

广复决字 [2025] 33 号

行政复议决定书

申请人：陈某某，男，汉族，19XX 年 XX 月 XX 日出生，居民身份证号：420983XXXXXXXXXX9018，户籍所在地：湖北省广水市 XXXX。

被申请人：广水市广水街道办事处，统一社会信用代码：11421381011315315J，住所地：广水市广水街道办事处桐柏大道特 1 号。

法定代表人：李全平，主任。

申请人陈 XX 因不服被申请人广水市广水街道办事处 2025 年 4 月 30 日作出的广街执责改通 [2025] 006 号《行政执法责令（限期）改正通知书》，于 2025 年 6 月 10 日向本机关申请行政复议，本机关已于当日予以受理。现已审理终结。

申请人请求：

撤销被申请人广水市广水街道办事处作出的广街执责改通 [2025] 006 号《行政执法责令（限期）改正通知书》。

申请人称：

一、通知书与事实不符且法律适用错误。

1.房屋历史及普遍情况：申请人的房屋始建于解放前，系祖居。1992年，因广水公铁立交桥建设，房屋部分拆迁（北面部分石头墙仍保留解放前原貌，南面部分于90年代末在原基础上维护修缮），至今已超33年。这种情况在1992年公铁立交桥拆迁范围内较为普遍，属于典型历史遗留问题。广水市处理此类历史遗留违建问题时，向来遵循尊重历史、实事求是的原则，在不影响城市规划、不危及公共安全与利益的前提下，多采取缓和、从轻处理方式。

2.法律适用错误：广水街道综合执法中心依据《城乡规划法》第四十条、第六十四条认定申请人房屋为违法建筑，存在法律适用错误。该法自2008年1月1日起施行，而综合执法中心提供的2006年航拍图表明该房屋在此之前已存在多年。因此，综合执法中心在无其他证据佐证的情况下，适用《城乡规划法》，属于认定事实不清、主要证据不足，不具合法性。

二、已登记房屋应受法律保护。

申请人房屋已依法进行产权登记。根据《民法典》第二百零九条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外。”这表明已登记房屋的合法性受法律认可与保护。由于当时技术条件限制，导致部分面积登记误差，从而出现部分建筑被指违建。邻居以此举报缺乏法律依据，不应得到支持。

三、房屋维修符合相关规定。

依据《广政发(2016)11号》文件精神，申请人房屋在2024年下半年更换屋顶彩钢瓦，仅为个人对住宅的正常维修（墙体、原

房基、高度均无变化) 不应以维修历史老房屋定性为持续违法。同时, 根据《行政处罚法》第二十九条规定: “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。”

综上所述, 被申请人作出的《责令(限期)改正通知书》(编号:广街执责改通(2025)006号)认定事实错误, 适用法律不当, 违反法定程序, 严重侵害申请人合法权益。为维护自身合法权益, 特向贵机关申请行政复议, 恳请依法审查, 支持申请人的复议请求。

申请人申请时提交的证据材料有: 1. 申请人身份证复印件及授权委托书; 2. 责令(限期)改正通知书; 3. 2006年历史航拍图截图; 4. 1992年拆迁安置协议; 5. 1988年房屋登记档案复印件; 6. 1995年房屋登记档案复印件; 7. 广水市人民政府办公室关于进一步做好不动产统一登记工作的通知。

被申请人答复称:

一、关于本案事实认定及法律适用的合法性。

(一)涉案房屋的违法建设事实清楚, 证据充分

违法建设行为的持续性。根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十六条第二款, 违法行为有连续或继续状态的, 从行为终了之日起计算处罚时效。涉案房屋虽部分建于2008年《城乡规划法》施行前, 但其未经规划许可的违法状态持续至今。2024年, 陈XX擅自对房屋进行屋顶更换及修缮, 未依法补办规划许可手续, 构成对违法建设的延续。

法律适用:《城乡规划法》第六十四条明确要求, 未取得建设

工程规划许可证的建设行为应限期改正或拆除。最高人民法院《关于行政案件适用法律规范问题的座谈会纪要》（法(2004)96号）规定，行政相对人的行为发生在新法施行以前，具体行政行为作出在新法施行以后，审查具体行政行为的合法性时，实体问题适用旧法规定，程序问题适用新法规定。本案中，违法建设行为未消除，适用《城乡规划法》符合法律规定。

（二）不动产登记不豁免违法建设责任

1、登记行为属形式审查。陈XX提供的1995年房屋登记档案仅证明其享有部分房屋的合法产权，但登记范围与现状不符。根据《不动产登记暂行条例》第二十二条，登记机构不对建筑合法性进行实质审查，登记行为不构成对违法建设的认可。

2、历史遗留问题的处理原则。对历史遗留问题应遵循“尊重历史、分类处理”原则，但违法建设若影响城市规划或公共安全，仍应依法处理。涉案房屋位于城市规划区，其超建部分侵占公共空间，存在安全隐患，不符合缓和处理条件。

二、对申请人主张的针对性反驳。

（一）关于“法律适用溯及既往”的误解

申请人援引“法不溯及既往”原则，但该原则不适用于持续违法行为。本案中，违法建设状态持续至2024年修缮行为，适用《城乡规划法》合法合理。

（二）关于“维修行为合法性”的澄清

申请人主张屋顶更换属正常维修，但根据《湖北省城乡规划条例》第四十五条，涉及建筑结构、面积变更的维修需办理规划

许可。陈 XX 未履行审批程序，擅自更换屋顶并扩大使用空间，已超出维修范畴，构成违法建设。

(三)关于“登记误差”的片面陈述

申请人称登记误差系技术原因，但 1995 年登记档案明确记载建筑面积 169.2 平方米，与现状测绘结果一致，不存在技术误差。超建部分系后续擅自扩建，未依法补办手续，属违法建筑。

三、执法程序合法合规

(一)调查程序完备

执法人员依法进行现场检查、询问当事人，并制作笔录，程序符合《行政处罚法》第四十条的规定。

(二)文书送达合法

《责令改正通知书》通过微信送达申请人儿子陈 X，符合《行政处罚法》第六十一条关于送达的规定。

综上所述，涉案房屋存在违法建设事实，法律适用正确，程序合法。申请人主张与事实及法律不符，请求复议机关依法维持广街执责改通(2025)006 号《责令(限期)改正通知书》。

在法定答复期限内，被申请人向本机关提交如下证据：1. 统一社会信用代码证书；2. 广水市人民政府关于印发广水市街道职权清单和行政执法事项目录的通知（附广水市街道职权清单、广水市街道行政执法事项目录）；3. 赋权事项承接确认书；4. 行政处罚委托书；5. 办案人员行政执法证复印件；6. 现场图纸；7. 现场照片；8. 现场检查笔录；9. 李 XX 询问笔录；10. 邹 X 询问笔录；11. 1992 年拆迁协议等证据材料。

本机关审理查明：本案申请人陈 XX 户籍所在地为广水市 XXXXX，1992 年因广水公铁立交桥建设其位于广水办事处 XXX 的房屋部分拆迁。2025 年申请人邻居易 XX 到被申请人处反映，申请人在原拆迁范围内闲置土地上搭建建筑物并于 2024 年下半年进行更换屋面彩钢瓦和修缮墙脚。2025 年 4 月，被申请人综合执法中心执法人员对北湖社区相关工作人员就申请人反映的问题进行了调查询问，并对申请人租户左 XX 制作了现场检查（勘验）笔录。2025 年 4 月 30 日，被申请人认定申请人“未经批准，房屋建设”违反《中华人民共和国城乡规划法》的相关规定，作出广街执责改通（2025）006 号《责令（限期）改正通知书》，责令申请人“在 2025 年 5 月 15 前拆除房屋涉嫌违法建筑物”，因申请人在外地，被申请人用微信发给申请人儿子转发申请人。申请人不服该责令（限期）改正通知书》，于 2025 年 6 月 10 日向本机关申请行政复议。

另查明，2021 年 5 月 20 日，广水市人民政府根据《省人民政府关于印发湖北省街道赋权事项指导清单等“两清单一目录”和推进街道赋权事项承接运行确认制度的通知》（鄂政发〔2021〕9 号）和随州市委、广水市委关于深化街道管理体制改革的有关精神，按照“应领尽领、宜接则接”原则，依法推动放权赋权，明确街道职能定位，形成《广水市街道职权清单和行政执法事项目录》，并下发执行。广水市自然资源和规划局与被申请人签订赋权事项承接确认书，将“对未经批准进行临时建设或未按照批准内容进行临时建设及临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的处罚；对未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的

规定进行建设的处罚”赋权给被申请人，2023年1月6日，被申请人出具行政处罚委托书，将《广水市街道职权清单和行政执法事项目录》中实施行政处罚相关事宜委托给广水街道办事处综合执法中心。

上述事实有行政复议申请书；责令（限期）改正通知书；2006年历史航拍图截图；1992年拆迁安置协议；1988年房屋登记档案复印件；1995年房屋登记档案复印件；广水市街道职权清单和行政执法事项目录；赋权事项承接确认书；行政处罚委托书；现场照片；现场检查笔录；李XX询问笔录；邹X询问笔录等证据证实。

本机关认为：

一、根据《省人民政府关于印发湖北省街道赋权事项指导清单等“两清单一目录”和推进街道赋权事项承接运行确认制度的通知》（鄂政发[2021]9号）、《广水市街道职权清单和行政执法事项目录》和广水市自然资源和规划局与被申请人签订赋权事项承接确认书，被申请人负有本行政区域内对违反《中华人民共和国城乡规划法》、《湖北省城乡规划条例》规定：“对未经批准进行临时建设或未按照批准内容进行临时建设及临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的处罚；对未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的处罚”的管理职责。

二、被申请人作出广街执责改通(2025)006号《责令(限期)

改正通知书》事实不清，证据不足。

行政复议答复期内，被申请人未提交证据证明案涉建筑物是否取得规划许可，也未查明该建筑物的产权登记结构类型、建筑物面积、使用期限和超规划建设的具体情况等基本事实。被申请人接到举报后，仅对申请人所在社区相关工作人员进行了调查询问，并未对申请人及相关利害关系人进行必要的询问调查，以查明案件事实。在现场勘验中，申请人并不在勘验现场，被申请人也没有在现场检查（勘验）笔录中作出说明，该现场检查（勘验）笔录也不具有合法性。因此，被申请人作出的广街执责改通（2025）006号该《责令（限期）改正通知书》存在认定其违法建筑的具体违法状态事实不清，证据不足的情形，应依法予以撤销。

综上，本机关认为被申请人2025年4月30日作出的广街执责改通〔2025〕006号《行政执法责令（限期）改正通知书》主要事实不清，证据不足。依据《中华人民共和国行政复议法》第六十四条第一款第（一）项之规定，本机关决定如下：

一、撤销被申请人作出的广街执责改通〔2025〕006号《行政执法责令（限期）改正通知书》。

二、责令被申请人在收到本决定书之日起法定期限内重新作出行政行为。

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日内向有管辖权人民法院提起行政诉讼。

二〇二五年七月二十五日