

# 广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府行复〔2023〕433号

**申请人：**何XX。

**被申请人：**广州市南沙区榄核镇人民政府。

**地址：**广州市南沙区榄核镇镇南路67号。

**负责人：**陈义生。

申请人不服被申请人于2023年12月19日作出的《强制拆除在建违法建设决定书》（穗南榄强拆字〔2023〕XX号）（下称《强制拆除在建违法建设决定书》），向本府申请行政复议，本府依法予以受理。因案情复杂，本府于2024年2月18日将本案审查期限延长30天，于2024年3月11日组织听证，现已审查终结。

**申请人请求：**

撤销被申请人作出的《强制拆除在建违法建设决定书》。

**申请人称：**

申请人于2023年12月18日10时许收到《协助调查通知

书》和《责令改正违法行为通知书》。当天下午 3 时许，申请人收到《违法建设后果告知书》和《责令限期拆除在建违法建设通知书》。19 日 9 时 30 分许，收到《强制拆除在建违法建设决定书》，申请人的建筑物就被拆除。

申请人认为被申请人没有按法律程序执法，没有给予申请人时间。申请人四代共 8 人，想多加一层楼，但建设办没有审批申请人的改建申请。申请人的一层房子为有证房屋。最高人民法院称翻建房子没有超出范围内不能强拆，且被申请人强拆亦未向法院申请强拆令。被申请人系针对性拆除，被申请人对本村其他违建的建筑物、农庄未拆除。

#### **被申请人答复称：**

一、被申请人依法具有管理权限。依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条和《广州市违法建设查处条例》第二十条第三款的规定，被申请人依法对案涉事项具有管理权限。

二、被申请人对违法事实的认定清楚。2023 年 12 月 18 日，被申请人到榄核镇 XX 村 XX 街 XX 号检查，发现申请人在上述地址房屋加建，现场搭排栅。被申请人于 2023 年 12 月 18 日向有关部门征询，并于当日收到《关于榄核镇 XX 村 XX 街 XX 号房屋报建的情况说明》，确认申请人未向相关部门提出报建申请，且未查询到案涉房屋地址的报建信息。上述事实违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条、《广东省城乡规划条例》第五十一条的规定，属违法建设。被申请人现场向申请人送达《责令改正违法行为通知书》（穗南榄责字〔2023〕XX 号）（下

称《责令改正违法行为通知书》），并送达《责令限期拆除在建违法建设通知书》（穗南榄责拆字〔2023〕XX号）（下称《责令限期拆除在建违法建设通知书》），申请人予以签收。申请人在现场组织指挥加建施工，是违法加建行为的实际实施人。申请人与涉案违法建设宅基地所有权人何XX1为父子关系。

三、被申请人作出《强制拆除在建违法建设决定书》符合法定程序。被申请人于2023年12月18日经现场检查，发现申请人在施工现场进行违法加建行为，现场发出《协助调查通知书》（穗南榄协查字〔2023〕XX号）（下称《协助调查通知书》），告知当事人协助调查时间，并于当日发出《责令改正违法行为通知书》，告知申请人违法事实及依据，并责令申请人停止违法行为。被申请人于2023年12月18日向申请人作出《责令限期拆除在建违法建设通知书》，催告申请人限期自行拆除，逾期不拆除将依法采取强制拆除措施，并告知申请人有陈述、申辩的权利。被申请人于2023年12月19日作出《强制拆除在建违法建设决定书》，告知申请人对其违法建设采取强制拆除措施，并告知申请人救济途径。

四、被申请人作出的《强制拆除在建违法建设决定书》适用法律正确。依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条和《广州市违法建设查处条例》第十七条的规定，被申请人作出《强制拆除在建违法建设决定书》适用法律正确。

五、申请人加建、抢建楼房一楼是砖墙结构，这个楼房用于出租。

综上，被申请人作出《强制拆除在建违法建设决定书》属依法行使职权，认定事实清楚，适用法律正确，程序合法。

#### **本府查明：**

申请人何 XX 系何 XX1 之子，两人的户籍住址均为广州市南沙区榄核镇 XX 村 XX 街 XX 号（下称案涉地址）。案涉地址房屋于 1988 年 9 月 10 日取得《集体建设用地使用证》，载明土地使用人为何 XX1、郭 XX；于 1988 年 9 月 15 日取得《房屋所有权证》（粤房字第 XX 号），载明所有权人为何 XX1、郭 XX，房屋建筑结构为混合一层，建筑面积为 XX1 平方米。

2023 年 12 月 18 日，被申请人前往案涉地址进行检查，并制作《检查笔录》及拍摄现场照片。《检查笔录》载明：“被检查人：何 XX2，检查情况如下：1. 巡查发现上述地址进行工程建设，房屋加建，现场搭排栅，占地面积约 XX2 平方米，建筑面积约 XX2 平方米，现场已控停；2. 现场人员未能提供相关部门审批资料。”何 XX1 在笔录中签名确认上述检查情况属实。现场照片显示，案涉地址有搭建排栅，堆放有大量砖块，在案涉地址房屋一层建筑物上有正在堆砌的墙体。

同日，被申请人向申请人何 XX 发出《协助调查通知书》《责令改正违法行为通知书》和《责令限期拆除在建违法建设通知书》。其中，《协助调查通知书》载明，为查清榄核镇 XX 村 XX 街 XX 号一案的有关事实，要求何 XX 于 2023 年 12 月 19 日携带有关资料到榄核镇 XX 路 XX 号协助调查。《责令改正违法行为通知书》载明，责令何 XX 立即停止在榄核镇 XX 村 XX 街 XX 号

的违法行为。申请人何 XX 于同日签收上述两份通知书。《责令限期拆除在建违法建设通知书》载明：“何 XX：你于 2023 年 12 月 18 日在榄核镇 XX 村 XX 街 XX 号建设加建房屋的行为，已违反《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条的规定。依据《中华人民共和国行政处罚法》第二十八条和《广州市违法建设查处条例》第十七条之规定，现通知如下：1. 责令你（单位）立即停止违法行为。2. 责令你（单位）在 2023 年 12 月 19 日前自行拆除上述违法建设。3. 不停止建设或者逾期不拆除的，本政府将对上述违法建设依法采取强制拆除措施。如你（单位）对拟作出的行政强制有异议，根据《中华人民共和国行政强制法》第三十五条规定，你（单位）有权在收到本通知之日起 1 日内向本单位进行陈述和申辩。逾期不提出申请的，视为你（单位）放弃上述权利。”被申请人向申请人何 XX 留置送达该通知书。

同日，榄核镇城乡建设和管理办公室出具《关于榄核镇 XX 村 XX 街 XX 号房屋报建的情况说明》，载明：“经核查，我办暂未收到 XX 村村民何 XX1 及其地址（南沙区榄核镇 XX 村 XX 街 XX 号）的加建报建申请。同时，我办未在‘广州市规划和自然资源局审批管理系统’，即出具《乡村建设规划许可证》的审批管理系统中查询到有关地址的报建信息。”

2023 年 12 月 19 日 9 时 30 分，被申请人对何 XX1 进行询问，并制作《询问笔录》。该笔录载明：“（请问你的姓名、年龄、职业，因何事而来？）本人叫何 XX1，今年 77 岁，务农，因收

到《协助调查通知书》前来的。(2023年12月18日在南沙区榄核镇XX村XX街XX号现场制作的《检查笔录》是否属实?)本人看过,情况属实。(上述《检查笔录》中反映的地块使用权属谁人?有否土地证明?该房屋加建工程谁出资的,于何时开始动工加建?拟加建几层,作何用途?大概投资多少元?占地面积和建筑面积为多少?)该土地使用权属是村集体用地,该土地是村分到给本人,是宅基地,有房屋所有权证和集体土地使用证,该工程建设是本人出资的,首层约建于1988年,于2023年12月18日开始动工进行房屋加建,现场搭排栅,拟加建1层,用作自住,加建大概投资XX万元、占地面积约XX2平方米,拟加建面积约XX2平方米,拟总建筑面积约XX3平方米。(兴建上述工程建设是否取得《乡村建设规划许可证》)?没有。(未取得《乡村建设规划许可证》进行工程建设,已违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条的规定,请你停止施工,等候处理,你是否明白?)明白。”何XX2在该笔录中签名确认其笔录内容属实。

同日,被申请人向申请人何XX作出《强制拆除在建违法建设决定书》,载明:“何XX:对你(单位)违反城乡规划管理进行违法建设的行为,本镇政府已于2023年12月18日作出《责令限期拆除在建违法建设通知书》,责令你(单位)在2023年12月19日前自行拆除位于南沙区榄核镇XX村XX街XX号的违法建设。现你(单位)经责令限期拆除后,逾期不拆除(且仍继续强行抢建),根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十

五条、《广州市违法建设查处条例》第十七条的规定，本镇人民政府决定于2023年12月19日对你（单位）的上述违法建设采取强制拆除措施。请你（单位）在强制拆除前自行搬出相关财物……你（单位）如不服本决定……申请行政复议，也可……提起行政诉讼。行政复议和行政诉讼期间不停止本处理决定的执行。”被申请人于同日向申请人留置送达该《强制拆除在建违法建设决定书》。

2023年12月20日，申请人不服被申请人作出的《强制拆除在建违法建设决定书》，向本府申请行政复议。

在本案审理过程中，本府于2024年3月11日组织双方当事人举行听证。在听证中，申请人确认由其本人出资对案涉地址房屋进行加建建设。被申请人陈述，案涉地址房屋建于1988年，已出现部分地基下沉、墙体严重开裂、屋顶钢筋裸露和大面积渗水现象，且申请人将案涉地址房屋用于出租，存在重大安全隐患。加之申请人在2023年12月18日收到《责令改正违法行为通知书》《协助调查通知书》《责令限期拆除在建违法建设通知书》后，仍一直在现场组织施工人员违法加建抢建，为从严从快制止申请人违法抢建加建行为，及时消除重大安全隐患，被申请人依法对申请人违法加建部分房屋采取强制措施。申请人对此回应称，其在对案涉地址房屋加建二楼前，有对第一层房屋进行加固，且其本人亦打算在2023年12月19日当天拆除已加建建设。双方均确认被申请人于2023年12月19日已拆除涉案房屋加建建设。

上述事实有下列证据予以证实：申请人提供的居民身份证，被申请人提供的《检查笔录》、现场照片、《关于榄核镇 XX 村 XX 街 XX 号房屋报建的情况说明》《证明》《房屋所有权证》《询问笔录》《协助调查通知书》[穗南榄协查字（2023）XX 号]、《责令改正违法行为通知书》[穗南榄责字（2023）XX 号]、《责令限期拆除在建违法建设通知书》[穗南榄责拆字（2023）XX 号]、《强制拆除在建违法建设决定书》（穗南榄强拆字〔2023〕XX 号）及送达照片。

**本府认为：**

一、被申请人具有作出《强制拆除在建违法建设决定书》的法定职权。

《广州市违法建设查处条例》第四条第一款、第二款规定：“……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。”第二十条第三款：“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；……”本案中，案涉在建违法建设位于广州市南沙区榄核镇 XX 村，属于农村集体土地，亦属于被申请人辖区范围内。被申请人作为镇人民政府，具有对其辖区范围内的在建违法建设进行查处，并作出《强制拆除在建违法建设决定书》的法定职权。

二、被申请人作出《强制拆除在建违法建设决定书》认定



案涉地址房屋的加建建设为在建违法建设事实清楚，证据确凿，适用法律正确。

《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条第二款规定：“在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的规划管理办法，由省、自治区、直辖市制定。”第六十五条规定：“在乡、村庄规划区内未依法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，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。”《广东省城乡规划条例》第五十一条第一款规定：“在村庄规划确定的宅基地范围内建设农村村民住宅的，应当持村民委员会签署的书面同意意见、土地使用证明、住宅设计图件等材料，向镇人民政府提出申请，由镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。”《广州市违法建设查处条例》第二条第一款第二项规定：“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：（二）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。”第十七条规定：“城市管理综合执法机关、镇人民政府发现在建违法建设的，应当采取责令立即停止违法建设、查封施工现场、扣押施工工具、依法拆除等合法有效措施予以制止。”

根据《现场检查笔录》《关于榄核镇XX村XX街XX号房屋报建的情况说明》《询问笔录》、现场照片可知，申请人在未依法取得乡村建设规划许可证的情况下，自行出资对案涉地址

房屋进行加建建设，并在 2023 年 12 月 18 日进行加建建设时，被被申请人现场检查发现。故，被申请人经调查核实后，向申请人发出《责令改正违法行为通知书》《协助调查通知书》《责令限期拆除在建违法建设通知书》《强制拆除在建违法建设决定书》，认定申请人在案涉地址房屋进行加建的建设属于在建违法建设，具有事实和法律依据。

三、被申请人作出的《强制拆除在建违法建设决定书》程序违法。

行政机关在行使行政职权时，应当依法行政，恪守程序正当性原则，在加大执法力度的同时，亦要切实保障当事人合法权益。本案中，被申请人于 2023 年 12 月 18 日现场检查发现案涉在建违法建设后，依据《广州市违法建设查处条例》第十七条规定，于当日向申请人发出《责令限期拆除在建违法建设通知书》，责令申请人在次日即 2023 年 12 月 19 日前自行拆除案涉在建违法建设，并告知其可在收到该通知之日起 1 日内进行陈述和申辩。被申请人给予的上述 1 日期限，既考量了案涉地址房屋现状存在安全隐患的客观实际，也从实际出发考量了申请人自行拆除案涉在建违法建设需耗费一定的合理时间，同时亦从法律角度依法保障了申请人的陈述申辩权，具有行政法上的合理性，无论是申请人还是被申请人，都应遵守该《责令限期拆除在建违法建设通知书》规定的相对合理的期限。但，被申请人却在上述《责令限期拆除在建违法建设通知书》规定的期限尚未届满前，就于 2023 年 12 月 19 日径行作出《强制拆除在

建违法建设决定书》，决定于 2023 年 12 月 19 日对案涉在建违法建设采取强制拆除措施，有违程序正当性原则，属于程序违法。鉴于被申请人已于 2023 年 12 月 19 日拆除案涉在建违法建设，被申请人作出的《强制拆除在建违法建设决定书》已无可撤销内容，故本府依法确认《强制拆除在建违法建设决定书》违法。

**本府决定：**

根据《中华人民共和国行政复议法》第六十五条第二款第一项的规定，确认被申请人作出的《强制拆除在建违法建设决定书》（穗南榄强拆字〔2023〕XX 号）违法。

申请人如对本决定不服，可以自收到本《行政复议决定书》之日起 15 日内，依法向广州铁路运输中级法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二四年三月十五日