

广州市荔湾区人民政府

行政复议决定书

荔湾府行复〔2021〕162号

申请人：郑某，女，1987年11月生。

地址：某街。

被申请人：广州市荔湾区住房和城乡建设局。

地址：广州市荔湾区信义路21号。

法定代表人：刘某，职务：局长。

申请人不服被申请人于2021年9月6日作出的荔住建信〔2021〕308号《告知书》，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：

一、802按照九号之一2号房的原有格局恢复厨房和厕所的位置，拆除客厅内建设的厨房和铺设的水管排水管，将楼下业主卧室上方的厕所拆除并移回原位。修复违规改建造成的702房屋

天花板渗漏和开裂问题。

二、撤销荔住建信〔2021〕308号《告知书》。

申请人称：

根据中华人民共和国建设部令（110）《住宅装饰装修管理办法》以及《广州市物业管理条例》第八十六条第一款第三项不得有下列行为：将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室、客厅、书房和厨房的上方。802业主的违规装修行为严重侵害楼下住户的合法权益，已造成肉眼可见的污水渗漏和天花板裂痕。

区住建局的处理方式有三个矛盾点：第一，区住建局说规划局9月16日回复802无原始图纸，某房产登记中心的图纸是哪里来的，为什么能作为整改依据？第二，区住建局说多次前往现场检查，应该清楚二号房其他房屋格局不像802装修的样子，厨卫位置可以参考902,702,602。第三，802业主称整改结果以照片形式发送到区住建局，区住建局亲自到现场检验整改结果存疑。9月9日安监中队突击检查事前知会了区住建局，恰巧那天802停工未能入内，此前802施工队从未停工，周末照样施工扰民。

根据《广州市物业管理条例》有关法律责任第一百零六条的阐述，有本条例第八十六条第一款第三项规定行为的，由区房屋行政主管部门责令限期拆除，并对业主、物业使用人处以一千元以上五千元以下罚款，对装饰装修企业处以五千元以上五万元以下罚款。

依据法定主动公开内容，广州市荔湾区住房和城乡建设局主要职

责第十四条涵盖对建筑装饰装修企业的监督管理，广州市某民宿管理有限公司违反《广州市物业管理条例》相关规定，区房地产行政主管部门有权责令其整改。

被申请人答复称：

一、被申请人作出《告知书》荔住建信〔2021〕308号程序正当被申请人于2021年8月23日收到申请人反映某9号之一802房违法装修的问题，根据《住宅室内装饰装修管理办法》（中华人民共和国建设部令第110号）第四条，被申请人负责本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的管理工作，申请人反映的信访事项属于被申请人法定职权范围的信访事项，被申请人于2021年8月24日作出了《受理告知书》（荔住建信〔2021〕308号）并邮寄给申请人，符合《信访条例》第二十二条第二款的规定。

经调查核实和作出处理后，被申请人于9月6日作出了《告知书》（荔住建信〔2021〕308号）并邮寄给申请人，符合《信访条例》第三十二条、第三十三条的规定。

二、被申请人作出《告知书》（荔住建信〔2021〕308号）（以下简称“308号文”）事实清楚、法律正确

申请人于2021年7月21日、7月23日通过广州市12345政府服务热线反映某之一802房违法装修的问题，内容是“802房装修施工，将厕所位置改到原阳台的位置，在承重墙上转孔”。被申请人于2021年7月23日首次检查发现，802房室内钢筋砼梁有贯穿横梁的孔洞，室内的用水区域有一定程度的改动，改变了室内用水部位管道的走向，并未改成厕所、厨房。根据《住宅

室内装饰装修管理办法》（中华人民共和国建设部令 110 号）第五条“住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为：……（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间”的规定，被申请人要求业主立即停止施工，避免房屋出现安全隐患以及漏水的问题。

为核实房屋情况，被申请人发函至区规划资源分局申请调阅该大楼的竣工图、平面附图及施工图纸。该大楼于 1994 年通过规划验收时未实行竣工图备案，故区规划资源分局提供了该大楼二至九层平面图复印件一份，该平面图内并无标明房屋厨房、厕所位置。

申请人于 2021 年 8 月 23 日再次向被申请人反映某之一的 802 房违法装修的问题，内容是“802 房将客厅改为厨房、在 702 厨房上方改为卫生间，在屋内五根钢筋砼梁穿孔，影响 702 房的天花板”。被申请人受理后，于 8 月 31 日再次到现场核查情况。经现场核查，802 房业主已完成横梁的孔洞修复和渗漏部位的修补，并将房屋用水部位管道的部位已恢复，没有出现楼面漏水以及房屋安全的问题，802 房业主已完成整改，被申请人据此作出 308 号文告知申请人，事实清楚，适用法律正确。

自 2021 年 9 月 15 日起，根据《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）第 31 项“对将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室、客厅、书房和厨房的上方的行政处罚，由属地街道实施”的规定，被申请人将有关工作已交属地街道跟

进处理。因综合行政执法权调整的原因针对申请人投诉信访的问题已交某街道处理，被申请人并无对申请人主投诉反映事项的查处权。不存在行政不作为的情况。

综上所述，被申请人作出的案涉告知书，适用法律、法规正确，依据充分，符合法定程序，不存在违法及不履行法定职责的情况。恳请复议机关依法驳回申请人请求。

本府查明：

申请人住广州市荔湾区某街道9号之一702房。2021年8月22日，申请人通过网上投诉形式进行信访。信访登记表（信访件编号：WT4401002021082299041）中的“内容摘要”部分载明：

“楼上住户802业主将客厅改为厨房，在楼下住户厨房上方改为卫生间，且在屋内五根钢筋砼梁穿孔，影响702房屋的天花板，向相关部门反映，仍未整改。主要诉求：要求有关部门处理802业主违法装修的问题。”2021年8月23日，区信访局作出《信访事项转送函》，将前述信访事项转送被申请人和某街道办事处办理。

2021年9月6日，被申请人作出荔住建信〔2021〕308号《告知书》（以下简称“308号告知书”），主要内容为：“……我局工作人员于7月23日上午会同你、802业主区先生和某街道某居委会工作人员共同前往现场进行检查。802单元室内发现钢筋砼梁有贯穿横梁的孔洞，经向市民了解，为前业主装修房屋时改建房屋造成的，同时在本次装修施工中802单元业主将单元内的厨房位置改至你房屋的客厅北侧的上方，改变了单元内的用水区

域。……8月31日下午我局工作人员再次来到现场核查整改情况。……经现场核实802单元室内横梁的孔洞和在本次装修施工中导致漏水、房屋改建的问题，802业主已全部整改完毕。我局工作人员也已对该房屋主体结构进行勘查，暂未发现房屋主体结构有及时安全隐患问题。”2021年9月8日，被申请人向申请人邮寄送达308号告知书。申请人不服308号告知书，向本府申请行政复议，要求某号之一802（以下简称“案涉802房屋”）业主按照九号之一2号房的原有格局恢复厨房和厕所的位置、修复违规改建造成的702房屋天花板渗漏和开裂问题并撤销308号告知书。本府于2021年10月13日收悉。

2021年11月25日，本府工作人员到案涉802房屋进行现场调查，申请人、被申请人、案涉802房屋业主与某居委会工作人员到场参加。本府调查确认：1.申请人目前的主要诉求是：“802把厕所改回原来的、和我们702一样的位置，802的厨房现在对应我们楼下702的客厅，这位置不能用水。”2.与区规划和自然资源局提供的案涉802房屋平面图对比，案涉802房屋现室内功能布局进行了改动。3.申请人提供了702房曾于1993年因“损房”被处罚款人民币322元的凭证。

另查，申请人曾于2021年7月23日通过12345热线举报案涉802房屋无证施工，其诉求为：“给整栋业主一份住建部或房管局带公章的802室内大范围改建是否符合安全规定的调查结果，若不合格，要求802业主按照原始建筑图纸恢复原样。”同日，被申请人对案涉802房屋进行现场检查，记录的现场情况为：

“1.地基基础暂未发现不均匀沉降现象。2.室内 5 条砼梁有穿孔现象，砼柱、板暂未发现明显损坏及拆改现象。3.客厅北侧拟改作厨房使用，卫生间原直管改为弯管，卫生间位置拟向东偏移。4.室内个别围护、分隔墙体已拆除，属非承重构件，建议对穿孔砼梁作修复加固处理，并与大楼其他业主协商解决卫生间管道问题。”

2021 年 8 月 31 日，被申请人到案涉 802 房屋现场查看整改情况，记录的主要内容：“802 业主已对穿孔砼梁作修复加固处理，做好渗漏部位修复、防水处理。”

再查，2021 年 9 月 1 日，被申请人向区规划和自然资源分局发函，调阅某之一 702 房和 802 房的竣工图、平面图和施工图。2021 年 9 月 16 日，区规划和自然资源分局作出《广州市规划和自然资源分局荔湾区分局关于提供荔湾区某之一 702 房和 802 房竣工图的复函》，称因当时规划验收未实行竣工图备案、故无竣工图，因其无施工图审核职能、故无施工图；提供某号之一的《建筑审核书》及二至九层平面图复印件各一份。

本府认为：

根据《住宅室内装饰装修管理办法》第四条第三款规定：“直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的管理工作。”被申请人作为房地产行政主管部门，具有负责管理本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的职权。

《住宅室内装饰装修管理办法》第五条第一款第二项规定：

“住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为：……（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；……”。本案中，被申请人未查清案涉 802 房屋具体哪些部位在规划建设时有防水要求，即在收到区规划和自然资源分局函复之前，作出案涉 308 号告知书，告知申请人案涉 802 房屋改变了用水区域且房屋改建的问题已全部整改完毕，属于事实不清、证据不足，应予以撤销。

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 1 目的规定，作出如下复议决定：

1. 撤销被申请人荔湾区住房和城乡建设局作出的荔住建信〔2021〕308 号《告知书》；

2. 责令被申请人于收到本复议决定书之日起 60 日内重新作出答复。

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
二〇二一年十二月三日

抄告：广州市住房和城乡建设局。