

行政复议决定书

申请人：原某斌。

被申请人：广州市荔湾区城市管理和综合执法局。

住所地：广州市荔湾区石围塘街新基上村152号。

负责人：肖长安。

申请人原某斌（以下简称“申请人”）不服被申请人广州市荔湾区城市管理和综合执法局（以下简称“被申请人”）作出的荔综违建处字〔2020〕69号《违法建设行政处理决定书》（以下简称“69号决定书”），向广州市荔湾区人民政府申请行政复议，广州市荔湾区人民政府已依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销被申请人作出的《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕69号）。

申请人称：

一、被申请人认定于1988年10月至2010年6月期间加建，

被申请人认证加建时间是错误的。申请人在荔湾区茶滘三丫涌某号的房屋于 1983 年至 1990 年加建房屋，上述房屋是于 1983 年后陆续建成。二、申请人的房屋是 1983 年所建，而当时《广东省城乡规划条例》并未实施，适用 2008 年实施的上述条例错误。被申请人在未依法调查和查明事实的基础上作出的违法建筑认定属于违法，作出决定前，未举行听证，对申请人作出行政处罚决定书是不适当的。三、根据《广州市荔湾区茶滘“城中村”改造拆迁补偿方案》第十三条，申请人所有房屋都可以得到补偿，在未补偿前被申请人限期拆迁决定侵害申请人合法权益和应有补偿。四、申请人称房屋于 1983 年建成，属于农村范围，被申请人作为广州市荔湾区城市管理和综合执法局，无职权对农村的建筑物作出违法认定。五、家中有二级残疾的老人家，也是业主之一，如果被申请人非法强拆，会导致老人家精神或身体上受到严重伤害。

被申请人答复称：

一、根据《广州市违法建设查处条例》第四条规定，有查处违法建设行为的行政职能。有法定职权依据。二、认定事实清楚，证据确凿，被处理主体适格。经查，粤房地证字第某号《房地产权证》证载荔湾区茶滘三丫涌某号为一幢 2 层混合结构房屋，用地面积 77.6061 平方米，建基面积 77.6061 平方米，总建筑面积 165.6592 平方米，产权人原某权、原某斌。该址房屋存在 2010 年 6 月后，加建第三层，面积 67.16 平方米，于 1988 年 10 月至 1999 年 12 月期间，在上址房屋北侧加建一建筑物，面积 52.36 平方米，在西侧加建一建筑物，面积 58.74 平方米；于 2010 年 6

月后，在上址房屋东南侧加建一建筑物，面积 20.26 平方米，在西南侧加建一建筑物，面积 11.47 平方米，构成违法建设。三、适用法律法规正确。根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款、《广州市城市规划管理办法》第二十三条、《中华人民共和国城乡规划法》第三十二条的规定，案涉建筑已构成违法建设。根据《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（一）项、《广东省城乡规划条例》第八十条第二款第（五）项的规定，上述违法建设属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设。被申请人根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定，作出限期拆除涉案违法建设的处理决定，适用法律规定正确。四、程序合法。被申请人作出的荔综违建处字〔2020〕69 号违法建设处理决定，严格依照有关规定，经过了调查取证、告知、送达等程序，符合法律的规定。五、其他答复意见。申请人陈述案涉违建建于 1997 年前，这与已有的书面证据不符。根据 1998 年 10 月、1999 年 12 月和 2010 年 6 月地形图判断案涉违建与涉案决定书描述的基本一致，并进一步经过属地联社调查核实。根据《广州市违法建设查处条例》第二条第二款“违法建筑物、构筑物违反城乡规划的事实持续存在的，属于违法建设的继续状态”及第三款“本条例施行前已建成的建筑物、构筑物，是否属于违法建设，依照建设当时施行的法律、法规的规定予以认定”，被申请人按当时的法律认定属于违法建设，按现时的法律进行处理，符合法律规定。综上，请复议机关依法驳回申请人的复议请求，维持被申请人作出的行政处理决定。

第三人在行政复议审理期间未提交书面意见。

本府查明：

据粤房地证字第某号《房地产权证》记载荔湾区茶滘三丫涌某号为一幢2层混合结构房屋，用地面积77.6061平方米，建基面积77.6061平方米，总建筑面积165.6592平方米，产权人为申请人原某斌、第三人原某权。2019年8月28日，被申请人对申请人、第三人发出《询问通知书》和《责令限期改正通知书》。2020年7月10日，被申请人对案涉地址进行现场检查，发现现地址为荔湾区三丫涌某号，上址房屋加建第三层，面积67.16平方米；上址房屋北侧加建一建筑物，面积52.36平方米；在西侧加建一建筑物，面积58.74平方米；上址房屋东南侧加建一建筑物，面积20.26平方米，在西南侧加建一建筑物，面积11.47平方米，合计209.99平方米。同日，被申请人对案涉房屋所在地经济联社工作人员进行调查，称案涉房屋于2010年之后搭建第三层和东南侧、西南侧建筑物，1990至1999年之间加建北侧、西侧建筑物，没有办理规划许可手续。被申请人于2020年7月17日作出并向申请人留置送达荔综违建告字〔2020〕69号《违法建设行政处理告知书》，并于2020年7月21日作出荔综违建处字〔2020〕69号《违法建设行政处理决定书》，因申请人拒签，向申请人留置送达该文书。认定申请人未经规划许可，于2010年6月后在荔湾区三丫涌某号房屋加建第三层，面积67.16平方米；于1988年10月至1999年12月期间，在上址房屋北侧加建一建筑物，面积

52.36 平方米，在西侧加建一建筑物，面积 58.74 平方米；于 2010 年 6 月后，在上址房屋东南侧加建一建筑物，面积 20.26 平方米，在西南侧加建一建筑物，面积 11.47 平方米，合计 209.99 平方米，上述建设行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款和当时有效施行的《广州市城市规划管理办法》第二十三条、《中华人民共和国城乡规划法》第三十二条的规定，依据《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（一）项、《广东省城乡规划条例》第八十条第二款第（五）项的规定，上述违法建设属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条，要求申请人自接到决定书之日起 5 日内，自行无条件拆除上述加建建筑物，面积合计 209.99 平方米。申请人不服上述处理决定于 2020 年 8 月 7 日向本府申请行政复议。因其他原因，本案于 2020 年 9 月 24 日中止审查，于 2020 年 12 月 17 日恢复审查。

另查，根据广州市城市规划勘测设计研究院 1988 年 10 月测图显示案涉房屋西北侧有一小部分 D 结构建筑物，1999 年 12 月数字化测图显示涉案房屋北侧有一大片 D 结构建筑物（含涉案的 52.36 平方米）；1988 年 10 月测图显示案涉房屋西侧无建筑物，1999 年 12 月数字化测图显示涉案房屋西侧有一大片 D 结构建筑物（含涉案的 58.74 平方米）；2010 年 6 月修测图显示案涉房屋位置是一幢 B2 结构房屋，涉案位置的东南侧及西南侧均无建筑物。

本府认为：

根据《广州市违法建设查处条例》第四条第一款“……市、区、县级市城市管理综合执法机关按照职责分工查处违法建设”的规定，被申请人具有对违法建设行为进行查处的行政职能。

《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款规定：“在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证”、《广州市城市规划管理办法》（1987年1月1日至1997年4月1日有效）第二十三条规定：“凡进行新建、扩建（含加层，下同）、改建、续建和维修建筑物、构筑物，均应按有关规定办理报建手续，经审查批准领取建筑许可证后，方可施工”、《中华人民共和国城市规划法》（1990年4月1月至2008年1月1日有效）第三十二条的规定：“在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续。”

《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；

尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款”、《广东省城乡规划条例》第八十条第二款第（五）项规定：“有下列行为之一的，应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形：……，（五）擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的；……。”以及《广州市违法建设查处条例》第二条“……，违法建筑物、构筑物违反城乡规划的事实持续存在的，属于违法建设的继续状态。本条例施行前已建成的建筑物、构筑物，是否属于违法建设，依照建设当时施行的法律、法规的规定予以认定”、第十八条第一款第（一）项规定：“有下列情形之一的，应当认定为无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设：（一）未取得建设工程规划许可证，且违反控制性详细规划的强制内容、规划条件或者城乡规划技术标准建设的建筑物、构筑物或者超过合理误差的建筑部分……”。根据上述规定，申请人未经规划部门许可加扩建房屋，构成违法建设。被申请人根据地形图判断涉案建筑物建设时间，认定其属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设，并对其作出拆除处理并无不当。申请人诉称 1983 至 1990 年之间建设案涉房屋加扩建部分，与地形图记载不符。综上，申请人请求撤销处理决定的理据不足，本府不予支持。

本府决定：

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，作出如下决定：

维持被申请人广州市荔湾区城市管理和综合执法局作出的荔综违建处字〔2020〕69号行政处理决定。

申请人如不服本府复议决定，可在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，向有管辖权的人民法院起诉。

广州市荔湾区人民政府

2020年12月23日