

广州市荔湾区人民政府 行政复议决定书

荔湾府行复〔2021〕58号

申请人： 陈某。

被申请人： 广州市荔湾区城市管理和综合执法局

地址：荔湾区石围塘街新基上村 152 号。

负责人：肖长安

第三人： 邹某。

申请人陈某（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《违法建设行政处罚决定书》（荔综违建处字〔2020〕96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：

撤销此决定书。

申请人称：

决定书不合理。有四种理由不能拆除：1. 此建筑物不是我本人搭建，我无权改变现状。2. 此地方是和房子一起购买的，是原来开发商为了安全使用而搭建的。3. 此建筑是二十多年前形成的。4. 如果被拆除，将引起不可预计的恶果，如重新安装下水道，还要做防漏的工程。因为楼下就是商场和仓库，一旦漏水而造成损失，也赔付不起。

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，答复人具有查处违法建设行为的行政职能。

二、认定事实清楚，证据确凿，被处理主体适格

经查，邹某未经规划许可，于1997年11月在广州市荔湾区某30号D座406房西北侧平台搭建简易结构房，面积51.48平方米。陈某于2007年购买荔湾区某30号D座406房，并占有使用上述一部分简易结构房（与406房相通），面积36平方米。以上事实有检查笔录、现场照片、规划函件、房产证等证据为证。

三、适用法律法规正确

根据当时有效施行的《广州市城市规划条例》第二十八条的规定，上述简易结构房已构成违法建设。依据《广东省城乡规划条例》第八十条第二款第（五）项、《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（一）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。答复人依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定，作出荔综违建处字〔2020〕96号《违法建设行政处理决定书》。

四、程序合法

答复人作出的荔综违建处字〔2020〕96号违法建设处理决定，严格依照《行政处罚法》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

案涉违建引起持续、重复投诉，甚至发展到报警处理相关矛盾的程序。此外，原非法搭建的简易结构房，除了处理申请人占用部分（36平方米）之外，其他部分由另一名业主占用，答复人正另行处理。故于法于理，都必须拆除涉案违法建设。申请人作为第三人（使用人），依法需要配合处理涉案违法建设。

此外，申请人向邹某购买并取得合法产权的是荔湾区某路30号D座406房76.64平方米房屋。答复人未处理其合法产权房屋，未侵害其合法权益。

综上所述，答复人作出荔综违建处字〔2020〕96号行政处理决定，有法定职权依据，认定事实清楚，证据确凿，适用法律正确，主体适格，程序合法。请求区政府依法驳回申请人的复议请求，维持答复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 C6103306 号《房地产权证》记载，荔湾区某路 30 号 D 座 406 房（以下简称“案涉房屋”），权属人是申请人，建筑面积 76.64 平方米。2018 年 11 月 26 日，被申请人到案涉房屋现场检查，发现天井位置搭建有一房屋与案涉房屋内部连成一体，面积为 36 平方米，被申请人现场张贴《询问通知书》和《责令限期改正通知书》。2019 年 8 月 22 日，被申请人对申请人进行了询问调查，申请人称天井位置房屋在其 2007 年购房时已存在，一直由其使用。

被申请人于 2020 年 10 月 16 日作出并于 2020 年 10 月 19 日向申请人直接送达荔综违建告字〔2020〕96 号《违法建设行政处罚告知书》，第三人通过公告送达。被申请人于 2021 年 3 月 17 日作出并于 2021 年 4 月 15 日向申请人直接送达荔综违建处字〔2020〕96 号《违法建设行政处罚决定书》，第三人通过公告送达。上述《违法建设行政处罚决定书》认定第三人未经规划许可，于 1997 年 11 月在广州市荔湾区某路 30 号 D 座 406 房西北侧平台搭建简易结构房，面积 51.48 平方米，申请人于 2007 年购买案涉房屋，并占有使用一部分简易结构房，面积 36 平方米，上述建设行为违反了当时有效施行的《广州市城市规划条例》第二十八条的规定，构成违法建设，依据《广东省城乡规划条例》第八十条第二款第（五）项、《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（一）项，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

条的规定，要求当事人限期拆除上述简易结构房，面积 36 平方米。申请人不服上述处理决定于 2021 年 5 月 6 日向本政府申请行政复议。因案情复杂，本案延长审查期限 30 日。

另查，被申请人多次向广州市规划和自然资源局荔湾区分局（以下简称“荔湾区规自局”）发函核查某路 30 号西关大厦 D 座四楼天井位置 406 房西北侧搭建物规划报建和验收情况以及违法建设案后续处理情况。荔湾区规自局 2019 年 3 月 14 日回复称没有上述搭建物的规划许可和规划验收记录，且第三人 1997 年 11 月擅自在某路 30 号西关大厦 D 座 406 房地段搭建简易结构房由原广州市城市规划局荔湾区分局于 2000 年 5 月以（2000）荔规清处字 189 号《违法建设行政处罚决定书》予以处罚。荔湾区规自局 2019 年 6 月 11 日回复称按照当时违法建设查处工作分工，规划部门对违法建设作出处罚决定后，交由城管部门执行处理。荔湾区规自局 2020 年 7 月 13 日向被申请人提供了相关材料，主要是第三人未经规划许可 1997 年 11 月擅自在某路 30 号西关大厦 D 座 406 房地段搭建简易房，于 1998 年经原荔湾区规划分局以（1998）荔通发字 104 号《违法建设行政处罚决定书》作出拆除的处罚决定，于 2000 年 5 月经原荔湾区规划分局以（2000）荔规清处字 189 号《违法建设行政处罚决定书》再次作出拆除的处罚决定，同时撤销（1998）荔通发字 104 号《违法建设行政处罚决定书》。

又查，根据 2007 年 11 月 6 日，申请人与第三人代理人签订

的《房地产买卖合同》，申请人购买的房屋建筑面积为 76.6392 平方米。

再查，被申请人于 2020 年 12 月 11 日向第三人公告送达撤销（2000）荔规清处字 189 号《违法建设行政处罚决定书》。

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。

《广州市城市规划条例》（1997 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 1 日有效）第二十八条规定：“在城市规划区内进行的建设工程，建设单位或个人必须取得城市规划部门核发的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”。《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；……。”《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简易结构房，构成违法建设。被申请人认定案涉简易结构房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。案涉简易结构房并不属于申请人荔湾区某30号D座406房房屋产权登记范围。案涉简易结构房作为历史违建，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〕96号行政处理决定。

申请人、第三人如不服本决定，可以在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，依法向有管辖权的人民法院起诉。

广州市荔湾区人民政府
二〇二一年七月二十二日