

# 广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府复决〔2019〕115号

申请人：王某某

委托代理人：邓红欣，北京京平律师事务所律师

王维雪，北京京平律师事务所律师

被申请人：广州市南沙区东涌镇人民政府

法定代表人：姚镇海，职务：镇长

地址：广州市南沙区东涌镇吉祥北路1号。

申请人不服被申请人作出的《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号），于2019年7月24日向广州市南沙区人民政府申请行政复议，本府依法受理，现已审查终结。

## 申请人请求：

依法撤销被申请人作出的《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）。

## 申请人称：

申请人系广州市南沙区东涌镇细沥村村民，在细沥村拥有合法房屋，现因申请人房屋所在地（即广州市南沙区东涌镇东涌一街\*巷\*号）正在进行的广州市轨道交通十八号线2#中间风井建设项目，面临被征收，但被申请人并没有与申请人达成征收补偿协议，为了节约

征地成本，而将申请人的房屋认定为违建，2019年6月29日，被申请人作出《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号），申请人认为被申请人作出的《强制拆除违法建设决定书》毫无事实法律依据，严重侵害申请人的合法权益。依法申请行政复议，维护申请人的合法权益。

申请人提供了如下证据材料：申请人身份证复印件、《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）。

### **被申请人称：**

一、被申请人具有作出《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）的法定职责

根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条的规定：“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。”以及《广州市违法建设查处条例》第四条第二款的规定：“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”。由于涉案建筑物位于乡村规划范围内，故被申请人具有对涉案决定书的法定职责。

二、被申请人作出《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）程序合法

根据《广州市违法建设查处条例》第二十九条第二款、《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条和第四十二条的规定，被申请人发现申请人的违法建设后，于2018年3月7日立案调查。2018年3月7日，被申请人向东涌镇细沥村民委员会负责村民建房报建工作的工

作人员进行询问调查。

被申请人查实申请人的违法事实后于 2018 年 3 月 9 日作出《告知书》（穗南东告字〔2018〕\*\*号），告知申请人享有陈述权和申辩权，该告知书于 2018 年 3 月 9 日送达申请人。被申请人作出《告知书》与《违法建设行政处理决定书》期间申请人未提出陈述和申辩。2018 年 3 月 12 日，被申请人作出《违法建设行政处理决定书》（穗南东建处字〔2018〕\*\*号），决定对申请人作出限期自行拆除该违法建设的行政处理决定，该决定书于 2018 年 3 月 12 日送达申请人。2018 年 3 月 27 日，被申请人作出《催告书》（穗南东强催字〔2018〕\*\*号）。后申请人对《违法建设行政处理决定书》提起行政复议和行政诉讼，案件经过复议、一审、二审，最终生效裁判文书维持《违法建设行政处理决定书》，认定涉案建筑物为违法建筑。2019 年 6 月 29 日，被申请人作出《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）并送达，申请人均拒绝签收被申请人作出的《告知书》《违法建设处理决定书》《催告书》和《强制拆除违法建设决定书》，被申请人依据《中华人民共和国民事诉讼法》第八十六条的规定留置送达上述文书。因此，被申请人作出的《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）符合前述规定的要求。

三、被申请人作出《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）事实清楚、证据确实充分

申请人与麦某曾在东涌镇细沥路东涌一街\*巷\*号建有房屋一层（以下简称旧房），该房屋建筑面积为 50.41 平方米，房屋结构为混合结构，土地性质为集体土地，申请人与麦某是房屋共有人，房屋登记时间为 2012 年 11 月 12 日。2014 年 5 月，申请人在未取得建设规

划许可的情况下，私自将其旧房拆除，建设了一座四层框架结构的房屋，房屋占地面积为 109.7 平方米，建筑面积为 418.98 平方米，该违法建筑物现已投入使用。被申请人根据对村民建房报建工作人员的调查确认，麦某没有参与违法建设，涉案违法建筑的责任人是申请人。因此，申请人在未取得乡村建设规划许可的情况下进行建设的行为，违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条、《村庄和集镇规划建设管理条例》第十八条，被申请人根据《中华人民共和国行政强制法》第四十四条、《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》第二十条的规定作出案涉决定书，认定事实清楚，证据确实充分。

综上所述，被申请人作出《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）主体合法，事实清楚、证据确实充分、适用法律正确，严格按照法定程序执法，故请求驳回申请人的复议申请，维持被申请人作出的《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）。

被申请人提供了如下证据材料：现场照片、调查笔录、王某某和麦某的《房地产权证》、告知书以及送达照片、情况说明、细沥村工作人员证明、《关于公布实施广州市南沙区东涌镇村庄规划成果的通告》、《广州市南沙区东涌镇细沥村村庄规划（2013-2020）公告》、《违法建设行政处理决定书》（穗南东违建处字〔2018〕\*\*号）及送达回证及送达照片、《催告书》（穗南东强催字〔2018〕\*\*号）及送达回证及送达照片、《行政复议决定书》（穗南府复决〔2018〕\*\*号）、（2018）粤 7101 号行初\*\*号《行政判决书》、（2019）粤 71 行终\*\*号《行政判决书》、《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强

拆字〔2019〕\*\*号）。

**本府查明：**

申请人系广州市南沙区东涌镇细沥村村民，是广州市南沙区东涌镇细沥路东涌一街\*巷\*号房屋（以下简称涉案建筑物）的建设人。涉案建筑物位于村庄规划范围内，是申请人于2014年将同址旧房拆除且在未取得乡村建设规划许可的情况下，重建而成的一座四层框架结构房屋，作住宅用途。

2018年3月12日，被申请人对申请人作出《违法建设行政处理决定书》（穗南东违建处字〔2018〕\*\*号），告知申请人，其未经批准建设涉案建筑物的行为，违反了《村庄和集镇规划建设管理条例》第十八条、《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条、《广州市农村村民住房建设用地管理规定》第十三条的规定，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》第二十条的规定，对申请人作出行政处理决定，限其自接到决定书之日起15日内自行拆除，逾期不履行的，将依法强制拆除。2018年3月27日，被申请人作出《催告书》（穗南东强催字〔2018〕\*\*号），催告申请人在2018年4月6日前自行拆除涉案违法建筑物，逾期不履行的，被申请人将依法拆除。被申请人均在《违法建设行政处理决定书》和《催告书》作出当天向申请人送达上述文书，但送达文书时，申请人均不在其住所地，其妻子拒收上述文书，于是被申请人在当地村委工作人员见证下留置送达上述文书。

申请人不服被申请人作出的《违法建设行政处理决定书》（穗南东违建处字〔2018〕\*\*号），经复议、一审、二审后，广州铁路运输中级法院于2019年6月24日作出（2019）粤71行终\*\*号终审判决，

维持被申请人作出的《违法建设行政处理决定书》（穗南东违建处字〔2018〕\*\*号）。

2019年6月29日，被申请人对申请人作出《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号），告知申请人，其违反《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条、《村庄和集镇规划建设管理条例》第十八条和三十七条、《广州市农村村民住宅建设用地管理规定》第十三条进行违法建设的行为，被申请人已于2018年3月12日作出《违法建设行政处理决定书》（穗南东违建处字〔2018〕\*\*号），并于2018年3月27日作出《催告书》（穗南东强催字〔2018〕\*\*号）督促申请人限期自行拆除。申请人无正当理由未履行拆除义务，被申请人将根据《中华人民共和国行政强制法》第四十四条、《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》第二十条的规定，于2019年7月2日对涉案建筑物实施强制拆除，请申请人在强制拆除前自行搬出相关财物，并告知复议与诉讼的权利。因送达该《强制拆除违法建设决定书》时，申请人不在其住所地，当事人母亲拒绝签收该决定书，在当地村委会工作人员见证下，被申请人留置送达该文书。

上述事实有以下证据证明：现场照片、调查笔录、王某某和麦某的《房地产权证》、告知书以及送达照片、情况说明、细沥村工作人员证明、《关于公布实施广州市南沙区东涌镇村庄规划成果的通告》、《广州市南沙区东涌镇细沥村村庄规划（2013-2020）公告》、《违法建设行政处理决定书》（穗南东违建处字〔2018〕\*\*号）及送达回证及送达照片、《催告书》（穗南东强催字〔2018〕\*\*号）及送达回证及送达照片、《行政复议决定书》（穗南府复决〔2018〕\*\*号）、

(2018)粤7101号行初\*\*号《行政判决书》、(2019)粤71行终\*\*号《行政判决书》、《强制拆除违法建设决定书》(穗南东强拆字〔2019〕\*\*号)。

**本府认为:**

**一、被申请人具有强制拆除涉案建筑物的职权**

根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条“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”及《村庄和集镇规划建设管理条例》第三十七条“在村庄、集镇规划区内,未按规划审批程序批准或者违反规划的规定进行建设,严重影响村庄、集镇规划的,由县级人民政府建设行政主管部门责令停止建设,限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物和其他设施;……农村居民未经批准或者违反规划的规定建住宅的,乡级人民政府可以依照前款规定处罚”的规定,本案中,申请人为东涌镇细沥村村民,涉案建筑物位于东涌镇村庄规划范围内,故被申请人具有强制拆除涉案建筑物的职权。

**二、被申请人作出的《强制拆除违法建设决定书》(穗南东强拆字〔2019〕\*\*号)认定事实清楚,证据充分,适用法律正确,程序合法**

根据《中华人民共和国行政强制法》第三十四条“行政机关依法作出行政决定后,当事人在行政机关决定的期限内不履行义务的,具有行政强制执行权的行政机关依照本章规定强制执行”、第三十五条“行政机关作出强制执行决定前,应当事先催告当事人履行义务。催告应当以书面形式作出,并载明下列事项:(一)履行义务的期限;

（二）履行义务的方式；（三）涉及金钱给付的，应当有明确的金额和给付方式；（四）当事人依法享有的陈述权和申辩权”、第三十七条“经催告，当事人逾期仍不履行行政决定，且无正当理由的，行政机关可以作出强制执行决定。强制执行决定应当以书面形式作出，并载明下列事项：（一）当事人的姓名或者名称、地址；（二）强制执行的理由和依据；（三）强制执行的方式和时间；（四）申请行政复议或者提起行政诉讼的途径和期限；（五）行政机关的名称、印章和日期”的规定，本案中，被申请人依法作出《违法建设行政处理决定书》（穗南东违建处字〔2018〕\*\*号），责令申请人收到该决定书之日起15日内自行拆除涉案违法建筑，并经依法催告后，申请人仍不履行义务，且未提交书面材料说明理由，被申请人在《违法建设行政处理决定书》（穗南东违建处字〔2018〕\*\*号）经终审判决生效后作出《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）所认定的事实清楚，证据充分，适用法律正确。

被申请人依照法定程序对涉案建筑物进行调查、责令限期改正、催告、告知权利、送达等程序，其作出《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）的程序均符合法律规定。

三、关于申请人称被申请人因未与申请人达成征收补偿协议，节约征地成本，而将申请人房屋认定为违建，并作出强拆决定的问题。

本府认为，认定涉案建筑物是否属于违法建设与双方是否达成征收补偿协议是两个不同的法律关系，不影响对本案强制拆除违法建设决定合法性的审查。

综上所述，被申请人作出的《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*号）认定事实清楚，证据充分，适用法律正确，



程序合法，对申请人的复议请求，本府不予支持。根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款的规定，本府决定如下：

维持被申请人作出的《强制拆除违法建设决定书》（穗南东强拆字〔2019〕\*\*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。

2019 年 9 月 19 日