深 圳 市 人 民 政 府

**行政复议决定书**

深府行复〔2020〕1324号

申请人：杨某1

被申请人：深圳市住房和建设局

地址：深圳市福田区振华路8号设计大厦

法定代表人：张学凡,局长

委托代理人:胡德启，广东华商律师事务所律师

委托代理人:陈戈伦，广东华商律师事务所实习律师

申请人不服被申请人于2020年7月29日作出的深住保通〔2020〕××号《关于驳回深圳市保障性住房轮候申请决定书》，向本机关申请行政复议，本机关依法受理。被申请人向本机关提交了书面答复及有关证据和依据。本案现已审理终结。

申请人称：根据不动产登记信息显示，申请人名下登记的房产地址为：新安镇××区××幢首层及第三层第七层，登记时间为1993年12月29日，属小产权房。前述房产与深圳市宝安区新安街道××区××号属同一地址。新安镇××区××幢本属申请人和其弟杨某2、黄某三人共有。2004年8月4日，申请人拥有的××区××幢首层部分已赠与杨某2。2016年11月18日，黄某所持有的第二层及第五层产权协议转让给杨某2。2005年3月3日，申请人和卓某办理协议离婚，并经法院判决已把新安镇××区××幢第三层第七层所有权转移给卓某。2010年办理深圳市农村城市历史遗留产权登记，编号为××。根据深圳市人民政府《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府〔2010〕66号）的规定，小产权物业无法过户及更新权利人，导致以上房产登记的权利人依然是1993年登记的所有权人信息。被申请人以申请人名下有前述房产为由，驳回了申请人保障性住房轮候的申请。请求撤销被申请人于2020年7月29日作出的深住保通〔2020〕××号《关于驳回深圳市保障性住房轮候申请决定书》，重新作出认定。

被申请人答复称：一、被申请人作为市政府住房保障职能部门，主要职责包括保障性住房的建设、维修、租售和监督管理等。《深圳市保障性住房条例》第三条第二款规定，本条例所称保障性住房，是指政府投资建设或者通过其他途径筹集的，以限定的标准和价格，向符合条件的住房困难家庭和单身居民出租或者出售的住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、安居型商品房等多种形式。第五条第三款规定，市政府住房和建设部门（以下简称市主管部门）负责本市住房保障的组织实施和监督管理，并可以依法委托相关事业单位组织具体实施。《关于印发市政府工作部门主要职责内设机构和人员编制规定的通知》之附件《深圳市住房和建设局主要职责内设机构和人员编制规定》规定，根据《中共深圳市委 深圳市人民政府关于印发<深圳市人民政府机构改革方案>的通知》（深发〔2009〕9号），设立深圳市住房和建设局（简称市住房和建设局，挂深圳市住房制度改革办公室牌子），为市政府工作部门。第二条第（三）项规定，被申请人的主要职责包括负责推进住房制度改革和住房保障工作；负责市保障性和政策性住房的建设、维修、租售和监督管理以及相关基础资料的信息化和档案工作等。因此，被申请人作为深圳市住房保障职能部门，有权依法依规对安居型商品房的轮候与配售进行监督管理，并作出涉案行政行为。

二、被申请人作出《关于驳回深圳市保障性住房轮候申请决定书》认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法。2019年7月22日，杨某1作为保障性住房轮候申请人，以离异单身居民的身份向被申请人提交《深圳市保障性住房轮候申请表》及相关材料，申请轮候安居型商品房。根据该表第四部分第三条规定，申请人及所有申报人共同承诺“在本市未拥有任何形式自有住房（含商品房、军产房、集资房、拆迁安置房、自建私房、违建住房和住房建设用地等），未领取住房补贴，且在提出轮候申请之日前规定年限内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房（公共租赁住房3年，安居型商品房5年），并签名捺印。经核查，被申请人发现杨某1名下拥有自建私房信息，地址位于宝安区新安镇××区××幢首层及新安镇××区××幢占第三层第七层，其中，首层建筑面积110㎡，份额为33%，房屋用途为其他；第三层、第七层建筑面积319.2㎡，份额为100%，房屋用途为住宅。以上两处房屋购买时间为1993年12月29日，目前产权登记均处于查封状态。《深圳市保障性住房条例》第二十一条第三款规定，本条例所称自有住房，包括已经合法登记的住房和虽未登记但有家庭成员或者单身居民以所有人或者共有人的名义拥有的住房。第二十二条第一款第四项规定，住房困难家庭或者单身居民申请购买保障性住房应当符合下列条件：……（四）家庭成员或者单身居民在本市和国内其他地区无任何形式的住宅建设用地或者自有住房……。《深圳市安居型商品房轮候与配售办法》第七条第一款第四项规定，第七条申请轮候安居型商品房，应当符合下列条件：……（四）申请人、共同申请人在本市未拥有任何形式自有住房（含住房建设用地，下同）且在申请受理日之前5年内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房。基于以上事实和规定，被申请人于2020年4月8日向申请人作出《关于驳回深圳市保障性住房轮候申请预告知书》（深住保通〔2020〕××号），并于2020年4月11日邮寄送达申请人。2020年4月17日，申请人向被申请人提交书面情况说明及《离婚协议》《公证书》《民事判决书》《不动产信息查询结果单》《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑普查申报收件回执》等相关材料，辩称其名下宝安区四十一区房产已判决给其前妻卓某。被申请人对申请人提交的申辩资料进行审查和研究，认为其关于四十一区房产已判决给前配偶的主张与事实不符，为进一步查明申请人名下不动产权登记情况，2020年5月28日，被申请人针对申请人提出的申辩意见，向深圳市不动产登记中心发函进行复核。2020年6月28日，深圳市不动产登记中心反馈《不动产权资料电脑查询结果表》显示：杨某1名下登记有新安镇××区××幢首层及新安镇××区××幢占第三层第七层，其中首层拥有33%份额（共有人为杨某2、黄某），第三层第七层拥有100%份额，两处房屋购房性质为自建-私人建房，目前产权登记仍处于查封状态。据此，被申请人认为申请人主张的申辩理由不成立，2020年7月29日，被申请人向申请人作出《关于驳回深圳市保障性住房轮候申请决定书》（深住保通〔2020〕××号），并于2020年7月29日邮寄送达给申请人。

三、关于申请人申请复议理由的回应。申请人辩称其名下新安镇××区××幢首层及第三层第七层属小产权房，与新安街道××区11号属同一地址，其中××幢首层已于2004年8月4日赠与杨某2；第三层、第七层所有权经法院判决给予前妻卓某，并于2010年办理了农村城市化历史遗留违法建筑普查申报登记，权利人为卓某、杨某2，登记地址为新安街道××区11号，因有关政策规定小产权物业无法过户及更新权利人，导致该房屋权利人仍归申请人所有。被申请人认为，根据申请人陈述申辩期间提供的材料可知，申请人与卓某于1991年1月11日登记结婚，在婚姻存续期间（1993年12月29日）取得了新安镇××区××幢首层及占第三层第七层房屋，属于夫妻共同财产。虽然新安镇××区××幢第三层、第七层房屋已于2005年3月3日离婚分割给卓某，并经（2008）深宝法民再字第××号民事判决书判决交付，但根据深圳市不动产登记中心出具的《不动产权资料电脑查询结果表》显示，该房屋至今未办理转移登记手续，仍登记在申请人个人名下。而且，申请人与卓某签订《离婚协议》时，未对新安镇××区××幢首层房屋33%的份额进行分割，且该房屋份额目前仍登记在杨某1名下，其虽主张已于2004年8月4日将该房屋份额赠与杨某2，但却在被申请人审查期间未能提供相关证据加以证明，退而言之，即使其证明该房屋份额已赠与他人，但在该33%的房屋份额发生转移登记前，仍应当认定属于申请人所有，其赠与他人的主张不足以对抗产权登记的法律效力。《中华人民共和国物权法》第九条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外……。根据该规定，被申请人认为，杨某1在提交保障性住房轮候申请时，其名下拥有新安镇××区××幢首层及占第三层第七层房屋，不符合《深圳市保障性住房条例》第二十二条第一款第四项规定、《深圳市安居型商品房轮候与配售办法》第七条第一款第四项等规定。

另，针对申请人主张新安镇××区××幢与宝安区新安街道××区11号属同一地址的理由，被申请人认为，《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》第二条规定，本决定所称农村城市化历史遗留违法建筑（以下简称违法建筑）是指：……（二）1999年3月5日之前所建的符合《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》和《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》（以下简称‘两规’）处理条件，尚未接受处理的违法建筑；（三）1999年3月5日之前所建不符合‘两规’处理条件的违法建筑；……，《深圳市人民政府关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》第二条第二款规定，属《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》、《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》处理范围的房地产，不适用本意见。根据前述规定可知，经产权登记部门办理登记的历史遗留住房并不等同于由查违登记的农村城市化历史遗留违法建筑，二者系按照不同规定程序处理的历史遗留住房，而申请人名下的新安镇××区××幢房屋是经合法登记的自建私房，应当依照《深圳市人民政府关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》的有关规定进行处理，并不属于查违登记的范围，因此，申请人认为两幢房屋是同一地址的理由，既不符合上述规定也没有事实依据。此外，即使二者系同一地址，但申请人提供的权利人为卓某、杨某2的宝安区新安街道××区11号的查违登记也不能否定其名下拥有新安镇××区××幢产权登记的效力。

综上所述，被申请人作出深住保通〔2020〕××号《关于驳回深圳市保障性住房轮候申请决定书》认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，申请人的主张没有事实和法律依据，应予驳回。

经查：2019年7月22日，申请人向被申请人提交了《深圳市保障性住房轮候申请表》及相关材料，申请轮候安居型商品房。经核查，申请人名下拥有自建私房信息，地址位于宝安区新安镇××区××幢首层及新安镇××区××幢占第三层第七层。其中首层建筑面积110㎡，份额为33%，房屋用途为其他，第三层、第七层建筑面积319.2㎡，份额为100%，房屋用途为住宅。以上两处房屋购买时间为1993年12月29日，目前产权登记均处于查封状态。2020年4月8日，被申请人作出深住保通〔2020〕××号《关于驳回深圳市保障性住房轮候申请预告知书》。2020年4月17日，申请人向被申请人提交书面情况说明及《离婚协议书》、《公证书》等证明材料，辩称其名下的房产已判决给其前妻卓某。2020年5月28日，被申请人向深圳市不动产登记中心发出深住保函〔2020〕198号《市住房保障署关于商请核查杨某1名下房产相关情况的函》。2020年6月28日，深圳市不动产登记中心反馈《不动产权资料电脑查询结果表》显示：申请人名下登记有新安镇××区××幢首层及新安镇××区××幢占第三层第七层，其中首层拥有33%份额（共有人为杨某2、黄某），第三层第七层拥有100%份额，两处房屋购房性质为自建-私人建房，目前产权登记仍处于查封状态。2020年7月29日，被申请人作出深住保通〔2020〕××号《关于驳回深圳市保障性住房轮候申请决定书》并邮寄送达给申请人。申请人不服，申请行政复议。

本机关认为：《深圳市保障性住房条例》第二十二条第一款第（四）项规定，住房困难家庭或者单身居民申请购买保障性住房应当符合下列条件，家庭成员或者单身居民在本市和国内其他地区无任何形式的住宅建设用地或者自有住房。《深圳市安居型商品房轮候与配售办法》第七条第一款第四项规定，申请轮候安居型商品房，应当符合下列条件，申请人、共同申请人在本市未拥有任何形式自有住房（含住房建设用地，下同）且在申请受理日之前5年内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房。本案，深圳市不动产登记中心反馈的结果显示申请人在本市拥有住房，被申请人据此认定申请人不符合前述规定的要求，决定驳回申请人提出的安居型商品房轮候申请并无违法或不当，应予维持。申请人主张其名下登记所有的新安镇××区××幢首层及第三层、第七层已转让或者分割给他人，但根据《中华人民共和国特权法》的规定，不动产转让以登记为原则，申请人提供的证据不能充分证明其名下登记所有的新安镇××区××幢首层已合法、有效转让给他人，因此，被申请人据此认定申请人在本市拥有住房事实清楚、证据充分。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项的规定，本机关作出复议决定如下：

维持被申请人深圳市住房和建设局以深住保通〔2020〕××号《关于驳回深圳市保障性住房轮候申请决定书》作出的具体行政行为。

本复议决定书一经送达，即发生法律效力。申请人如对本复议决定不服，可自收到复议决定书之日起十五日内向深圳市盐田区人民法院提起诉讼。

深圳市人民政府

2020年12月22日