

# 广州市荔湾区人民政府

荔湾府行复〔2021〕15号

## 行政复议决定书

申请人：余某华。

委托代理人：余某松。

委托代理人：罗某珍。

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新街基上村152号。

负责人：肖长安。

申请人余某华（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〕45号《违法建设行政处理决定书》，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：

- 依法撤销被申请人作出的荔综违建处字〔2020〕45号《违法建设行政处理决定书》。
- 依法追责被申请人经办人的不作为、懒政的失职行为。

3. 赔偿因被申请人经办人的不作为、懒政的失职行为造成申请人的损失。

4. 责令被申请人立案查办投诉人广州市荔湾区十八甫路某街六号 402 房李某等公租人现居住的该屋违建加层违章行为。

5. 上述 402 房公租人李某等人有不按政策规定通过不当手续调换 402 房公租房的嫌疑，请求立案调查处理。

6. 建议撤销决定书后，允许申请人的楼顶房屋补办装修手续，与本辖区同类房屋一样可继续使用。

#### 申请人称：

申请人于 2019 年 1 月买受某街六号四楼后、五楼后房屋(下称 403 房)，于同年 2 月搬入该房屋居住。3 月后，邻居 402 房李某等租户因对我方饲养猫狗及种养花草一事不满，故以我方搬入该房屋后搭建违章建筑为由，向政府有关部门进行投诉作为报复。但是，我方从买受该房屋入住至今，一直未加建一平方的围墙、隔墙和房屋面积。我方接到被申请人的整改通知书后，当时也是只要求将我方和 402 房中间的隔离墙拆除退缩至二十多公分的我方公用面积中心线，并没提出拆除顶楼房屋的请求。经我方向原业主了解才知道，现该房屋的楼层建筑面积及隔离墙均是保持原分配时的原状。因居住年代久房屋破旧，故原业主对该房屋进行修缮修旧如旧未改变原状原貌，仅在原基础上翻新而已。402 房租户李某投诉我方之后，在被申请人华林执法队王队长及经办人江同志的劝导下，我方做出了同意拆除隔离墙及部分雨棚的让步。但在 2020 年春节前，我方又突然在门口看到被申请人

又贴了一份要求拆除楼顶房屋的整改通知，且之前无任何通知。

我方在 2019 年 1 月买受 403 房屋之后，从未加建 1 平方米隔墙和房屋面积，房屋现状都是保留前业主的房屋原状。所以我方是善意取得该房屋，没有任何过错。我方买该房屋时，楼顶的简易房是已建好的，如有违章房屋面积，房屋不动产登记中心应有提示通知拆除或不得转让。但房屋不动产登记中心并没有提示告之过。所以，我方不存在入住该房屋后又搭建违章房屋的事实。要有过错也是房屋不动产登记中心的过错或过失。我方是善意无过错买受该房屋，要有过错，也是被申请人及华林执法队和房屋不动产登记中心造成的过错。被申请人在处理决定书中适用《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，要取得建设工程规划许可证欠妥。以上种种事实和理由，足以说明我方是没有任何过错的一方，但为了积极配合被申请人执法，已做出了极大的让步和承受了经济损失。因此，我方特向荔湾区区委、区政府提出上述申请事项，请予以准许依法撤销被申请人作出的荔综违建处字〔2020〕45 号《违法建设行政处理决定书》的请求申请事项。

**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，证载“荔湾区十八甫路某街 6 号四楼后、五楼后”房屋

62.28 平方米。原该房屋楼顶存在一铁皮房，面积 22 平方米，建设于 1999 年 12 月后，于 2018 年 3 月份拆除后改为现彩钢板房。现由申请人余奕华占有使用。以上事实有检查笔录、调查笔录、不动产查册表等为证。

### 三、适用法律法规正确

上述行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条的规定，案涉建筑已构成违法建设。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〕45 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〕45 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。

综上所述，答复人作出荔综违建处字〔2020〕45 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。

### 本府查明：

据粤（2019）广州市不动产权第 05200615 号证书记载，荔湾区十八甫路某街 6 号四楼后、五楼后（以下简称“案涉房屋”），

产权人为申请人，房屋建筑面积 62.28 平方米；房地产平面附图于 1999 年 2 月 25 日绘制，显示 B4 部分 34.2358 平方米，B5 部分 22.0345 平方米。

根据群众投诉，被申请人于 2019 年 9 月 21 日对案涉房屋天面进行检查，发现天面存在一彩钢板结构的简易房，南北长 3.47 米，东西长 6.35 米，高 2.4 米，面积为 22 平方米，超出房屋产权面积。被申请人 2019 年 9 月 25 日向王某进行调查，其称受案涉房屋原业主委托于 2018 年 3 月将原铁皮简易房更改屋顶。被申请人于 2020 年 1 月 20 日在案涉房屋留置送达《责令限期改正通知书》和《询问通知书》。

被申请人于 2019 年 11 月 15 日向广州市荔湾区住房和城乡建设局发函要求协助提供案涉房屋接管时间以及天面简易房情况。广州市荔湾区住房和城乡建设局于 2020 年 3 月 23 日复函，称该局于 1999 年 12 月 16 日接管十八甫路某街 6 号，其中四楼后、五楼后已于 2000 年房改出售；同时经查管业档案，无该房屋天面简易房相关资料，非该局搭建。

2020 年 6 月 2 日，被申请人作出荔综违建告字〔2020〕45 号《违法建设行政处理告知书》。因现场直接送达、邮寄送达均未成功，被申请人 2020 年 8 月 11 日公告送达上述告知书。2020 年 10 月 19 日，被申请人作出荔综违建处字〔2020〕45 号《违法建设行政处理决定书》，认定“案涉房屋楼顶存在一面积 22 平方米铁皮房，建设于 1999 年 12 月后，于 2018 年 3 月拆除后改为现彩钢板房。现由申请人占有使用。上述建设行为违反了《中

《中华人民共和国城乡规划法》第四十条的规定，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简易房屋，面积22平方米”。因现场直接送达、邮寄送达均未成功，被申请人2020年12月17日公告送达上述决定书。

申请人不服上述处理决定于2021年2月18日向本府申请行政复议。

**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”、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。……”、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……”、第二十七条第二款规定：“……。违法建设受让人、承租人或者实际使用人应当配合城市管理综合执法机关或者镇人民政府处理违法建设。”根据上述规定，未取得规划部门许可在案涉房屋天面加建简易房构成违法建设。被申请人认定案涉房屋天面简易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。案涉房屋天面简易房并不属于申请人荔湾区十八甫路某街6号四楼后、五楼后房屋产权登记范围。案涉房屋天面简易房违法状态一直持续，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。申请人作为违法建设现实使用人应配合被申请人处理违法建设。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理据不足，本府不予支持。申请人其他复议请求均不属于行政复议范围。

**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〕45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

2021年4月6日