

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〕51号

申请人：鄢某等

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

申请人鄢某等不服被申请人广州市白云区城市管理和综合执法局2020年7月24日做出的《违法建设行政处理决定书》（穗综云违建处字〔2020〕1500051号），于2020年9月8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：**

撤销被申请人2020年7月24日作出的《违法建设行政处理决定书》（穗综云违建处字〔2020〕1500051号）。

**申请人称：**

全体127位申请人（130套房屋，占小区总户数过半数）均为广东省广州市白云区黄石街道江夏村元下底三街2号（土名四方凼）江景花园小区的业主，在该小区拥有自己的房屋，且已经实际居住十余年之久。2020年7月24日，本案被申请人广州市白云区城市管理和综合执法局作出了《违

法建设行政处理决定书》（穗综云违建处字[2020]1500051号），该决定书认为陈衡利未经批准，于2009年在广州市白云区黄石街道江夏村元下底三街2号建造五栋框架结构建筑物，总基建面积881.89平方米，总建筑面积13994.16平方米，属于违法建设，并责令陈衡利六日内自行拆除，否则将进行强制拆除。最后，该行政处理决定书告知了相对人申请行政复议和提起行政诉讼的权利和期限。全体申请人均认为，申请人早在2009年即已经与陈衡利签订了书面的协议，花费金钱，支付对价，获取了涉案房屋的权属，并一直将涉案房屋用于居住，且长达十余年之久，在漫长的十余年间，并无任何单位和个人对申请人居住使用的房屋的合法性提出过异议。现被申请人在市县级政府尚未对涉案房屋进行征收并予以公平合理补偿的情形下，即作出了涉案的行政处理决定书，并欲图强拆，该行为严重侵害到申请人的正当合法权益，实际上是以拆违代征收，是行政权力滥用的表现。综上，申请人特依据我国《行政复议法》、《行政复议法实施条例》的相关规定，申请行政复议，请予以支持。

**被申请人称：**

一、基本情况。2009年10月10日，答复人的派出机构黄石街执法队到江夏青龙大街西五巷（土名：四方函，以下简称涉案地块）检查，发现当事人陈衡利正进行第二层立柱施工，占地面积186平方米。黄石街执法队现场制作检查笔

录并拍照取证，向陈衡利发出穗综云黄询字[2009]353号《询问通知书》、穗综云黄责字[2009]624号《责令限期改正通知书》。2009年10月12日当事人陈衡利到执法队接受询问调查，承认于2009年7月与广州市白云区黄石街江夏村第四经济合作社签定租赁合同承租涉案地块，并在没有办理任何报建的情况进行建设行为。2020年6月22日，黄石街执法队根据上级交办，到涉案地块进行现场检查，发现当事人陈衡利已于2009年至2010年期间在涉案地块上建成建成5栋13层至15.5框架结构建筑物（以下简称涉案建筑物），自编号分别为A栋、B栋、C栋、D栋、E栋，总建基面积881.9平方米，总建筑面积约13994.18平方米。其中A栋为14层半，建基面积189.84平方米，建筑面积3060.93平方米，B栋为15层半，建基面积186.27平方米，建筑面积2843.39平方米，C栋与D栋是连体楼为14层部分15层半，建基面积327.04平方米，建筑面积5339.81平方米，E栋为13层半，建基面积178.74平方米，建筑面积2750.03平方米。2020年7月2日广州市规划和自然资源局白云区分局出具《关于协助提供江夏元下底三街2号规划报建情况的复函》，函复涉案地块没有办理用地批准手续和报建手续，也没有办理房屋产权登记等相关手续。2020年7月10日答复人作出《广州市城市管理综合执法告知书》（穗综云告字〔2020〕第1500051号），告知拟对江景花园5栋违法建设作出限期

拆除的行政处理，并通过现场张贴、邮寄和网上公告的方式向当事人陈衡利送达。2020年7月24日在当事人陈衡利办公室，答复人对当事人陈衡利发出《违法建设行政处理决定书》（穗综云违建处字[2020]第1500051号），并通过留置送达的方式向其送达。

二、答复人于2020年7月24日作出的穗综云违建处字〔2019〕第1500051号《违法建设行政处理决定书》，证据确凿、程序合法，依法应当予以维持。1、当事人陈衡利未经城乡规划部门批准，擅自在涉案地块修建涉案建筑物，构成违法建设。依照《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”。本案中当事人陈衡利未取得城乡规划部门的行政许可，于2009年至2010年期间擅自在涉案地块上建设涉案建筑物，依法构成违法建设。2、答复人已依法向当事人陈衡利送达《告知书》，充分听取当事人的陈述、申辩，符合相关法律规定。经一系列现场检查、调查取证，在征询规划部门意见的前提下，答复人于2020年7月10日向当事人陈衡利送达《告知书》，保障其相关陈述权、申辩权。在并充分听当事人陈述申辩后，答复人于2020年7月24日依法作出穗综云违建处字〔2020〕第1500051

号《违法建设行政处理决定书》并送达当事人陈衡利。同时，答复人在收到申请人《关于申请举行听证会书》后，及时作出书面回复，充分保障申请人的陈述、申辩权利。

三、申请人并非涉案建筑物的建设行为人，对涉案建筑物也没有合法产权，不属于利害关系人。答复人对涉案建筑物的查处与申请人无关，申请人无权提起本案的行政复议申请。

综上，答复人作出的穗综云违建处字〔2020〕第 1500051 号《违法建设行政处理决定书》事实清楚、程序合法，申请人请求撤销涉案《违法建设行政处理决定书》的诉讼请求没有任何事实和法律依据，请求贵府依法作出驳回申请人的复议申请的决定。

**本机关经审理查明：**

2009 年 10 月，被申请人到江夏青龙大街西五巷（土名四方凹）检查，发现当事人陈衡利正进行第二层立柱施工，占地面积 186 平方米。2020 年 6 月，被申请人到涉案地块进行现场检查，发现当事人陈衡利已于 2009 年至 2010 年期间在涉案地块上建成 5 栋 13 层至 15.5 层框架结构建筑物，自编号分别为 A 栋、B 栋、C 栋、D 栋、E 栋，总建基面积 881.9 平方米，总建筑面积约 13994.18 平方米。其中 A 栋为 14 层半，建基面积 189.84 平方米，建筑面积 3060.93 平方米，B 栋为 15 层半，建基面积 186.27 平方米，建筑面积 2843.39 平方米，C 栋与 D 栋是连体楼为 14 层部分 15 层半，建基面

积 327.04 平方米，建筑面积 5339.81 平方米，E 栋为 13 层半，建基面积 178.74 平方米，建筑面积 2750.03 平方米。当事人陈衡利于 2009 年 7 月与广州市白云区黄石街江夏村第四经济合作社签订租赁合同承租涉案地块，没有办理任何报建手续进行上述建设行为。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、询问笔录。被申请人致函规划部门询问涉案建筑规划报建情况，2020 年 7 月 2 日广州市规划和自然资源局白云区分局出具《关于协助提供江夏元下底三街 2 号规划报建情况的复函》，称涉案地块没有办理用地批准手续和报建手续，也没有办理房屋产权登记等相关手续。2020 年 7 月 10 日被申请人作出《广州市城市管理综合执法告知书》（穗综云告字〔2020〕第 1500051 号），通过现场张贴、邮寄和网上公告等方式送达。7 月 24 日，被申请人作出《违法建设行政处理决定书》（穗综云违建处字〔2020〕第 1500051 号），同日留置送达。

**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，当事人陈衡利未经规划部门许可，于2009年至2010年期间在白云区江夏元下底三街2号（土名四方函）建成5栋13层至15.5层框架结构建筑物，自编号分别为A栋、B栋、C栋、D栋、E栋，总建基面积881.9平方米，总建筑面积约13994.18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：

维持广州市白云区城市管理和综合执法局2020年7月

24 日做出的《违法建设行政处理决定书》（穗综云违建处字〔2020〕1500051 号）。

申请人如对本决定不服，可以自接到本决定之日起 15 日内向广州铁路运输法院提起行政诉讼。

广州市城市管理和综合执法局

2020 年 12 月 2 日