

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〕45号

申请人：刘某

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

申请人刘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 7 月 13 日做出的《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕46 号），于 2020 年 7 月 16 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：

撤销《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕46 号）。

申请人称：

荔综违建处字〔2020〕46 号违法建设行政处理决定书（以下简称“决定书”）所认定的情况与事实不符，做出该处理决定的程序违法。具体事实和理由如下：一、决定书查证事实与实际不符。决定书内容“当事人刘某于 2010 年 12 月签署《房地产买卖合同》后，在上址首层西北角加建一简易结构房，面积 29 m²，在西南角加建一简易结构房，面积 48.5

m²，在南侧电房旁加建一简易结构房，面积 20.8 m²……”，该查重情况与实际不符。申请人在 2010 年 12 月接收涉案地址房屋时，已经是现状接收，并非决定书所述由申请人加建的。决定书所述的“西南角的简易结构房”现在是“提香苏蛋糕店”进行经营使用，在申请人 2010 年接收房屋时，该位置已经是“广州集合堂大药房连锁有限公司文昌分店”进行经营的。经查询广州集和堂大药房连锁有限公司文昌分店的工商信息（详见附件 1），显示：注册地址为广州市荔湾区文昌南路 48 号自编之二、三房，营业期限 2006 年 9 月 25 日至无固定期限，2013 年 12 月 24 日核准注销。彩园社区居委会协调商场和业主的议定书（详见附件 2），也可以证实西南角的历史是由药店经营管理。决定书所述的“西北角的简易结构房”现在是水果店经营使用，之前一直是由广发银行股份有限公司广州分行租赁使用（详见附件 4）。决定书所述的“南侧的简易结构房”历史是单车停放棚，后为响应街道办发展华林社区商圈需要，作为华林玉器文化展览馆、华林玉雕博览馆的招商推广洽谈点使用。（详见附件 4）

二、荔湾区城市管理和综合执法局（以下简称“执法局”）作出的决定书违反法定程序。根据《行政处罚法》、《广州市城市管理综合执法条例》等法律法规的规定，行政机关作出行政处罚必须严格依照法定程序执行。1、执法局在调查取证阶段违反法定程序。（1）现场调查：执法人员应该到

现场查明客观情况，包括违法建设是否存在，违法建设由谁使用，违法建设由谁而建，违法建筑的地点、面积、结构、建设时间等。（2）现场勘验：执法人员应依法对违法建设的场所实施现场检查，以勘验、拍照、录音、摄像等方式进行现场取证，并对现场取证制作现场检查笔录，该笔录由执法人员、当事人、证人签章。（3）询问笔录：执法人员可以询问当事人或者证人，询问时应当制作笔录。（4）有关部门调取资料：执法人员应当向国土规划局等部门调取资料，以此证实认定违法建设的违规事实。根据以上调查取证的法定程序，执法局并未向申请人出具以上资料，也未向申请人调查核实、谈话询问并制作询问笔录等，因此执法局作出的行政处罚没有严格依照法定程序进行，依法应予撤销。2、执法局在认定违法建筑时，未充分保障申请人的合法权益。执法局在调查取证工作完成后，根据《城乡规划法》、《行政处罚法》等法律法规，对涉案房屋做出是否属于违法建筑的认定，并明确告知权利人享有的救济权利，权利人应享有的合法权益包括陈述，申辩权，听证权。申请人认为，因本案涉及拆除违法建设将导致房屋的使用人停业，已经涉及到当事人和第三人的重大权益，执法局依法应当明确告知申请人享有合法的听众权利。申请人于2020年7月7日向执法局提出听证申请（详见附件3），但执法局依法并没有启动听证程序。因此执法局不但没有明确告知申请人和第三人有

进行依法申请听证的权利，而且在申请人提出听证申请时，执法局没有给予任何答复，并直接作出以上处理决定书，执法局的行为已经严重损害了申请人的合法权利。综上所述，申请人特请广州市城市管理和综合执法局依法复议，撤销荔综违建处字〔2020〕46号违法建设行政处理决定书，保护申请人的合法权益。

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，证载“荔湾区文昌南路48号101、201、301号车库”套内建筑面积9427.98平方米，钢筋混凝土结构，产权人为申请人刘某。刘某于2010年12月签署《房地产买卖合同》后，在上址首层西北角加建一简易结构房，面积29平方米；在西南角加建一简易结构房，面积48.5平方米；在南侧电房旁加建一简易结构房，面积20.8平方米。上述加建面积共计98.3平方米。2011年，刘某将该址首层房屋整体出租给广州市华邦市场经营管理有限公司（自然人投资或控股，法定代表人刘某，2020年1月8日变更为唐济勇），现由华邦公司分别出租给第三人陈睿、罗锦洁。以上事实有检查笔录、调查笔录、产权证等为证。三、适用法律法规正确。上述建设行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条的规定，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》第六十四条的规定，作出荔综违建处字〔2020〕46号行政处理决定。四、程序合法。答复人作出的荔综违建处字〔2020〕46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、案涉违建建于2010年12月后。申请人在《行政复议申请书》中陈述涉案违法建设在2010接收房屋时就已经存在，与书面产权资料不相符。根据答复人去广州市房地产档案馆调取的《广州市房地产买卖合同》（证据7）显示，申请人于2010年12月30日与上手业主签订“荔湾区文昌南路48号101、201、301号”房屋买卖合同时，该址尚无案涉违建。因此，案涉违建建于2010年12月之后。综上所述，答复人作出荔综违建处字〔2020〕46号行政处理决定，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。请求市局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。

本机关经审理查明：

2019年6月，被申请人对广州市荔湾区文昌南路48号进行现场检查，发现首层西北角加建一简易结构房，面积29平方米；西南角加建一简易结构房，面积48.5平方米；南侧电

房旁加建一简易结构房，面积 20.8 平方米，加建面积共计 98.3 平方米，系申请人 2010 年 12 月后加建。上述建筑未经规划许可，亦无合法产权登记。被申请人拍摄现场照片、发出《询问通知书》、《责令限期改正通知书》，制作检查笔录、调查笔录。被申请人调取房屋不动产登记查册表、平面附图及《房地产买卖合同》，查询房屋租赁合同。证载“荔湾区文昌南路 48 号 101、201、301 号车库”套内建筑面积 9427.98 平方米，钢筋混凝土结构，产权人为申请人刘某，申请人于 2010 年 12 月签署《房地产买卖合同》，2011 年申请人将该址首层房屋整体出租给广州市华邦市场经营管理有限公司（自然人投资或控股，法定代表人刘某，2020 年 1 月 8 日变更为唐济勇），现由华邦公司分别出租给陈睿、罗锦洁。2020 年 6 月 3 日，被申请人作出《违法建设行政处理告知书》（荔综违建告字〔2020〕46 号），6 月 10 日邮寄送达申请人。7 月 13 日，被申请人作出《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕46 号），同日留置送达申请人。

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”。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……”本案中，申请人于2010年12月后，未经规划部门许可，擅自在广州市荔湾区文昌南路48号首层西北角、西南角、南侧电房旁加建简易结构房，面积共计98.3平方米，被申请人认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，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（一）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 7 月 13 日做出的《违法建设行政处理决定书》（荔综违建处字〔2020〕46 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 9 月 1 日