

广州市荔湾区人民政府 行政复议决定书

荔湾府行复〔2021〕171号

申请人：叶某，女，1969年9月生。

地址：广州市荔湾区某某。

被申请人：广州市荔湾区人民政府花地街道办事处。

地址：广州市荔湾区芳村大道中187号。

法定代表人：袁某，职务：主任。

申请人不服被申请人于2021年10月11日作出的荔花住综责字〔2021〕1号《责令限期改正通知书》（以下简称“涉案通知书”，向本府申请行政复议，本府已依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销责令限期改正通知书。

申请人称：

小区内多栋居民楼也同样占用绿化违建问题。为什么监管部门熟视无睹，选择性执法，要求一视同仁，公平执法。家有2位九旬老人，需用轮椅出行，而门口没有无障碍通道，希望政府解决老人出行问题。政府加建电梯也是解决老人出行的惠民政策，但为什么忽视一楼的出行问题。加建电梯也同样占用绿化，而且楼上业主也同意一楼加建门口。请问这样执法体现了社会的公平公正吗？希望政府还我公道，公平公正执法。

被申请人答复称：

一、案件基本情况

2021年9月17日，被申请人接到某物业管理处、某社区居委会反映周围群众居民大量激烈投诉某小区某街某号某房住户占用物业公用绿化带区域进行建设，被申请人依照职权到现场检查。经查，某小区某街1号物业共用绿化区域（绿化带）有工人在施工建设水泥斜坡（水泥路）设施，以及对某街某号某房阳台面向水泥斜坡一侧进行施工改造，现场放置有工人施工用的铁锤、冲击钻、红砖头等物品，某街1号物业共同绿化带遭到破坏。某房阳台面向水泥斜坡一侧围墙已被切割，且有明显的切割线，工人现场表示是为某房施工，其施工建设意图明显：屋内人员为打通某阳台，连接水泥斜坡（水泥路）通向小区道路。现场未有张贴任何行政审批手续文件，某房亦无人应答，被申请人根据《广

州市物业管理条例》（2021年1月1日施行）第八十六条第二款采取及时制止工人施工的处理方式，要求工人提供某房业主联系电话或包工头联系电话再撤离，工人拒绝配合提供有关信息就自行离开。

2021年10月11日，被申请人再次接到某物业管理处，某社区居委反映、周边群众居民投诉某小区某街某号某房住户占用物业共用绿化带区域的水泥斜坡（水泥）已建成投入使用。被申请人再度到现场检查，发现某房阳台面向水泥斜坡一侧围墙已改建为防盗门，连接的水泥斜坡（水泥路）已铺设橙色瓷砖投入使用，水泥斜坡（水泥路）占用绿化带面积达12平方米。被申请人随即根据《广州市物业管理条例》（2021年1月1日施行）第一百零六条第（五）项，在某房无人应答情况下，作出并现场留置《责令限期改正通知书》（荔花住综责字〔2021〕1号），责令申请人停止违法行为，限期自行拆除违法占用某小区某街1号物业共用绿化区域建设的水泥路（斜坡）设施。直至2021年10月26日，申请人仍未自行拆除上述水泥路（斜坡）设施。

二、被申请人于2021年10月11日作出的《责令限期改正通知书》认定事实清楚、证据充分、适用法律正确

（一）被申请人依法具有查处、监督住房建设领域物业管理方面违法行为的职责。

根据《广东省人民政府关于乡镇街道综合行政执法的公告》

（粤府函〔2020〕136号）、《广州市物业管理条例》（2021年1月1日实施）第七条、《广州市人民政府关于镇街综合行政执法的公告》（穗府〔2021〕9号）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（行政处罚权事项）》序号32，有关法规及文件明确将损坏或者擅自占用、改建物业共用部位的处罚权及与之相关的行政检查权、行政强制措施权交由街道实施。因此被申请人于2021年1月1日起依法具有住房建设领域物业管理方面监督职责、于2021年9月15日起依法具有查处住房建设领域物业管理方面违法行为的执法职责。

（二）被申请人作出的《责令限期改正通知书》认定事实清楚、证据充分、适用法律正确。

被申请人于2021年9月17日、10月11日两次检查均发现某街1号物业公用绿化区域（绿化带）有被占用建设连接某街某号某房阳台和小区道路的水泥斜坡（水泥路），该占用行为是持续性的，且绿化带已因此损坏。经查，上述占用行为是某房屋主为打通某房阳台，连接水泥斜坡（水泥路）通向小区道路；2021年10月11日，某房阳台面向水泥斜坡（水泥路）一侧已改建为防盗门用于出入，水泥斜坡（水泥路）已铺设瓷砖投入使用，占用、损坏的物业公用绿化区域（绿化带）达12平方米。该行为受到某物业管理处、某社区的强烈反映和周边群众居民的激烈投诉。申请人至今未出示有关行政管理部门审批许可占用物业共用

绿化区域（绿化带）的手续。

以上事实有《检查笔录》、《现场照片》等材料佐证。申请人擅自占用、损坏物业共用部位的违法行为成立。

根据《广州市物业管理条例》第八十六条第一款第（六）项和第一百零九条第（二）项，有关个人应当维护物业服务区域内建筑物安全，保护共用部位，不得损坏或者擅自占用、改建共用部位。针对申请人擅自占用、损坏某街1号物业共用绿化区域（绿化带）这一违法行为，答复人根据《广州市物业管理条例》第一百零六条第（五）项“有本条例第八十六条第一款第六项和第七项规定行为的，由区房屋行政主管部门责令限期改正，恢复原状，给予警告……”，作出《责令限期改正通知书》（荔花住综责字〔2021〕1号），责令申请人停止违法行为，限期自行拆除违法占用某小区某街1号物业共用绿化区域建设的水泥路（斜坡）设施。

综上所述，被申请人对申请人上述违法行为认定事实清晰、证据充分，作出的《责令限期改正通知书》（荔花住综责字〔2021〕1号）适用法律正确。恳请复议机关依法驳回申请人的所有复议诉求，维持被申请人作出的行政行为。

本府查明：

据穗房地证字第0673123号《房地产权证》记载，芳村区某路某街某号某房（以下简称“涉案房屋”）的权属人为申请人，

总建筑面积 66.37 平米，房屋用途为住宅。

2021 年 9 月 17 日，被申请人到涉案房屋现场检查，发现涉案房屋共用绿化区域新建有水泥、红砖砌成的斜坡，斜坡连接涉案房屋阳台与小区道路，斜坡破坏了绿化草坪，占用了物业共用绿化带区域，现场有工人在施工建设水泥斜坡施工，被申请人现场制止工人施工，现场工人指出是给涉案房屋施工的，被申请人遂要求工人转告申请人必须停止违法行为并自行拆除上述斜坡。2021 年 10 月 11 日，被申请人再次到涉案房屋检查，发现申请人占用物业共用绿化带区域修建的水泥斜坡已建成投入使用，占用面积 12 平方米。被申请人现场发出案涉《责令限期改正通知书》，认定申请人擅自占用物业绿化管理服务区域共用部位，损坏共用绿化设施，违反了《广州市物业管理条例》第八十六条第一款第六项的规定，根据《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条和相关法律规定，责令申请人立即停止违法行为，并要求申请人在 2021 年 10 月 15 日 09 时前撤除占用、恢复原状。上述《责令限期改正通知书》留置送达申请人。

申请人不服涉案通知书，于 2021 年 10 月 26 日向本府申请行政复议，请求撤销涉案通知书。

本府认为：

《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条规定：“行政处罚由县级以上地方人民政府具有行政处罚权的行政机关管辖。法

律、行政法规另有规定的，从其规定。”第二十四条规定：“省、自治区、直辖市根据当地实际情况，可以决定将基层管理迫切需要的县级人民政府部门的行政处罚权交由能够有效承接的乡镇人民政府、街道办事处行使，并定期组织评估。决定应当公布。”

《广东省人民政府关于乡镇街道综合行政执法的公告》（粤府函〔2020〕136号）规定：“法律、法规、规章规定由县级人民政府及其行政执法部门行使的行政处罚权，除专业性和技术性强、镇街无法承接，或者工作量较小、由县级集中行使成本更低的事项外，按照实际需要、宜放则放的原则，可以按以下规定调整由镇街实施：（一）重点调整实施自然资源和规划建设、生态保护、市场监管、卫生健康、镇区和乡村治理、农业技术推广使用等方面的行政处罚权。（二）对县域副中心、经济发达镇，以及经济特别发达、城镇化程度特别高的镇街，可以全面赋予县级行政处罚权。公安等法律法规或者党中央有明确规定实行非属地管理部门涉及的领域除外。（三）行政处罚权调整实施后，与之相关的行政检查权、行政强制措施权由镇街一并实施。”《广州市人民政府关于镇街综合行政执法的公告》（穗府〔2021〕9号）第三条规定：“各镇街自2021年9月15日起实行综合行政执法。”

《广州市人民政府关于镇街综合行政执法的公告》的附件《广州市调整由镇街实施的综合行政执法职权事项目录（行政处罚权事项）》序号32，明确将损坏或者擅自占用、改建物业共用部位

的处罚权及与之相关的行政检查权、行政强制措施权交由街道实施。被申请人依法取得由区房屋行政主管部门行使的住房建设领域物业管理方面的监督职责、具有查处住房建设领域物业管理方面违法行为的执法职责。

《广州市物业管理条例》第八十六条第一款第六项规定：

“相关单位和个人应当维护物业服务区域内建筑物安全，保护共用部位、共用设施设备，维护良好的秩序和环境，不得有下列行为：（六）损坏或者擅自占用、改建共用部位。”第一百零六条第二款第五项规定：“有本条例第八十六条第一款第六项和第七项规定行为的，由区房屋行政主管部门责令限期改正，恢复原状，给予警告……”。第一百零九条规定：“本条例中下列用语的含义是指：……（二）共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，属于业主共有的部位，一般包括建筑物的基础、承重结构（包括内外承重墙体、柱、梁、楼板等）、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，电梯井、架空层、避难层、设备层或者设备间等结构部分，绿地、道路、公共场所、物业服务用房等。”申请人提出涉案房屋业主同意一楼改建大门，并提供《同意某街1号101、102、103、104改建大门协议》，本府认为该协议不能构成申请人实施涉案违法行为的依据。被申请人于2021年9月17日、10月11日两次检查均发现申请人存在占用物业共用绿化带区域修建水泥斜坡情况。根据

上述规定及现场检查情况，申请人作出涉案通知书，责令申请人停止违法行为、限期整改的行政行为并无不当，申请人要求撤销涉案通知书的理据不足，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，维持被申请人作出的荔花住综责字〔2021〕1号《责令限期改正通知书》。

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
二〇二一年十二月二十三日