

广州市花都区人民政府

行政复议决定书

花都府行复〔2021〕347号

申请人：利某某。

被申请人：广州市花都区人民政府新华街道办事处。

申请人不服被申请人作出的事项处理意见书，向本府申请行政复议，本府依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销被申请人于2021年10月26日作出的花新信〔2021〕354号《事项处理意见书》。

申请人称：

为因安装电梯的问题，势力强大的某某村X队，将我们某某小区C、D栋的楼梯间公摊面积占为商业铺享用，我们业主得知国家政策旧楼可以加装电梯就与某某村协商，要求某某村把我们的梯间退出给业主安装电梯，我们业主刚开始分别同某某村协商多次都无效，态度恶劣一口拒绝不退还，

我们还委托电梯公司同某某村协商，某某村一样给予一个恶劣的态度，打发电梯公司工作人员，某某村人民还大声嚎道打死他们都将强占得来的 C、D 梯间不退还，不管装在内还是外都不同意，我们要求某某村出示商铺使用证，然而他们说我们没有资格查看，要政府部门才有资格查核。某某村反而要我们出示证明梯间是公摊面积，当我们得到广州市规划和自然资源局花都区分局出示的证据后再与他们协商解决时，他们态度依旧恶劣，还是再次要求我们出示更多证明。即使国家提倡旧楼安装电梯政策，平民百姓有证据却变成无理，是否一定要我们国家领导人民主席亲临现场才能解决？因此我们拿着广州市规划和自然资源局花都区分局出示的证据区城市管理局求助，城管说现在不属于他们的管辖范围，不受理。去新华街办事处求助，理由是违建起超过两年没有人投诉，本街道办就无法处理，出一份复函就把我打发。新华街道办事处不是本来就处理此类事情的吗？也不能处理吗？所以说这里是处理什么事情的？因为此事我们普通老百姓像被一个皮球似的被人踢来踢去，我们就想把我们本应拥有的东西要回，我们真的无助之极，连国家规划和资源管理局的红头文件复函证明他们都可以无视，更气愤的是，某某村还自己设立一个 12345 平台回复我们，直到我们打到真实的 12345 电话投诉也只是城管和司法部门派人来看一眼场地而已，难道我们真的要走法律程序吗？上述就是

我某某小区 100 多户居民所经历的事实、感受和心声，我们希望并期待花都行政复议机关单位公平公正为百姓服务。现在 112 户某某小区居民表示：第一，对新华街道办事处非常不满，非常愤怒；第二，对一个小小的某某村 X 队有着如此的强势，是否某某村有更强后盾在背后撑腰，某某村的言行作为真的不可思议；第三，政府部门完全可以解决我的问题，我们一致认为一直区投诉去上访，向媒体曝光我们的实际困难，直到我们解决为止。

被申请人答复称：

关于利某某（下称申请人）不服新华街道办在 2021 年 10 月 26 日作出的《事项处理意见书》（花新信〔2021〕354 号），于 2021 年 12 月 9 日向区政府提出行政复议。现申请人提出的行政复议情况，新华街作出如下说明：

申请人系新华街某某小区 XX 房住户，其因加装电梯需要，反映某某小区有楼梯四个属于业主公摊面积被某某村村委违章搭建建筑物作为商铺租用且拆除承重墙，业主代表前去与村委协商无果，要求按照法律法规拆除 C、D 栋楼梯间占用公摊面积的违章建筑，归还其面积用于建设电梯所用的问题。新华街综合行政执法办公室执法人员已于 2021 年 10 月 23 日对现场进行检查核实作出（花新信〔2021〕354 号）《事项处理意见书》予以处理，现申请人不服向花都区政府提出行政复议，请求撤销该《事项处理意见书》，并要求新

华街街道办重新处理。

关于申请人反映某某小区 C、D 栋楼梯间占用公摊面积的违章建筑，要求按照法律法规拆除占用 C、D 栋楼梯间的违章建筑问题。新华街综合行政执法办公室执法人员于 2021 年 10 月 23 日到达现场检查 and 现场核实，某某小区 C、D 栋后楼梯间一楼商铺已建成使用十多年之久，执法人员到某某村国土办公室进一步了解其商铺的建设时限和相关报建资料，村委办事人员说无相关资料保存，随后找到物业管理工作人员，均无移交小区的规划设计图纸（复印件），无法查证该址是否属于公摊面积还是属于商铺开发所有。执法人员与信访人进行联系，其要求拆除陈述的位置安装电梯，我街执法人员的回复是需要进一步核实是否违法，我街执法队属于执行机构，需要有国规办的定性函才能决定，并指引当事人可凭个人身份证到国规局查处该址的公摊位置，并由国规局出示违法定性资料才可拆除。当时我队也无法进行下一步的具体工作措施，当事人亦提供不了具体的违法事项，只能根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条规定，违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚，因此对商业大道 XX 号某某小区 C、D 栋楼梯间的问题，我街执法队认为不适宜进行相关的行政处罚，对该址有争议可通过民事诉讼的方式进行维权处理。

综上，2021 年 10 月 26 日作出的《事项处理意见书》（花

新信〔2021〕354号)合法合理,请求依法驳回申请人提出的行政复议请求。

本府查明:

2021年10月13日申请人向上级交办反映花都区新华街某某小区楼梯间违章搭建建筑物的问题。2021年10月26日,被申请人作出《事项处理意见书》(花新信〔2021〕354号),主要内容为:“经现场核实,某某小区C、D栋后楼梯间一楼商铺已建成使用十多年之久,根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条规定,违法行为在二年内未被发现的,不再给予行政处罚,因此对某某小区C、D栋后楼梯间的问题,我街执法队认为不适宜进行相关的行政处罚,对该址有争议可通过民事诉讼的方式进行维权处理。”申请人对该行政处罚决定不服,向本府申请行政复议。

经查,2021年10月8日,广州市规划和自然资源局花都区分局作出的穗规划资源花函〔2021〕2016号作出的《关于利某某等人查询产权权属的复函》,主要处理意见为:

“某某小区C、D栋楼梯间属于纳入分摊面积的业主共有设施。”

以上事实有《事项处理意见书》(花新信〔2021〕354号)、《关于利某某等人查询产权权属的复函》、广州市

国土资源和规划委员会关于印发《广州市房地产开发项目公共服务设施不动产登记细则》的通知、广州市房地产开发项目公共服务设施不动产登记细则、身份证复印件等相关证据为证。

本府认为：

本案中，根据广州市规划和自然资源局花都区分局作出的穗规划资源花函〔2021〕2016号作出的《关于利某某等人查询产权权属的复函》核查的基本情况：“某某小区 C、D 栋已于 2015 年 8 月 18 日办理了首次登记，根据《房屋面积测量成果报告书》，某某小区 C、D 栋所有梯间建筑面积已分摊到 2 至 8 层所有住户，登记总建筑面积包含梯间分摊面积”，某某小区 C、D 栋间的楼梯间属于纳入分摊面积的业主共有设施。新华街道办仅调查商铺建成的时间，不能反映申请人所请求某某小区楼梯间搭建建筑物是否违章建筑的问题，属于事实不清、证据不足。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条规定：

“违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚。法律另有规定的除外。前款规定的期限，从违法行为发生之日起计算；违法行为有连续或者继续状态的，从行为终了之日起计算”及《全国人大法工委办公室对〈对关于违反规划许可、工程建设强制性标准建设、设计违法行为追诉时效有关问题的意见〉》规定：“违法建设行为因其带来的建设工程质量

安全隐患和违反城乡规划的事实始终存在，应当认定其行为有继续状态，行政处罚时效应当自行为终了之日起计算，即在违法事实存续期间和纠正违法行为之日起二年内发现的，应当对违法行为进行处罚”，本案中，某某小区楼梯间搭建的建筑物仍未被拆除，该违法建设行为影响仍然处于继续状态，并不适用“违法行为在二年内未被发现的，不再给予行政处罚”的规则，新华街道办以《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条认为不适宜进行相关的行政处罚，属于适用依据错误。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项的规定，撤销被申请人广州市花都区人民政府新华街道办事处于2021年10月26日作出的花新信〔2021〕354号《事项处理意见书》，责令被申请人于收到本复议决定书之日起60日内重新处理并将相关情况答复申请人。

申请人如不服本决定，可以在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，依法向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二二年一月十日