

广州市荔湾区人民政府

荔湾府行复〔2020〕48号

行政复议决定书

申请人：李某云。

被申请人：广州市荔湾区城市管理和综合执法局。

地址：广州市荔湾区石围塘街新基上村152号。

负责人：肖长安。

第三人：中国电信股份有限公司广州分公司。

地址：广州市天河区体育东路128号。

负责人：李勇平。

申请人李某云（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《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕57号），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〕57号）。

申请人称：

第三人建设泮塘五约某号首层及案涉房屋。案涉房屋位于泮塘五约某号宿舍楼大门口的围墙内侧，仅有两层高，并不影响城市规划。第三人把案涉房屋用作保安用房。2014年申请人向第三人购买取得泮塘五约某号首层及案涉房屋，申请人继续使用案涉房屋。申请人认为被申请人作出限期拆除案涉房屋的行政处理决定不当，被申请人无证据证明案涉房屋严重影响城市规划。即使案涉房屋影响城市规划，也可采取改正措施。此外，案涉房屋建设于1991年至1994年期间，被申请人依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条作出行政处理决定，属适用法律错误，应适用《中华人民共和国城市规划法》。

被申请人答复称：

一、有法定职权依据。根据《广州市违法建设查处条例》第四条规定，被申请人具有对未取得建设工程规划许可证进行建设的行为进行查处的行政职能。二、认定事实清楚，证据确凿，被处理主体适格。第三人未经规划许可，于1991年至1994年期间，在广州市荔湾区泮塘五约新街某号首层东南侧搭建一栋二层框架结构房屋，无合法产权资料，占地24平方米，建筑面积48平方米。被申请人立案调查过程中，申请人李某云委托广东格林律师事务所协调处理相关事项。三、适用法律法规正确。根据当时有效施行的《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定，上述房屋已构成违法建设。依据《广州市违法建设查处条例》第十八

条第一款第（一）项规定，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〕57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。根据《广州市违法建设查处条例》第二条第二款规定，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。违法建设状态尚未消除，按查处时的现行法律处理，因此，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定作出案涉处理决定符合上述法律规定。

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：

被申请人接群众投诉，对位于荔湾区中山八路泮塘五约某号东南侧一栋两层房屋（以下简称案涉房屋）涉嫌违法建设进行调查。2019年11月5日，被申请人对第三人代理人进行询问，第三人称案涉房屋是第三人建设，建设时间大概为1993年前后，没有办理报建手续，也没有进行产权登记，第三人2004年将荔湾区中山八路泮塘五约某号首层拍卖给申请人后，不再使用案涉房屋。

被申请人经现场检查、询问、责令限期改正后，于2020年7

月 27 日作出并于同日向申请人和第三人送达荔综违建告字〔2020〕57 号《违法建设行政处理告知书》，并于 2020 年 8 月 3 日作出并于同日向申请人和第三人送达荔综违建处字〔2020〕57 号《违法建设行政处理决定书》，认定第三人未经规划许可，于 1991 年至 1994 年期间，在荔湾区中山八路泮塘五约某号首层东南侧搭建一栋二层框架结构房屋，无合法产权资料，占地面积 24 平方米，建筑面积 48 平方米，根据当时有效施行的《中华人民共和国城市规划法》第三十二条的规定，上述房屋已构成违法建设，依据《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（一）项，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 10 日内，自行无条件拆除上述房屋，面积 48 平方米。申请人不服上述处理决定于 2020 年 8 月 10 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 3 日恢复审查。

另查，据粤（2016）广州市不动产权第某号不动产权证记载：申请人是荔湾区中山八路泮塘五约某号首层权属人。本府于 2020 年 11 月 10 日对申请人委托代理人进行调查，申请人委托代理人称案涉房屋现在没有产权证，用作保安室和送达室，申请人购买荔湾区中山八路泮塘五约某号首层房屋时，第三人一并将案涉房屋交付给申请人使用。本府于 2020 年 11 月 16 日到案涉房屋进行现场调查，申请人委托代理人指认案涉房屋位置，并在荔湾区中

山八路泮塘五约某号首层房地产平面附图上确认案涉房屋位置处于荔湾区中山八路泮塘五约某号房屋余地东南一角。

又查，根据规划部门提供的广州市城市规划局编号（91）穗城规建字第 1469 号《建设工程报建审核书》表 2-1，案涉房屋所在位置占用了规划道路。

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。

《中华人民共和国城市规划法》（失效）第三十二条规定：“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”、《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”、以及《广州市违法建设查处条例》第二条规定：“……，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，第三人未经规划部门许可建设案涉房屋，构成违法建设。被申请人认定案涉房屋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。案涉房屋并不属于申请人荔湾区中山八路泮塘五约某号首层房屋产权登记范围。案涉房屋作为历史违建，违法状态一直持续，被申请人针对违法建设作出拆除处理并不影响申请人的合法权益。被申请人作出的行政处理决定经过了立案、调查取证、告知当事人权利义务等程序，符合法律规定。因此，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〕57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9日