

行政复议决定书

海珠府复字〔2018〕83号

申请人：赖某，男。

被申请人：广州市城市管理综合执法局海珠区分局。

地址：广州市海珠区宝岗大道1号。

申请人不服被申请人2018年8月16日作出的穗综海违建处字〔2018〕1500036号《违法建设行政处理决定书》，于2018年10月29日提出行政复议，本府依法予以受理，现审理终结。

申请人请求：撤销穗综海违建处字〔2018〕1500036号《违法建设行政处理决定书》。

申请人称：我是广州市海珠区新港东路某号水某郡花园水滨街某号1102业主，我家11楼是本栋楼的顶层。我们于2010年入住后，多次发现楼顶漏水，向物业及发展商报修两次，维修后情况没有任何改善，每年雨季，雨水沿着电线管道直接漏到我家里面和衣柜里面，严重影响正常居住。

当年在购买此房屋时，发展商在合同协议中约定可以使用70%天台，原房屋设计也有一条楼梯直接通向楼上天台（房产证内有标明）。2011年初，为解决漏水问题，在漏水严重的房间

上面的天台搭建了一个铁皮棚玻璃屋，从而避免雨水直接漏在房间的地板上，该铁皮棚玻璃屋于 2011 年 5 月份建成。

我收到穗综海违建处字〔2018〕1500036 号《违法建设行政处罚决定书》后，现已自行拆除玻璃屋，改为绿化棚。根据 2016 年中共中央、国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》第二十一条“鼓励发展屋顶绿化、立体绿化”，广州市建委下发的《关于进一步加强建筑物天台绿化美化的通知》《关于大力开展建筑物天台绿化美化工作的通知》，屋面发展天台绿化属于鼓励发展项目。根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条规定“业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要，无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分的，不应认定为侵权。”

被申请人答复称：一、职权依据。《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……”本案涉案违法建设位于海珠区新港东路水某郡水滨街某号 1102 房楼顶，属于答复人负责的执法范围。

二、事实查明清楚，证据充分。申请人于 2011 年 5 月期间，未经规划部门许可，擅自在海珠区新港东路水某郡水滨街某号

1102 房楼顶加建玻璃屋及铁皮棚，建筑面积 46.9 平方米。答复人于 2018 年 1 月 26 日现场检查涉案玻璃屋及铁皮棚，并于 2018 年 1 月 29 日询问了申请人关于涉案玻璃屋及铁皮棚的情况，申请人确认涉案玻璃屋及铁皮棚于 2011 年 5 月期间建设，面积共 46.9 平方米，未取得规划部门行政许可。经审核，答复人认定涉案建筑物为违法建设，属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。前述事实，有《检查笔录》《询问通知书》《询问笔录》、现场照片等证据证明，穗综海违建处字〔2018〕1500036 号《违法建设行政处理决定书》查明的违法建设事实清楚，证据确凿。

三、涉案违法建设属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设，《违法建设行政处理决定书》作出拆除的处理决定，适用法律正确。根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、《广东省城乡规划条例》第八十条第二款规定，申请人未领取建设工程规划许可证，擅自在建筑物楼顶进行建设，属于无法采取改正措施消除影响的情形，答复人作出要求当事人拆除涉案违法建设的处理，符合上述法律规定。

四、答复人作出本案处理决定，程序合法。答复人自巡查发现涉案违法建设后，进行现场检查、询问申请人，询问违法建设当事人，查核涉案建筑物房产证资料，查明了违法建设的具体状态、建设时间和责任人。在调查过程中，依法向违法建设当事人送达《询问通知》，在作出处理决定之前向违法建设当事人送

达《告知书》，作出本案《违法建设行为处理决定书》后，依法送达给违法建设当事人。答复人在作出行理处理决定过程中，依法进行了调查，履行了告知义务与送达义务，程序合法。

本府查明：涉案地址是：广州市海珠区新港东路水滨街某号 1102 房楼顶。申请人系广州市海珠区新港东路水滨街某号 1102 房业主。

2018 年 1 月 26 日，被申请人在新港东路水某郡水滨街某号 1102 房（自编 D1-1102）楼顶检查并作出《检查笔录》，由申请人签名确认的《检查笔录》主要记载：1.对水某郡水滨街某号 1102 房楼顶违建拍照取证；2.现场测量该违建占地面积为 46.9 平方米，现场不能提供相关报建手续；3.发出穗综海询字〔2018〕琶 0571975 号《询问通知书》，要求申请人于 2018 年 1 月 29 日携相关资料被申请人处接受询问调查。同日，被申请人向申请人作出并送达穗综海询字〔2018〕琶 0571975 号《询问通知书》，要求申请人于 2018 年 1 月 29 日 15 时携带相关材料到被申请人处接受询问调查及听取处理意见。

2018 年 1 月 29 日，申请人前往被申请人处接受询问调查，由申请人签名确认的《询问笔录》主要记载：申请人系水某郡水滨街某号 1102 房业主，是本案当事人，该处违法建设是 2011 年 1 月份开建，并于 2011 年 5 月完工，该违法建设占地面积 46.9 平方米左右，用于挡雨水。

同日，申请人作出《水某郡花园 D1-1102 天台防漏水棚情况

说明》给被申请人，对该违法建设的建设情况予以说明。

2018年7月18日，被申请人向申请人作出并送达穗综海告字〔2018〕1500036号《告知书》，告知申请人违法事实、法律法规，拟作出限期拆除违法建设的行政处理决定，以及其享有陈述申辩的权利。

2018年8月16日，被申请人向申请人作出并送达穗综海违建处字〔2018〕1500036号《违法建设行政处理决定书》，该决定书记载：申请人于2011年5月期间未经规划许可，擅自在海珠区新港东路水某郡水滨街某号1102房楼顶加建玻璃屋及铁皮棚，建筑面积46.9平方米，违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条，已构成违法建设。根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、《广东省城乡规划条例》第八十条第二款第（五）项的有关规定，该违法建设属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，要求申请人在接到决定书之日起7日内自行拆除上述违法建设，逾期不履行，被申请人将依法强制拆除。

以上事实，有检查笔录、询问通知书、询问笔录、照片、水某郡花园D1-1102天台防漏水棚情况说明、告知书、违法建设行政处理决定书、送达回证等证据证实。

本府认为：根据《广州市违法建设查处条例》第四条第一款规定，被申请人是作出涉案行政处理决定的适格主体。

《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定：“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，申请人在未取得规划行政主管部门的批准下，于2011年5月期间擅自在海珠区新港东路水某郡水滨街某号1102房楼顶建设的46.9平方米涉案建筑物，被申请人据此认定该建设为违法建设，具有事实和法律依据，符合上述规定。

《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……无法采取改正措施消除影响的，限期拆除……”《广东省城乡规划条例》第八十条第二款第（五）项规定：“有下列行为之一的，应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形：（五）擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的。”被申请人认定该违法建设为无法采取改正措施消除影响的，作出要求当事人自行拆除涉案违建的处理，符合上述规定。

综上所述，根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项的规定，本府决定：

维持被申请人广州市城市管理综合执法局海珠区分局作出的穗综海违建处字〔2018〕1500036号《违法建设行政处理决定

书》。

申请人如对本决定不服，可以自收到本决定书之日起 15 日内，向有管辖权的法院提起行政诉讼。

广州市海珠区人民政府

2018 年 12 月 12 日

（本件与原件核对无异）