

广州市荔湾区人民政府

荔湾府行复〔2019〕155号

行政复议决定书

申请人：陈某。

被申请人：广州市荔湾区城市管理和综合执法局。

住所地：广州市荔湾区芳村大道西新基上村 152 号。

负责人：肖长安。

申请人陈某（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《反映事项处理情况告知书》（〔2019〕荔城管信处字 446 号）（以下简称“446 号告知书”，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：

撤销《反映事项处理情况告知书》（〔2019〕荔城管信处字 446 号）。

申请人称：

申请人是住在文昌南路曾四巷 M 号，N 号未经规划局批准，原来是平房，扩建后建了二层半，并占用滴水巷 6 平方米，占用

规划余地 6 平方米，共计 12 平方米，是扩基及违法建筑，而城管执法中队最近只在上三楼半层处拆除 5 平方米面积，就宣告拆除完毕，并发告知书给本人。现最影响的是 N 号占用滴水巷并浇筑混凝土楼面，并在贴住 M 号墙壁建了明渠造成 M 号不能开窗，没有采光，下雨时水从墙壁渗入 M 号，造成 M 号墙壁发黑，墙壁灰脱落，一年要维修多次，严重影响居住环境，苦不堪言。被申请人拆了楼顶 5 平方米却说拆除完毕，属于欺上瞒下，根本没有解决本住户的问题，本住户坚决不承认 446 号告知书，其实未拆除完毕。

被申请人答复称：

一、信访答复不属于行政复议范围。

二、被申请人对案涉地违建问题已尽职履责。

（一）案涉地址房屋建设概况。当事人宋某伟、宋某仪未经规划计可，于 2012 年将荔湾区曾四巷 17 号房屋拆除重建。被申请人曾于 2014 年 5 月作出荔综违建处字〔2014〕第 2 号《违法建设行政处理决定书》，并于 2015 年 1 月依法拆除过。2016 年 7 月，经广州市城市规划勘测设计研究院测绘，显示上址房屋为一栋 2 层混合结构房屋，房屋首层西侧天井扩建 3.21 平方米，南侧冷巷位扩建 0.5 平方米，东侧冷巷位扩建 0.8 平方米；房屋第二层东侧扩建 0.8 平方米，西侧扩建 8.17 平方米，房屋天面加建梯屋，面积 4.41 平方米。

（二）被申请人对案涉违建的处理。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，已构成违法建设。根据《关于提供违法建设规划意见的函》（穗国土规划业务函〔2016〕1979号），案涉违建分两种情况：1. 属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设。A 可以拆除的部分。经专家论证，认定首层西侧扩建的 8.17 平方米、楼面梯屋 4.41 平方米属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设。2018 年被申请人作出荔综违建处字〔2018〕87 号《违法建设行政处理决定书》，责令当事人自行拆除上述违建。当事人曾于 2018 年 7 月提起行政复议，后又撤回复议申请。当事人逾期未拆除。2019 年 10 月 16 日，荔湾区人民政府批准被申请人强制拆除上述违建。2019 年 12 月 4 日-5 日，被申请人对该违建强制拆除完毕。B 不能拆除的部分，依法没收违法收入。经专家论证，认定在首层西侧天井位置扩建 3.21 平方米，南侧冷巷位扩建 0.5 平方米、东侧冷巷扩建 0.8 平方米、第二层东侧扩建 0.8 平方米，合计 5.31 平方米的违法建设，属于不能拆除的违法建设。经《房地产估价报告》（估价报告编号：信评字（X）1803504684 号）评估单价为 23400 元/平方米，总价为 124254 元。2018 年 7 月 9 日，被申请人作出荔综违建罚处字〔2018〕7 号《违法建设行政处罚决定书》，对当事人作出没收 124254 元的处罚决定。当事人曾于 2018 年 7 月提起行政复议，后撤回复议申请，并自行缴纳罚款。2. 属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设。原产权范围内拆除重建的 74.48 平方米属于尚可采取改正措施消除对规划

实施影响的违法建设。2018 年 7 月 9 日，被申请人作出荔综违建罚处字〔2018〕7 号《违法建设行政处罚决定书》，对当事人该部分违建作出罚款 13246.26 元的处罚决定。当事人曾于 2018 年 7 月提起行政复议，后撤回复议申请，并自行缴纳罚款。

三、申请人可民事途径维护相关权益。

涉案房屋存在被反复投诉违法建设事项，为彻底解决违法建设，经广州市城市规划勘测设计研究院测绘，已全面反映违法建设情况，且被申请人根据测绘情况已一一作出处理，已穷尽行政执法手段去处理涉案违法建设。申请人若认为还存在其他问题，建议以侵犯相邻权为由，向法院提起民事诉讼来维持其合法权益。

2019 年 10 月 23 日，申请人通过来访举报案涉地址违建问题，2019 年 10 月 25 日被申请人受理该信访事项，2019 年 12 月 17 日，被申请人作出案涉 446 号告知书，将处理结果告知申请人。

综上所述，信访告知书仅为告知事项文书，未侵犯申请人的合法权益，不属于行政复议范围，且答复人对所有违法建设情形均已作出处理，已尽职履职。请求依法驳回申请人的复议申请。

本府查明：

据粤（2015）广州市不动产权第 00210348 号房屋权属证书显示，荔湾区文昌南路曾四巷 N 号房屋，产权人为宋某，房屋结构为混合结构，砖木结构，房屋总层数为 1 层，房地产平面附图记载：土地共用地面积 50.1564 平方米，建基面积 40.0563 平方米，C 部分为 34.4280 平方米，阁楼 34.4280 平方米，B 部分 5.6288

平方米，总建筑面积 74.4843 平方米。被申请人曾对案涉房屋立案进行调查，并委托广州市城市规划勘测设计研究院对涉案房屋进行测绘。广州市城市规划勘测设计研究院于 2016 年 7 月 13 日出具（2016）违 22A053 号《违法建设测量记录册》，载明华林街曾四巷 N 号房屋为 2 层建筑，首层建筑面积 44.23 平方米，二层面积 43.11 平方米，天面层梯屋面积 4.41 平方米，总建筑面积 87.34 平方米。

被申请人于 2018 年 7 月 9 日作出荔综违建罚处字〔2018〕7 号《违法建设行政处罚决定书》，主要内容是：“案涉房屋当事人未经规划许可，于 2012 年将房屋拆除后重建，首层西侧天井位置扩建 3.21 平方米，南侧冷巷位扩建 0.5 平方米、东侧冷巷位扩建 0.8 平方米；第二层西侧扩建 8.17 平方米（已另行作拆除处理），东侧扩建 0.8 平方米；在房屋天面加建梯屋，面积 4.41 平方米（已另行作拆除处理）。对当事人的违建行为作出行政处罚：1. 原产权范围内拆除重建的 74.84 平方米属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设，处工程造价 10%的罚款，即 13246.26 元。2. 首层西侧天井位置扩建 3.21 平方米，南侧冷巷位扩建 0.5 平方米、东侧冷巷位扩建 0.8 平方米、第二层东侧扩建 0.8 平方米属于不可采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设，且经专家论证上述共计 5.31 平方米违法建设属于不能拆除的违法建设，没收违法收入 124254 元。”当事人于 2018 年 7 月 20 日缴纳了上述罚款。

被申请人于 2018 年 7 月 9 日作出荔综违建处字〔2018〕87 号《违法建设行政处理决定书》，主要内容是：“案涉房屋当事人未经规划许可，于 2012 年将房屋拆除后重建，部分扩建，被申请人曾于 2015 年 1 月依法强制拆除违法建设，后经广州市城市规划勘测设计研究院测绘，显示案涉房屋第二层西侧已重新扩建 8.17 平方米，楼面中间位置加建梯屋 4.41 平方米，合计扩、加建 12.58 平方米。根据《关于提供违法建设规划意见的函》（穗国土规划业务函〔2016〕1979 号），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，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扩、加建的 12.58 平方米建筑物，整饰现场。”当事人逾期未拆除。荔湾区人民政府于 2019 年 10 月 16 日批复同意被申请人依法依规强制拆除上述违建。2019 年 12 月 4 日-5 日，被申请人强制拆除上述违法建设，共计 12.58 平方米。

2019 年 10 月 23 日，申请人通过信访途径反映广州市荔湾区文昌南路曾四巷 N 号房屋违法建设。被申请人于 2019 年 12 月 17 日作出〔2019〕荔城管信处字 446 号《反映事项处理情况告知书》，答复申请人案涉房屋无法采取改正措施的违法建设已于 2019 年 12 月 4 日-5 日强制拆除完毕，案涉房屋可采取改正措施的违法建设部分已作出行政处罚，申请人已缴纳罚款。申请人不服上述答复，认为违建未拆除完毕，于 2019 年 12 月 30 日向本府申请行政复议。

另查，原广州市国土资源和规划委员会 2016 年 12 月 30 日向被申请人复函《关于提供违法建设规划意见的函》（穗国土规划业务函〔2016〕1979 号），明确案涉房屋中不超出原产权建筑面积、原建筑高度和原房屋四至界址部分属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形，超出原产权建筑面积、原建筑高度和原房屋四至界址部分属于不可采取改正措施消除对规划实施影响的情形。经组织专家论证，被申请人于 2017 年 10 月 9 日作出《违法建设不能拆除认定书》（荔综执法认定字〔2017〕001 号），认为案涉房屋首层西侧天井位扩建 3.21 平方米（1-3/B-F 轴），南侧冷巷位扩建 0.5 平方米（2-3/E-F 轴）、东侧冷巷位扩建 0.8 平方米（4-5/A-E 轴）、房屋第二层东侧扩建 0.8 平方米（4-5/A-E 轴）是大楼主体不可分割的梁柱承重部分，无法分割拆除，拆除会导致房屋整体结构失稳，危及该房屋主体的结构安全，认定上述违法建设属于不能拆除的违法建设，拟依法作没收违法收入处理。

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。

《广州市违法建设查处条例》第二十条规定：“违法建设属于本条例第十八条规定的无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形，除本条例第二十四条规定的无法实施拆除的情形外，城市

管理综合执法机关或者镇人民政府应当责令当事人限期拆除，逾期不拆除的，应当依法强制拆除。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。……。”第二十四条规定：“城市和镇规划区内的违法建设属于本条例第十八条规定的情形，且有下列情形之一的，可以认定为不能拆除的违法建设，由城市管理综合执法机关依法没收实物或者违法收入：（一）部分拆除影响建筑物、构筑物主体结构安全或者整体拆除影响相邻建筑物、构筑物主体结构安全的；……。城市管理综合执法机关在认定不能拆除的违法建设时，应当会同城乡规划、国土房管、建设等行政管理部门组织专家进行论证；案情重大、复杂的，还应当征求该违法建设所在地人民政府的意见。违法建设被认定不能拆除的，应当书面告知参与论证的行政管理部门和专家。”

广州市城市规划勘测设计研究院出具《违法建设测量记录册》已显示案涉房屋的违法建设情况。被申请人根据规划部门以及专家论证意见，已对案涉房屋违建分别进行了处理，将相关情况以“446号告知书”告知申请人并无不当。申请人请求撤销〔2019〕荔城管信处字446号《反映事项处理情况告知书》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城市管理和综合执

法局作出的〔2019〕荔城管信处字 446 号《反映事项处理情况告知书》。

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

2020 年 2 月 13 日