

广州市荔湾区人民政府 行政复议决定书

荔湾府行复〔2021〕126号

申请人：李某，女，1954年5月生。

地址：广州市荔湾区某街92号。

申请人：李某，男，1948年4月生。

地址：广州市荔湾区某9号地下。

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：何某，职务：局长。

申请人不服被申请人于2021年7月20日作出的《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕105号）（以下简称“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：

撤销被申请人作出的违法建设行政处理决定书。

申请人称：

被申请人在《决定书》发出前，于2021年1月6日向申请人邮寄一份《违法建设行政处理告知书》（荔综违建告字〔2020〕105号）（以下简称“告知书”）。申请人认为，由于《告知书》无签发日期，应属于法律无效文件，不能视为已依法送达。也由于《决定书》与《告知书》没有行政时间的关联，因此，《决定书》的送达，应被认为未有执行行政法定的时间程序。

申请人认为，被申请人执法违法。因被申请人于2021年8月11日通过非公开与公布方式向申请人邮寄的《决定书》，没有出示任何依法行政公开与公布事实发生的时间以及现场取证图片与视频等证据。且《决定书》送达时间为2021年8月11日，而签发生效时间是2021年7月20日。

申请人认为，被申请人违反了《中华人民共和国行政处罚法》第六十条。《决定书》立案时间为2020年，发出时间为2021年7月20日，超过立案之日九十日内送达的规定。

被申请人事实不清证据不足，作出《决定书》超出法律时效，申请人于2012年10月9日至2013年1月21日期间作了全屋“危房原状维修”。违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚。被申请人模糊概念，错用《规划法》，申请人的房屋原状维修根本不属于规划区内进行规划建筑物，无须报建。被申请人执法违法，违反《立法法》，因为申请人房屋原状维修工程竣工皆早于《广东省城乡规划条例》施行日期和《广州市违法建设查处

条例》的施行日期。被申请人模糊概念，错用《附图》，《附图》是《房产证》“土地使用权”权属证明行政性的补充文件，并非房屋建筑工程的《建筑测绘图》等，并不具备对房屋建筑及附属设施物理性内容真实、详细、完整与准确的表达与标注。被申请人将房屋内部空间使用建筑附属设施原状维修，说成是楼层扩、加建面积。《附图》的绘制时间是 1990 年 11 月 14 日，并非申请人《房产证》领证日期 2011 年 11 月 4 日，附图的地址也是错误，显然属于法律无效的文件。被申请人滥用职权，在房屋原状维修合法合规竣工的五年到八年之后，对一个仅有 3.738 平方米隐秘窄小房屋内房屋的附属设施，滋扰申请人。被申请人执法违法，违反《民法典》。

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，被申请人具有查处辖区内违法建设行为的行政职能。

二、认定事实清楚，证据确凿，被处理主体适格。经查，证载荔湾区某街 9 号，为一幢 3 层砖木结构房屋，建基面积 34.93 平方米，建筑面积 83.77 平方米，产权人李某、李某。当事人李某、李某于 2011 年登记成为业主后，未经规划许可，在上述房屋西侧原一层位置（即《房地产平面附图》C 位置）上面加建至三层，小计面积 7.476 平方米；在第三层东侧扩建 2.3072 平方米。上述扩、加建面积共计 9.7832 平方米。

三、适用法律正确。上述行为违反《中华人民共和国城乡规

划法》第四十条的规定，加、扩建建筑已构成违法建设。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《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕105号）。

四、程序合法。被申请人作出《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕105号），严格依照《行政处罚法》有关规定，经过调查取证、告知、送达等程序，符合法律的规定。

五、其它答复意见：案涉建设行为已超出原状维修范畴，属于违法建设。根据《广州市城乡规划程序规定》第三十五条第二款规定，除拆除重建外，不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不涉及修改外立面、建筑结构和变更使用性质的建筑工程，可免于申领建设工程规划许可证。本案中，案涉扩、加建的9.7832平方米建筑物，已超过合法产权的建筑面积、建筑层数，并改变了外立面和建筑结构，已超过原状维修工程范畴，属于违法建设，依法应予以拆除。

综上所述，被申请人作出《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕105号），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。请求区府依法驳回申请人的复议请求，维持答复人作出的行政处理决定。

本府查明：

据粤房地权证穗字第 0650034921 号《房地产权证》记载，荔湾区某街 9 号（以下简称“案涉房屋”），权属人是申请人，砖木结构，建筑面积 83.77 平方米，《房地产平面附图》显示 C 部分面积为 7.2998 平方米，C2 部分面积为 6.4116 平方米，C3 部分面积为 21.216 平方米，登记时间为 2011 年 11 月 4 日。2018 年 6 月 15 日、7 月 19 日，被申请人到案涉房屋现场检查，现场为 3 层混合结构，核对《房地产平面附图》，认为原西侧 C 位置只有 1 层，现加建 3 层，加建面积为 7.476 平方米，原东侧 C2 位置只有 2 层，现部分加至第三层，加建面积为 2.3072 平方米。被申请人现场发出《责令限期改正通知书》和《询问通知书》。2019 年 3 月 7 日，被申请人发函至广州市规划和自然资源局荔湾区分局询问案涉房屋规划报建和验收情况。广州市规划和自然资源局荔湾区分局 2019 年 3 月 11 日复函称无案涉房屋规划报建和规划验收记录。2020 年 7 月 10 日，被申请人再次到案涉房屋检查，现场情况和上述 2018 年检查情况一样。

被申请人于 2020 年 12 月 28 日作出荔综违建告字〔2020〕105 号《违法建设行政处理告知书》，并通过现场张贴、邮寄和公告送达。被申请人于 2021 年 7 月 20 日作出并于同日及 2021 年 8 月 10 日向申请人留置送达荔综违建处字〔2020〕105 号《违法建设行政处理决定书》，2021 年 8 月 11 日邮寄送达。上述《违法建设行政处理决定书》认定申请人未经规划许可，在案涉房屋西侧原一层位置（即《房地产平面附图》C 位置）上面加建至三

层，面积 7.476 平方米；在第三层东侧扩建 2.3072 平方米；共计 9.7832 平方米，根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款规定，上述扩建房屋面积已构成违法建设，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，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》第六十四条规定，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、加建建筑物，面积 9.7832 平方米。申请人不服上述处理决定于 2021 年 8 月 31 日向本府申请行政复议。因案件复杂，本府工作人员于 2021 年 10 月 22 日到案涉房屋地址进行现场调查。现场检查发现房屋西侧中间位置（即《房地产平面附图》西侧 C 位置）存在一天井。

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。

本案中，被申请人认定案涉房屋违建面积与实际不符，作出的案涉《违法建设行政处理决定书》认定事实不清，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，撤销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〔2020〕105 号《违法建设行政

处理决定书》。

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
二〇二一年十月二十六日