

广州市城市管理和综合执法局

行政复议决定书

穗城管行复〔2020〕1号

申请人：邓某

被申请人：广州市白云区城市管理和综合执法局

地址：广州市白云区黄石东路323号白云交通大楼5楼

申请人邓某不服被申请人广州市白云区城市管理和综合执法局2020年1月3日作出的《责令限期改正通知书》（穗综云景责字〔2020〕030号），2020年1月7日向本机关申请行政复议。本案依法受理，现已审查终结。

**申请人请求：**

一、请求复议机关确认被申请人作出的穗综责字（2020）030号责令限期拆除通知因认定事实错误，认定违法主体错误，程序违法，该行为是违法无效的；

二、请求复议机关撤销被申请人作出的穗综责字（2020）030号责令限期拆除通知的行政行为。

**申请人称：**

被申请人作出的穗综责字（2020）030号责令限期拆除通知认定事实错误，程序违法，该行政行为明显违反比例原则和公平原则，依法应当予以撤销。

一、认定事实错误。申请人于 2016 年 4 月购买二手房云山锦绣家园 5 栋 208 房,于 2016 年 6 月取得该房屋不动产证。同时,一并受让该房屋原业主与开发商协议所取得房屋二楼 135 平米独立露台的使用权,使用期限与同与房屋产权期限。申请人购买上诉房屋时,该房屋二楼独立露台已经布有目前防雨设施。而穗综责字(2020)030 号责令限期拆除通知(下称“限期拆除通知”)认定申请人在二楼公共平台搭建雨棚,该认定是错误的。申请人认为,该平台与四周相邻业主无任何通道,是供 5 栋 208 房独立使用的独立露台,而且业主从开发商处已经取得所有权,“限期拆除通知”认定二楼平台属于“公共平台”是错误的。同时,搭建雨棚的行为不是申请人所为;由于独立露台的地面高于 5 栋 208 房室内地面 6-7 厘米,广州雨水太多导致室内进水,之前一手业主多年前为防止室内进水,、为防止高空掷物制作的开放式简洁雨棚;因此,“限期拆除通知”认定申请人在露台“搭建雨棚”是错误的。据此,申请人认为,被申请人做出的穗综责字(2020)030 号责令限期拆除通知认定事实错误,“限期拆除通知”认定主体错误,该行政行为无效,依法应当撤销。

二、程序严重违法。根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十一条、第三十二条、第四十一条之规定,相对人享有陈述申辩的权利,而被申请人做出的穗综责字(2020)030 号责令限期拆除通知剥夺了申请人的上述权利,程序严重违

法，“限期拆除通知”属于无效行为。

三、违反比例原则和公平原则。由于二楼室外露台地面比申请人的房屋室内地面高出 6-7 厘米，广州春夏雨季节时，“限期拆除通知”责令拆除室外雨棚，势必会造成室内进水，也存在高空抛物的安全隐患，严重损害申请人的财产性利益以及居住安全权；而且，目前状况并未影响相邻他人任何人的合法权益等情形，若是拆除雨棚，这，明显违反比例原则。况且，这并非属于必须拆除的情形。同时，申请人所在云山锦绣家园小区存在十几户同类似情况，而且现在依然保持现状，亦从未收到被申请人做出的同类似限期拆除通知，更有甚者，依然有业主新近装修时为了防雨依然在搭建雨棚，相比而言，申请人所购房屋的前业主多年前的行为让申请人来承担责任，被申请人不应该进行选择性的执法，这明显违背公平原则，也不符合法治精神。

综上所述，被申请人作出的穗综责字（2020）030 号责令限期拆除通知认定事实错误、程序违法，该行政行为违反比例原则与公平原则，依法应当予以撤销，请复议机关予以支持。

### **被申请人称：**

一、基本情况。2018 年 12 月起，答复人的派出机构景泰街执法队收到关于云山锦绣家园 5 栋 208 房占用阳台搭建铁皮房、雨棚等违法建设的多份投诉，后于 2018 年 12 月 8

日到云山锦绣家园 5 栋 208 房进行现场检查，由于申请人一直拒绝配合开门检查，导致景泰街执法队无法完成现场检查并取得搭建物的准确数据。景泰街执法队当日以“云山锦绣家园 5 栋 208 房业主”为抬头，发出《询问通知书》（穗综云景询字〔2018〕065 号），要求违法建设当事人携带相关报建资料到景泰街执法队接受调查询问。之后，申请人拒绝前往景泰街执法队接受调查询问，但于 2018 年 12 月 4 日提供了一份《情况说明》，承认该房屋对出的独露台上东、南、西方向搭建有雨棚，是前任业主留下来的，与申请人无关。期间景泰街执法队多次与投诉人、物业管理处联系进行沟通该并联系申请人到景泰街执法队接受调查询问，但申请人均以工作原因、没有时间、不在家为由拒绝接受调查询问。2020 年 1 月 2 日景泰街执法队又接到群众投诉云山锦绣家园 5 栋违法搭建，并于 2020 年 1 月 3 日到达开展现场检查。经沟通，申请人家人开门配合景泰街执法队对二楼平台搭建物进行现场检查。经核查，云山锦绣家园 5 栋 208 房对出二楼平台已建成 4 处构筑物（以下统称“涉案建筑物”），其中东侧搭建有钢化玻璃顶雨棚 48.36 平方米，南侧搭建有不锈钢顶雨棚面积 37.05 平方米，西侧搭建有锌瓦棚顶雨棚面积 20.25 平方米和简易结构杂物房屋面积 4.29 平方米，面积合计 109.95 平方米。景泰街执法队现场拍照取证并制作《检查笔录》。由于当事人现场无法提供任何合法报建手续，景

泰街执法队以“云山锦绣家园5栋208房业主”为抬头发出穗综云景责字〔2020〕030号《责令限期改正通知书》（以下简称“涉案责令限改通知书”），责令该业主于2020年1月10日17时前自行拆除搭建物。同时以“云山锦绣家园5栋208房业主”为抬头发出穗综云景询字〔2020〕026号《询问通知书》，要求该业主于1月7日携带相关报建资料到景泰街执法队接受进一步的调查询问。申请人邓某于2020年1月7日前来景泰街执法队接受调查询问，提供了身份证、《不动产登记证明》（编号NO: 44050009560）、《责令拆除通知申辩书》、《云山锦绣家园平台使用规定》调查，但无法提供涉案建筑物的报建手续，同时强调涉案建筑物并非由其建成。

二、涉案建筑物不具备合法报建手续，且现场无法提供任何合法报建手续，涉嫌违法建设，答复人作出涉案《责令限期改正通知书》具有法律依据。《城乡规划法》第四十条规定“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”。景泰街执法队于2019年1月3日现场检查时，发现该房屋对出露台搭建有三处雨棚及一处杂物房，但当事人现场无法提供任何报建手续，依照《广东省城乡规划条例》第八十条第二款

第（五）项规定，涉案建筑物明显属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设。为控制违法建设，答复人有权依照《行政处罚法》第二十三条、《广州市城市管理综合执法条例》第一款第（一）项规定以“云山锦绣家园 5 栋 208 房业主”作为当事人发出涉案责令限改通知书。至于将“云山锦绣家园 5 栋 208 房业主”作为涉案责令限改通知书的当事人，系考虑到涉案建筑物位于该房屋对出的独占露台，其他业主无法进入实施，且目前除了该房屋的业主也没有证据显示存在其他当事人，因此涉案责令限改通知书将“云山锦绣家园 5 栋 208 房业主”认定为违法建设当事人，在没有列明申请人姓名的前提下，并不对其实际权利义务产生影响，符合事实和法律规定。且本案还在调查过程中，申请人作为涉案建筑物的实际占有人、使用人有义务配合答复人进行调查，证明其本人并非涉案建筑物的实际建设者。

三、答复人向申请人作出《责令限期改正通知书》，不属于行政复议范围。如前所述，答复人经过一系列的前期调查后，依法以“云山锦绣家园 5 栋 208 房业主”作为当事人发出涉案《责令限期改正通知书》。由于本案在本答复书作出之日，仍在调查程序过程中，并未对涉案违法建设启动强制拆除程序，因此涉案《责令限期改正通知书》属于过程性执法文书，不具有强制执行力，答复人在下一步会继续进行调查并作出终局的行政处理决定。答复人在 2020 年 1 月 7

日继续对申请人进行询问调查，并接收其申辩材料，更加证明了涉案责令限改通知书只是过程性文件。因此，涉案《责令限期改正通知书》不属于《行政复议法》第六条规定的行政复议范围。

综上所述，答复人认为于2020年1月3日作出的《责令限期改正通知书》符合事实和法律规定，不存在任何违法、撤销的情形，申请人的复议申请没有事实和法律依据，请求依法驳回申请人的复议申请。

**本机关经审理查明：**

被申请人收到关于云山锦绣家园5栋208房占用公共平台违法搭建的投诉，先后于2018年12月8日、2020年1月3日到金信路云山锦绣家园5栋208房进行现场检查，发现其对出公共平台上搭建雨棚等违法建设109.95平方米，申请人未能提供规划报建手续，被申请人拍摄现场照片，制作检查笔录，发出《询问通知书》及《责令限期改正通知书》（穗综云景责字〔2020〕030号），责令该业主于1月10日17时前自行拆除搭建物。另查明，申请人2018年12月4日提供了一份《情况说明》，称其享有该房屋东南西三向独有露台使用权，所搭雨棚是前任业主所为，申请人未有变更。

**本机关认为：**

根据《广州市违法建设查处条例》第四条规定：“市城市管理综合执法机关负责组织实施本条例，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。城市管理综合执法机关和镇人民政府分别负责查处街道、镇辖区范围内违反乡村建设规划管理的违法建设。……”被申请人具有对其辖区范围内涉嫌违反城乡规划管理的行为进行查处的职权。根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款：

“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”。第六十四条规定：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款”。本案中，被申请人认为申请人在金信路云山锦绣家园 5 栋 208 房对出公共平台上搭建雨棚等违法建设，经初步检查即作出案涉《责令限期改正通知书》（穗综云景责字〔2020〕030 号）责令申请人自行拆除，案件事实不清，证据不足。

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项之规定，本机关决定：



撤销被申请人广州市白云区城市管理和综合执法局  
2020年1月3日作出的《责令限期改正通知书》（穗综云景  
责字〔2020〕030号）。

申请人如不服本决定，可以在收到本行政复议决定书之  
日起十五日内向人民法院起诉。

广州市城市管理和综合执法局

2020年3月23日