成立联合调查组确认某楼盘（该楼盘用地即为《批复》所指某某路XX号国有土地）180套房屋已销售完毕，即该楼盘的每一套房产均已被业主通过合法途径所取得。依据《民法典》规定的“地随房走”的房地一体原则和不动产遵循房地一并处分的原则，案涉小区土地使用权已在2016年11月2日前依法属某全体业主所有，某某房地产开发（集团）有限公司已不拥有案涉小区的土地使用权，无权再给他人转让。申请人认为，被申请人作出《批复》将本属于某全体业主的渭滨区某某路

25号国有土地使用权由某某房地产开发(集团)有限公司名下过户到第三人名下属于对案涉事实认定错误、适用法律不当。申请人于2021年11月8日在渭滨区人民法院参加第三人诉某某房地产开发(集团)有限公司合同纠纷一案时得知《批复》，遂提起行政复议。

**被申请人称：**2021年9月23日，被申请人、申请人孙某某以业主代表的身份参加了渭滨区人民法院审理的第三人与某某房地产开发(集团)有限公司合同纠纷案的庭审，第三人在庭审中提交《批复》作为证据，各方当事人进行了质证，申请人应当自2021年9月23日知道了该《批复》的内容，而其提出行政复议申请的时间是2021年12月3日，超过了《行政复议法》第九条的规定的60日的申请期限；《批复》作为证据提交法院，其效力应当由法院综合研究后作出的最终生效判决为准，申请人孙某某作为业主代表全程参与诉讼，并充分发表了意见，不应当再就《批复》提起行政复议。《批复》由第三人就案涉房地产项目转让提出申请，被申请人答复“同意办理”而作出，是双方在符合相关法律法规的规定并履行相应的程序及缴纳款项后方可办理的意思表示，并未作出对公民、法人或者其他组织的合法权益产生实际影响的行政行为，故该答复不属于行政复议的对象范围。故请求依法驳回申请人的申请。

**第三人称：**《批复》于2018年7月13日作出，在此之前为解决某楼盘烂尾，业主上访问题的过程中，早在2017年9月24日，申请人孙某某作为业主代表就在《关于楼盘

移交和宗地变更问题》的确认意见上签字同意，才有该项目转让的后续运作，且项目转让的进展，包括《批复》，孙某某、薛某某等人完全知晓，绝不是诉讼时才知道，其申请行政复议早已超过申请期限的规定。第三人与某某房地产开发（集团）有限公司转让协议合法，理应受到法律保护；被申请人作出《批复》，法律程序完备，不存在任何违法问题，不侵害申请人的合法权益，申请人的请求没有事实依据。项目转让后由第三人继续完成后续工作，为购房业主办理产权证书，房还是业主的房，项目转让是为了更好地保障业主的权利。故请求依法驳回申请人的申请。

**经审理查明：**申请人系宝鸡市渭滨区某某路 25 号院某小区业主。2018 年 7 月 13 日，被申请人作出《批复》。2021 年 9 月 23 日，申请人孙某某作为业主代表，代表申请人薛某某等 33 名业主以第三人的身份参加了宝鸡市渭滨区人民法院审理的第三人与某某房地产开发集团有限公司合同纠纷案的庭审活动。庭审过程中，第三人将《批复》作为证据提交，法院组织各方当事人进行了质证，申请人孙某某在《法庭审理笔录》上签字确认。

以上事实有申请人《商品房买卖合同》，宝鸡市渭滨区人民法院《传票》、《法庭审理笔录》等证据佐证。

**本机关认为：**申请人最迟已于 2021 年 9 月 23 日知道了《批复》，于 2021 年 12 月 3 向本机关申请行政复议已超过法定 60 日的申请期限，不符合《中华人民共和国行政复议法》第九条、《中华人民共和国行政复议法实施条例》第二

十八条第（四）项规定的受理条件。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）项的规定，本机关决定：驳回申请人的行政复议申请。

2021年12月29日