

行政复议决定书

六政复决〔2023〕134号

申请人：王XX，男，汉族，19XX年X月出生，住XX市XX区XX路XX号。

被申请人：六安市XX局XX分局，住所地六安市XX办公大楼。

法定代表人：袁XX，局长。

第三人：六安市XX有限公司，住所地安徽省六安市XX区XX路。

法定代表人：邵XX，董事长。

申请人王XX（下称申请人）不服被申请人六安市XX局六安XX区分局（下称被申请人）作出的《举报不予立案告知书》（下称《告知书》），于2023年8月22日向本机关申请行政复议。本机关受理后，被申请人在法定期限内进行了答复，并提交了相关证据、依据和其他有关材料。六安市XX有限公司（下称第三人）经本机关通知，依法参加行政复议，提交了答复意见，但未提交相关证据、依据和其他有关材料。本案现已审查终结。

申请人请求：撤销《告知书》。

申请人称：被申请人作出的《举报不予立案告知书》没有法律依据且程序违法。主要理由：

1. 申请人向被申请人提供了第三人的原销售人员卞 XX 的证人证言、银行工资转账记录、聊天记录和证人夏 XX、苏 XX、聂 XX、马 XX 等人的证人证言以及第三人现场负责人王 XX 电话录音等证据，足以证明第三人在进行房屋销售时存在欺诈、虚假宣传的行为。

2. 申请人多次建议被申请人对第三期 XX 户一楼业主进行调查核实，但被申请人拒绝调查。

3. 被申请人作出的《告知书》没有法律依据，剥夺申请人的知情权。《告知书》中未告知申请人申请复议的权利和期限，属于程序违法。

被申请人请求：驳回申请人的行政复议申请。

被申请人称：《告知书》合法。主要理由是：

1. 被申请人已在法定时间内履行法定职责。被申请人收到申请人的信访事项后进行调查核实。被申请人于 2023 年 6 月 6 日进行现场走访，并向申请人了解情况；6 月 12 日，对第三人进行现场检查；6 月 23 日向申请人送达《关于王 XX 信访事项的直接回复》。7 月 7 日，申请人向被申请人所属的 XX 洲 XX 所举报，被申请人予以登记，并向其同行的卞 XX、夏 XX 进行询问，制作了询问笔录。被申请人于 8 月 15 日对王 XX、苏 XX 进行询问，制作了询问笔录；8 月 16 日决定不予立案；8 月 18 日向申请人送达《告知书》。

2. 关于申请人提出相关问题的答复。（1）关于申请人称被申请人违反《市场监督管理行政处罚程序规定》第 21 条、第 24 条至第 26 条和未对第 3 期 XX 户一楼业主全面调查的问题。申请人提供了录音及其电子文稿，被申请人充分了解录音内容，尽到

依法收集证据责任。申请人提供马 XX、夏 XX 等业主证言，被申请人也询问了夏 XX 和部分业主，反映情况和上述两人证言基本一致，继续询问其他业主无实质意义。（2）被申请人于 6 月 12 日调取了买受人为王 XX 的《商品房买卖合同》，申请人确认该合同也未提出异议。被申请人调取了第三人相关宣传销售材料，进行了现场检查，不存在误判调查方向的问题。（3）关于申请人称被剥夺知情权和违反行政复议法规定的问题。依照《市场监督管理投诉举报处理暂行办法》第三十一条规定，被申请人对举报，仅有程序性告知立案的义务，并无告知不予立案的具体理由、调查取证程序、立案后的最终处理结果。此外，被申请人依据《市场监督管理部门投诉举报文书样式》告知，符合规定。

第三人请求：维持《告知书》。

第三人称：申请人并非《商品房买卖合同》当事人，与举报第三人销售欺诈、虚假宣传无法律上利害关系。第三人宣传策划、楼盘展示、价格备案等均不存在虚假宣传、价格欺诈等情形。申请人与第三人之间不存在商品房买卖合同关系，被申请人作出《告知书》并未侵犯其合法权益。

经审理查明：

2023 年 7 月 7 日，申请人向被申请人举报，反映第三人销售商品房时称一�能围建院子，销售单价一楼比二楼多 500 元/m²，但交房时却没有院子，涉嫌销售欺诈。申请人向被申请人提交了《商品房买卖合同》（预售）、部分其他楼栋一楼图片和原销售人员卞 XX、王 XX 以及业主马 XX、夏 XX 等人的证人证言。

《商品房买卖合同》（预售）载明，2018 年 5 月 3 日申请人

之子王 XX 向第三人购买 XX 小区第三期、2X# (GXX) 1 层 104 号房屋，建筑面积 1XX.87 m²，单价 6400 元/m²。合同中无关于院落的条款。其他楼栋图片显示，7 号楼、13 号楼和 17 号楼一楼有铁栅栏围建的院落。卞 XX 称，其领导说过一楼有院子，故价格贵一些。马 XX、夏 XX 称，XX 小区销售人员说一楼有院子，价格贵。王 XX 称，第三人销售定价上一楼比二楼贵，很多人来反映过院子的事情，但销售人员的行为不能代表第三人。

7 月 7 日，被申请人登记举报事项并询问了卞 XX、夏 XX，制作了《询问笔录》。卞 XX 称，销售经理陈 XX 向其告知一楼业主可以自己围建院子，所以一楼价格高。其销售过程中告知了申请人可以自己围建院子。夏 XX 称，销售人员告知其购买的一楼房屋可以自己围建院子。客厅南边现在是被绿化带围起来的空地，但是物业公司和城管部门禁止业主使用。

7 月 27 日，被申请人决定延长十五个工作日立案。

8 月 14 日，被申请人询问了申请人，并制作了《询问笔录》。申请人称，卞 XX 在销售过程中告知一楼可以自己围建院子，销售价格比二楼高 500 元/m²，并带其查看了其他楼栋一楼的院子，但装修时得知不能建院子，遂向卞 XX 和王 XX 反映。卞 XX 称是销售经理陈 XX 让她对外宣传有院落。王 XX 称，宣传有院落是销售人员的行为，跟第三人无关。

8 月 15 日，被申请人询问苏 XX 和王 XX，并制作了《询问笔录》。苏 XX 称，其是安徽 XX 地产咨询顾问有限公司（下称 XX 公司）总经理，2017 年 9 月至 2020 年 12 月 XX 公司为第三人分销涉案楼盘。陈 XX 是 XX 公司员工，卞 XX 不是其正式员工，但

为 XX 公司推荐购房户并获取奖金。第三人决定一楼销售价格高于二楼，第三人和 XX 公司没有宣称一楼有院子。王 XX 称，其在第三人处任总经理。第三人没有授权他人和对外宣称一楼可以围建院子。因为一楼方便恐高、老年人和残疾人，资源稀缺，所以售价较高，销售价格属于市场调节价。

8月16日，经负责人审批，被申请人决定不予立案。

8月17日，被申请人作出并向申请人送达《告知书》。《告知书》载明，经对第三人现场检查和询问卞 XX、夏 XX、王 XX、苏 XX 等人，现有证据无法认定第三人存在所举报的违法行为，依照《市场监督管理行政处罚程序规定》第二十条第四项规定，决定不予立案。

申请人认为被申请人未依法履行举报查处职责，遂向本机关申请行政复议。

另查明：申请人曾向被申请人信访，投诉第三人涉嫌销售欺诈。被申请人受理后于 6 月 12 日对第三人进行现场检查，调取了第三人与 XX 公司签订的 XX 项目分销合同、2XX# (GXX) 号楼价格备案表和 2XX# (GXX) 1 层 10XX 号房屋图片等证据。其中：

1. 分销合同载明，第三人委托 X 公司销售其投资开发的“XX 项目，XX 公司参照双方核定的销售底价表制定每期销售房源一房一价表及优惠方案，XX 公司联络代表为苏 XX；
2. 价格备案表载明，XX 小区 2XX# (GXX) 号楼共 26 层，一楼销售单价最高，比二楼对应户型高 500 元/m²；
3. 2XX# (GXX) 1 层 10XX 号房屋一侧有绿化带隔离形成的空地。

以上事实主要由下列证据佐证：

1. 《举报登记表》《行政处罚案件有关事项审批表》《不予立案审批表》；
2. 《商品房买卖合同》（预售，合同编号：3XX57）、图片12张、通话录音文字转化稿2份和微信聊天记录截图4张、银行转账记录2张；
3. 现场检查笔录1份和分销合同2份、《六安城区商品住房销售价格备案表》、《询问笔录》5份、情况说明1份；
4. 《告知书》。

本机关认为：

《市场监督管理行政处罚程序规定》（2022修正）第十九条第一款第一项规定，经核查有证据初步证明存在违反市场监督管理法律、法规、规章的行为的，应当立案。依照上述规定，即使现有证据尚不能达到足以证明违法事实成立的程度，但能够初步证明可能存在违反市场监督管理法律、法规、规章的行为，行政机关也应当立案。同时，根据《中华人民共和国行政处罚法》（2021修订）第五十七条第一款规定，对于立案的行政处罚案件，经过全面、客观调查后，可以根据不同情况，作出行政处罚或不予行政处罚等决定。

本案中，申请人举报事项为第三人涉嫌虚假宣传，且提供了其他业主、原销售人员陈述一楼可以围建院落的证人证言，以及案涉小区其他一楼房屋的确建有院落的证据。经被申请人核查，案涉房屋一侧的确也有绿化带隔离后预留的空地，原销售人员证实曾向申请人介绍过一楼可以围建院落。第三人销售价格备案表中一楼房屋销售单价最高。因此，上述证据可以初步证明商品房

销售过程中存在虚假宣传的可能，被申请人依法应当予以立案。立案后，可以结合实际销售价格、其他一楼住户证言、小区规划等证据，综合判断虚假宣传的违法事实是否成立，进而决定是否需要予以行政处罚。故，被申请人作出不予立案决定主要事实不清，证据不足，内容明显不当。据此，依照《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第三项第1目、第5目规定，本机关决定：

撤销被申请人作出的《告知书》。

如不服本决定，可以自收到本决定书之日起十五日内依法向法院提起行政诉讼。

2023年10月23日

附相关法律依据:

《中华人民共和国行政复议法》

第二十八条 行政复议机关负责法制工作的机构应当对被申请人作出的具体行政行为进行审查，提出意见，经行政复议机关的负责人同意或者集体讨论通过后，按照下列规定作出行政复议决定：

(一) 具体行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当的，决定维持；

(二) 被申请人不履行法定职责的，决定其在一定期限内履行；

(三) 具体行政行为有下列情形之一的，决定撤销、变更或者确认该具体行政行为违法；决定撤销或者确认该具体行政行为违法的，可以责令被申请人在一定期限内重新作出具体行政行为：

1. 主要事实不清、证据不足的；
2. 适用依据错误的；
3. 违反法定程序的；
4. 超越或者滥用职权的；
5. 具体行政行为明显不当的。

(四) 被申请人不按照本法第二十三条的规定提出书面答复、提交当初作出具体行政行为的证据、依据和其他有关材料的，视为该具体行政行为没有证据、依据，决定撤销该具体行政行为。

行政复议机关责令被申请人重新作出具体行政行为的，被申请人不得以同一的事实和理由作出与原具体行政行为相同或者

基本相同的具体行政行为。

《中华人民共和国行政处罚法》（2021 修订）

第五十七条 调查终结，行政机关负责人应当对调查结果进行审查，根据不同情况，分别作出如下决定：

（一）确有应受行政处罚的违法行为的，根据情节轻重及具体情况，作出行政处罚决定；

（二）违法行为轻微，依法可以不予行政处罚的，不予行政处罚；

（三）违法事实不能成立的，不予行政处罚；

（四）违法行为涉嫌犯罪的，移送司法机关。对情节复杂或者重大违法行为给予行政处罚，行政机关负责人应当集体讨论决定。

《市场监督管理行政处罚程序规定》（2022 修正）

第十九条 经核查，符合下列条件的，应当立案：

（一）有证据初步证明存在违反市场监督管理法律、法规、规章的行为；

（二）依据市场监督管理法律、法规、规章应当给予行政处罚；

（三）属于本部门管辖；

（四）在给予行政处罚的法定期限内。

决定立案的，应当填写立案审批表，由办案机构负责人指定两名以上具有行政执法资格的办案人员负责调查处理。