

广州市南沙区人民政府

行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕562号

申请人：麦 XX。

被申请人：广州市南沙区黄阁镇人民政府。

地址：广州市南沙区黄阁镇吉祥路1号。

法定代表人：林中明，职务：镇长。

第三人：广州市南沙区黄阁镇 XX 经济联合社。

申请人不服被申请人于2023年4月21日强制拆除广州市南沙区黄阁镇XX号房屋的行为(下称案涉强制拆除行为)，向本府申请行政复议，本府依法予以受理，本案适用普通程序审理，并于2025年1月11日依法将本案审查期限延长30日，现已审查终结。

申请人请求：

确认被申请人2023年4月21日强制拆除申请人位于南沙区黄阁镇XX号房屋的行为违法。

申请人称：

申请人于 2023 年 4 月 21 日知道被申请人当日强制拆除其位于南沙区黄阁镇 XX 号房屋（下称案涉房屋）的行为。案涉房屋有合法的土地证、房产证。2023 年 4 月 21 日早上 7 时，大批黄阁镇的领导、镇属单位领导及工作人员参与强制拆除案涉房屋，霸占申请人家合法土地，案涉强制拆除行为现场视频及现场照片均可证实。该土地上建成的南沙 XX 学校，被南沙区综合行政执法局认定为违法用地并被没收。由于南沙 XX 学校违法用地、违法建设，导致申请人合法土地被霸占，合法房屋被违法强制拆除。相关法律未赋予第三人强制收回土地和强制拆除房屋的权利，被申请人将责任推向第三人，属于怠于履行监管职责，实质为变相拆除申请人房屋。

被申请人答复称：

一、申请人提起行政复议申请主体不适格。

申请人请求确认被申请人案涉强制拆除行为违法，但未提供其为案涉房屋权属人或其享有案涉房屋相关权益的证据，无法证明案涉强制拆除行为与申请人存在利害关系。因此，申请人的行政复议申请不符合《中华人民共和国行政复议法》第三十条第一款第（一）、（二）项的规定。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（二）项的规定，请求复议机关驳回申请人的行政复议申请。

二、被申请人并未实施案涉强制拆除行为，被申请人不是适格的被申请人。

2020 年 10 月 10 日，广州市规划和自然资源局南沙区分

局作出《关于广州市南沙区黄阁镇 XX 村更新改造实施方案的批复》（穗规划资源南〔2020〕XX 号），黄阁镇 XX 村采取全面改造模式，以合作改造的方式实施旧村庄更新改造，改造主体为第三人。根据批复，被申请人负责监督和指导该更新改造项目的组织实施工作。在第三人取得批复后，项目签约率于 2021 年 6 月 28 日已超过 80%，被申请人要求第三人按相关规定推进后续房屋拆除工作。在动迁过程中，通过多方努力，成功引进著名的 XX 教育集团，建设省级学校南沙区 XX 学校作为更新改造项目的配套教育资源。在学校用地范围内，有少数留守户拒不签约交拆，导致学校的建设进度受阻。鉴于学校建设事关重大公共利益，且 2023 年 9 月 1 日的开学节点已经迫在眉睫，2023 年 2 月起第三人启动民主表决，通过了《收回 XX 村旧村庄更新改造项目广州市南沙区 XX 学校片区内（含门前规划路）的宅基地使用权》的决议，决定收回 XX 学校片区的宅基地使用权并拆除建筑物和构筑物。案涉房屋位于 XX 学校的用地范围内，为保障案涉房屋权属人的权益，第三人于 2023 年 3 月 22 日向权属人邮寄《限期签约交楼通知书》，告知权属人相关情况，通知权属人限期签订案涉房屋的安置补偿协议并依约办理交拆。由于权属人逾期未签约，第三人于 2023 年 4 月 21 日通过登报、邮寄等方式向权属人发出《收回宅基地使用权决定书》，告知权属人收回宅基地使用权以及清拆案涉房屋，并保留权属人案涉房屋应得安置补偿权益等情况。同日，第三人组织拆除案涉房屋，并委托公证机构对案涉房屋现状进行保全证据公证。至此，被申请人

并未实施案涉强制拆除行为，被申请人不是适格的被申请人。

三、申请人提起行政复议申请已超出行政复议期限，依法应予驳回。

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十条的规定，申请人在《行政复议申请书》中已明确于2023年4月21日知道案涉强制拆除行为，申请人提起本次行政复议申请显然已经超过上述法律规定的行政复议申请期限，不符合《中华人民共和国行政复议法》第三十条第一款第（四）项规定的受理条件，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（二）项的规定，请求复议机关依法驳回申请人的行政复议申请。

综上所述，被申请人并非实施案涉强制拆除行为的主体，申请人不具备行政复议申请人的主体资格，且申请人超出法定期限提起行政复议申请，申请人的请求缺乏事实和法律依据，请求复议机关依法驳回申请人的行政复议申请。

第三人在本案审理期间未提交书面意见。

本府查明：

2020年10月10日，广州市规划和自然资源局南沙区分局作出《关于广州市南沙区黄阁镇XX村更新改造实施方案的批复》（穗规划资源南〔2020〕XX号）。该批复明确：XX村更新改造主体为XX村，以合作改造模式由XX村公开选择的合作企业作为开发建设单位具体实施更新改造。实施方案及拆迁补偿安置方案在批复之日起3年内经村民（含村改居后的居民）和世居祖屋权属人总人数的80%以上表决通过后，

批复生效。本批复作为办理后续各项审批的依据。黄阁镇人民政府应指导 XX 村制定拆迁补偿安置方案并按规定表决通过，组织项目实施。

2021 年 6 月 29 日，广州市南沙区黄阁镇人民政府城乡建设和管理办公室向第三人作出《关于 XX 村更新改造项目签约率已达 80%报备的复函》，主要内容为：该办公室经核对，对 XX 村更新改造项目实施（含拆补）方案表决通过率及安置补偿协议签约率达 80%予以确认，并要求第三人按相关规定推进后续房屋拆除工作。

2023 年 3 月 22 日，第三人作出《广州市南沙区黄阁镇 XX 村四议两公开表决结果公示》，公示表决通过的事项为“收回 XX 村旧村庄更新改造项目广州市南沙区 XX 学校片区内（含门前规划路）的宅基地使用权，按照《广州市南沙区黄阁镇 XX 村更新改造安置补偿方案》及《广州市南沙区黄阁镇 XX 村更新改造统筹分配方案》对收回宅基地范围内未签约房屋作出补偿，清退并拆除该片区内全部建筑物和构筑物，表决通过后，由 XX 村更新改造工作领导小组负责具体实施工作。”表决结果为：“通过”。

2023 年 3 月 22 日，第三人向“张 XX”户作出《限期签约交楼通知书》，载明：“我社旧村庄更新改造项目签约率已超 80%，《关于广州市南沙区黄阁镇 XX 村更新改造实施方案的批复》（穗规划资源南〔2020〕XX 号）已经生效。你户位于黄阁镇 XX 号房屋所处地块的实际控规已调整为中小学用地（用地代码 XXXX），规划建设我社更新改造项目的配建

学校，已取得建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证，配建学校将会由 XX 教育集团开办九年一贯制的广州市南沙区 XX 学校。2023 年 3 月 17 日至 3 月 21 日，我社组织十八周岁以上有表决权的股东召开股东大会，依照《中华人民共和国土地管理法》第六十六条的规定，表决收回广州市南沙区 XX 学校片区内（含门前规划路）未签约房屋宅基地使用权的相关事项，你户上述房屋位于广州市南沙区 XX 学校片区内（含门前规划路）范围内。经我社研究决定，根据《广州市南沙区黄阁镇 XX 村更新改造安置补偿方案》及《广州市南沙区黄阁镇 XX 村更新改造统筹分配方案》，现限你户于 2023 年 3 月 31 日前携身份证明，与我社签订房屋安置补偿协议并依约交拆……”当日，第三人在广东省广州市南沙公证处的见证下向张 XX 邮寄该《通知书》。

2023 年 4 月 20 日，第三人向“张 XX”户作出《收回宅基地使用权决定书》，载明：“……鉴于你户位于黄阁镇 XX 号的房屋属于广州市南沙区 XX 学校片区内（含门前规划路）范围内，我社于 2023 年 3 月 22 日向你户寄送了《限期签约交楼通知书》，限你户于 2023 年 3 月 31 日前与我社签订（黄阁镇 XX 号）房屋的安置补偿协议并依约办理交拆，但你户逾期至今仍未与我社签订安置补偿协议。现我社决定执行股东大会表决的结果，依照《中华人民共和国土地管理法》第六十六条依法收回你户的宅基地使用权，清退并拆除宅基地上的房屋及构建筑物。……”次日，第三人在广东省广州市南沙公证处的见证下向张 XX 邮寄该《决定书》。

2023年4月21日，经第三人申请，广东省广州市南沙公证处工作人员对案涉房屋的现状予以公证，后于2023年7月20日出具《公证书》[(2023)粤广南沙第XX1号]。

另查明，原番禺市人民政府于1993年1月13日填发的粤房字第XX号《房屋所有权证》载明，案涉房屋所有权人为张XX。申请人系张XX的妻子。

申请人不服被申请人作出的案涉强制拆除行为，于2024年10月11日向本府申请行政复议。本府于2024年10月17日作出《补正行政复议申请材料通知书》，通知申请人补正行政复议申请材料，于2024年11月5日收到申请人的补正材料。

申请人提起本案行政复议申请时一并提交了案涉强制拆除行为的现场视频及照片。其中一张彩色照片打印件显示拍摄时间为2023年4月21日，载有“黄阁镇政府各部门领导参与强拆”的字样；照片内共有六人，其中三人分别被标注为“镇分管建设副镇长方某某”“镇建设办主任朱某”“XX村第一书记、镇拆迁办主任周某”。

本案在审理过程中，2024年12月31日，本府依法听取第三人的意见。第三人称，案涉房屋为张XX所有，于2023年4月21日被第三人强制拆除；申请人系张XX的妻子。

上述事实有下列证据予以证实：《关于广州市南沙区黄阁镇XX村更新改造实施方案的批复》（穗规划资源南〔2020〕XX号）、《关于XX村更新改造项目签约率已达80%报备的复函》《广州市南沙区黄阁镇XX村四议两公开表决结果公示》

《限期签约交楼通知书》《收回宅基地使用权决定书》《公证书》[(2023)粤广南沙第XX1号]、《公证书》[(2023)粤广南沙第XX2号]、《公证书》[(2023)粤广南沙第XX3号]、《房屋所有权证》(粤房字第XX号)及送达材料、案涉强制拆除行为的现场视频及照片等。

本府认为：

《中华人民共和国行政复议法》第二十条规定：“公民、法人或者其他组织认为行政行为侵犯其合法权益的，可以自知道或者应当知道该行政行为之日起六十日内提出行政复议申请；但是法律规定的申请期限超过六十日的除外。因不可抗力或者其他正当理由耽误法定申请期限的，申请期限自障碍消除之日起继续计算。行政机关作出行政行为时，未告知公民、法人或者其他组织申请行政复议的权利、行政复议机关和申请期限的，申请期限自公民、法人或者其他组织知道或者应当知道申请行政复议的权利、行政复议机关和申请期限之日起计算，但是自知道或者应当知道行政行为内容之日起最长不得超过一年。”《中华人民共和国行政复议法》第二十一条规定：“因不动产提出的行政复议申请自行政行为作出之日起超过二十年，其他行政复议申请自行政行为作出之日起超过五年的，行政复议机关不予受理。”第三十条第一款规定：“行政复议机关收到行政复议申请后，应当在五日内进行审查。对符合下列规定的，行政复议机关应当予以受理：……（四）在法定申请期限内提出；……”《中华人民共和国民法典》第一百八十条第二款规定：“不可抗力是

不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。”

依据上述规定可知，公民认为行政行为侵犯其合法权益，可自知道该行政行为之日起六十日内提出行政复议申请；行政机关作出行政行为时，未告知公民提出行政复议申请的相关权利的，申请期限自公民知道或者应当知道提出行政复议申请的相关权利之日起计算，但自知道行政行为内容之日起最长不得超过一年。因自然灾害、社会突发事件等不可抗力或者其他不能避免的正当理由耽误法定申请期限的，申请期限自障碍消除之日起继续计算。本案中，申请人主张案涉房屋于2023年4月21日被被申请人强制拆除，并提供了案涉强制拆除行为的现场视频及照片。根据申请人提交的视频及照片结合其在《行政复议申请书》中的陈述可知，申请人于2023年4月21日已经知道被申请人实施案涉强制拆除行为，但直至2024年10月11日才向本府提出行政复议申请，已超过法定六十日提出行政复议申请的期限。即使被申请人未告知对案涉强制拆除行为提出行政复议申请的相关权利，也已超过法定一年提出行政复议申请的期限。申请人亦未提交证据证明其存在因不可抗力或者其他正当理由耽误法定申请期限的情形。《中华人民共和国行政复议法》第二十一条规定的二十年最长提出行政复议申请期限，仅适用于当事人不知道行政机关作出行政行为的情形，但本案申请人已于2023年4月21日知道案涉强制拆除行为，故不适用该规定。综上，申请人超过法定申请期限提出本案行政复议申请，不符合法定受理条件，依法应予驳回。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第三十三条的规定，
驳回申请人的行政复议申请。

申请人、第三人如对本决定不服，可以自收到本《行政复议决定书》之日起 15 日内，依法向广州铁路运输中级法院
起诉。

本件与原件核对无异

二〇二五年一月二十日