

行政复议决定书

申请人：梁某。

被申请人：广州市荔湾区综合行政执法局。

申请人梁某（以下简称申请人）不服被申请人广州市荔湾区综合行政执法局（以下简称被申请人）作出的强制拆除房屋行为，向广州市荔湾区人民政府申请行政复议，本府已依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

确认被申请人依据荔综城责拆字〔2018〕360706 号《责令限期拆除在建违法建设通知书》所作出的拆除行为是违法的。

申请人称：

申请人于 2017 年 8 月向坑口村递交申请，将位于荔湾区坑口南围某房屋拆旧建新，所有的报建已向村集体组织报备并批准，收取了一万元的垃圾清理保证金并获取其下发的两个卫生责任牌。2018 年 10 月 26 日，被申请人通知申请人新房屋属于违建，

要求拆除，并在房屋现场张贴通知书。2018年10月30日至11月7日，被申请人在未出示任何文书的情况下，组织工程队拆除了申请人的房屋。申请人认为被申请人拆除行为违法的事实和理由如下：一、被申请人无事实无理由认定申请人的建筑为违法建设，未依照我国行政法和行政诉讼法规定的程序告知申请人相关的权利义务及复议途径、诉讼途径，此为程序不合法。二、被申请人在对案涉建筑物拆除过程中未通知申请人对被拆除建筑物内的财产进行转移保留，也没有给任何时间申请人进行转移保留，更没有通知任何无利害关系的第三人或相关部门对拆除建筑物内的财物进行清点及留存。三、被申请人违法拆除相关建筑物后所遗留下来的钢筋等有价值残留物属于申请人的合法财产，依法被申请人应通知申请人进行处理或根据法律程序进行处理，但就该残留有价值财物，如钢筋等，被申请人从未通知申请人自行处理，也未给予申请人时间自行处理，径直予以处理，侵害申请人的合法财产。四、如申请人提交村镇宅基地使用权证所示，案涉某地块申请人有经荔湾区政府颁布的宅基地使用权证，该两证相应的登记部分不属于违法建筑，被申请人无权拆除。

被申请人答复称：

一、被申请人作出涉案责令限期拆除在建违法建设通知书有法定职权依据。

二、责令限期拆除在建违法建设通知书不属于行政复议范围。该通知书属于程序性文书，不属于决定性文书，不对申请人

的合法权益产生实质影响。根据《广州市违法建设查处条例》第十七条规定，对在建违法建设，应当采取依法拆除等合法有效措施予以制止。该通知书为作出强制拆除在建违法建设决定书的前置程序性文书，未对申请人合法权益产生实际影响。

三、广州市荔湾区南围村某号存在违法建设。经核实，被申请人实际处理的是南围村某房屋。申请人未经规划审批许可，将只有 170 平方米的房屋拆除，重建为一幢 2451.96 平方米的房屋，已构成违法建设。

四、其他答复意见。（一）梁某一人持有穗芳府地字第 000268 号、004846 号等两份《村镇宅基地使用证》，不符合《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第一款“农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准”。（二）根据地形图（2007 年 7 月修测）及 11 月 8 日现场检查，南围村某号房屋在南围村某号房屋西侧，现在实际位置也基本一致。南围村 3 号房屋目前并未拆除，也涉嫌违法建设。

（三）南围村 2 号证载面积只有 170 平方米，而实际建设面积达到 2451.96 平方米，已构成违法建设，从技术上无法做到拆除 $2451.96 - 170 = 2281.96$ 平方米，而保留 170 平方米，只能全部拆除。综上所述，请求区政府依法驳回申请人的复议请求。

本府查明：

据穗芳府地字第 000268 号《村镇宅基地使用证》记载，宅基地座落于东漵镇南围村某号（现新编门牌为荔湾区坑口南围村

X 号，以下简称“南围 X 号”），宅基地面积 68 平方米，上盖房屋层数为贰层半，建筑面积 170 平方米；穗芳府地字第 004846 号《村镇宅基地使用证》记载，宅基地座落于东濠镇坑口村南围巷某号（现新编门牌为荔湾区坑口南围村 XX 号，以下简称“南围 XX 号”），宅基地面积 38.5 平方米，上盖房屋层数为贰层，建筑面积 77 平方米。上述两处宅基地的使用人均为申请人的父亲梁辉（已故）。2017 年 9 月，申请人未经规划许可，出资将位于南围 2 号位置的原上盖建筑物全部拆除后开始建设。被申请人于 2018 年 3 月 20 日现场检查发现，涉案建筑物工程进度为首层捣制完成，首层占地面积 408.66 平方米，被申请人当日发出《责令限期改正通知书》（NO:0001456 号），责令当事人立即停止在南围村 X、XX 号地址的房屋建设行为，并限期自行拆除超出证载面积部分。被申请人分别于 2018 年 6 月 21 日、10 月 9 日、10 月 25 日、10 月 26 日多次至涉案现场检查，涉案建筑物处于持续建设状态。被申请人 2018 年 10 月 26 日的检查笔录显示，涉案建筑物为一栋六层加梯屋，处室内外装修阶段的建筑物，其中第 1-5 层建筑面积为 408.66 平方米，第 6 层为 388.66 平方米，梯屋面积为 20 平方米（建筑面积合计为 2451.96 平方米）。被申请人于 2018 年 10 月 26 日向申请人发出《责令限期拆除在建违法建设通知书》（荔综城责拆字〔2018〕360706 号），认定申请人在南围村 X 号、XX 号的建设行为违反《中华人民共和国城乡规划法》第四十条的规定，根据《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条、《广州

市城市管理综合执法条例》第二十二条第一款第（一）项和《广州市违法建设查处条例》第十七条的规定，通知如下：1.责令立即停止违法行为；2.在2018年10月28日17时30分前自行拆除违法建设；3.不停止建设或逾期不拆除的，执法机关将对上述违法建设依法采取强制拆除措施。2018年10月29日至11月7日期间，被申请人在未履行相关批准程序及未向当事人作出书面告知的情况下，将涉案建筑物予以拆除。拆除后由拆除工程施工方对拆除现场进行了平整清理。

2018年10月30日，申请人向本政府申请行政复议，请求撤销被申请人作出的《责令限期拆除在建违法建设通知书》（荔综城责拆字〔2018〕360706号），并于11月13日向本府提出增加确认2018年11月7日拆除行为违法的复议请求。广州市荔湾区人民政府依法予以受理，并于2018年12月26日组织复议庭审，申请人的委托代理人戴玄伟，被申请人的委托代理人李日飞、王钺到庭参加诉讼。因案情复杂，本案自2018年12月29日起延长审查期限30天。2019年1月10日，本府组织现场调查，申请人梁某、被申请人委托代理人王某、房屋拆除工程施工方广州某建设工程有限公司负责人赖某现场接受询问调查。

在本案行政复议期间，被申请人于2018年11月8日至现场检查，并经比对广州市城市规划勘测设计研究院2007年7月修测的地形图，认定被拆除的涉案建筑物实际位于南围X号，南围XX号房屋位于南围某号房屋西侧，现仍存在未被拆除，并非涉

案《责令限期拆除在建违法建设通知书》中认定的位于南围 X 号、XX 号位置，冲口经济联社对南围某号、X 号 XX 号房屋的位置予以确认。根据申请人在复议期间向本府提交的继承公证书复印件显示，南围 X 号房屋由申请人梁国光及其母亲谢瑞葵共同所有，南围 XX 号房屋由谢瑞葵及申请人姐姐梁某勤共同所有。

本案复议庭审及现场调查时，申请人确认复议请求变更为“确认被申请人依据荔综城责拆字〔2018〕360706 号《责令限期拆除在建违法建设通知书》所作出的拆除行为是违法的”。申请人确认涉案房屋拆除前为六层建筑物，占地面积约 400 平方米，建筑面积约 2400 平方米；并提出认为涉案建筑物是申请人拆除南围 X 号、XX 号两栋房屋后建设的，虽外墙显示封闭，实则内有通道隔离，应认定为两栋建筑物；且申请人在房屋拆除阶段仅同意施工人员清走建筑垃圾未同意清走钢筋等建筑材料，要求返还建筑材料。申请人对于赔偿数额将另行起诉。

另查，房屋拆除工程施工方广州敏城建设工程有限公司于 2019 年 1 月 9 日作出并于 1 月 10 日向申请人送达《关于处置建筑残余物的通知》，通知申请人联系该公司领回涉案建筑物拆除后的建筑残余物。

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。

根据《中华人民共和国行政强制法》第四条“行政强制的设定和实施，应当依照法定的权限、范围、条件和程序”、《中华人民共和国城乡规划法》第四十条：“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”、第六十八条“城乡规划主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，建设工程所在地县级以上地方人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施”，以及《广州市违法建设查处条例》第十七条“城市管理综合执法机关、镇人民政府发现在建违法建设的，应当采取责令立即停止违法建设、查封施工现场、扣押施工工具、依法拆除等合法有效措施予以制止”、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、县级市以上人民政府批准”的规定，属地经济联社并非房屋建设的规划许可部门，申请人诉称其向属地经济联社进行建设报备，不能认为已获得规划许可；申请人未经规划许可，将宅基地上房屋全部拆除后进行建设，其行为构成违法建设。被申请人在查处涉案在建违法建设过程中，依法有权采取强制拆除措施；但被申请人在作出涉案强制拆除行为时，并未依照法定程序进行，其行为应予确认违法。被申请人委托实施拆除工作的施工方对于拆除后的建筑残余物未及时予以返还的行为不当，本府予以指正；

同时鉴于本案行政复议期间，施工方已通知申请人领取涉案建筑物拆除后的相关建筑残余物，对此已无重复处理必要。本案复议庭审及现场调查时，申请人已明确表示将另行起诉提出赔偿请求，对此，本府不再进行处理。

关于涉案建筑物的地址问题。被申请人结合房屋拆除后的现场情况以及地形图认定被拆除的涉案建筑物位于南围 X 号，且经属地经济联社对房屋相对位置予以认可，对此，本府予以采信。申请人述称涉案建筑物是在南围 X 号、XX 号两栋房屋的宅基地证基础上建设的，与现场实际情况、继承公证显示的房屋产权情况及地形图显示的房屋位置不相匹配，对此本府不予采信。对于被申请人于 2018 年 10 月 26 日作出的荔综城责拆字〔2018〕360706 号《责令限期拆除在建违法建设通知书》认定涉案的违法建设行为位于南围 X 号、XX 号，事实认定错误，该通知书依法应予以撤销。

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、第 3 目的规定，决定如下：

1.撤销被申请人于 2018 年 10 月 26 日作出的荔综城责拆字〔2018〕360706 号《责令限期拆除在建违法建设通知书》；

2.确认被申请人于 2018 年 10 月 29 日至 11 月 7 日期间对荔湾区坑口南围村 X 号位置建筑物实施强制拆除行为违法。

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

2019 年 1 月 25 日