

行政复议决定书

海珠府复字〔2020〕90号

申请人：梁某某。

被申请人：广州市海珠区住房和城乡建设局。

申请人梁某某不服被申请人广州市海珠区住房和城乡建设局作出的海建局房决字〔2020〕1号《责令改正违法改建决定书》（以下简称涉案决定书），于2020年8月14日提起行政复议。本府依法予以受理，现审理终结。

申请人请求：撤销涉案决定书。

申请人称：我们的房产证户型图没有区分厅、厨房间、卫生间等功能区。我们的房子没有在房间加建卫生间的情况，不存在违反中华人民共和国建设部令第110号《住宅室内装饰装修管理办法》第五条第二项规定中“将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间”的情况。

如果房子存在违法改建的情况，原产权人谢某某的全权委托代理人张某某在2018年10月开始进行的改建行为期间，有关部门应及时制止，而不能让违法改建行为继续进行。我们于2019年5月6日购买并过户该房子，房管查册未登记有违法改建的情

况，有关部门也未告知存在违法改建的情况。过户后我们并未对房子进行装修等行为。

被申请人答复称：一、我局作出的涉案决定书事实清楚、依据充分、程序合法。

海珠区 XX 路 XX 街 XX 号住户在 2018 年 11 月 15 日向“广州 12345 政府服务热线”及属地龙凤街道投诉反映 XX 房违规在其客厅上方加建卫生间，并拆改阳台改建厨房。我局经调查，房屋实际所有权人张某某（2018 年 8 月 7 日原产权人谢某某与张某某签订买卖合同，11 月 9 日收齐房款，委托张某某全权办理过户手续。）对 XX 路 XX 街 XX 号 XX 房（以下简称涉案房屋）进行装修，在没有防水要求的客厅加建卫生间，拆除连接阳台的砖墙体，将阳台部分改建为厨房，该行为违反《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第 110 号）第五条第二、三项的规定，张某某承认上述违法事实。2019 年 1 月 31 日我局依法立案调查，2019 年 5 月 7 日我局根据《住宅室内装饰装修管理办法》第三十八条第一款规定，依法对张某某进行行政处罚，发出海建局房罚决字〔2019〕1 号《行政处罚决定书》。张某某交了罚款但没有整改，转手将该房屋出售给蔡某某和申请人。

蔡某某和申请人作为涉案房屋的共有权人，应当承担依然存在违法状态的涉案房屋的整改责任。2020 年 6 月 16 日我局依法向申请人、蔡某某发出《责令整改通知书》，但申请人、蔡某某逾期不整改。我局于 2020 年 8 月 12 日依法向申请人发出涉案决定书。

二、关于申请人认为其房产证户型图没有区分厅、卫生间、厨房等功能区，不存在违反《住宅室内装饰装修管理办法》第五条第二项规定的问题。

首先上手产权人（使用人）张某某承认在客厅加建卫生间，拆除连接阳台的砖墙体，将阳台部分改建为厨房的事实，并且转手出售该房屋时没有改正。其次经查房地产档案，该房屋原是直管公房，1993年房改为私房，原直管房《广州市住宅房屋租金计算（评估）表》、房改产权测绘附图均标明该单元的房、厅、厨、厕位置，证明该单元现存在违反《住宅室内装饰装修管理办法》第五条第二项的规定。

三、关于申请人表示房子违法改建时没有及时制止、房屋过户时查册未有登记违法改建、相关部门也未告知存在违法改建的问题。

我局收到“广州 12345 政府服务热线”转办关于涉案房屋违规在投诉人客厅上方加建卫生间，并拆改阳台改建厨房的投诉。后我局工作人员开展现场勘查，发现涉案房屋装修未办理小型建设工程施工许可手续，违规改建情况属实。2019年1月30日我局向海珠区不动产登记中心发函《关于暂缓XX路XX街XX号XX房不动产登记的函》，商请其提醒买受人该房屋存在法律风险。

综上，我局作出涉案决定书依据正确、程序合法、内容适当，请求海珠区人民政府依法予以维持。

本府查明：2020年5月9日，被申请人对涉案房屋进行现场检查，制有《现场检查记录》。该记录主要记载：1.申请人及

蔡某某于2019年3月办理网签手续，于2019年5月领取涉案房屋的不动产权证书；2.申请人与蔡某某共同购买涉案房屋后没有对房屋进行装修，现房屋布局与购买时一致。该记录描绘了涉案房屋的布局：厨房在阳台的一侧，卫生间在客厅的一侧。

《广州市住宅房屋租金计算（评估）表》的计租简图及房改产权测绘附图显示：涉案房屋区分了房、厅、厕等功能区，且厨房不在阳台一侧、卫生间不在客厅一侧。

2020年6月16日，被申请人向申请人、蔡某某发出《责令改正通知书》。被申请人责令申请人及蔡某某于2020年7月16日前改正。同年8月12日，被申请人向申请人及蔡某某发出涉案决定书。该涉案决定书主要记载：1.涉案房屋存在违反《住宅室内装饰装修管理办法》第五条第二项的规定；2.被申请人责令申请人及蔡某某限期改正，在收到决定书之日起三十日内拆除阳台部分改建的厨房、房厅部分改建的卫生间。

另查明，原广州市海珠区住房和城乡建设水务局（以下简称“原海珠区住建水务局”）因涉案房屋装饰装修涉嫌违反《住宅室内装饰装修管理办法》，于2019年1月31日对张某某开展调查询问。张某某称其已向原业主购买了涉案房屋，后对涉案房屋进行装修。同日，原海珠区住建水务局执法人员到涉案房屋进行现场检查，制作了《现场检查记录》。该记录主要记载：1.涉案房屋客厅局部改建为淋浴间；2.涉案房屋客厅与阳台间的墙体被拆除，客厅与阳台部分被改建为厨房。原海珠区住建水务局曾于2019年1月30日向海珠区不动产登记中心发出《关于暂缓海珠

区 XX 路 XX 街 XX 号 XX 房不动产登记的函》，建议海珠区不动产登记中心提醒买受人涉案房屋存在法律责任风险。

2019 年 5 月 7 日，被申请人向张某某发出海建局房罚决字〔2019〕1 号《行政处罚决定书》。针对张某某对涉案房屋违法装修的问题，被申请人责令张某某限期改正，并处以 1000 元的罚款。

2020 年 1 月 16 日，蔡某某曾因被申请人对其作出海建局房罚决字〔2019〕2 号《行政处罚决定书》，到海珠区人民政府申请行政复议，请求撤销该处罚决定书。同年 4 月 8 日，海珠区人民政府经审理作出撤销海建局房罚决字〔2019〕2 号《行政处罚决定书》的复议决定。

再查明，有群众通过“12345 政府服务热线”投诉反映涉案房屋存在室内改建的问题。

以上事实，有《现场检查记录》《责令改正通知书》《广州市住宅房屋租金计算（评估）表》《关于暂缓海珠区 XX 路 XX 街 XX 号 XX 房不动产登记的函》、海建局房罚决字〔2019〕1 号《行政处罚决定书》、海建局房罚决字〔2019〕2 号《行政处罚决定书》、涉案决定书、不动产权证书、房改产权测绘附图、不动产登记查册表、房屋买卖合同、投诉工单、送达回执等证据证实。

本府认为：根据《住宅室内装饰装修管理办法》第四条规定，被申请人具有负责管理本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的职责。

《住宅室内装饰装修管理办法》第五条规定：“住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为：……（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；……”根据本案的证据材料可知，违法改建人张某某将涉案房屋客厅局部改建为淋浴间，并把客厅与阳台部分改建为厨房，涉案房屋存在违法改建的事实清楚。被申请人于2019年5月7日对张某某进行了行政处罚并责令其整改，后张某某并无整改即把涉案房屋转售给申请人与蔡某某。申请人购买了涉案房屋并取得不动产权证书后，被申请人发现涉案房屋仍存在违法改建的事实，且涉案房屋违法状态的影响一直持续，遂被申请人经过调查并收集证据后，对涉案房屋现共有人作出责令限期改正的决定。本府认为，涉案房屋存在违法改建的事实清楚，虽然申请人不是违法改建人，但申请人是涉案房屋现共有人之一、管理者及房屋改建后的受益者，申请人在日常使用涉案房屋时，应确保不影响其他住户的合法权益。现涉案房屋违法状态的影响一直持续，申请人对涉案房屋违法改建的状态依法负有整改的责任。被申请人作为住宅室内装饰装修活动的监管者，在发现涉案房屋存在违法改建的事实后，依法作出本案处理并无不当。

另外，被申请人在作出涉案决定书前，已多次提醒、责令申请人改正，被申请人已在法定职权范围内充分履行了职责。房屋买卖属于民事行为，对于申请人主张其购买时不知晓涉案房屋存在违法改建的情况，申请人应另寻法律救济途径。

本府在审查本案的证据材料时发现，被申请人于2020年6月16日向申请人留置送达了《责令改正通知书》。该通知书上

注明拒收原因为“无人在家”。该情形并不符合留置送达的相关规定。但因申请人在提出行政复议申请时亦提供了该通知书，足以证明申请人实际上收到了该通知书，故申请人的权利义务未受影响，本府对该瑕疵予以指出。

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规定，本府决定：

维持被申请人广州市海珠区住房和城乡建设局作出的海建局房决字〔2020〕1号《责令改正违法改建决定书》。

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
2020年10月10日

（本件与原件核对无异）