

行政复议决定书

海珠府复字〔2014〕11号

申请人：广州市某房地产开发有限公司。

被申请人：广州市城市管理综合执法局海珠分局。

申请人广州市某房地产开发有限公司不服被申请人广州市城市管理综合执法局海珠分局于2014年6月5日作出的海综执法复信〔2014〕56号《广州市城管综合执法局海珠分局处理投诉举报事项复函》，提出行政复议，本府依法予以受理，现审理终结。

申请人请求：1、确认被申请人行政不作为；2、责令被申请人尽快对逾期临时建筑实施拆除。

申请人称：我司于今年6月13日收到被申请人关于《处理投诉举报事项的复函》（海综执法复信〔2014〕56号），告知我司海珠区新港西路某花园内幼儿园用地上存在逾期临时建筑情况属实，但依据《广州市城乡规划程序规定》第49条，拆除该临时建筑，必须先由规划主管部门向建设单位发出限期拆除的通知，同时抄送城市管理综合执法机关，逾期不拆除的，再由城市管理综合执法机关依法查处。

我认为，根据《广州市违法建设查处条例》第18条以及第20条的规定，应当由城市综合执法机关或者镇人民政府

府责令当事人限期拆除逾期临时建筑，逾期不拆除的，应当依法强制拆除。实际上，2014年2月12日广州市规划局海珠分局也以《关于尽快查处涉嫌违法建设的函》（穗规海珠〔2014〕79号）确认该临时建筑已经逾期涉嫌构成违法建设，同时函告被申请人根据《广州市违法建设查处条例》和《广州市城市管理综合执法细则》等有关规定依法查处。被申请人对摆在眼前的违法建设视而不见，甚至将其他建管部门的执法建议置若罔闻，属于严重的行政不作为。

由于此临时建筑的存在，造成我司无法按照广州市规划局相关建设批文完成幼儿园工程建设，造成二期工程无法办理规划验收，导致广大业主众多适龄儿童无法入园，社会影响重大，我司亦因无法按约定时间交付房屋承担大额违约金。在此我司对被申请人的行政不作为提出复议，并请求依法责令被申请人依据《广州市违法建设查处条例》尽快对涉及逾期临时建筑实施拆除。

综上，请复议机关支持我司的请求。

被申请人答复称：一、我局于2014年5月18日收到广州市城市管理综合执法局关于申请人的《投诉、举报违法建设交办通知书》（投诉举报专〔2014〕318号），我局于2014年6月5日作出《广州市城市管理综合执法局海珠分局处理投诉举报事项复函》（海综合执法复信〔2014〕56号）的答复并邮寄送达申请人，在规定的时间内对申请人的投诉事项进行了回复，符合相关规定。

二、申请人投诉所指海珠区新港西路某花园幼儿园用地存在过期临时商铺的情况，据查该临时商铺于2005年8月经广州市规划局海珠分局《违法建设行政处罚决定书》（穗规决〔2005〕225号）处罚后临时保留作商业使用，后由申请人于2008年3月征用并进行商业开发，但申请人在地块移交后却未依法拆除上述在征地拆迁红线范围内过期临时建筑，而是继续与广州市某物业管理有限公司签订《租赁合同》并使用至今。我局已对申请人所指的临时商铺开展调查，并收集好相关资料，待广州市规划局海珠分局完成前置程序后即可开展立案及后续案件处理工作。

我认为，根据《广州市城乡规划程序规定》（穗府令第59号）第四十九条第二款“有下列情形之一的，城乡规划主管部门应当向建设单位发出限期拆除的通知，同时抄送城市管理综合执法机关。建设单位应当无条件自行拆除临时建筑工程并清理现场；逾期不拆除的，由城市管理综合执法机关依法处理：（一）临时建设工程使用期限届满。……”的规定，已对处理超过批准期限不拆除的临时建筑物作出了程序性的规定，与我局依法查处违法建设的职责并不冲突。

就申请人申请事项，我局已分别于2014年1月27日向广州市规划局海珠分局发出《广州市城市管理综合执法局海珠分局关于处理某花园幼儿园用地临时商铺的函》（海综执法函〔2014〕19号）、2014年4月18日发出《广州市城市管理综合执法局海珠分局关于落实查处过期临建前置程序

的函》（海综执法函〔2014〕59号）和2014年6月13日发出《广州市城市管理综合执法局海珠分局关于尽快处理某花园幼儿园用地临时商铺的函》（海综执法函〔2014〕93号），函请规划部门依职责开展过期临时建筑前置处理工作。申请人就此也已向广州市城市管理综合执法局请示处理意见，2014年5月12日广州市城市管理综合执法局作出的《广州市城市管理综合执法局关于处理开发商征地拆迁用地红线内违法建设的批复》（穗城管局执〔2014〕55号）中批复如下：“关于查处过期临建的问题，建议依照《广州市城乡规划程序规定》（穗府令第59号）第四十九条的相关规定，先由规划主管部门向建设单位发出限期拆除的通知，同时抄送城市管理综合执法机关。逾期不拆除的，再由城市管理综合执法机关依法查处。”为此，我局将根据规划部门的处理情况依法依规跟进处理。

综上，我局作出的《广州市城市管理综合执法局海珠分局处理投诉举报事项复函》（海综执法复信〔2014〕56号）符合法律规定，我局执行《广州市城乡规划程序规定》（穗府令第59号）第四十九条的规定，属依法履行职责，请复议机关依法驳回申请人的复议请求。

本府查明：涉案建筑是：海珠区新港西路某花园内幼儿园用地上的临时商铺。

2014年1月27日，被申请人向广州市规划局海珠分局发出《广州市城市管理综合执法局海珠分局关于处理某花园幼儿园用地临时商铺的函》（海综执法函〔2014〕19号）。告知广州市规划局海珠分局根据《广州市城乡规划程序规定》第四十九条的有关规定，广州市规划局海珠分局应在临时建

设工程使用期限届满后向当事人发出限期拆除的通知，同时抄送被申请人，当事人逾期不拆除的，被申请人将依法处理，并请广州市规划局海珠分局向当事人发出限期拆除某花园幼儿园用地上临时商铺的通知，以便被申请人跟进。

同年2月12日，广州市规划局海珠分局向被申请人发出《关于尽快查处涉嫌违法建设的函》（穗规海珠〔2014〕79号），该函记载：涉案商铺于2005年8月经穗海规决〔2005〕225号《违法建设行政处罚决定书》处罚，建筑面积5680.52平方米，并明确处罚后的建筑物可临时保留作商业使用，期限为两年。该临时商铺未经批准延期，现已超过批准使用期限。请被申请人依照《广州市违法建设查处条例》和《广州市城市管理综合执法细则》等有关规定依法查处，并将处理结果知会广州市规划局海珠分局。

同年4月18日，被申请人向广州市规划局海珠分局发出《广州市城市管理综合执法局海珠分局关于落实查处过期临建前置程序的函》（海综合执法函〔2014〕59号）。告知广州市规划局海珠分局，被申请人就处理过期临建适用法律问题已向广州市城市管理综合执法局作请示，广州市城市管理综合执法局作出执法指引：明确过期临建查处工作应当按照《广州市城乡规划程序规定》第四十九条规定的程序进行，请广州市规划局海珠分局依职责开展过期临建前置处理工作。

同年5月12日，广州市城市管理综合执法局向被申请人作出《广州市城市管理综合执法局关于处理涉及开发商征地拆迁用地红线内违法建设的批复》（穗城管局执〔2014〕55号）。告知被申请人关于查处过期临建问题建议依照《广

州市城乡规划程序规定》第四十九条规定，先由规划主管部门向建设单位发出限期查处的通知，同时抄送城市管理综合执法机关。逾期不拆除的，再由城市管理综合执法机关依法查处。

同年5月16日，广州市城市管理综合执法局向被申请人作出《投诉、举报违法建设交办通知书》（投诉举报专〔2014〕318号），要求被申请人于2014年6月14日前将处理情况书面告知申请人，处理结束后在七日内将处理结果书面告知申请人。

同年6月5日，被申请人向申请人作出《广州市城管综合执法局海珠分局处理投诉举报事项复函》（海综执法复信〔2014〕56号），告知申请人：“其要求查处的商铺由某缝制设备集团与广州市某物业管理有限公司合建，建筑面积5680.52平方米，2005年8月经广州市规划局海珠分局《违法建设行政处罚决定书》（穗海规决〔2005〕225号）处罚后临时保留作商业使用，期限两年。2008年3月，申请人征用新港西路某地块并进行商业开发，地块移交后却未依法拆除上述征地拆迁红线范围内过期临建，而是继续与广州市某物业管理有限公司签订《租赁合同》，并约定在有开发需要时无条件拆除。”

同年6月13日，被申请人向广州市规划局海珠分局发出《广州市城市管理综合执法局海珠分局关于尽快处理某花园幼儿园用地临时商铺的函》（海综执法函〔2014〕93号），请广州市规划局海珠分局根据《广州市城乡规划程序规定》

第四十九条规定尽快向当事人作出限期拆除工作通知，以便被申请人跟进处理。

申请人对被申请人于2014年6月5日作出的海综合执法复信〔2014〕56号《广州市城管综合执法局海珠分局处理投诉举报事项复函》不服，提起复议，要求确认被申请人行政不作为并责令被申请人尽快对逾期临时建筑进行查处。

以上事实，有投诉举报违法建设交办通知书、处理复函批复等证据证实。

本府认为：根据《广州市违法建设查处条例》第十二条的规定“城市管理综合执法部门接到投诉举报后，应当受理、做好登记，并及时进行调查处理，有明确投诉、举报人的，在受理投诉、举报后三十日内将处理情况书面告知投诉、举报人”的规定，被申请人是作出《处理投诉举报事项复函》的适格主体。

本案中，涉案过期临建由某缝制设备集团与广州市某物业管理有限公司合建，经广州市规划局海珠分局处罚后临时保留作商业使用2年。后申请人征用地块进行商业开发，地块移交后申请人并未依法拆除涉案地址内过期临建，而是继续与广州市某物业管理有限公司签订《租赁合同》，并约定在有开发需要时无条件拆除。在接到广州市城市管理综合执法局转来《投诉、举报违法建设交办通知书》（投诉举报专〔2014〕318号），被申请人曾向广州市城市管理综合执法局请示过期临建查处问题，又多次函请广州市规划局海珠分局依职责开展过期临时建筑前置处理工作，并在市局要求的时

间和在法定的时间内对申请人的投诉事项进行了回复。另被申请人表示，已对涉案临时商铺开展调查，并收集好相关资料，待规划部门完成前置程序后即可开展立案及后续案件处理工作。因此，被申请人接到申请人的投诉后进行了处理及答复，不存在“行政不作为”。

综上所述，根据《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十八条第一款第（一）项的规定，本府决定：

驳回申请人的行政复议申请。

申请人如对本决定不服，可以自接到本决定书之日起 15 日内，向海珠区人民法院提起行政诉讼。

海珠区人民政府

2014 年 9 月 10 日

(本件与原件核对无异)