

榆林市人民政府 行政复议决定书

榆政复字〔2023〕89号

申请人：王欣悦，女，汉族，1994年11月30日出生，身份证号码612701199411301504，住西安市雁塔区长安中路十八号A区公寓2013号。

申请人：徐瑜，女，汉族，1987年7月10日出生，身份证号码612724198707102029，住榆林市榆阳区建业大道和顺嘉府小区。

申请人：王凤玲，女，汉族，1963年8月15日出生，身份证号码61272219630815038X，住北京市房山区韩村河镇大自然新城雅苑18号楼1单元401号。

申请人：边志海，男，汉族，1972年9月20日出生，身份证号码612701197209206619，住榆林市榆阳区红石桥乡双红村四组。

申请人：艾伟，男，汉族，1971 年 11 月 8 日出生，身份证号码 612721197111080216，住榆林市榆阳区望湖路 1 号。

申请人：王玉璞，男，汉族，2018 年 6 月 12 日出生，身份证号码 610113201806123336，住西安市雁塔区芙蓉东路 89 号熙岸 13 号楼 1 单元 2103 室。

法定代理人：王帅，男，汉族，身份证号码 612723198802210013，住址同上，系申请人王玉璞的父亲。

申请人：袁东梅，女，汉族，1987 年 7 月 28 日出生，身份证号码 612727198707280449，住榆林市榆阳区建设路天辰名园 1 栋 1 单元 501 室。

申请人：关冰冰，女，蒙古族，1978 年 8 月 24 日出生，身份证号码 210113197808243223，住西安市雁塔区长安南路 88 号 3 号楼 1 单元 1 层 1 号。

申请人：王右铭，男，汉族，1973 年 10 月 18 日出生，身份证号码 612701197310181436，住西安市雁塔区电子西街 2 号 31 号楼 1 单元 14 层 4 号。

申请人：孙杰，男，汉族，1968 年 3 月 9 日出生，身份证号码 612722196803093773，住神木市神木镇王庄村路西四巷 3 号。

申请人：刘慧涛，男，汉族，1982 年 4 月 1 日出生，身份证号码 612722198204013371，住神木市大柳塔镇前柳塔一组新建路 013 号。

申请人：贺艳梅，女，汉族，1969 年 9 月 28 日出生，身份证号码 612721196909281223，住榆林市榆阳区长安路 4 号。

申请人：朱晓玲，女，汉族，1960 年 8 月 28 日出生，身份证号码 61272419600828002X，住榆林市榆阳区南郊肤施路 10 号阳光小区。

申请人：闫占和，男，汉族，1967 年 12 月 7 日出生，身份证号码 612724196712070050，住榆林市横山区横山镇解放西巷 19 号。

申请人：张艳红，女，汉族，1970 年 11 月 12 日出生，身份证号码 612721197011120022，住榆林市榆阳区新建北路 200 号。

申请人：耿筠，女，汉族，1968 年 4 月 15 日出生，身份证号码 612701196804150627，住榆林市榆阳区普惠泉巷 7 号。

申请人：延军，男，汉族，1964 年 9 月 24 日出生，身份证号码 612701196409240614，住榆林市榆阳区胜利中巷 3 号。

申请人：李锦飞，男，汉族，1979 年 2 月 16 日出生，身份证号码 612701197902162810，住榆林市榆阳区鱼河峁镇李甫沟村大耳则 1 号。

申请人：马占芳，女，汉族，1957 年 10 月 15 日出生，身份证号码 612701195710151229，住榆林市榆阳区南郊德静路 1 号。

申请人：常诚，男，汉族，1987 年 9 月 25 日出生，身份证号码 612701198709251218，住榆林市榆阳区上郡南路 1 号。

申请人：尚睿，男，汉族，1993年2月3日出生，身份证号码 612701199302030055，住西安市雁塔区科技四路二号枫林绿洲 G4 号楼 8 单元 1002 号。

申请人：榆林市同富房地产开发有限公司，统一社会信用代码 91610800MA709AL93R。

住所地：榆林市榆阳区文化南路建筑设计院一楼。

法定代表人：董忠生，总经理。

以上申请人共同推选复议代表：闫占和、王欣悦、李锦飞；
共同委托代理人：慕丽、赵晓琪，均系北京市康达（西安）律师事务所律师。

被申请人：榆林市住房和城乡建设局，统一社会信用代码 11610800786993015R。

住所地：榆林市榆阳区航宇路街道 169 号。

法定代表人：纪磊，局长。

申请人对被申请人作出的《撤销行政许可决定书》（榆政住建函〔2023〕73号）不服，向本机关申请行政复议。本机关依法受理，现已审理终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的《撤销行政许可决定书》（榆政住建函〔2023〕73号）。

申请人称：申请人购买榆林市绿城桃花源住宅项目时，项目已经取得《建设用地规划许可证》《国有土地使用权证》《建设工

程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》，属合法建设项目。被申请人作出的撤销决定侵害了申请人的合法权益，存在以下问题：一是程序违法。被申请人作出的《撤销行政许可决定书》中涉及两个许可证，不能在同一个撤销行为中对两个许可证进行撤销，应当分别作出。被申请人在一个行为中作出，剥夺了申请人对另一个行为听证、陈述申辩、复议和诉讼的权利。

《行政许可法》第七条规定，公民、法人或者其他组织对行政机关实施行政许可，享有陈述权、申辩权。撤销行政许可亦属于实施行政许可，该规定适用于行政机关作出和撤销行政许可的行为。行政机关在作出对当事人不利的决定时，应事前告知当事人不利处分的法律依据及后果，且充分听取其陈述申辩，行政相对人、利害关系人依法要求听证的，行政机关应当按照听证程序的要求组织听证。本案中，申请人于2023年3月24日向被申请人提出书面听证申请，被申请人未给予申请人陈述申辩的权利，直接作出撤销行政许可的程序违法。另外，被申请人作出桃花源住宅项目撤销许可决定，涉及申请人及众多榆林市民的切身利益，属于重大行政决策，根据《中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定》《全面推进依法行政实施纲要》、中共中央、国务院《法治政府建设实施纲要（2021-2025）》《重大行政决策程序暂行条例》规定，涉及政府重大行政决策事项，必须把公众参与、专家论证、风险评估、合法性审查、集体讨论决定确定为涉案行政

决策法定程序。本项目撤销许可决定无相关程序认定，程序违法。

二是申请人依法购买的涉案房屋系五证齐全的合法房屋，应受法律保护。申请人从榆林市绿淘沙置业有限责任公司购买涉案房屋，购买时项目五证齐全，后进行了网签备案。网签备案虽不具有真正的物权效力，但能够通过备案，证明国家对我们所购买房屋的认可。三是撤销行政许可将损害申请人和广大业主合法权益。依据《行政许可法》第六十九条第二款规定：许可作出后，撤销可能对公共利益造成重大损失的，不予撤销。桃花源住宅项目耗费巨大财力、人力、物力，已全部销售，很多业主对房屋进行了装修，也有不少业主已入住，该项目涉及四十余户居民的居住权和公共利益，应当综合考量人民群众的合法权益，不应简单将行政许可一撤了之。四是适用法律错误。最高人民法院指导案例 41 号：宣懿成等诉浙江省衢州市国土资源局收回国有土地使用权案明确，行政机关作出具体行政行为时未引用具体法律条款，应当视为该具体行政行为没有法律依据，适用法律错误。《行政许可法》第六十九条第一款共五项内容，被申请人未说明撤销行政许可所依据的具体款项，属于法律依据不明确，视为行政决定无法律依据。综上，申请人依法取得的许可受法律保护，被申请人作出的撤销许可决定程序违法，无事实和法律依据，损害申请人合法权益，请求依法予以撤销。

被申请人称：一是申请人不是行政相对人，对申请人的行政

复议申请应当依法予以驳回。被申请人作出撤销行政许可决定的行政相对人是榆林市绿淘沙置业有限公司，并非绿城·桃花源项目购房业主，申请人不是行政相对人，不具备申请行政复议主体资格。二是行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用法律正确。榆林市自然资源和规划局于2022年10月28日作出《撤销行政许可决定书》（榆政资规函〔2022〕523号），将榆林市绿淘沙置业有限公司开发建设的绿城·桃花源项目建设用地规划许可证和建设工程规划许可证撤销。根据《商品房预售许可管理办法》第七条规定，建设用地规划许可证和建设工程规划许可证是办理商品房预售许可证的必要条件，据此，该项目已不具备商品房预售许可的法定条件，符合《行政许可法》第六十九条第四、第五项之规定，被申请人依据《行政许可法》第六十九条依法撤销了榆林绿淘沙置业有限公司绿城·榆林桃花源项目《商品房预售许可证》（榆住建预售证第2018-16号、榆住建预售证第2020-03号），适用法律正确。三是程序合法。程序方面证据有：立案通知书、调查询问通知书及送达回证；立案审批表；当事人陈述申辩笔录；案件调查终结报告；集体讨论决议；听证告知书、听证通知书、听证笔录；撤销决定及送达回证；榆林市自然资源和规划局撤销行政许可决定书。两个许可证均属于榆林市绿淘沙置业有限公司开发建设的绿城·桃花源项目，系同一开发主体开发的同一项目，撤销的事实相同，法律关系相同，陈述、申辩的事实和理由具有

统一性，被申请人在同一撤销行为中对两个预售许可证进行撤销，未剥夺申请人陈述申辩的权利。另被申请人作出的撤销决定不符合《重大行政决策程序暂行条例》第三条规定，不属于重大行政决策。四是本案系项目被榆林市自然资源和规划局撤销行政许可后引起的关联行政撤销行为，此前五证是否齐全不在本案审查范围之内，与本案没有关联性。五是申请人称其私益权系公共利益，没有法律依据。公共利益是指一定范围内不特定多数人的共同利益，包括国家利益、阶级利益、民族利益、集体利益。综上，被申请人作出的撤销行政许可决定认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，请求依法予以维持。

经审理查明：2018年9月14日，榆林市绿淘沙置业有限责任公司取得被申请人颁发的绿城·榆林桃花源项目的《榆林市商品房预售许可证》（榆住建预售证第2018-16号），预售楼号为1幢至12幢，预售总建筑面积为10033.5平方米（住宅42套）。

2020年4月3日，榆林市绿淘沙置业有限责任公司取得被申请人颁发的绿城·榆林桃花源项目的《榆林市商品房预售许可证》（榆住建预售证第2020-03号），预售楼号为13幢至16幢，预售住宅总面积为3841.09平方米（住宅17套3841.09 m²）。

2020年5月20日，申请人王欣悦与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0078152），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园北侧绿城榆林桃花源15幢1

单元 104 室，房屋代码：349919，套内建筑面积 157.98 平方米。

2020 年 9 月 2 日，申请人徐瑜与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0085662），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿城榆林桃花源 12 幢 0104 室，房屋代码：259656，套内建筑面积 320.41 平方米。

2021 年 3 月 10 日，申请人王凤玲与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0098148），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园北侧绿城榆林桃花源 13 幢 1 单元 103 室，房屋代码：349904，套内建筑面积 266.55 平方米。

2018 年 11 月 3 日，申请人边志海与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0034102），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园榆林桃花源 02 幢 0104 室，房屋代码：259659，套内建筑面积 184.46 平方米。

2018 年 10 月 27 日，申请人艾伟与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0032291），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园榆林桃花源 5 幢 0101 室，房屋代码：259628，套内建筑面积 101.05 平方米。

2020 年 10 月 13 日，申请人王玉璞与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0032901），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿城榆林桃花源 6 幢 0103 室，房屋代码：259633，套内建筑面积 320.41 平方米。

2021 年 6 月 23 日，申请人袁东梅与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0103545，商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园北侧绿城榆林桃花源 14 幢 1 单元 101 室，房屋代码：349908，套内建筑面积 147.5 平方米。

2019 年 4 月 28 日，申请人关冰冰与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0032777），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园榆林桃花源 1 幢 0103 室，房屋代码：259662，套内建筑面积 184.46 平方米。

2018 年 11 月 30 日，申请人王右铭与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0040518），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园榆林桃花源 04 幢 0101 室，房屋代码：259626，套内建筑面积 158.46 平方米。

2019 年 5 月 15 日，申请人孙杰与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0057096），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园榆林桃花源 11 幢 0104 室，房屋代码：259652，套内建筑面积 199.79 平方米。

2021 年 3 月 17 日，申请人刘慧涛与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》，商品房为榆林市空港生态区沙漠森林公园高尔夫球场边绿城榆林桃花源项目 9 栋 0102 室，建筑面积 281.47 平方米。

2018 年 10 月 21 日，申请人贺艳梅与榆林市绿淘沙置业有限

责任公司签订《商品房买卖合同》(合同编号: YS0032813), 商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园榆林桃花源 2 幢 0101 室, 房屋代码: 259619, 套内建筑面积 275.05 平方米。

2020 年 5 月 19 日, 申请人朱晓玲与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》(合同编号: YS0078905), 商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿城榆林桃花源 8 幢 0102 室, 房屋代码: 259639, 套内建筑面积 266.84 平方米。

2019 年 10 月 29 日, 申请人闫占和与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》(合同编号: YS0069135), 商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿城榆林桃花源 7 幢 0101 室, 房屋代码: 259634, 套内建筑面积 266.84 平方米。

2021 年 6 月 23 日, 申请人张艳红与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》(合同编号: YS0091543), 商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿城榆林桃花源 11 幢 0102 室, 房屋代码: 259650, 套内建筑面积 147.87 平方米。

2018 年 11 月 16 日, 申请人耿筠与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》(合同编号: YS0032900), 商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿城榆林桃花源 4 幢 0102 室, 房屋代码: 259627, 套内建筑面积 192.87 平方米。

2021 年 10 月 20 日, 申请人延军与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》(合同编号: YS0114713), 商品房

为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿城榆林桃花源 3 幢 0104 室，房屋代码：259625，套内建筑面积 184.46 平方米。

2021 年 6 月 28 日，申请人李锦飞与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0105425），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿城榆林桃花源 7 幢 0104 室，房屋代码：259637，套内建筑面积 192.87 平方米。

2019 年 8 月 23 日，申请人马占芳与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0045802），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿城榆林桃花源 8 幢 0101 室，房屋代码：259638，套内建筑面积 158.46 平方米。

2020 年 7 月 9 日，申请人常诚与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0081775），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿城榆林桃花源 9 幢 0101 室，房屋代码：259640，套内建筑面积 147.87 平方米。

2020 年 8 月 22 日，申请人尚睿与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0084573），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿城榆林桃花源 12 幢 0103 室，房屋代码：259655，套内建筑面积 266.84 平方米。

2021 年 6 月 28 日，申请人榆林市同富房地产开发有限公司与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：YS0105405），商品房为榆阳区空港生态区沙漠森林公园绿

城榆林桃花源 7 幢 0103 室，房屋代码：259636，套内建筑面积 266.84 平方米。

2022 年 10 月 28 日，榆林市自然资源和规划局对榆林市绿淘沙置业有限责任公司作出《撤销行政许可决定书》（榆政资规函〔2022〕523 号），撤销榆林市绿淘沙置业有限责任公司绿城·榆林桃花源项目《建设用地规划许可证》（地字第 610800201700007 号）和榆林市绿淘沙置业有限责任公司绿城·榆林桃花源项目（一期）《建设工程规划许可证》（建字第 610800201800005 号）。

2023 年 3 月 15 日，被申请人对绿城·桃花源项目商品房预售许可证撤销案予以立案。

2023 年 3 月 31 日，被申请人对榆林市绿淘沙置业有限责任公司作出《撤销行政许可决定书》（榆政住建函〔2023〕73 号），主要内容为：“经你公司申请，榆林市住房和城乡建设局于 2018 年 9 月 14 日办理了绿城·榆林桃花源项目商品房预售许可证（榆住建预售证第 2018-16 号）；于 2020 年 4 月 3 日办理了绿城·榆林桃花源项目商品房预售许可证（榆住建预售证第 2020-03 号）。经查榆林市自然资源和规划局于 2022 年 10 月 28 日作出《撤销行政许可决定书》（榆政资规函〔2022〕523 号），将榆林市绿淘沙置业有限责任公司绿城·桃花源项目《建设用地规划许可证》（地字第 610800201700007 号）和榆林市绿淘沙置业有限责任公司绿城·桃花源项目（一期）《建设工程规划许可证》（建字第

610800201800005 号) 予以撤销, 根据《商品房预售管理办法》第七条, 目前该项目已不满足商品房预售许可条件。依据《中华人民共和国行政许可法》第六十九条的规定, 作出如下撤销行政许可决定: 撤销榆林市绿淘沙置业有限责任公司绿城·榆林桃花源项目《商品房预售许可证》(榆住建预售证第 2018-16 号); 撤销榆林市绿淘沙置业有限责任公司绿城·榆林桃花源项目《商品房预售许可证》(榆住建预售证第 2020-03 号)。”申请人不服该撤销行政许可决定, 向本机关申请行政复议。

行政复议期间, 申请人提交的证据有: 商品房买卖合同、听证申请书复印件各 22 份。证明目的: 1. 申请人与榆林市绿淘沙置业有限责任公司签订了《商品房买卖合同》, 购买桃花源住宅项目房屋, 完成了备案登记, 被申请人作出撤销项目许可的行为将严重侵害申请人合法权益; 2. 撤销行政许可决定涉及申请人的合法利益, 申请人属于行政诉讼法规定的利害关系人, 主体适格; 3. 申请人依法向被申请人提出听证申请, 被申请人未举行听证行为程序违法, 作出的行为应当予以撤销。

被申请人提交的证据有: 第一组: 1. 撤销行政许可决定书复印件 1 份; 2. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证复印件各 2 份; 3. 商品房预售许可证复印件 2 份。证明目的: 榆林市自然资源和规划局于 2022 年 10 月 28 日作出《撤销行政许可决定书》, 将榆林市绿淘沙置业有限公司开发建设的绿城·桃花源项目建设

用地规划许可证和建设工程规划许可证撤销。据此，被申请人依据《商品房预售许可管理办法》第七条（三）之规定和《行政许可法》第六十九条（四）（五）之规定，作出撤销行政许可决定，撤销了榆林绿淘沙置业有限公司绿城·榆林桃花源项目《商品房预售许可证》（榆住建预售证第 2018-16 号、榆住建预售证第 2020-03 号），被申请人认定事实清楚，证据确凿，适用法律正确。

第二组：1. 立案通知书、调查询问通知书、立案审批表复印件各 1 份；2. 笔录复印件 1 份；3. 案件调查终结报告复印件 1 份；4. 听证告知书、听证通知书、听证笔录复印件各 1 份；5. 撤销行政许可决定书复印件 1 份；6. 送达回证复印件 3 份。证明目的：被申请人做出的撤销行政许可决定程序合法。

本机关认为：申请人的房屋从榆林市绿淘沙置业有限责任公司购买，双方基于房屋买卖行为签订《商品房买卖合同》，形成民法上的债权债务关系。被申请人查明案涉房屋涉及的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》被榆林市自然资源和规划局于 2022 年 10 月 28 日撤销，因此，给榆林市绿淘沙置业有限责任公司颁发的《榆林市商品房预售许可证》（榆住建预售证第 2018-16 号、榆住建预售证第 2020-03 号）客观上违反了《城市商品房预售管理办法》第七条第三项之规定，也不符合《中华人民共和国行政许可法》第四条的要求。被申请人依据《中华人民共和国行政许可法》第六十九条之规定，作出撤销商品房预售许可的行为

并无不当。撤销许可过程中履行了立案、调查、听证等程序，程序合法。综上，被申请人作出的撤销行政许可决定主要事实清楚，证据确凿，程序合法，内容适当，依法应予维持。

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项之规定，本机关决定如下：维持被申请人作出的《撤销行政许可决定书》（榆政住建函〔2023〕73号）。

对本决定不服，可以自接到本决定之日起15日内，向榆林市榆阳区人民法院提起行政诉讼。

