

# 广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府复决〔2020〕113号

申请人：吴某明

被申请人：广州市南沙区榄核镇人民政府

法定代表人：唐斌 职务：镇长

住所地：广州市南沙区榄核镇镇南路67号

申请人不服被申请人作出的《责令限期拆除违法建设通知书》，于2020年9月25日向本府申请行政复议，本府依法予以受理。现已审理终结。

## 申请人请求：

1. 确认被申请人于2020年9月9日对申请人位于榄核镇沙湾涌某街\*\*-1号、\*\*-2号房屋作出的《责令限期拆除违法建设通知书》违法，并责令被申请人撤销该通知；

2. 确认被申请人下发《责令限期拆除违法建设通知书》属于乱作为。

## 申请人称：

申请人是广东省广州市南沙区榄核镇榄核村某生产队的

村民。被申请人在 2020 年 7 月 7 日对申请人一处位于榄核镇沙湾涌东街\*\*-2 的房屋下发了《责令限期拆除违法建设通知书》，通知内容主要是说申请人擅自侵占河道违法建设，限申请人 7 天内自行拆除，不然就强拆。之后更有某名榄核镇政府的河长办工作人员十分嚣张跋扈，用恐吓威胁的语气向我说“现在补你 27902 元，你再不同意拆，到时直接对抵（强拆）你的房一分也没有”。

申请人于 2020 年 8 月 3 日，向南沙区人民政府提起了行政复议，案号：穗南府复字（2020）90 号，目前案件仍在处理过程中。在申请人提起行政复议之后，被申请人很快表明工作失误，并在 2020 年 8 月 20 日作出了《关于撤销〈责令限期拆除违法建设通知书〉的通知》。

但没想到，在 2020 年 9 月 9 日被申请人再一次对申请人位于榄核镇榄核村沙湾涌某街\*\*-1/\*\*-2 号两处房屋作出《责令限期拆除违法建设通知书》，并且态度比之前更加恶劣，不但勒令申请人 1 天之内自行拆除他们所谓的“违法建筑物”，还勒令申请人及家人必须在 2020 年 9 月 10 日前（即下发通知书当日）搬离所有生活物品。

被申请人如此反复无常、任意妄为，不经过合法程序，多次随意作出《责令限期拆除违法建设通知书》的行为，是典型的滥用权力的行为，更是严重违法的利用权力威逼恐吓村民的乱作为行为。

被申请人的乱作为行为，已经对申请人和申请人家人，造

成巨大心理压力与不安，和生活上的困扰。因此，只能再一次提起行政复议。

被申请人想用拆违来代替拆迁，侵害申请人一家五口人的利益。事实上榄核镇沙湾涌某街\*\*-1 和\*\*-2 两处房屋，并不是申请人擅自侵占河道建设的，该两处房屋地块几十年来一直都是申请人的宅基地，此地块是村队调整土地时，扣除申请人耕地面积换来的宅基地，此事有榄核村某队住地耕地数据为证。榄核镇沙湾涌某街\*\*-1 和\*\*-2 两处房屋更是申请人和老婆冯杏娇两公婆，十几年来日夜耕种，辛苦劳动，勤俭节约，挨饿受冻，含辛茹苦一勺眼泪一勺汗水养大两个儿女，供他们两兄妹读完书之后，积累了几万元，才在 2007 年建了这两处小平房，69-1 号房子只有 26.81 平方米是留给申请人和老婆两老养老的，\*\*-2 号房子只有 19.93 平方米打算留给我儿子的。榄核镇沙湾涌某街\*\*-1 和\*\*-2 两处房屋是申请人一家五口人赖以居住的地方，我这个当丈夫的父亲，当了一辈子农民，没什么本事，穷了一辈子，挨了一辈子苦日子，现在好不容易才建了两处屋子，打算留给老婆和儿子，却没想到现在苦上加苦，被被申请人当成违建，面临被强拆。

申请人可以配合被申请人的拆迁工作，不求被申请人大力补偿，只求被申请人的领导可怜可怜一下申请人家，别把申请人家两处屋子当作违建强拆掉，只求被申请人的领导重新调查申请人家两处房屋的情况，依法依规按照《广州南沙集体土地和集体土地上房屋征收补偿安置办法》与《广州市南沙区旧村

庄更新改造项目补偿安置标准指引》，对申请人位于榄核镇沙湾涌某街\*\*-1 和\*\*-2 两处房屋进行合理的补偿和安置，确保申请人的权益不受侵害。

综上所述，被申请人 2020 年 9 月 9 日作出的《责令限期拆除违法建设通知书》违法，理应被撤销，其反复无常、任意妄为、多次随意作出《责令限期拆除违法建设通知书》的行为明显属于乱作为。望广东省广州市南沙区人民政府行政复议办公室支持申请人的复议请求。

申请人提供了下列证据材料：《责令限期拆除违法建设通知书》（作出时间：2020 年 9 月 9 日）、《公告》（作出时间：2020 年 9 月 9 日）、《责令限期拆除违法建设通知书》（作出时间：2020 年 7 月 7 日）、《关于撤销〈责令限期拆除违法建设通知书〉的通知》（作出时间：2020 年 8 月 20 日）、《集体土地使用证》、房屋所有权证、房屋现场照片、平面图等。

### **被申请人称：**

一、被申请人有职权执行上级行政机关下发的工作方案对沙湾涌巡河通道内的建筑物进行拆除。根据《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》第六十一条“乡、民族乡、镇的人民政府行使下列职权：（七）办理上级人民政府交办的其他事项。”的规定，被申请人有职权执行上级行政机关下发的工作方案。根据广州市南沙区河长制办公室关于印发《南沙区贯彻落实广州市总河长令（第 8 号）涉水

违法建设拆除整治方案》通知的有关要求，对《广州市总河长令（第8号）》下达的4805宗疑似违法进行排查整治，对302条内河涌及13条外江划定巡河通道内的建筑物进行拆除，打通巡河通道（原则上打通至少2米），对河涌沿线保留的建筑物实施截污纳管整治。沙湾涌属于南沙区下达83条重点整治河涌其中之一，根据要求需对重点整治河涌巡河通道内的建筑物进行拆除，打通巡河通道（原则上打通至少2米）。吴某明位于榄核镇沙湾涌某街\*\*-1号和\*\*-2号房屋属于沙湾涌巡河通道内的建筑物（南沙区水务巡查APP编号：LH-SWC-E18和LH-SWC-E19）。

二、被申请人具有查处违法建设的法定职责，有权对榄核镇辖区范围内的违法建设进行查处。

根据《广州市违法建设查处条例》第四条第二款规定：“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。”第二十条第三款规定：“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；违法建设在街道辖区范围内的，由区城市管理综合执法机关责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法强制拆除，街道办事处应当予以配合。”依据上述法律规定，被申请人有权对申请人吴某明位于榄核镇榄核村沙湾涌某街\*\*-1、\*\*-2号房屋进行查处。

三、申请人吴某明位于榄核镇榄核村沙湾涌某街\*\*-1、\*\*-2号房屋经调查核实属于沙湾涌巡河通道内的违法建设。

经核查，申请人吴某明一共有三间房屋，一间位于榄核镇沙湾涌东街\*\*号的2层半房屋（经核查，有旧房产证，已拆旧建新，重建时没有办理报建手续）不在沙湾涌巡河通道内，面积约200平方米；另外两间一层房屋分别位于榄核镇沙湾涌某街\*\*-1号（面积26.81平方米）和\*\*-2号（面积19.93平方米）属于沙湾涌巡河通道内的建筑物，经核查没有办理报建手续。

根据《广州市违法建设查处条例》第二条第二、三款规定：“违法建筑物、构筑物违反城乡规划的事实持续存在的，属于违法建设的继续状态。本条例施行前已建成的建筑物、构筑物，是否属于违法建设，依照建设当时施行的法律、法规的规定予以认定。”根据《村庄和集镇规划建设管理条例》（1993年11月1日起施行）第十八条规定：“农村村民在村庄、集镇规划区内建住宅的，应当先向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请，经村民会议讨论通过后，按照下列审批程序办理：（一）需要使用耕地的，经乡级人民政府审核、县级人民政府建设行政主管部门审查同意并出具选址意见书后，方可依照《土地管理法》向县级人民政府土地管理部门申请用地，经县级人民政府批准后，由县级人民政府土地管理部门划拨土地；（二）使用原有宅基地、村内空闲地和其他土地的，由乡级人民政府根据村庄、集镇规划和土地利用规划批准。”及第三十七条规定：“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；影响村庄、集镇规划，尚可采取改正措施的，由县级人民政府建设行政主管部门责令限期改正，处以罚款。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。”《广州市关于贯彻实施〈城乡规划法〉的意见》第三条规定：“（9）村庄规划区内的违法建设，根据《城乡规划法》第六十五条的规定查处。

（10）对于2008年1月1日前发生的历史违法建设行为，应当在2010年12月31日前到城乡规划主管部门申请违法建设处理，由城乡规划主管部门按行为发生时的法律、法规依法处理；逾期不申请的以及2008年1月1日之后发生的违法建设行为，则按照《城乡规划法》进行处罚。”

本案中，申请人在榄核镇榄核村沙湾涌某街\*\*-1、\*\*-2号建设两间一层房屋，经过向镇建设办核查，没有办理报建手续，已构成违法建设。2020年6月13日，被申请人对申请人位于榄核镇沙湾涌某街\*\*-1、\*\*-2号两间房屋发出《告知书》，对同意签订清拆协议的可按相关规定得到补助，若超过限期的将交由榄核镇综合行政执法大队进行处理。由于申请人拒不签订清拆协议，2020年9月9日，被申请人向申请人发出《责令限期拆除违法建设通知书》和《公告》，认定申请人位于榄核镇榄核村沙湾涌某街\*\*-1、\*\*-2号房屋属于违法建设，责令其限期自行拆除并搬离违法建设内的所有物品符合法律规定。目前

申请人未自行拆除上述违法建设，被申请人也尚未实施拆除。

综上，被申请人已就申请人位于榄核镇榄核村沙湾涌某街\*\*-1、\*\*-2号建住宅一案调查核实，作出《责令限期拆除违法建设通知书》证据充足、适用法律正确，恳请区政府不予支持申请人的复议请求。

被申请人提供了下列证据材料：《广州市南沙区河长制办公室关于印发〈南沙区贯彻落实广州市总河长令（第8号）涉水违法建设拆除整治方案〉的通知》（穗南区河长办〔2020〕12号）、南沙区水务巡查APP沙湾涌巡河通道图、申请人房屋照片3张、广州双晟技术服务有限公司《南沙区榄核镇沙湾涌河涌管理范围内附着物清理专项整治项目详查服务项目》（详细地址：榄核镇榄核村沙湾涌某街\*\*-1号）、广州双晟技术服务有限公司《南沙区榄核镇沙湾涌河涌管理范围内附着物清理专项整治项目详查服务项目》（详细地址：榄核镇榄核村沙湾涌东街\*\*-2号）、《集体建设用地使用证》、房屋所有权证、《告知书》送达及张贴照片、《责令限期拆除违法建设通知书》（作出时间：2020年9月9日）、《公告》（作出时间：2020年9月9日）等。

#### **本府查明：**

1988年，原番禺县国土局向申请人发放《集体建设用地使用证》，土地地址为原番禺县榄核镇（现广州市南沙区榄核镇）榄核村，自有使用权面积为55平方米，建筑占地面积55平方米，包括地号为14-01-\*\*\*\*的土地43.77平方米和地号



为 14-01-\*\*\*\*-02 的土地 11.29 平方米。同年，原番禺县人民政府向申请人发放房屋所有权证，房屋坐落地址为原番禺县榄核镇（现广州市南沙区榄核镇）榄核村某队，地号为 14-01-\*\*\*\*，所有权来源为 1986 年自建，建筑结构及层数为砖木二层，基底面积为 55.06 平方米，建筑面积为 89.41 平方米。

2020 年 6 月 13 日，被申请人在榄核镇榄核村沙湾涌东街\*\*-2 号建筑物外墙张贴《告知书》并对张贴现场拍照，主要内容为：申请人位于榄核镇榄核村沙湾涌某街\*\*-1 号、\*\*-2 号的建（构）筑物在重点河涌专项整治需要进行拆除范围内，申请人若在 2020 年 6 月 20 日前同意签订清拆协议的，可按相关规定得到补助，若在规定期限内不同意签订补助清拆协议的，将交由综合行政执法大队处理。

2020 年 7 月 7 日，广州双晟技术服务有限公司制作编号分别为 SWC、SWC-1，地址分别为榄核镇榄核村沙湾涌某街\*\*-1 号、\*\*-2 号，产权人均均为申请人的《南沙区榄核镇沙湾涌河涌管理范围内附着物清理专项整治项目详查服务项目》2 份，主要内容为：地址为榄核镇榄核村沙湾涌某街\*\*-1 号的建筑物为混合结构，建设于 2009 年以前，面积为 26.81 平方米；地址为榄核镇榄核村沙湾涌东街\*\*-2 号的建筑物为混合结构，建设于 2009 年后，面积为 19.93 平方米。

2020 年 9 月 9 日，被申请人对申请人作出《责令限期拆除违法建设通知书》，主要内容为：申请人位于榄核镇榄核村沙湾涌某街\*\*-1 号、\*\*-2 号（沙湾涌河道管理范围内）的建筑物、

构筑物（以下简称涉案建筑物），因违反《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条的规定，涉嫌违法建设，被申请人将依法拆除上述建（构）筑物。根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条的规定，责令申请人立即停止违法行为、改正违法行为，并限申请人自收到该通知书1日内自行拆除该违法建（构）筑物，逾期不拆除并清理的，被申请人将组织相关部门依法进行拆除并清理，并告知申请人在收到本通知书之日起三日内向被申请人陈述和申辩。同日，被申请人作出《公告》，主要内容为：通知申请人于2020年9月10日前搬离涉案违法建设内所有物品。

另查明，2020年6月24日，广州市南沙区河长制办公室发布《广州市南沙区河长制办公室关于印发〈南沙区贯彻落实广州市总河长令（第8号）涉水违法建设拆除整治方案〉的通知》。主要工作目标和任务是2020年底前，完成《广州市总河长令（第8号）》下发4805宗疑似涉河违法建设的整治，打通巡河通道。

上述事实有下列证据予以证实：《广州市南沙区河长制办公室关于印发〈南沙区贯彻落实广州市总河长令（第8号）涉水违法建设拆除整治方案〉的通知》（穗南区河长办〔2020〕12号），南沙区水务巡查APP沙湾涌巡河通道图，榄核镇榄核村沙湾涌东街\*\*号、69-1号、\*\*-2号房屋照片，广州双晟技术服务有限公司制作的《南沙区榄核镇沙湾涌河涌管理范围内附着物清理专项整治项目详查服务项目》2份（编号分别为SWC、SWC-1），《集体土地建设用地使用证》、房屋所有权证（登记

号为 070603)、《告知书》及张贴照片、《责令限期拆除违法建设通知书》、《公告》等。

### 本府认为：

一、被申请人具有作出《责令限期拆除违法建设通知书》法定职责。

《中华人民共和国城乡规划法》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。”本案中，涉案建筑物位于榄核镇榄核村村庄规划范围内，因此，被申请人有权查处镇辖区范围内违反乡村建设规划管理进行建设的行为。

二、被申请人作出《责令限期拆除违法建设通知书》程序违法

《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条规定：“当事人有权进行陈述和申辩。行政机关必须充分听取当事人的意见，对当事人提出的事实、理由和证据，应当进行复核……”第四十二条规定：“行政机关作出责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚决定之前，应当告知当事人有要求举行听证的权利……”本案中，被申请人作出涉案《责令限期拆除违法建设通知书》对申请人权益产生较大的影响，应根据上述规定告知申请人享有的陈述、申辩及听证的权利。虽然被申请人在涉案通知书中告知了申请人有陈述和申辩的权利，但并未在作出涉案通知书前告知。另外，根据被申请人提供的

证据不能证实其作出涉案《责令限期拆除违法建设通知书》前已告知申请人听证的权利，也不能证实其履行了现场检查、询问、调查等程序。被申请人作出涉案《责令限期拆除违法建设通知书》属程序违法。

综上所述，被申请人作出的《责令限期拆除违法建设通知书》程序违法。根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项规定，本府决定如下：

撤销被申请人作出的《责令限期拆除违法建设通知书》。

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中级法院提起行政诉讼。

2020年12月22日