

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〕56号

申请人：冼某

被申请人：广州市天河区城市管理和综合执法局

地址：广州市天河区中山大道西43号

申请人冼某不服广州市天河区城市管理和综合执法局2020年9月12日做出的《违法建设行政处理决定书》（穗综天处字〔2020〕2410005号），于2020年9月14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》（穗综天处字〔2020〕2410005号）。

申请人称：

我于2020年9月12日通过张贴门方式收到违法建设行政处理决定书穗综天处字〔2020〕2410005号和广州市城市城市管理综合执法限期拆除违法建设公告书穗综天强拆公字〔2020〕2410005号不服，要求撤销该文书。我有宅基地证、建设费用收据、沙河镇建设费、广东省行政事业性收费、建筑队保证金、沙河镇宅基地（房屋）情况登记表，天河区宅

基地使用权情况表各一份复印件，我一户只有一宅，我住在此处。一张复印身份证号码 440106197001080338。

被申请人称：

一、答复人对涉嫌违反城乡规划管理规定的违法建设行为具有查处的法定职权。《广州市城市管理综合执法条例》第五条规定，“根据国务院或者本省人民政府依照国务院的授权所作出的决定，城市管理综合执法机关行使市容环境卫生、城市绿化、城乡规划、市政、环境保护等方面法律、法规、规章规定的行政处罚权。”第二十二第一款第一项规定，“城市管理综合执法机关查处下列违法行为时，可以采取以下措施：（一）对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，经责令停止建设或者限期拆除后，当事人仍不停止建设或者逾期不拆除的，可以在建设工程所在地区以上地方人民政府批准后采取查封施工现场、强制拆除等措施。”《广州市城市管理综合执法细则》第四条第一款第一项规定，“城市管理综合执法机关依据城乡规划管理方面法律、法规、规章的规定，对下列违法行为行使处罚权：（一）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。”《广州市违法建设查处条例》第四条第一款、第二款规定，“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。”根据上述法律法规规定，答复人对辖区内违法建设行为具有法定查处职权。

二、答复人依法履行法定职责，对涉案违法建设行为依法进行检查、调查，调取了案件大量证据资料，答复人作出的《违法建设行政处罚决定书》事实清楚，证据充分，程序合法，处罚适当。《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。”《广州市违法建设查处条例》第二条第一款第（一）项规定，“本条例所称违法建设，是指违反城乡规划管理有关法律、法规规定的下列情形：（一）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；”第十八条第一款第（六）项规定，“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：（六）其他依照国家有关规定应当认定为无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。”第二十条规定，“违法建设属于本条例第十八条规定的无法

采取改正措施消除对规划实施影响的情形，除本条例第二十四条规定的无法实施拆除的情形外，城市管理综合执法机关或者镇人民政府应当责令当事人限期拆除，逾期不拆除的，应当依法强制拆除。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以上人民政府批准。市人民政府批准强制拆除的，由市城市管理综合执法机关具体组织实施，违法建设所在地的区、镇人民政府和街道办事处应当予以配合；区人民政府批准强制拆除的，由区城市管理综合执法机关具体组织实施，违法建设所在地的街道办事处、镇人民政府应当予以配合。未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的违法建设，在镇辖区范围内的，由镇人民政府责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法强制拆除，城市管理综合执法机关应当予以配合；违法建设在街道辖区范围内的，由区城市管理综合执法机关责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法强制拆除，街道办事处应当予以配合。依照本条规定实施强制拆除时，违法建设所在地的居民委员会、村民委员会和物业服务企业应当给予协助。”《广州市城市管理综合执法条例》第二十二条“城市管理综合执法机关查处下列违法行为时，可以采取以下措施：（一）对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，经责令停止建设或者限期拆除后，当事人仍不停止建

设或者逾期不拆除的，可以在建设工程所在地区以上地方人民政府批准后采取查封施工现场、强制拆除等措施。城市管理综合执法机关发现前款规定以外的违法行为，应当当场责令改正；当场不能改正的，应当责令限期改正；拒不改正的，可以依法查封、扣押其工具和其他物品。”答复人于2020年7月27日到违法建设现场进行检查，申请人于九十年代中后期，未经规划部门批准，在天河区冼村汇源三巷6号建设一栋七层框架结构房屋，经测量，建基面积53.52平方米，总建筑面积为413.93平方米。答复人作出《责令限期改正通知书》（穗综天责字【2020】2405883号），要求申请人在2020年8月18日前自行拆除违法建筑物。限期内，申请人未自行拆除违法建筑物。经答复人对涉案现场进行调查，调取相关报建材料、宅基地材料等证据，涉案现场房屋权属人为申请人，申请人宅基地使用证显示，申请人房屋位于冼村汇源3巷6号，结构为混合结构，宅基地面积53.12平方米，层数为4层及梯间，建筑面积224.6平方米，经检测鉴定，申请人目前的房屋为七层框架结构房屋，建基面积53.52平方米，总建筑面积为413.93平方米，未经规划部门报批，构成违法建设。答复人作出并送达《违法建设行政处理决定书》（穗综天处字【2020】2410005号）。申请人作出的行政处理决定书事实清楚，程序合法，证据充分，复议申请人的复议申请不成立。

三、申请人的复议申请无证据证实，不符合法律规定。申请人认为，其持有宅基地使用证、建设费用收据、行政事业性收费收据，对行政处理决定书不服。答复人认为，申请人提交的行政事业性收费收据无法证明与本案具有关联性，收费收据的收费一方为广州市天河区冼村村民委员会，并不能证实其违法建设经过规划部门的批准，申请人的宅基地使用证合法有效，但同样无法证实其宅基地上的建筑物系符合规划审批的合法建设。因此，申请人的复议申请无证据证实，不符合事实，不符合法律规定，应当予以驳回。

综上所述，答复人的行政处理决定事实清楚，证据充分，符合法律程序，申请人的申请不符合事实，不符合法律规定，应当被驳回。

本机关经审理查明：

2020年7月，被申请人对天河区冼村汇源三巷6号进行检查，发现申请人未经规划部门批准，于九十年代中后期在该址建设一栋七层框架结构房屋，建基面积53.52平方米，总建筑面积为413.93平方米。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、绘制平面图。被申请人调取相关报建材料、宅基地材料等，涉案房屋权属人为申请人，申请人宅基地使用证显示，房屋位于冼村汇源3巷6号，混合结构，宅基地面积53.12平方米，层数为4层及梯间，建筑面积224.6平

方米。广州市规划和自然资源局天河区分局《关于协助提供洗村报建资料的复函》（穗规划资源天函〔2020〕1153号）称：1992年因洗锦坚将原三层半违法加建第四层及梯屋，经原市规划局天河分局违建处罚后保留使用，违建面积70.45平方米。2020年9月8日，被申请人作出《广州市城市管理综合执法告知书》（穗综天告字〔2020〕2410005号），同日留置送达，9月12日，被申请人作出《违法建设行政处理决定书》（穗综天处字【2020】2410005号），现场招贴、拍照，9月13日邮寄送达。

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《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《中华人民共和国城市规划法》第三十二条：“在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、

管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续”。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，被申请人经过现场检查，调查询问相关人员，查实申请人未经规划部门许可，于九十年代中后期在天河区冼村汇源三巷6号建设一栋七层框架结构房屋，但认定的建筑面积与《房屋结构检测鉴定报告》不一致，且对于涉嫌违法建设的定性依据不充分。被申请人认定涉案建筑属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形，做出责令限期拆除的行政处理决定，事实不清。

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：

撤销广州市天河区城市管理和综合执法局2020年9月

12 日做出的《违法建设行政处理决定书》(穗综天处字[2020]2410005 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 11 月 9 日