

行政复议决定书

- 1 -

申请人不服被申请人作出的《责令停止违法建筑行为通知书》（以下简称《通知书》），于2020年8月14日向本机关申请行政复议。本机关于2020年8月17日收悉并依法予以受理，因本案情况复杂，本机关于2020年10月16日作出延期审理决定，现已审理终结。

申请人请求：1. 确认被申请人对申请人作出的《通知书》违法；2. 依法撤销该《通知书》。

申请人称：一、根据行政处罚法相关规定，因“非法占地”，沙坪坝区国土资源分局已于2010年8月23日对本案涉及建筑作出相应处罚，每平方米罚款30元，合计132000元，申请人已缴纳了全部罚款。被申请人无权对此再次作出处罚，更无权要求申请人自行拆除相关建筑。二、被申请人依据《重庆市查处违法建筑若干规定》将申请人的企业厂房认定为违法建筑，违反《立法法》第八十四条“法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章不溯及既往”的规定。三、申请人修建的厂房不影响任何人，对城市规划也无影响，应属于一般违法行为。可以采取补批手续的方式改正，只有在无法采取改正措施消除影响时，才能作出限期拆除决定。被申请人未提交该证据，故作出限期拆除通知证据不足，超过必要限度，属滥用职权。四、被申请人作出的《通知书》与事实不符，没有充分听取申请人的意见，违反了《行政处罚法》第三十二条规定。

被申请人称：一、2010年8月23日沙坪坝区国土资源分局作出的行政处罚，申请人只缴纳了罚款，未履行“限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状”部分，且两次处罚所指的建筑不是同一处，故不存在申请人提出的针对同一地块同一行为进行再次处罚。二、根据《重庆市查处违法建筑若干规定》第二条规定“本法所称违法建筑是指未经用地或者规划许可擅自修建的建（构）筑物，包括经竣工规划核实确认或者取得房地产权证件后擅自新建、改建、扩建的建（构）筑物”，申请人修建的违法建筑无论形成于何时，自始至终都未经用地或者规划许可，故被申请人认为依据《重庆市查处违法建筑若干规定》认定其为违法建筑并无不当。三、取得规划批准是修建建筑物的前置程序，未经批准擅自修建即为违法。申请人的违法建筑不符合建筑物所在地的规划现状和补批条件，根据《中华人民共和国城乡规划法》，申请人所建违法建筑无法采取改正措施消除影响的，应当限期拆除。四、2020年6月17日，沙坪坝区规划和自然资源局工作人员在被申请人三楼小会议室对申请人进行了约谈，充分听取了申请人的意见。五、被申请人作出《通知书》的行为事实清楚，法律依据充分。申请人在2013年、2014年、2016年三次修建彩钢结构建筑（其中2013年被申请人组织人员拆除过案涉建筑，2016年雪灾后申请人再次修建）。根据重庆市沙坪坝区规划和自然资源局关于国土手续办理情况的复函（沙规资函

〔2020〕 号）认定，申请人在沙坪坝区中梁镇石院村干堰沟社修建的占地约 7500 平方米的建（构）筑物，未办理相关规划、建设用地手续。

经审理查明：2007 年 12 月 8 日，申请人与沙坪坝区中梁镇石院村干堰沟社签订《租地协议书》，双方对租地位置、面积、年限、金额等作了约定。申请人随即在涉案土地上修建厂房及其他建筑设施。2010 年 8 月 23 日，沙坪坝区国土资源管理局以“未经批准，非法占地，违反《中华人民共和国土地管理法》第二条第三款规定”为由，对申请人作出限期拆除在非法占用土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，同时按每平方米 30 元处以罚款共计 132000 元。随后申请人缴纳了该罚款。2013 年，申请人在其砖混房屋旁新建彩钢建筑结构，该建筑于同年 6 月被中梁镇组织拆除。2014 年，申请人再次修建彩钢结构建筑，并于 2016 年雪灾损坏后第 3 次修建。

2020 年 6 月，被申请人向沙坪坝区规划和自然资源局去函，就案涉建（构）筑物手续办理情况进行查证。2020 年 7 月 2 日，沙坪坝区规划和自然资源局作出复函（沙规资函〔2020〕 号）并载明：梅 、蒋 在重庆市沙坪坝区中梁镇石院村干堰沟社修建的占地面积约 7500 平方米的建（构）筑物，未办理相关规划、建设用地手续。2020 年 7 月 28 日，被申请人对申请人作出《通知书》，主要内容为：申请人修建的位于中梁镇石院村干堰沟社的建（构）筑物（已于 2020

年8月19日被拆除)未经规划行政主管部门批准,违反了《重庆市查处违法建筑若干规定》第二条规定,属于违法建筑,且影响城市品质提升。根据该规定第四条、第九条、第十一条、第十二条,责令申请人于3日内自行拆除违法建筑,否则将强行拆除。申请人对该《通知书》不服,于2020年8月17日向本机关申请行政复议。

以上事实有行政复议申请书、申请人身份证复印件、《重庆市城乡规划行政案件责令停止违法建筑行为通知书》、租地协议书复印件、《重庆市沙坪坝区国土资源管理分局行政处罚决定书》(沙国土罚字2010第 号)复印件、2张非税收入一般缴款书(收据)、重庆市沙坪坝区规划和自然资源局关于国土手续办理情况的复函(沙规资函〔2020〕 号)等证据证明。

本机关认为:根据《重庆市城乡规划条例》第七十四条规定,未进入规划审批程序的违法建设,形成的违法建筑按照下列规定组织查处:(一)在自然保护区、风景名胜区、森林公园、绿地、公路、河道和水工程管理范围等专门管理区域内修建的,由有关法律、法规确定的该区域的主管部门组织查处。(二)不在本条第一项所列范围修建的,属规划城镇建设用地区域内的,由城乡规划主管部门组织查处;属规划城镇建设用地区域外的,由土地主管部门组织查处。设立了综合执法机构的,可以由综合执法机构统一查处。本案案涉建(构)筑物属

规划城镇建设用地范围外，应由土地主管部门组织查处。《重庆市查处违法建筑若干规定》第九条第一款规定，对正在建设的违法建筑，负有查处职责的行政主管部门应当责令立即停止建设，并由乡镇人民政府、街道办事处对建设现场实施监管。第十一条第一款规定，对已建成的违法建筑，负有查处职责的行政主管部门应当依法作出拆除、回填、没收违法建筑或者违法收入等处理决定。同时第十二条对违法建筑实施强制拆除或者回填的主体及程序作出明确规定。根据该规定，负有查处职责的行政主管部门依法对违法事实进行调查、核实，并依法作出限期拆除或者回填决定。因此，不论案涉建（构）筑物是在建还是已建成，被申请人均无作出责令停止建设和自行拆除的法定职权。

本案中，主管部门未对案涉建（构）物的合法性作出认定，被申请人径直作出《通知书》系超越职权且违反法定程序。鉴于案涉建（构）筑物已被拆除，撤销《通知书》已无实际意义，应当确认违法。

综上，依照《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项第3目、第4目之规定，本机关决定如下：

确认重庆市沙坪坝区中梁镇人民政府对申请人作出的《责令停止违法建筑行为通知书》违法。

如不服本决定，可以在收到本决定书之日起15日内向有管辖权的人民法院起诉。

重庆市沙坪坝区人民政府
2020年11月16日



