

广州市荔湾区人民政府

行政复议决定书

荔湾府行复〔2022〕53号

申请人：李某某，男，1958年4月生。

地址：广州市荔湾区某某号之一。

被申请人：广州市荔湾区人民政府南源街道办事处。

地址：广州市荔湾区信义路21号。

负责人：钟某某，职务：主任。

申请人不服被申请人于2022年2月18日作出的荔南访〔2022〕5号（访2）《告知书》（以下简称“5号告知书”），向本府申请行政复议，本府依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销告知书。

申请人称：

一、南岸路某某号主体建筑是1983年建（是业主亲口对我讲）后加的违建不可能是70年代。按街坊讲，违建是90年代建

的。当时是作厕所使用，现在改变为厨房，不是作排气用途。

二、广州市查处违建条例第二条第四点是违建在条例施行前的按建设时的法律条例认定是否违建，不是告知书写违建在条例前，不属于本条例的规定处理范围。这明显歪曲了法律条文。

希望有关部门依法办事，拆除南岸路仁泽里 35 号的违建。

被申请人答复称：

一、职权依据

根据《广州市违法建设查处条例》第四条和《广州市人民政府关于镇街综合行政执法的公告》规定，答复人具有查处违法建设行为的行政职能。

二、基本情况

经查，南源街执法办多次收到过申请人南岸路某某号之一业主李某某关于某某号加建违法建筑的信访投诉。南源街道办事处 2022 年 2 月 18 日对其 2022 年 1 月 24 日通过来访的相关问题进行了回复，向其发出了 5 号告知书。

申请人李某某认为某某号加建的建筑可能是 90 年代所建，当时是作厕所用，现在改为厨房，应该作为违建依法拆除。

三、认定事实清楚、证据确凿

经查，某某号加建的构筑物面积（0.8*1）平方米、高度约 1 米。目前该房子空置，加建的构筑物类似排烟通道，上方装有排气扇。以上事实有现场检查笔录、照片为证。

该构筑物的准确建成时间和用途，难以确实。申请人李某某

2009 年购入南岸路某某号之一的房产（房产证的登记时间可证明），加建的时间在其购入之前，90 年代加建是其打听得来，无法证实。

我街执法人员通过询问业主和邻居的方式，基本确定其建于上世纪 70 年代，当时是因为烧煤、烧柴而建的排烟通道。以上事实有询问笔录、调查笔录、照片为佐证。

四、适用法律法规正确

根据《广州市违法建设查处条例》第二条第三款的规定，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。

依据《关于处理一九八二年以前非法占地和违章建筑的若干规定》第四条（三）1.一九六七年一月一日至一九七七年十二月三十一日期间的违章建筑，凡能按时如实登记，又没有产权纠纷的，按常住户计，违章建筑人均面积不超过十平方米的，不予罚款。根据上述规定，违章建筑面积大约为 0.8 平方米，没有超过十平方米，当时建设时没有纠纷，认定为不予罚款。

综上所述，答复人作出的 5 号告知书认定某某号加建部分为历史建筑物，年代久远，没有违反建设当时施行的法律、法规的规定，如有城市更新改造一并拆除的决定并无不当。请求区政府依法驳回申请人的复议请求。

本府查明：

据粤房地权证穗字第某某号《房地产权证》，申请人为荔湾

区南岸路某某号之一的产权人。

2022年1月24日，申请人通过信访途径要求有关部门查处某某号违建行为（信访件编号：LF4401032022012479047）。2022年1月27日，被申请人作出荔南访〔2022〕5号（访2）《受理告知书》，告知申请人：其决定受理申请人的信访事项并将于2022年2月26日办结并进行书面答复。上述受理告知书于2022年1月29日送达申请人。2022年2月18日，被申请人作出5号告知书，告知申请人：“……一、南岸路某某号业主违章建筑的问题，已查实该建筑物为70年代的历史建筑物，业主作排气用途，没有发现新的违法建设，历史建筑物暂不处理（按照广州市查处违法建设条例规定适用办法）。二、根据条例第二条（第四项）本条例施行即已建成的建筑物、构筑物是否属于违法建设，依据当时施行的法律法规的规定予以认定。当事人所搭的建筑物的时间属于本条例以前，不属于本条例的规定处理范围。三、业主表示如有城市更新改造，愿意无条件拆除……”5号告知书于2022年2月19日送达申请人。

申请人不服5号告知书，向本府申请行政复议，本府于2022年2月23日收悉，于2月24日发出《补正行政复议申请材料通知书》，并于2022年3月1日收齐补正材料。

另查，2021年12月29日，被申请人到某某号进行现场检查，现场未发现业主搭建烟囱等施工行为，房屋的排烟通道面积（0.8×1）平方米、与主体连在一起，排烟通道口上方装有排气窗、

已空置。

2022 年 1 月 4 日，被申请人对某某号产权人冯某进行询问调查。冯某称，某某号南侧历史搭建是 70 年代因为烧煤、烧柴而搭建的排烟通道，占用面积为 0.8 平方米。冯某提供某某号房屋《广州市房屋所有权证》（穗房证字第某某号）的房地产平面附图（广州市某某测绘所于 1989 年 2 月 14 日绘制）显示，该房屋南侧与 133 地块间有一冷巷相隔，中间无建筑物、构筑物相连。

2022 年 3 月 9 日，被申请人对居住于荔湾区某某号之二的蔡某进行询问调查。蔡某称，其为某某号之二的业主，从 1947 年至今一直居住于此，亲眼目睹某某号南侧于 70 年代加建烟囱用于烧煤、烧柴排烟。

再查，广州市城市规划勘测设计研究院出具的数字化测图（2019 年 10 月修测）显示，某某号之一与某某号之间有一通道，中间无建筑物、构筑物等连接两座房屋。

本府认为：

根据《广州市违法建设查处条例》第四条第一款：“市城市管理综合执法机关负责组织实施本条例，市、区城市管理综合执法机关按照职责分工查处违法建设”，《广州市人民政府关于镇街综合行政执法的公告》及附件《广州市调整由镇街实施的综合行政执法职权事项目录》第 434 项：“对未取得建设工程规划许可证；未按建设工程规划许可证的规定进行建设的行政处罚”的规定，被申请人具有查处违法建设的行政职权。

《广州市违法建设查处条例》第二条规定：“本条例所称违法建设，是指违反城乡规划建设有关法律、法规规定的下列情形：

（一）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……”第十二条规定：“……有明确投诉、举报人的，在受理投诉、举报后三十日内将处理情况书面告知投诉、举报人，处理结束后在七日内将处理结果书面告知投诉、举报人。”本案中，被申请人收到申请人通过信访途径反映的违法建设投诉后，在法定时限内受理并答复申请人，程序合法。

但是，1989年2月的房地产平面附图和广州市城市规划勘测设计研究院出具的数字化测图（2019年10月修测）均显示某某号之一与某某号之间并无建筑物相连。此外根据《中华人民共和国行政复议法》第二十四条：“在行政复议过程中，被申请人不得自行向申请人和其他有关组织或者个人收集证据”的规定，被申请人在本案行政复议期间向蔡某调查案涉建筑物的建设时间，本府不予采纳。综上所述，被申请人在案涉告知书中答复申请人“已查实该建筑物为70年代的历史建筑物”，属于事实不清、证据不足，应予以撤销。

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（三）项第1目的规定，作出如下复议决定：

1. 撤销被申请人广州市荔湾区人民政府南源街道办事处作出的荔南访〔2022〕5号（访2）《告知书》；

2. 责令被申请人广州市荔湾区人民政府南源街道办事处自收到本行政复议决定书之日起 60 个工作日内对申请人的违法建设投诉作出处理，并在处理结束后 7 日内将处理结果书面告知申请人。

申请人如不服本决定，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

二〇二二年四月十三日