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〔2021〕10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2021年3月10日作出的《违法建设行政处理决定书》(穗综天处字〔2021〕2410004号)，于2021年3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：

撤销被申请人作出的《违法建设行政处理决定书》(穗综天处字〔2021〕2410004号)。

申请人称：

申请人为广州市天河区冼村村民，在该村有合法房屋。近日被申请人针对申请人作出《广州市城市管理综合执法违法建设行政处理决定书》(穗综天处字〔2021〕2410004号)，认定申请人在天河区冼村东胜十巷10号的部分房屋属于违法建设，要求申请人接到处理决定书之日起5日内自行拆除，逾期不拆除的，将强制拆除。申请人认为被申请人作出的《广

州市城市管理综合执法违法建设行政处理决定书》(穗综天处字〔2021〕2410004号)违法，侵害了申请人的合法权益，应予撤销。因此，现依据《行政复议法》的规定，依法提起诉讼，望贵府支持申请人的复议请求。

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。”第二十二条第一款第一项规定，“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，调取了案件证据资料，答复人对案涉违法建筑的认定事实清楚，证据充分。《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定，“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。”《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

二款规定，“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。”第十八条第一款第（一）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（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;”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。”答复人于 2019 年 6 月 13 日到违法建设现场进行检查，申请人冼某于 1997 年间,未经规划部门批准,在天河区冼村东胜十巷 10 号原建筑物（住宅）三层楼顶加建二层砖混结构房屋（已建成并投入使用）。经答复人对涉案现场进行调查，向广州市冼村实业有限公司调查房屋产权及报建情况，经查实上述加建房屋无法查询到报建及权属情况，该违法建设未经规划部门报批，构成违法建设。答复人向申请人作出告知书，告知申请人在行政处理程序中的陈述、申复权。在调查核实清楚事实的基础上，答复人作出并送达《行政处理决定书》（穗综天处字【2019】2410081 号）。后答复人发现作出的《行政处理决定书》存在瑕疵后，自行作出《撤销决定书》（穗综天撤字【2019】2410081 号），撤销了处理决定。答复人继续对违法建设进行调查处理，对现场进行检查，

拍摄了现场照片，绘制了平面图、立面图，向冼村实业有限公司进行调查，向区规划和自然资源局、天河区不动产登记中心发函征询规划情况，经查实上述加建房屋无法查询到报建及权属情况，该违法建设未经规划部门报批，属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设。答复人再次向申请人作出告知书，告知申请人在行政处理程序中的陈述、申复权。在调查核实清楚事实的基础上，答复人作出并送达《行政处理决定书》(穗综天处字【2021】2410004号)。

综上所述，答复人的行政处理决定事实清楚，证据充分，申请人的复议请求无事实依据,不符合法律规定,应当被驳回。

本机关经审理查明：

2019年6月，被申请人对天河区冼村东胜十巷10号进行检查，发现申请人未经规划部门批准,于1997年间对原一栋三层及第四层梯间框架房屋进行加建，第四层加建面积为33.21平方米，第五层加建梯屋面积为32.53平方米，总加建面积为65.74平方米。被申请人发出《询问通知书》，制作检查笔录、调查笔录、绘制平面图。申请人1997年取得《村镇宅基地使用证》（穗天沙字第6539号），载明：使用人姓名冼世均，房屋坐落于沙河镇冼村东胜10巷10号，框架结构，宅基地面积38.03平方米，层数为3层及梯间，建筑面积121.79平方米。被申请人致函征询规划部门意见，广州市规划和自然资源局天河区分局作出《关于协助提供规

划意见的复函》（穗规划资源天函〔2021〕533号）称：加建工程未向该局申请过报建规划。属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设。2021年3月1日，被申请人作出《告知书》（穗综天告字〔2021〕2410004号），同日送达，2021年3月10日，被申请人作出《违法建设行政处理决定书》（穗综天处字〔2021〕2410004号），同日送达。

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，查明申请人未经规划部门许可，于 1997 年间在天河区冼村东胜十巷 10 号原一栋三层及第四层梯间框架房屋进行加建，总加建面积为 65.74 平方米。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：

维持被申请人广州市天河区城市管理和综合执法局 2021 年 3 月 10 日作出的《违法建设行政处理决定书》(穗综天处字〔2021〕2410004 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

2021 年 5 月 12 日