

行政复议决定书

申请人：彭某。

被申请人：广州市荔湾区综合行政执法局。

申请人彭某（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《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2018〕49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：

请求撤销被申请人作出的《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2018〕49号）。

申请人称：

申请人系葵蓬村村民，2016年在自家屋边地盖房子是根据目前该村大部分的村民都不同程度在屋边地改建，扩建房屋（超出宅基地证使用面积），且无人干涉及制止，故申请人向亲戚朋友借

款 20 多万元在历史遗留的屋边地附着自己的房屋加建 1 层(部分 2 层)的房屋。所建房屋不在红线控制区内,不影响街道道路及左邻右舍,而且当时该村系允许村民盖房子的。被申请人对该村同等自建房的申请人房屋作拆除处罚决定不合情理,申请人现家庭收入有限,上有八十多岁年老体弱的母亲需要照顾,强拆房屋势必让申请人一家八口生活无望,也无力偿还二十多万元的债务。

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,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、认定事实清楚,证据确凿,被处罚主体适格。经查,当事人未经规划许可,于 2016 年在荔湾区葵蓬凤溪村 xx 号地块(现门牌地址为葵蓬凤溪一横街 xx)搭建一幢 1 层(部分 2 层)框架结构房屋,建基面积 96 平方米,建筑面积 133 平方米。以上事实有检查笔录、现场照片、询问笔录为证,认定事实清楚、证据确凿,被处罚主体适格。三、使用法律法规正确。申请人上述建设行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款规定,构成违法建设。依据《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第(一)项规定,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》第六十四条规定,作出限期拆除涉案违法建设的处理决定,适用法律规定正确。四、程序合法。被申请人严格依照《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、其它答复意见。涉案违法建

设在具有产权登记的荔湾区葵蓬凤溪村 xx 号房屋(现门牌号为凤溪一横街 xx 号)东北侧。根据《荔湾区葵蓬经济联社“屋边地”租赁合同》(合同编号: KP30-14)中的“葵蓬屋边地平面附图”,显示涉案建筑位置属于屋边地,没有房屋。综上所述,请复议机关依法驳回申请人的复议请求,维持被申请人作出的行政处理决定。

本府查明:

申请人是荔湾区葵蓬凤溪村 xx 号房屋产权人,于 2016 年 6 月 21 日与茶滘街葵蓬股份合作经济联合社签订《荔湾区葵蓬经济联社“屋边地”租赁合同》(合同编号: KP30-14),租赁使用葵蓬凤溪村 387 号东北侧“屋边地”面积 209.82 平方米。合同约定,“屋边地”严格按照土地管理法、政府政策和规定的要求使用,“屋边地”范围内因生产需要搭建临时简易的种植和养殖大棚等临时设施的,须办理相关报建报批手续。申请人未经规划许可,于 2016 年在上述“屋边地”范围搭建一幢 1 层(部分 2 层)框架结构房屋,建基面积 96 平方米,建筑面积 133 平方米。被申请人发现上述违法建设行为后,经现场检查、询问、责令限期改正后,于 2018 年 7 月 18 日作出并送达荔综违建告字〔2018〕49 号《违法建设行政处理告知书》,并于 2018 年 7 月 23 日作出并送达荔综违建处字〔2018〕49 号《违法建设行政处理决定书》,认定申请人的建设行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款的规定,构成违法建设,并依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第

（一）项的规定，认定涉案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，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房屋，整饰现场。申请人不服上述处理决定于 2018 年 9 月 6 日向本政府申请行政复议。

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“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”、《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条“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《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（一）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：（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，申请人在租赁使用的“屋边地”上进行房屋建设前，仍需取得合法的规划报建手续，申请人在未办理规划报建手续的情况下，在荔湾区葵蓬凤溪村 xx 号地块房屋东北侧“屋边地”上新搭建房屋，构成违法建设。被申请人认定其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。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综合行政执法局作出的荔综违建处字〔2018〕第 49 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 5 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；……。

《中华人民共和国城乡规划法》

第四十条第一款：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：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。