

广州市荔湾区人民政府 行政复议决定书

荔湾府行复〔2021〕82号

申请人：陈某某，男，1963年3月生。

地址：广州市荔湾区某某房。

委托代理人：林浩亮，广东法制盛邦律师事务所律师。

被申请人：广州市荔湾区城市管理和综合执法局。

地址：广州市荔湾区石围塘街新基上村152号。

法定代表人：肖某某，职务：局长。

委托代理人：张某，该局工作人员。

申请人陈某某（以下简称“申请人”）不服被申请人广州市荔湾区城市管理和综合执法局（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〔2021〕42号），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：

请求撤销违法建设行政处理决定书。

申请人称：

一、2021 年 5 月 21 日，申请人收到由被申请人作出的《违法建设行政处理决定书》[荔综违建处字（2021）42 号]，内容：

“经查，当事人陈某某（即申请人）未经规划许可，于 1994 年在广州市荔湾区某某房天面搭建一间简易结构房，面积 42 平方米。根据当时有效施行的《中华人民共和国城市规划法》第三十二条的规定，上述简易结构房已构成违法建设。依据《广东省城乡规划条例》第八十条第二款第（五）项、《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（一）项的规定，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。我局现依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，作出如下行政处理决定：当事人自接到本决定书之日起 10 日内，自行无条件拆除上述简易结构房（下称：“争议标的”），面积 42 平方米，整饰现场。逾期不履行本处理决定，我局将依法强制执行”。

二、针对《违法建设行政处理决定书》[荔综违建处字（2021）42 号]的内容，申请人认为被申请人认定争议标的为违法建设的所适用法律依据错误，根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条（三）规定，申请人恳请复议机关依法撤销被申请人作出

的《违法建设行政处理决定书》[荔综违建处字（2021）42号]。复议的具体事实与理由如下：1、本次具体行政行为所涉的广州市荔湾区某某房为申请人于1993年某某月某某日向广东某某房产有限公司购买取得的商品房，房屋交易价格为港币85.9万元。根据《房屋预售合同》附图的记载，广州市荔湾区某某房相应天台部分是归申请人单独占有使用的。为此，申请人经广东某某房产有限公司同意后，在收房后（即1994年）在房屋天台搭建简易结构房一间。上述房屋自购买后一直由申请人居住，期间并未有任何第三人、行政主管部门对此提出任何异议。2、《违法建设行政处理决定书》[荔综违建处字（2021）42号]认定争议标的为违法建设没有法律依据。其一，《中华人民共和国城市规划法》的实施时间为1990年4月1日，但其第三十二条的内容：“第三十二条在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续。”并未对违法建设进行定义，故被申请人以《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定认定争议标的为违法建设不恰当，复议机关应予纠正。此外，根据最早于2001年8月

2 日实施的《广州市违法建设查处条例》（2001 年版）第二条规定，本条例所称违法建设，是指《广州市城市规划条例》第六十三条规定的情形。建筑物、构筑物未经规划验收且有违法建设情形，给社会造成的直接危害仍然存在的，属于违法建设的继续状态。本条例施行前已建成的建筑物、构筑物，是否属于违法建设，依照当时的法律、法规、规章、政策予以认定。而以上所述的《广州市城市规划条例》实施时间为 1997 年 4 月 1 日。结合本案事实，争议标的的形成时间为 1994 年，时间均早于以上《广州市违法建设查处条例》、《广州市城市规划条例》实施的时间。故，被申请人适用《广州市违法建设查处条例》对争议标的的性质进行认定，且认为争议标的属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设，适用法律依据错误，复议机关亦应同时予以纠正。

三、综上，被申请人作出《违法建设行政处理决定书》[荔综违建处字（2021）42 号]缺乏法律依据。申请人恳求复议机关依法查明事实，撤销上述《违法建设行政处理决定书》，维护申请人的合法权益。

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，答复人具有查处辖区内违法建设的行政职能。

二、违法事实清楚，证据确凿充分，被罚主体适格。经查，申请人未经规划许可，于 1994 年在广州市荔湾区某某房天面搭建一间简易结构房，面积 42 平方米。

三、适用法律正确。根据当时有效实施的《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定，上述简易结构房已构成违法建设。根据《广东省城乡规划条例》第八十条第二款第（五）项、《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（一）项规定，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。被申请人依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条。作出荔综违建处字〔2021〕42 号《违法建设行政处理决定书》。

四、程序合法。被申请人作出的荔综违法建处字〔2021〕42 号违法建设处理决定，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，符合法律规定。

五、其他答复意见。申请人拥有荔湾区某某房 78.1375 平方米房屋的合法产权，但涉案天面 42 平方米简易房屋为无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设，依法应予以拆除。若申请人认为其 1993 年购买时的房间包含天面，建议寻求民事救济，该民事纠纷不影响行政机关处理违法建设。此外，因涉及投诉，同一天面还有其他十宗同类违法建设正在处理中，依法必须一同拆除。

六、综上所述，答复人作出荔综违建处字〔2021〕42号行政处理决定，有法定职权依据，认定事实清楚，证据确凿，适用法律正确，主体适格，程序合法。请求区政府依法驳回申请人的复议申请。

本府查明：

据《广州市不动产登记查册表》显示，荔湾区某某房（以下简称“案涉房屋”），房产登记号为某某登记字某某号，权属人是申请人，建筑面积78.1375平方米。2019年12月26日，被申请人到案涉房屋现场检查，发现天面搭建有一层简易结构房屋，面积为42平方米，被申请人现场作出《询问通知书》和《责令限期改正通知书》，申请人签收《询问通知书》。2020年1月6日，被申请人向案涉房屋属地街道城管科工作人员、社区居委会工作人员调查案涉房屋天面违法建设情况。2021年4月12日，申请人在接受被申请人询问调查时，称1994年底在天面进行花园建设，由开发商原定的天面亭台楼阁改建为一间房屋。

被申请人经现场检查、询问、责令限期改正后，于2021年5月10日作出并于2021年5月11日邮寄送达荔综违建告字〔2021〕42号《违法建设行政处理告知书》，并于2021年5月21日作出并于2021年5月22日邮寄送达荔综违建处字〔2021〕42号《违法建设行政处理决定书》，认定申请人未经规划许可，

于 1994 年在广州市荔湾区某某房天面搭建一简易结构房，面积 42 平方米，上述建设行为违反了当时有效施行的《中华人民共和国城市规划法》第三十二条的规定，构成违法建设，依据《广东省城乡规划条例》第八十条第二款第（五）项、《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（一）项，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》第六十四条，要求申请人限期拆除上述简易结构房，面积 42 平方米。申请人不服上述处理决定于 2021 年 6 月 17 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。

《中华人民共和国城市规划法》（1990 年 3 月 31 日至 2007 年 12 月 31 日有效）第三十二条规定：“在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续。”《中华人民

《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款规定：“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》第六十四条规定：

“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”。

《广东省城乡规划条例》第八十条第二款第（五）项规定：“有下列行为之一的，应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形：……，（五）擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的；……。”《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（一）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：（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，

申请人未经规划部门许可建设案涉简易结构房，构成违法建设。被申请人认定案涉简易结构房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。案涉简易结构房并不属于申请人荔湾区某某房房屋产权登记范围。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城市管理和综合执法局作出的荔综违建处字〔2021〕42号行政处理决定。

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
二〇二一年八月九日