

广州市海珠区人民政府 行政复议决定书

海珠府复字〔2023〕81号

申请人：彭某。

被申请人：广州市海珠区住房和城乡建设局。

申请人不服被申请人作出的《办理房屋租赁登记备案通知书》（以下简称涉案通知书），提起行政复议申请。本府于2023年4月25日收到申请材料，依法予以受理，并延长审查期限，现已审理终结。

申请人请求：

撤销涉案通知书。

申请人称：

申请人的XX街XX号XX房（以下简称涉案房屋）不存在租赁行为。

被申请人答复称：

一、涉案通知书符合法定权限

《广州市房屋租赁管理规定》第三条第二款、第六款规定：“区房屋行政主管部门负责本行政区域内的房屋租赁管理工作，指导和监督街道办事处、镇人民政府开展房屋租赁登记备案工作。……街道办事处、镇人民政府受房屋行政主管部门和公安机关的委托，办理本辖区内房屋租赁登记备案、居住登记、居住证申领受理、发放、签注等事项。”被申请人与广州市海珠区人民政府某某街道办事处（以下简称某某街道办）签订了《房屋租赁管理事权委托合同》，将某某街辖内住宅和非住宅房屋的租赁登记备案管理工作委托某某街道办负责办理。

二、涉案通知书适用法律依据正确

《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定：“房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人可以书面委托他人办理租赁登记备案。”第二十三条规定：“违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。”因此，涉案通知书适用法律依据正确。

三、涉案通知书程序合法

据某某街道办反馈，在日常核查工作中，有相关人员表示租住在涉案房屋。2022年8月9日晚，XX街XX号出租屋管理员巡

查涉案房屋时上门不遇，后因海珠区爆发疫情，未有上门。2023年4月17日，XX街XX号出租屋管理员上门巡查涉案房屋时，再次上门不遇，因此开具了涉案通知书，并留有联系方式予以提醒。

四、涉案通知书未对申请人权利、义务产生实质影响，不属于行政复议受理范围

根据《中华人民共和国行政复议法》第二条“公民、法人或者其他组织认为具体行政行为侵犯其合法权益，向行政机关提出行政复议申请，行政机关受理行政复议申请、作出行政复议决定，适用本法。”的规定，本案中，涉案通知书仅是履行受托行政职责过程中制作的过程性文件，对申请人权利、义务并无实质性影响，依法不属于行政复议受理范围。

本府查明：

被申请人与某某街道办签订的《房屋租赁管理事权委托合同》记载：被申请人委托某某街道办负责某某街道辖内住宅和非住宅房屋的租赁登记备案管理工作，包括开展租赁房屋巡查工作，对发现的违法租赁行为依法督促整改和查处。

申请人是涉案房屋产权人。2023年4月17日，某某街道办工作人员在涉案房屋门口张贴涉案通知书。涉案通知书记载：涉案房屋发生事实租赁，要求涉案房屋相关单位（个人）收到本通知后3日内，到房屋所在地街（镇）综合保障中心申请办理房屋租赁登记备案，逾期不办理登记备案而出租房屋的，将予以处罚。

涉案通知书使用被申请人的房屋租赁登记备案专用章。

以上事实，有行政复议申请书、行政复议答复书、房地产权证、房屋租赁管理事权委托合同、某某街道办关于涉案房屋的情况说明及证据材料等证据证实。

本府认为：

《广州市房屋租赁管理规定》第三条规定：“……区房屋行政主管部门负责本行政区域内的房屋租赁管理工作，指导和监督街道办事处、镇人民政府开展房屋租赁登记备案工作。……街道办事处、镇人民政府受房屋行政主管部门和公安机关的委托，办理本辖区内房屋租赁登记备案、居住登记、居住证申领受理、发放、签注等事项。”被申请人具有委托属地街道作出涉案通知书的法定职权，承担作出涉案通知书的法律责任。

涉案通知书对申请人的涉案房屋发生租赁没有备案的事实进行了认定，并要求申请人办理房屋租赁备案，明确为申请人设定了权利义务。涉案通知书对申请人的权益产生了实际影响，依法属于行政复议范围。

被申请人于2023年4月17日作出涉案通知书，认定涉案房屋发生事实租赁，但某某街道办工作人员两次核查涉案房屋均上门不遇，被申请人也未能提供其他可以直接反映涉案房屋确实存在租赁情形的证据。涉案通知书存在事实不清、证据不足的问题。

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

(三)项的规定，撤销被申请人作出的涉案通知书。

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，依法向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二三年七月十七日

