

# 重庆市渝北区人民政府

## 行政复议决定书

渝北府复〔2021〕65号

申请人：孙某。

被申请人：重庆市渝北区住房和城乡建设委员会。

第三人：重庆某某房地产开发有限公司。

申请人孙某不服被申请人重庆市渝北区住房和城乡建设委员会作出的渝北区建竣备字〔2020〕xxxx号《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》，于2021年8月3日向本机关申请行政复议。因申请人提出行政复议申请材料不齐全，本机关于2021年8月5日作出《行政复议补正通知书》，并依法送达申请人。2021年8月16日，本机关收到申请人邮寄的补正材料。因情况复杂，本机关于2021年9月29日作出《延期审理通知书》，决定延期30日内作出行政复议决定，并依法送达当事人。本案现已审理终结。

申请人请求：1、请求撤销被申请人于2020年12月31日作出的渝北区建竣备字〔2020〕xxxx号《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》；2、判定该竣工验收备案登记证无效，对Fxx-2地块重新组织验收；3、要求被申请人对建设单位、施工单位、监理单位作出处罚。

申请人称：1.被申请人于2020年12月31日向工程地址为渝北区某组团某分区Fxx-1地块作出了竣工验收合格证，在工程名称一栏载明为“本次备案：1-x楼、xx号楼”，工程名称外写明“重庆某某广场项目（Fxx-2地块）”。该竣工备案登记证载明的位置和楼栋是错误的，不能代表对Fxx-2地块作出备案登记。申请人对第三人申请竣工验收备案提交的材料三性均不予认可，不能达到竣工验收备案的条件，被申请人不应予以竣工备案登记。被申请人先作出的竣工备案登记证载明工程地址为渝北区某组团某分区Fxx-1地块，后作出的同样文号竣工备案登记证载明工程地址为渝北区某组团某分区Fxx-2地块，变更未经法定程序，被申请人作出的竣工备案登记应无效。同时，竣工备案登记材料中《建设工程档案专项验收意见》载明的竣工日期为2020年12月25日，《建设工程档案交接书》载明的竣工日期为2020年12月31日，对两份证据不予认可。《建设工程竣工规划核实确认书》形成时间为2020年12月28日，而《竣工验收报告》形成时间为2020年12月25日，程序不合法。第三人提供给申请人小区具备通气条件的证明是虚假证明。《重庆市房地产开发建设项目手册》载明的供气验收与实际不符。x楼两份《竣工验收报告》时间不一致，且《竣工验收报告》中载明的参建单位签章栏中设计单位注册建筑师资质有效期为2019年12月，其于2020年12月25日签章无效，导致《竣工验收报告》无效，故竣工验收备案无效。第三人申请竣工验收备案提交的材料不齐全、不合法、不真实，请求撤销被申请人作出竣工备案登记证。

申请人依据该竣工验收合格证接房，在接房后陆续发现小区未接通天然气，存在偷工减料行为，电井、水井存在严重安全隐患、给排水管网质量问题、消防车道、小区管网、消防管网、小区环保等严重质量问题，并不具备竣工验收合格条件。《城市房地产开发经营管理条例》规定：“房地产开发项目竣工后，经验收合格后，方可交付使用”。《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》第六条规定“工程竣工验收应当按以下程序进行：（三）建设单位应当在工程竣工验收7个工作日前将验收的时间、地点及验收组名单书面通知负责监督该工程的工程质量监督机构”，其第八条规定“负责监督该工程的工程质量监督机构应当对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，发现有违反建设工程质量管理规定行为的，责令改正，并将对工程竣工验收的监督情况作为工程质量监督报告的重要内容”。被申请人在整个验收过程中具有不可推卸的监督责任，其在对不合格小区的监督过程中履职不到位，根据《中华人民共和国建筑法》第七十九条“负责工程质量监督检查或者竣工验收的部门及其工作人员对不合格的建筑工程出具质量合格文件或者按合格工程验收的，由上级机关责令改正，对责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成损失的，由该部门承担相应的赔偿责任”，且第三人存在消防、环保、施工用料等多种质量问题，被申请人于2020年12月31日作出的竣工验收合格证应予撤销。2.重庆某某城市燃气发展有限公司出具的证明为虚假证明，小区并不具备通气条件。根据《房屋建筑

工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》第五条

“建设单位办理工程竣工验收备案应当提交下列文件：（一）工程竣工验收备案表；（二）工程竣工验收报告。竣工验收报告应当包括工程报建日期，施工许可证号，施工图设计文件审查意见，勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件，市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料以及备案机关认为需要提供的有关资料；（三）法律、行政法规规定应当由规划、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件；（四）法律规定应当由公安消防部门出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件；（五）施工单位签署的工程质量保修书；（六）法规、规章规定必须提供的其他文件。住宅工程还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。”《重庆市建筑管理条例》第五十七条“县级以上建设行政主管部门组织对建筑工程竣工验收时，应当会同同级计划、规划、市政、土地房屋、环保、消防、邮电、绿化等有关部门共同进行。法律、法规和规章对建筑工程竣工验收另有规定的，从其规定”。被申请人当对工程竣工验收的有效性进行证明。第三人采用虚假证明办理工程竣工验收备案，根据《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》第十一条“建设单位采用虚假证明文件办理工程竣工验收备案的，工程竣工验收无效，备案机关责令停止使用，重新组织竣工验收，处20万元以上50万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任”，被申请人于2020年12月31日作出的竣

工验收合格证无效，被申请人应重新组织验收。3.申请人多次向被申请人反映小区工程存在严重质量问题，被申请人相关人员也曾到小区现场勘查。经被申请人现场勘查小区排水管网存在以小管径管道代替正常排水，管道材料存在以次充好、管道与管道连接的施工工艺不正确、偷减施工程序等严重质量情况。根据《中华人民共和国建筑法》第七十四条规定“建筑施工企业在施工中偷工减料的，使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，或者有其他不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的行为的，责令改正，处以罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成建筑工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”被申请人并未向建筑施工企业处以罚款，责令整顿并切实履行监督职责，明显不作为，要求被申请人切实履行职责，依法对建设单位、施工单位、监理单位作出处罚。

被申请人称：一、被申请人具有作出涉案建设工程竣工验收备案登记证的法定职权。根据《建设工程质量管理条例》第四十九条规定“建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起15日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案”及《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第三条第二款规定：“县级以上地方人民政府建设主管部门负责本行政区域内工程的竣工验收备案管理工作”的规定，被申请人作为渝北区住房城乡建设主管部门，具有作出涉案

建设工程竣工验收备案登记证的法定职权。二、被申请人作出涉案建设工程竣工验收备案登记证行为事实清楚、证据充分、程序合法。根据《建设工程质量管理条例》第四十九条、住建部《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第五条、第六条之规定，建设单位办理工程竣工验收备案应当提交工程竣工验收备案表，工程竣工验收报告，应当由规划、环保等部门出具认可文件或者准许使用文件（大型的人员密集场所和特殊建设工程还需要公安消防部门出具的验收合格文件），施工单位签署的工程质量保修书等文件。备案机关收到建设单位报送的竣工验收备案文件，验收文件齐全后，应当办理竣工备案手续。2020年12月31日，建设单位重庆某某房地产开发有限公司向被申请人提出竣工验收备案申请，并向被申请人提交包括前述文件在内的全部法定材料，被申请人经审查，在建设单位提交的备案登记材料齐全的情况下，于法定期限内作出涉案建设工程验收备案登记证的行为事实清楚、证据充分、程序合法。三、申请人请求撤销涉案建设工程竣工验收备案登记证缺乏事实及法律依据。根据国务院《关于取消第二批行政审批项目和改变第一批行政审批项目管理方式的决定》（国发〔2003〕x号）第76项之规定，房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案属于“告知性”备案登记而非“审批性”备案登记，其实质是对竣工验收行为的确认，而不是对工程质量的确认。被申请人在该类备案登记过程中，行使的是形式审查的职能，在建设单位提交的材料齐备、符合法律法规规定且未发现建设单位违反国家建设工程质量管理规定行

为时，即负有进行备案登记的法定义务，同时，根据《建设工程质量管理条例》第三条规定：“建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位依法对建设工程质量负责”。如果申请人购买的房屋出现质量等其他问题，应另寻法律途径解决。被申请人作出的竣工验收备案登记行为对申请人的权利义务不产生实际影响。被申请人将竣工备案登记证工程地址写成渝北区某组团某分区 Fxx-1 地块属于笔误，被申请人经核实后，已将竣工备案登记证工程地址修改为正确的地址“渝北区某组团某分区 Fxx-2 地块”，不影响竣工备案登记证合法性。关于《建设工程档案专项验收意见》和《建设工程档案交接书》载明的竣工时间不一致、x 楼两份《竣工验收报告》时间不一致的问题，竣工验收是一个过程性工作由多部分构成，因此时间不一致是客观、真实、合法的。《竣工验收报告》中参建单位签章栏中设计单位注册建筑师超过有效期签字签章，因为同时有设计单位另外的尚在有效期内的胡某签字签章，不影响竣工备案登记证合法性。申请人反映的小区水、电、气等问题，不属于竣工备案登记的审查范围。综上，被申请人作出渝北区建竣备字〔2020〕xxxx 号重庆市建设工程竣工验收备案登记证的行为事实清楚、证据充分、程序合法、符合法律规定，申请人请求撤销该备案登记证缺乏事实及法律依据。故请求贵府依法审查，维持被申请人作出的具体行政行为。

第三人称：第三人已按照工程竣工备案登记相关法律法规的规定，向被申请人提交工程竣工备案登记的全部资料。申请人第

二项、第三项行政复议请求不属于行政复议的受理范围。Fxx-2 地块和 Fxx-1 地块均为第三人工程地块,且均为 2020 年 12 月 31 日颁发的建设工程竣工备案登记证, Fxx-2 地块对应渝北区建竣备字〔2020〕xxxx 号《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》, Fxx-1 地块对应渝北区建竣备字〔2020〕xxx 号《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》。第三人和工程设计单位人员相应资质及期限,符合相关法律法规。依据第三人与申请人签订《商品房买卖合同》《住宅质量保证书》,第三人义务对交付后的小区按照房屋质保的相应范围和期限开展维护工作。故,被申请人作出的渝北区建竣备字〔2020〕xxxx 号《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》认定事实清楚、证据确凿、适用依据正确、程序合法且内容适当,请求予以维持。

经审理查明:申请人向第三人购买了其开发的位于重庆市渝北区某路某号的重庆某某广场项目(Fxx-2 地块)上的某某幢 10-x 号商品房。2020 年 12 月 25 日,第三人建设的重庆某某广场项目(Fxx-2 地块)1-x 楼、xx 楼竣工验收合格,其中 1-xx 楼工程类别为住宅,x 楼工程类别为物管用房、门卫室,xx 楼工程类别为地下车库。2020 年 12 月 31 日,第三人向被申请人提出重庆某某广场项目(Fxx-2 地块)1-x 楼、车库的工程竣工验收备案申请,并提交重庆市建设工程联合验收申报表、重庆市建设工程竣工验收报告(重庆某某广场项目(Fxx-2 地块)1-x 楼、xx 楼)、建筑工程施工许可证、建设工程档案专项验收意见、建设工程档案交接书、重庆市建设工程竣工规划核实确认书、建设工程消防



验收备案凭证、银级绿色建筑竣工标识证书、建筑能效标识证书、建筑能效（绿色建筑）测评表、建设项目防空地下室竣工验收备案意见书、重庆市新建商品房屋使用说明书及质量保证书、重庆市房地产开发建设项目手册、竣工备案证财务手续证明书、情况说明、工程竣工联合测量报告及附图的电子文档光盘等材料。经被申请人审查，认为第三人提交的竣工验收备案文件齐全，符合备案要求。2020年12月31日，被申请人作出渝北区建竣备字〔2020〕xxxx号《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》，主要载明：“工程名称为重庆某某广场项目（Fxx-2地块），本次备案：1-x楼、xx楼，工程地址为渝北区某组团某分区Fxx-1地块”。被申请人作出渝北区建竣备字〔2020〕xxxx号《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》后发现竣工备案登记证工程地址“渝北区某组团某分区Fxx-1地块”因笔误书写错误，已将工程地址修改为“渝北区某组团某分区Fxx-2地块”。

以上事实有：申请人身份证复印件、重庆市商品房买卖合同、建设工程规划许可证、建设工程技术经济指标计算书、重庆市建设工程竣工验收备案登记证（渝北区建竣备字〔2020〕xxxx号）、重庆市建设工程联合验收申报表、重庆市建设工程竣工验收报告、建筑工程施工许可证、重庆市建设工程竣工规划核实确认书、重庆市渝北区建设项目固体废物污染防治设施竣工环境保护验收批复、建筑能效标识证书、建设工程消防验收意见书、重庆市建设工程质量保修书、建设项目防空地下室竣工验收意见书、建设工程档案报送交接书、建设工程档案专项验收意见书、竣工备

案财务手续证明书、重庆市房地产开发建设项目手册、重庆市新建商品房屋使用说明书、质量保证书、工程竣工联合测量报告及附图的电子文档光盘等材料予以证明。

本机关认为：根据《建设工程质量管理条例》第四十九条：“建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起 15 日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案”及《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第三条第二款：“县级以上地方人民政府建设主管部门负责本行政区域内工程的竣工验收备案管理工作”规定，被申请人作为渝北区辖区内的建设行政主管部门，依法具有作出建设工程竣工验收备案的法定职责。根据《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第四条：“建设单位应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内，依照本办法规定，向工程所在地的县级以上地方人民政府建设主管部门备案”及第五条：“建设单位办理工程竣工验收备案应当提交下列文件：（一）工程竣工验收备案表；（二）工程竣工验收报告。竣工验收报告应当包括工程报建日期，施工许可证号，施工图设计文件审查意见，勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件，市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料以及备案机关认为需要提供的有关资料；（三）法律、行政法规规定应当由规划、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件；（四）法律规定应当由公安消防部门出具的对大型的人员密

集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件；（五）施工单位签署的工程质量保修书；（六）法规、规章规定必须提供的其他文件。住宅工程还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》”的规定，被申请人审查认定第三人重庆某某房地产开发有限公司提交的工程竣工验收备案材料齐全，决定予以备案，并作出渝北区建竣备字〔2020〕xxxx号《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》，并无不当。根据国务院国发〔2003〕x号《关于取消第二批行政审批项目和改变第一批行政审批项目管理方式的决定》第76项的规定，房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案已变更为“告知性备案”，即建设行政主管部门只需对建设单位提交的材料进行形式上的审查，被申请人已经尽到“告知性备案”审查义务。另，被申请人作出的渝北区建竣备字〔2020〕xxxx号《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》因笔误导致工程地址错误虽不影响其合法性，但体现出被申请人在办理工程竣工验收备案登记证不严谨，本机关予以指出批评。申请人要求被申请人对建设单位、施工单位及监理单位作出处罚的请求，不属于本案行政复议审查范围。综上，被申请人作出的渝北区建竣备字〔2020〕xxxx号《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》认定事实清楚、证据确凿、适用依据正确、程序合法、内容适当。根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项规定，决定如下：

维持被申请人重庆市渝北区住房和城乡建设委员会作出的渝北区建竣备字〔2020〕xxxx号《重庆市建设工程竣工验收备

案登记证》。

申请人如不服本决定，可以自收到本决定书之日起 15 日内依法向人民法院提起行政诉讼。

重庆市渝北区人民政府

2021 年 11 月 11 日