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〕20号

申请人：陈某

被申请人：广州市荔湾区城市管理和综合执法局

地址：广州市荔湾区五眼桥新基上村152号

申请人陈某不服被申请人广州市荔湾区城市管理和综合执法局2020年3月10日做出的《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕1号），于2020年4月10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：

中止执行或撤销《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕1号）。

申请人称：

一、该处理书决定我陈某无条件自行拆除位于荔湾区逢源路138号后座的简易房屋，是搞错执法对象。我陈某是该房屋的租户，该房屋的所有权属是逢源街劳动服务公司。所以该处理书我不能照此去处理。

二、该处房屋由来以久，属历史遗留问题，该处房屋早在上世纪80年代就已存在。早期为海光五金属制品的生产

经营场地，80年代中期因政策问题由逢源街劳动服务公司作为补偿安置给我陈某无租使用到至今。根据“法不溯前”的原则，以今时法律来套用是不合理的。

被申请人称：

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，答复人具有查处违法建设行为的行政职能。

二、认定事实清楚，证据确凿。经查，荔湾区逢源路138号后座原存在一栋一层简易结构房屋，无合法产权登记。经核对历年地形图及调查等，上址原简易结构房屋建设于1989年10月至1998年8月期间，并于1998年8月至2004年9月期间改建为现状简易结构房屋，面积24.32平方米。现状简易结构房屋初始建设及后来改建时，均未经规划许可，由申请人陈某实际占有和使用。以上事实有检查笔录、询问笔录、调查笔录、测量记录册、地形图等为证。

三、适用法律法规正确。根据当时有效施行的《广州市城市规划管理办法》第二十三条、《广州市城市规划条例》第二十八条的规定，上述现状简易结构房屋已构成违法建设。依据《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第（一）项、《关于协助提供规划专业意见的函》（穗规划资源业务函〔2019〕7270号）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。

答复人依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条

规定，作出荔综违建处字〔2020〕1号《违法建设行政处理决定书》。

四、程序合法。答复人作出的荔综违建处字〔2020〕1号违法建设处理决定，严格依照《行政处罚法》有关规定，经过了调查取证、告知、送达等程序，符合法律的规定。

五、被处理主体适格。经查，案涉违建由广州市荔湾区逢源劳动服务公司建设，后该公司改制成立广州市逢源企业服务有限公司，并于2014年注销。荔综违建处字〔2020〕1号《违法建设行政处理决定书》旨在拆除违法建设，恢复合法状态，并无侵犯被处理人的合法权益。而且原建设人已注销，申请人实际上是涉案违法建设的占有人、使用人，因此答复人将申请人作为行政相对人并无不妥。

本机关经审理查明：

2017年12月，被申请人接群众投诉，对广州市荔湾区逢源路138号后座的房屋进行现场检查，发现逢源路138号东侧建有一栋简易结构房屋，面积24.32平方米，该建筑未经规划许可，亦无合法产权登记。被申请人拍摄了现场照片、发出《询问通知书》、《责令限期改正通知书》，制作检查笔录、询问笔录、调查笔录。经核对历年地形图判断该址原简易结构房屋建设于1989年10月至1998年8月期间，于1998年8月至2004年9月期间改建为现状简易结构房屋，现状简易结构房屋初始建设及后来改建时，均未经规划许可。

涉案房屋原属逢源街道，后由逢源街劳动服务公司作为补偿给申请人母亲黄翠玲（街道下属企业海光金属制品厂员工）使用，申请人代替其母入职海光金属制品厂后该建筑由其无偿使用至今。被申请人致函征询规划部门意见，2019 年 7 月 2 日，广州规划和自然资源局作出《关于协助提供规划专业意见的函》（穗规划资源业务函〔2019〕7270 号），称案涉房屋“无法采取改正措施消除对规划实施的影响”。2020 年 1 月 15 日，被申请人作出《违法建设行政处理告知书》，告知申请人拟处罚决定以及申请人享有陈述、申辩的权利，同日送达申请人。3 月 10 日，被申请人作出《违法建设处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕1 号），同日送达申请人。另查明，广州市荔湾区逢源劳动服务公司改制成立广州市逢源企业服务有限公司，已于 2014 年注销。

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《广州市违法建设查处条例》第二条 “……违法建筑物、构筑物违反城乡规划的事实持续存在的，属于违法

建设的继续状态。本条例施行前已建成的建筑物、构筑物，是否属于违法建设，依照建设当时施行的法律、法规的规定予以认定。”根据《广州市城市规划管理办法》第二十三条：“凡进行新建、扩建（含加层，以下同）、改建、续建和维修建筑物、构筑物，均应按规定办理报建手续，经审查批准领取建筑许可证后，方可施工”。根据《广州市城市规划条例》第二十八条：“在城市规划区内进行的建设工程，建设单位或个人必须取得城市规划部门核发的建设工程规划许可证”。根据《广州市违法建设查处条例》第十八条第一款第一项：“有下列情形之一的，应当认定为无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设：（一）未取得建设工程规划许可证，且违反控制性详细规划的强制内容、规划条件或者城乡规划技术标准建设的建筑物、构筑物或者超过合理误差的建筑部分；”根据《中华人民共和国城乡规划法》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，逢源路 138 号东侧建设简易房屋始建于 1989 年 10 月至 1998 年 8 月期

间，改建于1998年8月至2004年9月期间，既未经规划许可，亦无合法产权登记。建设单位广州市逢源企业服务有限公司已于2014年注销,现涉案房屋由申请人无偿占有使用。被申请人经过现场检查，调查询问相关人员，征询规划部门意见，认定案涉建筑属于无法采取改正措施消除影响的违法建设，做出责令限期拆除的行政处理决定，事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，并无不当。

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:

维持广州市荔湾区城市管理和综合执法局 2020 年 3 月 10 日，被申请人做出《违法建设处理决定书》(荔综违建处字〔2020〕1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5月18日