

广州市荔湾区人民政府

行政复议决定书

荔湾府行复〔2021〕73号

申请人：刘某。

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：肖长安，职务：局长。

委托代理人：张某，该局工作人员。

申请人刘某（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”）于2021年3月29日作出的荔综违建处字〔2021〕28号《违法建设行政处罚决定书》（以下简称“涉案决定书”），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：

我房产位于广州市荔湾区某路30号B座2007房，面积75.196方，天台花园面积30 m²，于1993年同广东某房产有限公司购买，包括天台花园可以搭建使用（并且在1995年已经搭建好使用）。

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，申请人于1993年未经规划许可，在广州市荔湾区某路30号B座2007房天面搭建一间简易结构房，面积30平方米。

三、适用法律正确。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。答复人依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条作出涉案决定书。

四、程序合法。答复人作出的荔综违建处字〔2021〕28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路30号B座2007

房 77.0628 平方米房屋的合法产权，但涉案天面 30 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。若申请人对其与广东某房产有限公司签订的《房屋预售合同》中涉及的“花园面积 30 平方米”有异议，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。

综上所述，答复人作出荔综违建处字〔2021〕28 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：

据粤房地证字第 C2274814 号《房地产权证》记载，荔湾区某 30 号 B 座 2007 房（以下简称“案涉房屋”），权属人是申请人，建筑面积 77.0628 平方米。2019 年 12 月 5 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 30 平方米，被申请人现场张贴《询问通知书》。2019 年 12 月 9 日，被申请人向申请人作出荔综城责字〔2019〕28007 号《责令限期改正通知书》。2019 年 12 月 11 日，申请人在接受被申请人询问调查时，承认未经规划许可在 1993 年搭建天面简易房屋，面积为 30 平方米。

被申请人经现场检查、询问、责令限期改正后，于 2021 年 3

月 8 日作出并直接送达荔综违建告字〔2021〕28 号《违法建设行政处理告知书》。2021 年 3 月 29 日作出并于 2021 年 3 月 31 日直接送达申请人，荔综违建处字〔2021〕28 号《违法建设行政处理决定书》，认定申请人未经规划许可，于 1993 年在广州市荔湾区某 30 号 B 座 2007 房天面搭建一间简易结构房，面积 30 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》第六十四条的规定，要求申请人限期拆除上述简易结构房，面积 30 平方米。申请人不服上述处理决定于 2021 年 5 月 26 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”、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30号B座2007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〕28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

二〇二一年七月十三日