

广州市南沙区人民政府

行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕548号

申请人：蔡 XX。

被申请人：广州市南沙区 XX 镇人民政府。

地址：广州市南沙区 XX 镇光明路 49 号。

法定代表人：李秋炳，职务：镇长。

申请人不服被申请人于 2024 年 9 月 24 日作出的《关于清理被征收地上建（构）筑物的公告》，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。在本府审理过程中，申请人与被申请人以双方协商调解为由，向本府提交《行政复议中止申请书》，本府于 2025 年 1 月 6 日决定中止本案行政复议审理。2025 年 1 月 13 日，本府恢复本案审理，现已审查终结。

申请人请求：

确认被申请人作出的《关于清理被征收地上建（构）筑物的公

告》违法。

申请人称：

申请人是广州市南沙区 XX 大道 XX 号农商银行职工福利房（配套一楼杂物间）的业主，一楼有 6 间杂物间（摩托车车库杂物房）于 1988 至 1990 年建设后分配至 6 户职工，从建好交付使用至今已有 34 年多。被申请人于 2024 年 9 月 24 日张贴《关于清理被征收地上建（构）筑物的公告》，于 9 月 27 日以 XX 镇 XX 大道 XX 号构建物的土地为 XX 镇范围内查无用地单位权属的国有用地，构建物为无证为由，对申请人一楼杂物间进行强拆。征收单位及有关部门未按照法律流程办事，未书面通知当事人，不经催告程序、不给当事人留出复议和诉讼期限即实施拆除，给被拆迁人造成了损失。

1993 年国家房改房政策出台，该杂物间无产权证是因历史原因形成，不等于违法建筑物。该杂物间为房屋的配套设施，属于完善房屋使用功能的附属物，使用权归属附着于相应的房屋，其使用权仍应归属于房屋的所有权人。拥有房屋的使用权通常也就是拥有该房屋自带的杂物间的使用权。工程项目确实需要征收，也得相对应提供征收补偿。请求确认被申请人作出《关于清理被征收地上建（构）筑物的公告》的行政行为违法，对 9 月 27 日强拆杂物间造成损失赔偿，同时必须按照征收标准征收补偿。

被申请人答复称：

根据《中华人民共和国行政复议法》第三十条之规定，申请人与行政行为有利害关系是行政复议机关受理其行政复议申请的必要条件之一。本案中，申请人并未提供足够的证据证实其为 XX 大道 XX 号东侧 XX 米杂物房的所有权人或与本案的行政行为具有法律

上的利害关系，故被申请人认为申请人并非本案适格申请人，请复议机关依法驳回申请人的行政复议申请。

本府查明：

申请人于 2018 年 1 月 14 日向梁 XX 购得位于南沙区 XX 镇 XX 大道 XX 号 XX 房的物业并签订《房屋买卖合同》。《房屋买卖合同》显示梁 XX（卖方）于 2018 年将位于南沙区 XX 镇 XX 大道 XX 号 XX 房的物业以现状按套售予申请人（买方），梁 XX（卖方）、申请人（买方）、广州 XX 房地产有限公司（经纪方）三方约定本合同房屋自带一楼杂物间免费使用，无产权。后申请人取得粤（2018）广州市不动产权第 11XXXXXX 号证书，载明：“权利人：蔡 XX；坐落：南沙区 XX 镇 XX 大道 XX 号 XX 房；房屋（建筑面积）：90.8 平方米；房屋所有权取得方式：购买。”申请人提供多张杂物房照片，照片显示南沙区 XX 镇 XX 大道 XX 号院落相对独立，该院落内有多间一层结构装有铁门的房屋。

2023 年 6 月 9 日，广州南沙开发区土地开发中心向被申请人发出《广州南沙开发区土地开发中心关于下达南沙至珠海（中山）城际（万顷沙－兴中段）南沙段工程项目征收补偿任务的函》，要求被申请人根据项目红线依法开展具体的征收补偿工作，包括但不限于利用现状调查、补偿登记与协商、签订合同与支付、土地移交等。如项目用地范围历史上已完成征收补偿，请被申请人根据现场实际情况，结合用地要求开展清场工作。

2024 年 9 月 24 日，被申请人作出涉案《关于清理被征收地上建（构）筑物的公告》（下称涉案《公告》），载明：“地铁十八号线南延段的建设属于国家重点项目，……目前，位于 XX 大道 XX

号东侧 XX 米的杂物房，已严重迟滞地铁十八号线南延段建设的进程。为加快地铁十八号线的建设，镇政府拟对位于 XX 大道 XX 号东侧 XX 米的杂物房予以清理，特公告如下：1. 请相关单位或人员于 2024 年 9 月 27 日前自行清理杂物房，以及内部物品；2. 对于上述限定期限内未清理的杂物房、物品等，一律视作无主物，镇政府将进行处置，造成的损失不予赔偿；3. 对在清理过程中妨碍执行公务，聚众闹事的，将按照有关法律法规予以严肃处理。本公告自发布之日起生效。”该公告于 2024 年 9 月 25 日张贴于南沙区 XX 大道 XX 号东侧 XX 米的房屋外墙。

2024 年 9 月 27 日，被申请人对南沙区 XX 大道 XX 号东侧 XX 米的房屋实施拆除。

2024 年 11 月 2 日，申请人不服被申请人作出的涉案《公告》，向本府申请行政复议。

上述事实有下列证据予以证实：申请人提供的《房屋买卖合同》、粤（2018）广州市不动产权第 11XXXXXX 号证书及杂物房照片 3 张，被申请人提供的《关于清理被征收地上建（构）筑物的公告》《广州南沙开发区土地开发中心关于下达南沙至珠海（中山）城际（万顷沙—兴中段）南沙段工程项目征收补偿任务的函》及张贴照片、被申请人对南沙区 XX 大道 XX 号东侧 XX 米的房屋拆除前后照片 3 张等。

本府认为：

《中华人民共和国行政复议法》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：（一）有明确的申请人和

符合本法规定的被申请人；（二）申请人与被申请行政复议的行政行为有利害关系；……” 本案中，根据申请人提交的粤（2018）广州市不动产权第 11XXXXXX 号证书、《房屋买卖合同》、杂物房照片等仅能证实申请人通过购买的方式取得南沙区 XX 镇 XX 大道 XX 号 XX 房的房屋所有权，并在购房时与卖方、经纪方约定房屋自带一楼杂物间免费使用，但并不能据以证实该合约中约定的一楼杂物间即为南沙区 XX 大道 XX 号东侧 XX 米的房屋，申请人提供的证据无法证实申请人为涉案《公告》提及的“XX 大道 XX 号东侧 XX 米的杂物房”的权利人，涉案《公告》与申请人不具有行政复议法上的利害关系，被申请人认为申请人并非本案适格申请人，本府予以采信。

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 日内向广州铁路中级运输法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二五年一月十三日