

# 广州市荔湾区人民政府

荔湾府行复〔2018〕86号

## 行政复议决定书

申请人：徐某。

被申请人：广州市荔湾区综合行政执法局。

第三人：广州市荔湾区鹤洞供销合作社。

第三人：谢某。

申请人徐某（以下简称申请人）不服被申请人广州市荔湾区综合行政执法局（以下简称被申请人）作出的荔综违建处字〔2018〕54号行政处理决定，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：

- 请求撤销被申请人作出的荔综违建处字〔2018〕54号《违法建设行政处理决定书》。
- 请求在复议期间停止荔综违建处字〔2018〕54号《违法建设行政处理决定书》的执行。

### 申请人称：

- 荔综违建处字〔2018〕54号《违法建设行政处理决定书》

缺乏事实，违反了法律规定。2011年，申请人已经向广州市规划局提出了关于涉案房屋超面积续期的申请，已经由广州市规划局人员记入房产证附记，并同意使用。2011年至2015年，申请人和东濠股份合作经济联合社签订了租赁使用有关协议。涉案房屋建造时没有任何单位阻止。该房屋在2010年被广州市规划局行政处罚后存续的八年期间，没有任何机关提出异议。涉案房屋距离广州市规划局处罚之后已经八年，超过了两年的拆除期限。从行政处罚程序的角度，被申请人没有告知申请人有听证的权利。涉案决定书不符合当事人权益损失最小原则。从行政处罚目的的角度，对本案的行政处罚的目的不正当。二、如果涉案房屋被强制执行，则会造成对申请人不可恢复性的损失，根据《行政复议法》第二十一条的规定，申请人申请在复议期间停止对涉案房屋有关拆除的强制执行。

#### **被申请人答复称：**

一、被申请人作出处理决定有法定职权依据。根据《广州市违法建设查处条例》第四条的规定，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、处理决定认定事实清楚，证据确凿，被处罚主体适格。经查，荔湾区东濠街石街坊11、13、15号房屋原有粤房地产权证穗字第0650019805号权属证明，证载面积909.8平方米，混合和砖木结构，权属人为第三人广州市荔湾区鹤洞供销社（以下简称“鹤洞供销社”）。根据原广州市规划局穗规决〔2010〕307号《违法建

设行政处罚决定书》，鹤洞供销社于 2008 年至 2009 年期间将上址房屋拆除后，建成一栋四层建筑面积 3010.2869 平方米的框架结构范围（部分三层，含天面梯屋、电梯机房和设备用房）。其中擅自扩大建筑基底，增加建筑面积 61.4105 平方米；擅自扩建第二层房屋，增加建筑面积 677.2406 平方米；擅自加建第三层房屋，增加建筑面积 844.5906 平方米；擅自加建第四层房屋，增加建筑面积 415.205 平方米；擅自加建天面梯屋、电梯机房和设备用房，增加建筑面积 102.0395 平方米。合计增加建筑面积 2100.4862 平方米。上述增加的建筑物同意临时保留使用，临时使用期止于 2012 年 4 月 30 日。经进一步调查，上述房屋实际由供销社与申请人合作建设，且第三人鹤洞供销社的权益已转让给第三人谢某。

三、处理决定适用法律法规正确。依据《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（三）项规定，上述 2100.4862 平方米建筑物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》第六十六条第（三）项的规定，作出限期拆除上述违法建设的处理决定，适用法律规定正确。

四、处理决定程序合法。被申请人作出的违法建设处理决定，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，请复议机关维持本案的行政处理决定。

**两第三人在复议期间未提出书面意见。**

**本府查明：**

据房屋所有权证书（粤房地权证穗字第 0650019805 号）显示，房产地址荔湾区东漵街石街坊 11,13,15 号，房地产权属人为第三人鹤洞供销社，登记时间 2011 年 5 月 17 日，建筑面积 909.8 平方米，房屋结构为钢筋混凝土结构，附记另有首层 61.41 平方米，第二层 677.24 平方米，第三层 844.59 平方米，第四层 415.21 平方米，第五层 84.04 平方米不能办理权属登记。2010 年 4 月 21 日，原广州市规划局作出穗规决〔2010〕307 号《违法建设行政处罚决定书》，认定：第三人鹤洞供销社在 2008 年至 2009 年期间将荔湾区东漵街石街坊 11,13,15 号房屋拆除后，建成一栋四层建筑面积 3010.2869 平方米的框架结构范围（部分三层，含天面梯屋、电梯机房和设备用房）。其中擅自扩大建筑基底，增加建筑面积 61.4105 平方米；擅自扩建第二层房屋，增加建筑面积 677.2406 平方米；擅自加建第三层房屋，增加建筑面积 844.5906 平方米；擅自加建第四层房屋，增加建筑面积 415.205 平方米；擅自加建天面梯屋、电梯机房和设备用房，增加建筑面积 102.0395 平方米，合计增加建筑面积 2100.4862 平方米，上述增加的建筑物同意临时保留使用，临时使用期止于 2012 年 4 月 30 日，临时使用期满未经城市规划部门批准延期的或在临时使用期限内城市规划、建设、管理需要时，应当拆除。被申请人现场检查发现上述违法建设临时使用期满未经规划部门批准延期，于 2018 年 8 月 6 日作出《违法建设行政处罚告知书》（荔综违建告字〔2018〕54 号），于 2018 年 8 月 15 日送达申请人，于 2018 年 8 月 24 日送达两第三

人。被申请人于 2018 年 8 月 31 日作出荔综违建处字〔2018〕54 号《违法建设行政处罚决定书》，认定：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，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十六条第（三）项的规定，决定申请人及第三人鹤洞供销社自接到决定书之日起 10 日内，自行无条件拆除上述建筑物，建筑面积 2100.4862 平方米，整饰现场。申请人不服被申请人作出的违法建设处理决定，于 2018 年 9 月 18 日向本政府申请行政复议。

另查，2007 年 12 月 17 日，申请人与第三人鹤洞供销社签订《旧房改造合作开发协议书》，约定双方就第三人鹤洞供销社自有旧房[穗房地证字第 0405806 号]进行合作重建，建成后第三人鹤洞供销社应拥有 1100 平方米的建筑面积，其中 709.80 平方米是产权面积，390.20 平方米是经规划部门处理保留使用的建筑面积，申请人则拥有首层 200 平方米产权面积及其余经规划部门处理保留使用的建筑面积，产权分割按国土房管部门规定办理。2010 年 9 月 19 日，第三人鹤洞供销社与第三人谢某签订《荔湾区东漱石街坊 11,13,15 号房屋部分权益转让合同》，约定第三人鹤洞供销社将东漱石街坊 11,13,15 号属鹤洞供销社所有的 709.8 平方米商业物业权益和 390.2 平方米临建物业使用权益转让给第三人谢某。

**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，被申请人具有查处违法建设的行政职能。

《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（三）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：……（三）未经批准进行临时建设，或者临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的……”。《中华人民共和国城乡规划法》第六十六条第（三）项规定：“建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款：……（三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的”。申请人及第三人在房屋拆除重建过程中，超出产权证载面积建设，经原广州市规划局作出的穗规决〔2010〕307号《违法建设行政处罚决定书》已明确扩建部分的涉案违法建设的临时使用期止于2012年4月30日，临时使用期满未经规划部门批准延期的应当自行拆除。申请人及两第三人超过批准期限未自行拆除上述违法建设，被申请人对其作出拆除处理并无不当。涉案违法建设行为处于继续状态，被申请人作出处理决定要求拆除扩建部分的违法建设，不适用行政处罚时效规定，并未对申请人合法部分权益造成损害。被申请人作出的违法建设处理决定，经过了调查取证、告知、送达等程序，符合法律的规定。综上，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，维持被申请人广州市荔湾区综合行政执法局作出的荔综违建处字〔2018〕54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

2018年11月13日

## 法条指引

《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项：行政复议机关负责法制工作的机构应当对被申请人作出的具体行政行为进行审查，提出意见，经行政复议机关的负责人同意或者集体讨论通过后，按照下列规定作出行政复议决定：（一）具体行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当的，决定维持；……。

## 《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，被申请人具有查处违法建设的行政职能。

### 第十八条第一款第（三）项：

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：……（三）未经批准进行临时建设，或者临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的……。

《中华人民共和国城乡规划法》第六十六条第（三）项：建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款：……（三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。