

# 广州市荔湾区人民政府

## 行政复议决定书

荔湾府行复〔2022〕78号

**申请人：**阮某某，男，1949年8月生。

**地址：**广州市荔湾区某某号头房。

**被申请人：**广州市荔湾区人民政府华林街道办事处。

**地址：**广州市荔湾区长寿西路72号。

**法定代表人：**彭某，职务：主任。

**第三人：**潘某某，女，1955年7月生。

**地址：**广州市荔湾区某某号某某楼。

申请人不服被申请人于2022年3月15日作出的荔华信答〔2022〕14号《告知书》（以下简称“14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：**

1. 判定规划内街退缩线上涉案“公房”属违法建设。
2. 作出拆除属违法建设涉案“公房”决定。

**申请人称：**

因涉案建筑物占用城市规划道路，经投诉，被申请人依然作出认定涉案违建物已办理合法产权登记的决定，为此提出行政复议。

2月8日申请人向广州市人民来访中心提出信访诉求：请按法律规定拆除属违建物的公房。

该物业位于某某街规划内街红线上，占地24.5米长，4.2米宽，面积102.9平方米。其中二层楼占地8.2米长，4.2米宽，面积34.44平方米；三层楼占地12.1米长，4.2米宽，面积50.82平方米；五层楼占地4.2米长，4.2米宽，面积17.64平方米。

该违建物由被申请人查明并无产权证明和报建资料。

该违建物由广州市荔湾区住房和城乡建设和园林局管理。

被申请人不履行法定职责，不对涉案违建物三层和五层房屋定性。

综上，被申请人行政行为违法，请贵府依法予以撤销，并责令其履行法定职责。

2022年4月27日，申请人向本府提交《辩论意见》，称：被申请人具有查处违法建设的行政职权，却没有依照《广州市违法建设查处条例》操作，仅依照涉案房屋业主（荔湾区住房和城乡建设和园林局）的回复对申请人进行答复、严重渎职；被申请人缺乏确凿证据证明原某某号房屋右偏间未拆以及证明五层混凝土结构房屋属原某某号房屋未拆的右偏间。

2022年5月16日，申请人补充申请行政复议的事实和理由：

1. 荔湾区住房和城乡建设和园林局在荔住建行复〔2022〕5号《答复书》中主张“该房屋原分为正间、左偏间、右偏间”，申请人经查实某某号原房屋宗地是“文昌南路某某号正间及左偏间”，被申请人利用普通人的逻辑错误——有正间、左偏间、必然存在右偏间，违反诚实信用的法律原则；2. 申请人查询到某某号正间及左偏间的四至图，与城地批字第432号《国家建设征用地土地通知书》的地籍图对比，就可以知道某某号正间及左偏间刚好对应某某号的位置。

#### **被申请人答复称：**

我衔接投诉人信访后分别于2021年12月30日与2022年1月10日派相关执法人员持介绍信到广州市规划和自然资源局荔湾分局和荔湾区不动产登记中心对文昌南路某某号西侧相关资料进行查册调档，两次均未能取得该物业的产权证明和报建资料，后经调查了解某某号西侧为区住房和城乡建设和园林局代管物业。2022年1月27日，我街去函（荔华执〔2022〕28003号）荔湾区住房和城乡建设和园林局，区住房和城乡建设和园林局于2022年3月9日回函（荔住建函〔2022〕169号）对某某号西侧房屋进行了说明。我街于2022年3月15日根据区住房和城乡建设和园林局的复函内容对投诉人进行了书面告知。

根据区住房和城乡建设和园林局于2022年3月9日回函所载：文昌南路某某号为双隅（双木）结构2层，建筑面积606.6162平方

米。原某某号分为正间、左偏间、右偏间，1981年某某服装辅料厂经批准征用全间，但由于右偏间留房部分业主拒绝征用，右偏间保留使用。现砖木结构二层房屋实际为右偏间。根据投诉人提交的荔湾区文昌南路某某号某某房查册表可知该大楼“幢占地面积”194.621平方米。结合以上两份材料的产权情况、占地面积、建筑面积可知，某某号西侧房在某某服装辅料厂经批准征用前已存在，不属于违法建设。

### **第三人称：**

我是文昌路某某号房屋的合法继承人。该房屋建于清末民初，原为600多平方米的两层砖木结构平房，首层占地300多平方米。1958年本屋的东侧约200多平方米政府经租（西侧部分约100多平方米是业主自留房）。经租部分的使用单位某某服装厂于80年代初期建成八层框架结构的工业用房，这样便形成了八层大楼与我们现居住的房屋紧密相连、没有任何房屋界址之分的情况。之后，上述大楼的使用单位某某服装厂经过转卖，并改建成为商品房居住大楼至今。

### **本府查明：**

据《广州市不动产登记查册表》（不动产权证号：穗房地证字第某某号），申请人为荔湾区文昌南路某某号某某房的产权人。

2021年12月30日，被申请人作出《介绍信》，载明：请广州市规划和自然资源局荔湾分局协助查询和复印文昌南路某某号及某某号西侧的报建资料、建筑用地红线图即规划验收资料（含

《建设工程规划验收合格证》全部资料)。2022年1月10日，被申请人作出《介绍信》，载明：请广州市房地产档案馆、荔湾区不动产登记中心查询和复印文昌南路某某号首层等涉嫌违法建筑物的产权人身份信息、房产资料、平面图、房屋附图。2022年1月27日，被申请人作出《荔湾区华林街道办事处关于商请协助执法的函》荔华执函〔2022〕28003号，载明：因接群众信访投诉，请荔湾区住房和城乡建设和园林局就文昌南路某某号西侧房屋的合法性出具证明材料。上述三份文书均未加盖被申请人公章。

2022年3月9日，荔湾区住房和城乡建设和园林局作出《广州市荔湾区住房和城乡建设和园林局关于荔湾区华林街道办事处商请协助执法的复函》（荔住建函〔2022〕169号），主要内容为：“根据《广州市不动产登记查册表》（中字2208号）记载：文昌南路某某号为双隅（双木）结构2层，建筑面积606.6162平方米，原产权人为潘某某、潘某某。原某某号分为正间、左偏间、右偏间。1981年某某服装辅料厂经批准征用全间，但由于右偏间留房部分业主拒绝征用，导致只征用正间及左偏间，右偏间保留使用，现砖木结构二层房屋实际为右偏间。现某某号西侧（即原右偏间）前座首层头房及二楼为业主留房，前座首层余下部分及后座二楼、三楼为我局现管的经租房（详见附图）。”

2022年3月15日，被申请人向申请人作出14号告知书，主要内容为：关于LF4401002022022322167的信访件，其已收悉；其未能取得某某号西侧房屋的产权证明和报建资料，无法判定该

房三层和五层的合法性，经到居委和公房管理公司调查，该房属公房，为荔湾区住房建设局代管物业。依据荔住建函〔2022〕169号，回复如下：……（具体内容与荔湾区住房建设和园林局复函一致）……。综上，文昌南路某某号西侧（即原右偏间）砖木结构二层房屋属已办理合法产权登记的建筑物，不属违章建筑；关于申请人反映的三层和五层房屋的合法性问题，请径向住建部门申请复核。

申请人不服14号告知书，向本府申请行政复议，本府于2022年4月2日收悉，并于现场口头告知其提交的《行政复议申请书》中的复议请求不属于行政复议处理范围。经释明，申请人维持其列明的复议请求。因案情复杂，本府延长审查期限30日。

2022年4月25日，申请人向本府提交《行政复议变更申请书》，载明的行政复议请求为责令华林街道办事处履行法定职责，判定涉案“公房”的合法性。

2022年5月27日，本府复议机构工作人员到现场调查，案涉房屋由三部分组成：8层框架结构大楼、5层框架结构房屋和狭长的砖木结构房屋（部分2层、部分3层）。申请人认为某某号仅为8层框架结构大楼，涉案5层框架结构房屋和狭长的砖木结构房屋是某某号西侧房屋，且均在8层大楼之后修建，属于在8层大楼的退缩红线范围内建设房屋，所以是违建。

另查，申请人于2022年2月8日反映文昌南某某号西侧某某新街内退缩红线上违规建设公房，荔湾区住房建设和园林局于

2022年2月21日作出的荔住建信〔2022〕134号《告知书》答复申请人。编号为LF4401002022022322167的信访件主要内容为：申请人不服荔湾区住房和城乡建设和园林局作出上述《告知书》，向信访部门提出要求相关部门到文昌南某某号西侧现场复核新建的五层楼是否合规以及三层的建筑物是否合规。

再查，广州市人民政府房地产管理局1954年8月14日颁发的《房地产共有权执照》（照字第10992号）和《房地产所有证》（证字第48637号）显示，文昌路某某号为双隅木楼两层，地产面积二零三平方公尺二零平方公分八一平方公分，为潘某某、潘某某两人共有。

#### **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，是指违反城乡规划管理有关法律、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，进行了一定的调查并答复申请人。对于案涉地址西侧砖木结构二层房屋，被申请人未查明案涉地址房屋业主身份资料和房产资料等事实，仅根据荔湾区住房和城乡建设园林局的复函判定属于已办理合法产权登记的建筑物，证据不足。对于案涉地址“三层和五层房屋”的合法性问题，被申请人未提供证据证明其对相关建筑物进行了现场检查，或对房屋产权人、所在地居委等进行询问调查，仅称未获取规划和产权资料，并指引申请人径向住建部门申请复核，属于事实不清、证据不足。

同时，本府需指出，被申请人证据意识需加强：在答复本府时未提交申请人提出违建投诉的材料，提交的三份介绍信等文书均未加盖公章，亦未向本府提交向申请人送达 14 号告知书的证据。

### **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华林街道办事处作出的荔华信答〔2022〕14 号《告知书》；

2. 责令被申请人广州市荔湾区人民政府华林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投诉重

新作出处理,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

二〇二二年六月十三日