

广州市荔湾区人民政府

行政复议决定书

荔湾府行复〔2021〕158号

申请人：区某，女，1954年2月生。

地址：某号某楼。

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2020年5月18日作出的荔房危通字〔2020〕第21号《危险房屋治理通知书》（以下简称“案涉通知书”），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、确认被申请人于今年9月2日以留置送达方式在某巷6号房屋门口张贴案涉通知书的行政行为无效。
- 二、请求撤销案涉通知书。

申请人称：

申请人（某巷6号房屋产权人和安全责任人）从被申请人于今年9月2日留置送达方式张贴于某巷6号房屋门口的案涉通知书知悉以下事项。

1. 案涉通知书成文日期是2020年5月18日。

2. 案涉通知书于今年9月2日才以留置方式送达申请人。

3. 案涉通知书认定事实不清，2019年经申请人同意由申请人与广州市某置业发展有限公司共同委托广州某房屋安全检测有限公司对某巷6号房屋进行危房鉴定，某公司出具某鉴字〔2019〕0285号《危险房屋鉴定报告》，鉴定结果为“某巷6号综合性评定如下：1、地基危险性评定为非危险状态；2、该房屋为局部危房（C级），房屋应停止使用。”

4. 从某巷6号房屋现场可见，该房屋内没有任何生活设施和用电记录，证明申请人没有使用或出租该房屋。

5. 申请人对穗房鉴统字〔2020〕016568号和荔房鉴字〔2020〕第0065号鉴定报告由谁委托、由谁鉴定和鉴定结果毫不知情。

申请人认为：1、基于以上事实，据有关法律规定，被申请人没有依法告知申请人申请重新鉴定，无视某巷6号房屋产权人才是申请危房鉴定的适格主体，在申请人不知情的情形下擅自委托市、区鉴定机构进行危房鉴定，明显违法；2、被申请人没有及时和妥善履行告知义务，该《通知》在成文后时隔1年4个月才送达申请人，显属玩忽职守。

综上，恳请复议机关查明事实，确认被申请人于今年9月2日以留置送达方式于某巷6号房屋门口张贴案涉通知书的行政行为无效。

被申请人答复称：

被申请人作出案涉通知书事实清楚、程序正当、适用法律正确。

广州市某合作经济联合社（以下简称“某联社”）于2020年3月24日委托原区鉴定所对某巷6号房屋（以下简称“案涉房屋”）进行房屋安全鉴定，并出具《危险房屋鉴定报告》（荔房鉴字〔2020〕第0065号），鉴定结果为“根据现场检查情况分析，该房屋因建造年久、缺乏维修养护及长期空置，导致房屋构件出现损坏现象，特别是大部分墙体风化、松散严重，部分墙体已拆除，瓦屋面废烂、坍塌等，不能满足正常使用要求。根据建设部颁布的行业标准《危险房屋鉴定标准》JGJ125-2016,该房屋危险性综合评定如下：……基础层评为Au级；上部结构评为Du级。综上所述，该房屋危险性评级为D级，即为“整幢危房”。该房屋应整体拆除。”申请人在行政复议申请书中提供的资料所示，申请人曾于2019年委托鉴定单位出具《危险房屋鉴定报告》（某鉴字〔2019〕第0285号），鉴定结论为：“依照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），评定案涉房屋整体危险性评定为C级，即为“局部危房”，房屋应作停止使用。”亦可反映案涉房屋存在较大房屋结构安全隐患的事实，且危险房屋如不及时处理，其

危险程度有可能会加重。

申请人作为案涉房屋的所有权人，是房屋使用安全责任人，应当承担房屋使用安全责任。被申请人依法作出案涉通知书，并告知房屋鉴定结果，属履职行为。被申请人在对案涉房屋定期巡查监管的过程中，于2021年9月2日再次送达案涉通知书，目的是再次提醒、告知申请人其房屋状况，对申请人的权利义务不产生实际影响，该行政行为具有合理性、合法性，且认定事实清楚、依据充分。

综上所述，提请复议机关依法驳回申请人请求。

本府查明：

据《村镇宅基地使用证》（穗芳府地字第003467号）显示：某巷六号，使用人为欧某。某联社于2013年9月16日出具《证明》，载明：“由于笔误，宅基地证名字误写为：欧某，经查，欧某与欧某同属一人。”

据荔房鉴字〔2020〕第0065号《危险房屋鉴定报告》显示：房屋地址为“某巷6号”，鉴定类别为“危险房屋鉴定”，鉴定结论为：“根据建设部颁布的行业标准《危险房屋鉴定标准》JGJ125-2016，评定该房屋为‘D级’（整幢危房）。该房屋应整体拆除。”，主要处理建议为“1.该房屋应整体拆除。”，鉴定时间为2020年3月25日。

2020年5月18日，被申请人作出案涉通知书，主要载明：案涉房屋经房屋安全鉴定单位鉴定确认为“整幢危险房屋”（房

屋安全鉴定报告编号：穗房鉴统字〔2020〕016568号；荔房鉴字〔2020〕第0065号），处理意见为整体拆除；根据《广州市房屋使用安全管理规定》，案涉房屋安全责任人应马上履行危险房屋治理责任，案涉房屋使用人应当配合危险房屋治理，立即自行搬出，危险房屋不得出租；若因房屋安全责任人怠于履行义务造成事故或者损失的，依法须承担相应的民事、行政乃至刑事责任。

2021年9月2日，被申请人将案涉通知书张贴于案涉房屋现场。申请人不服上述案涉通知书，于2021年9月24日向本府申请行政复议，同日，本府发出《补正行政复议申请材料通知书》，于2021年9月29日收齐补正材料，因案情复杂，本案延长审查期限30天。

行政复议审查期间，本府向被申请人发出《行政复议调查通知书》，要求被申请人说明案涉通知书的送达情况并提供相关证明材料。被申请人答复称案涉通知书于2021年9月2日为第二次送达，第一次送达是交由广州市荔湾区房屋安全鉴定所于2020年5月26日委托服务的物业公司进行现场张贴方式送达，但因物业公司未及时建立台账，首次送达时的照片等资料缺失，无法得出确切送达时间。

本府认为：

《城市危险房屋管理规定》第五条第二款规定：“县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本辖区的城市危险房屋管理工作。”、《广州市房屋使用安全管理规定》第五条第一款、

第二款规定：“……区人民政府负责房屋管理工作的部门具体负责本辖区内的房屋使用安全监督、管理工作。负责房屋管理工作的部门（以下称房屋行政主管部门）可以委托具有房屋使用安全鉴定、危险房屋治理、白蚁防治等管理公共事务职能的组织，负责房屋使用安全管理的具体事务。”根据上述规定，被申请人作为房屋行政主管部门，具有负责本辖区内的房屋使用安全监督、管理工作的职责。

《广州市房屋使用安全管理规定》第三条规定“房屋使用应遵循合法使用、预防为主、防治结合、确保安全的原则。”、第十一条规定：“房屋所有权人是房屋使用安全责任人……”、第十二条第一款第（三）项规定“房屋使用安全责任人应当承担下列房屋使用安全责任：……（三）检查、维修房屋，及时消除房屋安全隐患……”、第十二条第二款规定：“房屋使用安全责任人应当配合市各级人民政府、房屋行政主管部门组织的房屋使用安全普查、巡查和应急抢险等活动。”、第二十八条规定：“房屋行政主管部门应当定期对危险房屋治理情况进行巡查，掌握、核查危险房屋治理和灭失情况，录入房屋使用安全动态信息管理系统。房屋行政主管部门发现危险房屋的，应当向房屋使用安全责任人发出《危险房屋治理通知书》，督促其治理危险房屋。房屋使用安全责任人无正当理由拒不采取治理措施的，房屋行政主管部门按照规定将其纳入诚信综合评价体系，实行诚信评价；同时告知相邻权利人和房屋使用权人，指导其采取防范措施。”申

请人作为案涉房屋产权人，系案涉房屋的房屋使用安全责任人，依法应当承担房屋使用安全责任。被申请人作出案涉通知书，将案涉房屋的安全鉴定结果予以告知，同时提醒、督促申请人履行危险房屋治理责任，案涉通知书并未创设申请人的权利义务，对申请人的权利义务不产生实际影响。

《中华人民共和国行政诉讼法》第七十四条第一款第（二）项规定：“行政行为有下列情形之一的，人民法院判决确认违法，但不撤销行政行为：（二）行政行为程序轻微违法，但对原告权利不产生实际影响的。”、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国行政诉讼法〉的解释》（法释〔2018〕1号）第九十六条第（二）项规定：“有下列情形之一的，且对原告依法享有的听证、陈述、申辩等重要程序性权利不产生实质损害的，属于行政诉讼法第七十四条第一款第（二）项规定的“程序轻微违法”：（二）通知、送达等程序轻微违法；”本案中，虽然案涉通知书的内容对申请人的实体权利义务并不产生实质影响，但案涉通知书于2020年5月18日作出，于2021年9月2日送达，明显超过了合理的送达期限，参照上述法律及司法解释，案涉通知书的送达程序应确认违法。被申请人于复议调查时回复称2021年9月2日为第二次送达，但未能提供证据予以证明，本府不予采信。

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3目的规定，作出如下决定：

确认被申请人广州市荔湾区住房和建设局超期送达《危险房屋治理通知书》（荔房危通字〔2020〕第21号）程序违法。

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
二〇二一年十二月二十三日

抄告：广州市住房和城乡建设局