

广州市荔湾区人民政府 行政复议决定书

荔湾府行复〔2022〕299号

申请人：周某某，男，1952年11月生。

地址：广州市荔湾区某某号。

申请人：周某某，男，1990年11月生。

地址：广州市荔湾区某某号。

申请人：周某某，男，1991年2月生。

地址：广州市荔湾区某某号之某某房。

申请人：周某某，男，1957年11月生。

地址：广州市荔湾区某某号地下。

被申请人：广州市荔湾区人民政府逢源街道办事处。

地址：广州市荔湾区华贵路华贵横街25号。

法定代表人：郭某某，职务：主任。

申请人要求确认被申请人对荔湾区某某路某某号房屋（以下简称“案涉房屋”）顶层实施的强制拆除行为违法，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：

确认被申请人拆除申请人所有的案涉房屋顶层行为违法。

申请人称：

四申请人是案涉房屋的所有权人，被申请人违反法定程序，在未按规定对案涉房屋作出违章建筑认定及未作出拆除违章建筑决定书的前提下，于 2022 年 9 月 1、2 日及 9 月 20、22、23、24 四日分两次派员到现场拆除案涉房屋顶层楼板及承重梁、柱。申请人认为，被申请人未按规定对案涉房屋作出违章建筑认定及未作出拆除违章建筑决定书的前提下，野蛮执法、强拆房屋的行为违法，特提起行政复议。

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》第四条和《广州市人民政府关于镇街综合行政执法的公告》规定，被申请人具有查处违法建设行为的行政职能。

二、认定事实清楚、证据确凿。

经查，案涉房屋为周某某、周某某、周某某、周某某四人共同共有，为一幢砖木、混合结构 2 层房屋，房屋二层局部有阁楼，房屋建筑面积为 277.6 平方米，总建筑面积为 340.3935 平方米，其中有 17.4722 平方米不能确认权属，二楼阁楼中有 45.3182 平方米的临时建筑。

申请人未经规划许可，于 2021 年在案涉房屋天面加建房屋，并在未经许可情况下对房屋进行原状维修。被申请人依法于 2021

年 12 月至 2022 年 9 月期间多次上门检查并进行测量，现场首层高度为 4.258 米，现状首层东侧墙面位置保留有原旧窗户及首层原旧墙体墙洞痕迹，该位置的高度为：3.5 米。现场测量二楼为 2.889 米（阁楼下），三楼为 2.459 米（阁楼上），房屋合计高为 9.606 米（以上测量未计算楼层间楼板高度）。发现高度已明显超出原房屋高度（8 米）。随后执法人员采取暂时查封施工现场，申请人擅自撕毁封条继续抢建违法建设。

2022 年 9 月 1 日至 24 日执法人员在申请人和申请人所雇施工方在场的情况下，对房屋超高部分进行了拆除，由于邻里矛盾和部分违法面积与合法面积混为一体，违法建设未完全拆除，待条件成熟后将对剩余违法建设进行拆除。

三、适用法律法规正确。

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款规定，上述加建的建筑物已构成违法建设。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。被申请人依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定，作出荔逢综执责字〔2022〕0107001 号《责令改正通知书》，我执法人员多次要求申请人进行整改，申请人未根据限期改正书要求进行整改，也未在规定时限提起复议或诉讼，并擅自撕毁封条继续进行在建抢建的违法行为，因此答复人根据已经生效的责令改正通知书依法执法实施相应的拆除

行为。

四、程序合法。

被申请人制作送达《协助调查通知书》(荔逢综执调字〔2022〕010702号),《责令改正通知书》(荔逢综执责字〔2022〕0107001号),并多次约申请人到房屋现场和街道综合行政执法办公室进行约谈说明。并于2022年6月23日现场检查时申请人和申请人所雇请的施工方都在现场,执法人员现场向申请人及雇请的施工方进行了说明。申请人未根据限期改正书自行整改违法建设部分,也未提供任何相关证明资料,也未在规定时限提起复议或诉讼,因此街道根据已经生效的限期改正书依法执法实施相应的拆除行为。

五、其它答复意见。

由于荔湾区某某路某某号房屋为在建工地,申请人在答复人下发《责令改正通知书》和查封现场后,未提交任何证明资料,擅自撕毁封条继续加建抢建违法建设,并利用夜晚、节假日捣制混凝土加紧装修,如不采取强制措施则容易造成违法建设拆除行为难以执行。

被申请人多次向申请人说明了违法情况,申请人曾要求自行进行整改,被申请人给出相应时间但申请人并未进行自行整改还继续在建抢建违法建设。强拆期间,申请人以及雇请的施工方全程在现场,拆除作业中房屋四周搭有脚手架进行保护,未造成申请人的财物损失,未出现野蛮执法、野蛮拆除的行为。

综上，被申请人依法履行了执法行为，事实清楚，证据确凿，适用法律正确，程序合法。

本府查明：

据粤（2017）广州市不动产权第某某号《不动产权证书》记载：案涉房屋（建筑面积）277.6平方米，房屋结构为混合结构、砖木结构；房屋总层数：2；房屋所有权取得方式：赠与；权属人为四申请人共有。附记载明：另有C部位17.4722平方米不能确认权属，另有临时建筑（二楼阁楼）45.3182平方米。

2022年2月22日、23日、25日（两次）、26日、3月1日、6月23日，被申请人对案涉房屋现场先后进行七次现场检查，现场均未发现挂示（张贴）《广州市临时建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》资料，其中2月22日、25日现场检查时施工现场关闭大门上锁，内有人员施工作业，拒绝开门接受检查；2022年2月25日当天第二次现场检查时被申请人在施工现场大门张贴了NO.0000044号、NO.0000045号封条；2022年2月26日现场检查时发现上述封条被撕毁，被申请人重新张贴NO.0000036号、NO.0000037号封条；2022年3月1日被申请人现场检查时对再次被撕《封条》报警处理，重新张贴NO.0000040号、NO.0000045号封条。2022年6月23日，被申请人检查发现案涉房屋原状维修的施工现场已停止施工，房屋捣制混凝土框架及楼面板作业完毕，首层高度为4.258米，现状首层东侧墙面位置保留有原旧窗户及首层原旧墙体墙洞痕迹，该位置的高度为3.5

米，二层高度 2.889 米（产权证载阁楼下方位置），三层高度 2.459 米（产权证载阁楼上方位置），第三层天面已捣制楼面板，面积约 129 平方米。

2022 年 2 月 22 日，被申请人作出《协助调查通知书》（荔逢综执调字〔2022〕010702 号），要求申请人于次日携带案涉房屋产权证明资料、建设工程施工许可的《广州市临时建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》、城乡规划主管部门审批许可资料及施工图纸、房屋测绘资料、房屋安全鉴定资料、施工单位资质相关等资料到被申请人处协助调查。因现场人员拒签，被申请人留置送达。

2022 年 2 月 25 日，被申请人作出《责令改正通知书》（荔逢综执责字〔2022〕0107001 号），认为申请人在案涉房屋进行建设工程施工过程中存在扩建、加建的行为，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，责令立即停止违法行为并于 2022 年 2 月 25 日 10:30 前自行无条件停止施工并自行无条件进行整改，拆除超出房产证证载合法产权面积以外的扩建、加建建（构）物，恢复原房屋合法的 2 层 277.6 平方米状态；2022 年 2 月 28 日到被申请人处接受处理并将整改情况书面报告被申请人。送达方式为留置送达。

2022 年 7 月 25 日，被申请人作出《查封违法建设施工现场决定书》（荔逢综执封字〔2022〕23000526 号），载明：由于申请人未履行 2022 年 2 月 25 日作出荔逢综执责字〔2022〕0107001

号《责令改正通知书》，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十八条和《广州市违法建设查处条例》第十七条的规定，被申请人将于2022年7月25日对案涉房屋违法建设行为采取查封施工现场的行政强制措施，期限30日，从2022年7月25日至2022年8月24日止。该决定书未记载有签收及送达情况。

2022年9月1日至24日，被申请人对案涉房屋顶层部分进行拆除，申请人对该拆除行为不服，于2022年10月25日向本府申请行政复议。2022年10月27日，本府发出《补正行政复议申请材料通知书》，于2022年10月28日收齐补正材料。

另查，据广州市某某房屋鉴定有限公司于2019年11月30日作出的《危险房屋鉴定报告》（某某鉴[2019]某某）记载：案涉房屋为C级局部危房。

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”和《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）附件434项之规定，被申请人具有对广州市荔湾区逢源街道范围内的违法建设行为进行查处的法定职权。

《中华人民共和国行政强制法》第三十四条、第三十五条、第三十六条、第三十七条、第三十八条、第四十四条规定，行政机关依法作出行政决定后，当事人在行政机关决定的期限内不履

行义务的，具有行政强制执行权的行政机关依照本章规定强制执行。行政机关作出强制执行决定前，应当事先催告当事人履行义务。催告应当以书面形式作出，并保障当事人陈述和申辩的权利。经催告，当事人逾期仍不履行行政决定，且无正当理由的，行政机关可以作出强制执行决定。催告书、行政强制执行决定书应当直接送达当事人。当事人拒绝接收或者无法直接送达当事人的，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》的有关规定送达。对违法的建筑物、构筑物、设施等需要强制拆除的，还应当由行政机关予以公告，限期当事人自行拆除。当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不拆除的，行政机关可以依法强制拆除。《广州市违法建设查处条例》第二十条第二款规定：“城市、镇规划区内的违法建设需要依法强制拆除的，城市管理综合执法机关应当报区以上人民政府批准。”根据上述规定，行政强制执行机关在实施强制拆除前应当遵循法定程序，对相关当事人建设涉案建筑物的行为作出行政决定，并履行催告、经批准后作出强制执行决定等程序。本案中，被申请人于巡查中发现申请人存在在建、抢建等涉嫌违法建设行为，及时制止并查封现场，经多次现场检查后作出相关文书要求申请人自行拆除加、扩建部分，系在积极履行违法建设查处职责。但被申请人在强制拆除前，未经区政府批准，也未经催告等程序以保障申请人陈述和申辩的权利，违反法定程序，故本府依法确认被申请人2022年9月1日至24日对案涉房屋顶层部分的拆除行为违法。

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3目的规定，确认被申请人广州市荔湾区人民政府逢源街道办事处对荔湾区某某路某某号房屋顶层实施拆除的行为违法。

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
二〇二二年十二月二十日