

广州市荔湾区人民政府

行政复议决定书

荔湾府行复〔2021〕127号

申请人：某市场经营管理有限公司。

地址：某街。

法定代表人：张某。

委托代理人：陈某，该司员工。

被申请人：广州市荔湾区城市管理和综合执法局。

地址：荔湾区石围塘街新基上村152号。

法定代表人：何某，该局局长

申请人不服被申请人作出的荔综城强拆字〔2021〕001号《强制拆除在建违法建设决定书》，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：

1、请求撤销由广州市荔湾区城市管理和综合执法局于2021

年 7 月 20 日作出的《强制拆除在建违法建设决定书》（荔综城强拆字〔2021〕001 号）。

2、请求立即停止上述决定书的强制执行。

申请人称：

广州市荔湾区城市管理和综合执法局于 2021 年 7 月 20 日作出的《强制拆除在建违法建设决定书》（荔综城强拆字〔2021〕001 号），认定申请人在某街负一层车库内建设的违法建筑物未自行拆除，依据《广州市停车场条例》第 33 条规定，经荔湾区人民政府批准，决定于 2021 年 7 月 22 日采取强制拆除措施。该强制拆除决定书存在以下违法情形，严重侵害了申请人的合法权益：

一、强制拆除决定认定事实错误。申请人并未实施改变公共停车场和专用停车场的使用性质，缩小使用范围的行为。

申请人受托于 2020 年 10 月 1 日接管管理某街负一层（车库），目前正在办理停车场经营许可手续。由于该车库年久失修，地面划线、灯光照明、消防设施等无法正常使用，为响应政府解决人民群众停车难问题且保障安全使用，申请人着手依法、依规对车库进行升级改造，其中一部改造的内容是在不减少车位数量及不影响停车用途的情况下，配套修建了保安人员值班室、停车场监控设备用房等停车场的配套附属设施。整个过程中并未改变物业使用性质或缩小使用范围。

二、强制拆除决定适用法律错误。

由于申请人尚未取得停车场经营许可，涉案物业在设计规划

用途上是车库，并不存在“改变公共停车场和专用停车场的使用性质，缩小使用范围”的违法情形，荔湾区政府认定申请人违反了《广州市停车场条例》第33条规定，从而批准被申请人作出的强制拆除决定，属于适用法律错误。

三、强制拆除决定程序违法。

《强制拆除在建违法建设决定书》（荔综城强拆字〔2021〕001号）上记载，被申请人曾于2020年12月25日发出《责令限期改正通知书》，直到2021年7月20日发出被诉的决定书，期间经历7个月，显然不属于在建违法建设查处范围，不应适用在建拆违流程直接作出涉案的《强制拆除在建违法建设决定书》。被申请人未依照《行政强制法》《行政处罚法》的程序要求，未保证申请人听证、告知的权利，程序明显违法。

综上，案涉的《强制拆除在建违法建设决定书》存在多处违法情形，严重侵害了申请人的权益。请求复议机关按照《行政复议法》第二十八条第一款第（三）项规定，撤销该强制拆除决定书，并责令被申请人立即停止执行，避免造成申请人的损失而引发后续的国家赔偿。

被申请人答复称：

一、违法建设事实清晰、证据确凿。

根据（92）建字第111号《建筑审核书》，某街负一层规划用途为“汽车场”。此外，《执行裁定书》也说明涉案负一层为“车库”。2020年12月，申请人广州市某市场经营管理有限公司

司未经规划许可，在上址负一层停车场西北角和西南角分别砌起砖墙，间隔成房间状态，已改变建筑物使用性质，根据《广州市城乡规划程序规定》第三十五条第二款第（一）项的规定，已构成违法建设，事实清楚、证据确凿充分。如果申请人要改作房间（商铺）使用，请到规划部门办理相关报建手续。

二、有合法的法律依据，仅程序存在瑕疵。

涉案违法建设事实清楚、证据确凿充分，某街道办事处综合行政执法办公室（以下简称金花执法办）作出《责令限期改正通知书》（NO.0003635）、《强制拆除在建违法建设决定书》（荔综城强拆字〔2021〕001号）有相关法律法规依据，但因为在处理过程中程序方面存在瑕疵，被申请人已撤销《强制拆除在建违法建设决定书》（荔综城强拆字〔2021〕001号）。

本府查明：

2020年12月3日，被申请人至广州市人民北路701号负1层进行现场检查，发现该停车场西北角和西南角分别砌起了砖墙，准备间隔成房间。被申请人现场发出《责令限期改正通知书》要求立即停工。

2021年7月20日，被申请人向申请人作出并留置送达荔综城强拆字〔2021〕001号《强制拆除在建违法建设决定书》，载明申请人违反城乡规划管理进行违法建设的行为，经责令限期自行拆除荔湾区某负一层车库内违法建筑物后，逾期仍未拆除，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十八条、《广州市城市管

理综合执法条例》第二十二条第一款第（一）项、《广州市停车场条例》第33条的规定，经广州市荔湾区人民政府批准，决定于2021年7月22日对上述违法建设采取强制拆除措施。申请人不服上述《强制拆除在建违法建设决定书》，于2021年7月21日向广州市人民政府提交行政复议申请材料。本府于2021年8月31日收到广州市人民政府转来申请人提交的复议材料。

另查，根据广州市中级人民法院（2019）粤01执恢32号之四《执行裁定书》，广州市某负1层（车库）的财产权归罗某。罗某于2020年6月将上述车库委托申请人经营管理。

再查，被申请人于2021年7月27日撤销案涉《强制拆除在建违法建设决定书》，并于次日直接送达申请人。广州市人民政府向申请人阐明案涉《强制拆除在建违法建设决定书》已经由被申请人撤销，申请人不撤回行政复议申请。

本府认为：

《广州市违法建设查处条例》第二十条第二款：“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。市人民政府批准强制拆除的，由市城市管理综合执法机关具体组织实施，违法建设所在地的区、镇人民政府和街道办事处应当予以配合；区人民政府批准强制拆除的，由区城市管理综合执法机关具体组织实施，违法建设所在地的街道办事处、镇人民政府应当予以配合。”《广州市在建违法建设快速查处程序工作规程》第四点“查处程序”中的第（四）

“作出强制拆除决定”中：“《责令限期拆除在建违法建设通知书》发出后2日内，当事人无正当理由未自行拆除或拆除不符合要求的，属地城管执法队应制作、送达《强制拆除在建违法建设决定书》。对城市、镇规划区内的在建违法建设，以及街道辖区范围内违反乡村规划的在建违法建设，应向区政府申请强制拆除，区政府应当在2日内批准。”《中华人民共和国行政复议法实施条例》第三十九条规定：“行政复议期间被申请人改变原具体行政行为的，不影响行政复议案件审查。但是，申请人依法撤回行政复议申请的除外。”本案中，被申请人认定荔湾区某负一层车库属于在建违法建设属于事实不清，证据不足；作出案涉《强制拆除在建违法建设决定书》未经区政府批准，属于程序严重违法，应予以撤销。被申请人已自行撤销案涉《强制拆除在建违法建设决定书》，因已不具有可撤销内容，对于被申请人作出的案涉《强制拆除在建违法建设决定书》应确认违法。

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2目的规定，作出如下决定：

确认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城强拆字〔2021〕001号《强制拆除在建违法建设决定书》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
二〇二一年十月二十二日