案例3

北辰区住建委某房地产公司未取得商品房预售许可证擅自预售商品房行政处罚案例

行政机关:天津市北辰区住房和建设委员会

当事人:天津市北辰区某房地产公司

一、案例名称

案件名称:北辰区住建委某房地产公司未取得商品房预售许可证擅自预售商品房行政处罚案例

基本案由:天津市北辰区某房地产公司未取得商品房预售许可证擅自预售商品房

案件分类:行政处罚

二、简要案情

2021年11月,北辰区住建执法支队(以下简称支队)收到市房地产市场服务中心《关于移送某项目涉嫌无证售房有关问题线索的函》后,随即立案开展工作。支队首先联系了两名购房人,获取了《房屋预订协议》,在锁定基本证据后,对违法行为线索进行了核实,并对某房地产公司的委托代理人进行了调查询问。经调查询问,该公司承认违法违规事实,其在未取得销售许可证的情况下,于2021年10月2日、10月3日将该项目两套商品房分别预售给自然人董某、仝某,并收取了意向金。

三、法律适用

《天津市房地产交易管理条例》(天津市人民代表大会常务委员会公告第13号2007年7月19日天津市第十四届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过根据2014年5月23日天津市人民代表大会常务委员会公告第13号天津市第十六届人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈天津市房地产交易管理条例〉的决定》修正)第四条第二款规定,区、县房地产管理局负责本辖区内房地产交易管理工作,业务上受市房地产交易行政主管部门的领导。

《天津市房地产交易管理条例》(天津市人民代表大会常务委员会公告第13号2007年7月19日天津市第十四届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过根据2014年5月23日天津市人民代表大会常务委员会公告第13号天津市第十六届人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈天津市房地产交易管理条例〉的决定》修正)第十八条第一项规定,房地产开发企业不得有下列销售行为:(一)未取得新建商品房销售许可证,销售或者变相销售收取款项的;第三十五条规定,房地产开发企业违反本条例第十八条规定的,由房地产交易行政主管部门责令改正,并按照每套房屋三万元以上五万元以下的标准处以罚款。

四、决定结果

天津市北辰区住房和建设委员会对某房地产公司作出责令改正,并处人民币6万元的行政处罚。在执法过程中,天津市北辰区住房和建设委员会向某房地产公司提供了用于申辩、听证及相关行政救济的渠道,行政相对人均未申请。某房地产公司在法定时限内缴纳了全部罚款。

五、说明理由

(一)对证据采信理由的说明

天津市北辰区住房和建设委员会在执法的过程中,依据《行政处罚法》《住房和城乡建设行政处罚程序规定》的有关规定,对上述案件进行调查取证,违法事实认定清楚,证据充分,予以采信。

(二)对依据选择理由的说明

本案件中该公司收取所谓意向金属于典型的变相销售未取得商品房销售许可证的行为,与《天津市房地产交易管理条例》第十八条第二款第(一)项描述的违法行为一致,应当按照《天津市房地产交易管理条例》第三十五条的规定予以处罚。

(三)对决定裁量理由的说明

《天津市房地产交易管理条例》第三十五条规定“房地产开发企业违反本条例第十八条规定的,由房地产交易行政主管部门责令改正,并按照每套房屋三万元以上五万元以下的标准处以罚款。”该公司的本次违法行为在北辰区域内属首违并积极整改退还购房者意向金以减小危害影响,符合行政处罚自由裁量基准中对《天津市房地产交易管理条例》第三十五条较轻违法行为的表现,予以从轻处罚,处每套房3万元,共2套房,合计6万元罚款的行政处罚。

六、典型意义

上述案件是一起典型的未批先售案件,该公司为快速销售、收揽客源、回笼资金,在未取得销售许可证的情况下,提前收取意向金。该行为对购房者存在较大风险,特别是在一些不确定因素的影响下,可能会给购房者造成较大经济损失。住建执法机构必须坚持人民至上,加大违法行为处罚力度,最大限度保护好购房者合法权益。另一方面,规范房地产市场秩序是促进房地产市场平稳健康发展的重要举措,事关人民群众切身利益,事关天津市经济社会发展大局。上述案件中开发建设单位无法取得预售许可证的原因之一就是工程进度没有达到规定要求,在这种情况下,开发商通常会先向购房者收取一定的认购金、意向金,等拿到预售许可证再与购房者签订房屋买卖合同,一旦工程因资金不足等问题而停建,购房者就会陷入钱房两空的局面。因此,住房建设管理部门和住建执法机构应当加大行政执法力度,严肃查处违法违规行为,努力实现房地产市场健康平稳发展。