

深圳市人民政府 行政复议决定书

深府行复〔2025〕3026号

申请人：温某

被申请人：深圳市不动产登记中心

地址：深圳市福田区华富街道彩田路7018号新浩壹（e）都
B座裙楼四层

法定代表人：陈丽君，主任

申请人认为被申请人没有对其通过《对温某深房地字第××号房地产证予以更正登记的申请书》提出的诉求作出处理属于不履行法定职责，向本机关申请行政复议，本机关依法受理，并适用普通程序审理。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：申请人为香港居民。1992年5月12日，申请人与深圳市龙岗区横岗镇××村村民欧某签订协议，向欧某购买了一块120平方米的土地用于建房，购买价为66000元整。1992年5月5日，宝安县横岗镇村镇建设办公室出具××号《建房准许证》，批准申请人使用该地建房。1992年5月5日，宝安县横岗镇人民政府出具横府地字（1992）第××号《安宝县居民（私人）兴建住宅用地批准通知书》，同意申请人使用该地建房。1992年

7月16日，××村委会出具《证明》，证明申请人建房，望有关部门给予报建。1992年7月31日，宝安县横岗镇村镇建设办公室出具横建第××号《建筑许可证》，批准申请人建5层600平方米房产。1992年8月3日，宝安县横岗镇村镇建设办公室出具《宝安县建设项目报建表》，批准申请人建5层600平方米框架结构房产。1992年9月13日，宝安县建设局出具横××号《建设工程规划许可证》，批准申请人建5层600平方米框架结构房产。1997年，深圳市出台了可以办理房产证的政策，第一种是当地居民每户可以办理一本宅基地房产证，不用补地价；一种是外来人员需要补地价后才能办理房产证。由于申请人系香港居民，如果当时办理房产证就需交纳十多万元的地价。申请人为了节省该笔费用，由其父亲找了一个在××当地做建筑工程的庞某老板为申请人办理房产证，申请人将需办证的材料交给庞某，全权委托庞某办理。庞某为申请人办理房产证后，申请人发现多了一个共有权人陈某，且为申请人登记的身份证号为内地的身份证。由于申请人法律意识淡薄就没有在意。直到最近才引起重视。经申请人前往公安和民政机关查询，发现登记在申请人房产证上的陈某（身份证号440321××）查无此人，申请人与陈某于1990年7月18日办理的结婚证书也为虚假，民政部门查无此证书，申请人也根本不认识陈某。并且申请人的内地身份证号440307××也为虚假。为此，申请人于2025年1月10日向被申请人寄出《对温某深房地字第××号房产证予以更正登记的申请书》及11组证据、《调查核实温某和陈某身份及婚姻情况申请书》，2025年1月13日已签收，但被申请人至今不给予任何答复和处

理。请求：责令被申请人履行职责，对申请人位于深圳市龙岗区横岗××村房地产证号为深房地字第××号房产予以更正登记，将原为温某、陈某共有更正登记为温某一人所有，并将原登记温某身份证号为440307××更正登记为香港身份证号G××。

被申请人答复称：一、被申请人未收到申请人于2025年1月10日邮寄的材料。《快递暂行条例》第二十五条规定，经营快递业务的企业应当将快件投递到约定的收件地址、收件人或者收件人指定的代收人，并告知收件人或者代收人当面验收。收件人或者代收人有权当面验收。本案中，申请人称其于2025年1月10日向被申请人寄出《对温某深房地字第××号房地产证予以更正登记的申请书》及11组证据、《调查核实温某和陈某身份及婚姻情况申请书》，2025年1月13日签收。但被申请人并未收到其寄出的材料。申请人本案提交的邮件详情显示签收方式为“办公室门”，邮件轨迹显示“您的快递已代签收[办公室门口]”。经与EMS邮政公司快递员短信及电话沟通，其反馈该件送达时多次拨打预留电话均无人接听，无人签收该快递，由快递员自行放在办公室门口，现其已无法提供快递签收底单。截至目前，未寻见该快递。被申请人未收到申请人于2025年1月10日邮寄的材料，申请人提交的证据也不能证明被申请人收到了上述材料，亦无法确定申请人是否提交了相应申请材料。根据《中华人民共和国行政复议法》第四十四条第二款第（一）项的规定，其行政复议申请依法应予驳回。

二、申请人未向被申请人提出不动产登记申请，被申请人不存在不履行法定职责的情形，申请人的行政复议申请依法应予驳

回。（一）《不动产登记暂行条例》第十五条第一款规定：“当事人或者其代理人应当向不动产登记机构申请不动产登记。”第十六条第一款规定：“申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：（一）登记申请书；（二）申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；（三）相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；（四）不动产界址、空间界限、面积等材料；（五）与他人利害关系的说明材料；（六）法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。”《不动产登记暂行条例实施细则》第九条规定：“申请不动产登记的，申请人应当填写登记申请书，并提交身份证明以及相关申请材料。申请材料应当提供原件。因特殊情况不能提供原件的，可以提供复印件，复印件应当与原件保持一致。通过互联网在线申请不动产登记的，应当通过符合国家规定的身份认证系统进行实名认证。申请人提交电子材料的，不再提交纸质材料。”《不动产登记规程》第 5.2.6 条规定，申请不动产登记，申请人或者其代理人应现场或者通过网络向不动产登记机构提交申请材料，并接受不动产登记机构工作人员的询问或者在线填写询问记录（询问记录样式见附录 H）。具体要求如下：a）现场申请登记的，不动产登记机构宜留存当事人到场申请的照片；具备条件的，不动产登记机构可留存当事人指纹，也可使用人脸认证系统或者人证比对系统留存验证结果；b）通过网络申请登记的，应符合第 6 章的有关规定。如前所述，被申请人未收到申请人邮寄的材料，退一步讲，即便被申请人收到了申请人邮寄的材料，申请人未通过法定途径申请，且没有提交规定的申请材料，被申请人无法核实

相应的主体身份真实性。因此，申请人并未向被申请人提出不动产登记申请，被申请人不存在不履行法定职责的情形。（二）被申请人是负责办理深圳市不动产登记的机构。根据申请人在本案中提交的材料，申请人要求被申请人调取身份证件、户籍真实资料、婚姻登记情况的真实资料不属于不动产登记事项，不是被申请人的法定职责。因此，根据《中华人民共和国行政复议法》第四十四条、第六十九条的规定，申请人的行政复议申请依法应予驳回。

三、申请人的行政复议申请已超过法定最长申请期限，其申请依法应予驳回。本案中，申请人形式上虽为要求被申请人履行更正登记的法定职责，但其实质是对登记机构于1997年2月26日核发深房地字第××号房地产证的房屋登记行为不服，其直至2025年3月31日提起行政复议，已超过法定最长行政复议申请期限，其申请依法应予驳回。申请人以不履行法定职责提起本次行政复议的方式规避本案已超过法定最长行政复议申请期限的事实，如果进行实体审理，则该期限制度形同虚设。

四、申请人无申请主体资格，其行政复议申请依法应予以驳回。根据《中华人民共和国行政复议法》第二条第一款、《中华人民共和国行政复议法实施条例》第二十八条规定，在履职复议案件中，复议申请人资格判断依据为其提出履责事项的请求权基础。根据申请人在本案中提交的材料，不能证明其系涉案房产权利人或利害关系人，申请人欠缺请求权基础，不具有提起履责复议请求的主体资格，其行政复议申请依法应予以驳回。

五、被申请人核发深房地字第××号房地产证的行政行为，

材料齐全、程序合法，已尽合理审慎职责。1996年8月27日，申请人温某(身份证号码440307××)、陈某(身份证号码440321××)提交了《深圳市龙岗区农村私人住宅房地产证申请表》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《承建私房工程竣工验收单》《深圳市龙岗区房屋建筑面积查丈报告(私宅)》和温某、陈某居民身份证及常住人口登记表、结婚证书等材料，申请办理深圳市龙岗区横岗镇××村温某私宅房地产证。经审查，该申请符合《深圳经济特区房地产登记条例》的相关规定，被申请人于1997年2月26日向温某、陈某核发了深房地字第××号房地产证。被申请人核发深房地字第××号房地产证的行政行为，材料齐全、程序合法、已尽合理审慎职责。

六、现有证据不能证明不动产登记簿记载的事项错误，不存在更正登记的法定事由。根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记规程》的规定，更正登记的前提是不动产登记簿记载事项错误，从申请人本次复议提交的材料看，不能证明不动产登记簿记载的事项确有错误。因此，涉案房产不存在更正登记的法定事由。

七、申请人以同样的事实及理由提起了行政诉讼并被驳回，现再次以同样的事实及理由提起行政复议，属于浪费行政资源。

(一)被申请人曾于2023年12月27日收到申请人邮寄的《对温某深房地字第××号房地产证予以更正登记的申请书》，经核查，涉案房产于1997年2月26日办理了房地产登记，权属证号为深房地字第××号，权利人为温某(身份证号码440307××)、陈某(身份证号码440321××)。核查后被申请人与申请人多次

电话沟通，要求其提供本人为深房地字第××号房地产证记载的权利人的证明材料及相关结婚证、配偶身份证为虚假的证明材料，申请人均未能提交。（二）2024年4月22日，申请人向深圳市盐田区人民法院提起行政诉讼，请求确认被申请人对申请人2023年12月27日房屋更正登记申请不予受理的行政行为违法，判令被申请人对深圳市龙岗区横岗××村房地产证号为深房地字第××号房产予以更正登记[案号：（2024）粤0308行初××号]。2024年11月15日，盐田区人民法院作出行政裁定，裁定驳回原告温某的起诉。该行政裁定现已生效。因此，申请人在提起行政诉讼并被驳回后，再次以同样的事实及理由提起本次行政复议，属于浪费行政资源。

经查：1997年2月26日，原房产登记部门核发深房地字第××号《房地产证》，证载权利人为“温某”，身份证号码为“440307××”，共有权人为“陈某”，宗地号为“G0××”，土地位置为“横岗镇××村”，用地面积为“196.7 m²”，房屋名称及栋号为“私宅”，共五层半。

2023年12月27日，申请人通过EMS向被申请人邮寄《对温某深房地字第××号房地产证予以更正登记的申请书》。申请人称，其为香港居民，香港身份证号为G××，为了节省补缴地价的十多万元，其父亲找了一个人为其办理了位于深圳市龙岗区横岗镇××村房产的房地产证（深房地字第××号）。办理房地产证后，其发现房地产证上登记的是内地的身份证号码，且多了一个共有权人陈某，申请人不认识陈某，但由于其法律意识淡薄，就没有在意。直到最近有朋友看过房地产证后，提醒其存在问题，

会产生法律纠纷，才引起重视。经前往公安机关和民政部门查询，发现房地产证上的陈某（身份证号 440321××）查无此人，其与陈某于 1990 年 7 月 18 日办理的结婚证书也为虚假，民政部门查无此证，其内地身份证号 440307×× 也为虚假。申请人认为，深房地字第××号《房地产证》的登记资料错误，并且将虚无的人员登记在内，依据《不动产登记暂行条例实施细则》第七十九条、第八十条的规定，申请对其位于深圳市龙岗区横岗镇××村的房地产证号为深房地字第××号的房产予以更正登记，将原为其与陈某共有更正登记为其一人所有，并将原登记的其身份证号 440307××更正登记为香港身份证号 G××。此外，申请人未向被申请人提交其他相关材料。次日，被申请人签收上述申请书。其后，申请人（原告）因认为被申请人（被告）不履行不动产更正登记法定职责，向深圳市盐田区人民法院提起行政诉讼，该院于 2024 年 7 月 17 日立案受理并进行审理，并于 2024 年 11 月 15 日作出（2024）粤 0308 行初××号《行政裁定书》，认定原告仅向被告提交《对温某深房地字第××号房地产证予以更正登记的申请书》，未提交符合《不动产登记暂行条例实施细则》（2019 年修正）第九条第一款以及第七十九条第二款、第三款规定的申请更正登记的其他相关证明材料，故原告的上述行为系向被告反映问题、进行咨询，被告收到原告的申请书后，通过电话沟通的方式向原告进行解答，该行为并未增设原告的义务或减损原告的权益，对原告的权利义务不产生实际影响，依法不属于人民法院行政诉讼的受案范围，因此原告提起该案行政诉讼不符合法定的起诉条件，裁定驳回起诉。

2025年1月10日，申请人再次通过EMS向被申请人邮寄《对温某深房地字第××号房地产证予以更正登记的申请书》《调查核实温某和陈某身份及婚姻情况申请书》并附证据清单，证据名称分别为“协议、收条”“《建房准许证》”“《宝安县居民（私人）兴建住宅用地批准通知书》”“《证明》”“《建筑许可证》”“《宝安县建设项目报建表》”“《建设工程规划许可证》”“委托银行代收水费合同书”“深房地字第××号房地产证”“不动产登记信息查询结果”“申请人、陈某的身份证、结婚证、户口本”“宝安县建设项目报建表”。申请人提交的邮件详情显示，该邮件于2025年1月13日已代签收（办公室门口）。2025年4月8日，申请人因认为被申请人不履行不动产更正登记法定职责，向本机关邮寄本案行政复议申请材料，提起行政复议。

本机关认为：《不动产登记暂行条例实施细则》第九条规定：“申请不动产登记的，申请人应当填写登记申请书，并提交身份证明以及相关申请材料。申请材料应当提供原件。因特殊情况不能提供原件的，可以提供复印件，复印件应当与原件保持一致。通过互联网在线申请不动产登记的，应当通过符合国家规定的身份认证系统进行实名认证。申请人提交电子材料的，不再提交纸质材料。”第七十九条第二款、第三款规定：“权利人申请更正登记的，应当提交下列材料：（一）不动产权属证书；（二）证实登记确有错误的材料；（三）其他必要材料。利害关系人申请更正登记的，应当提交利害关系材料、证实不动产登记簿记载错误的材料以及其他必要材料。”本案中，申请人于2025年1月10日向被申请人邮寄《对温某深房地字第××号房地产证予以更

正登记的申请书》等材料，请求对深房地字第××号《房地产证》上证载权利人“温某”的身份证号码以及证载共有权利人情况进行更正登记，根据在案证据，申请人未提交符合上述法律规定的申请更正登记的相关证明材料，不能证明申请人与该更正登记请求事项之间具有利害关系，申请人的上述行为系向被申请人反映问题，故被申请人是否予以回应，对申请人的权利义务不产生实际影响。因此，申请人提出的被申请人不履行法定职责的主张不能成立。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十九条的规定，本机关作出复议决定如下：

驳回申请人温某提出的上述行政复议请求。

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有管辖权的人民法院提起诉讼。

深圳市人民政府

2025年6月10日