# 重庆市沙坪坝区人民政府

## 行政复议决定书

沙府行复〔2021〕35号

**申请人**：欧　　，男，汉族，19　年　月　日出生，公民身份号码：510　　415。住址：重庆市沙坪坝区歌乐山镇天池村黄桷树组　号。

**申请人**：张　，男，汉族，19　年　月　日出生，公民身份号码：510　　636。住址：重庆市沙坪坝区土主镇明珠山村大坟坝组　号。

**被申请人**：重庆市沙坪坝区土主街道办事处，住所地：重庆市沙坪坝区土主街道和谐街2号。

法定代表人：苟明剑，职务：主任。

申请人不服被申请人作出的《告知书》，于2021年6月16日向本机关申请行政复议，本机关依法予以受理，因案情复杂，本机关于2021年8月12日作出《延期审理通知书》，决定延期30日作出行政复议决定，并依法送达当事人。行政复议期间，因存在《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十一条第一款第（八）项规定的情形，本机关于2021年9月13日依法中止审理。现行政复议中止的情形已消除，本机关依法恢复审理，现已审理终结。

**申请人请求：**一、认定被申请人作出的《告知书》事实认定不清、程序违法。二、依法撤销被申请人于2021年6月8日作出的《告知书》。

**申请人称：**申请人房屋坐落于重庆市沙坪坝区土主街道三圣宫村　社。1998年至1999年期间，申请人向被申请人购买了位于土主镇三圣宫开发区的土地，土地性质为商业、住宅及生产型用房，并交纳土地使用出让金，后于2004年7月取得《集体土地使用权证》，土地使用权面积为96平方米，用途为综合用地。2003年4月29日，申请人取得重庆市农村房屋所有权证，并合法居住多年。申请人于1998年8月19日和1999年3月3日分别向被申请人交纳2万元和7072元门面部分土地使用金后投资投资建立现有住宅，并于2004年6月全部建设完成。且2004年6月2日已向重庆市沙坪坝区土主镇城乡国土局交纳建房税款4032元，足以证明该房屋建筑办理过合法手续，

补足交纳过税款等费用，其中土地性质属于被申请人未协助完善后续申请审批流程，未将土地性质进行变更，现实际使用面积为550平方米。根据《民法典》规定，申请人对其土地及房屋、附属物享有所有权，对该地块及建筑物拥有合法权益，应当依法得到保障。被申请人未充分调查、勘验，在未查明房屋及土地所属事实情况下就认定其房屋建筑属于违法建筑属于事实认定不清，程序违法。被申请人未能与申请人合理沟通，违法作出告知书，强迫申请人搬离住处，交出住房所在土地，其行政行为具有非法目的，属于恶意逼迫申请人搬离拆迁，属于滥用职权。

**被申请人称：**一、申请人出资修建的案涉房屋未取得建设工程规划许可证或乡村规划许可证，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条和《重庆市查处违法建筑若干规定》第二条的规定属于违法建筑，应当予以拆除。二、根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条的规定，被申请人有权对违法建筑进行拆除。被申请人于2021年6月8日向申请人下发《告知书》，告知其房屋未办理建设相关手续，属于违法建筑，要求限期搬离，从内容及程序上均符合法律规定。

**经审理查明：**申请人张　于2004年7月5日取得位于土主镇三圣宫村小康新村部分土地的《集体土地使用权证》（渝沙集用（2004）字第0　　40号），证载用途为综合用地，使用权面积为96平方米。申请人自述其于同年在案涉地块修建形成

现实际使用面积为550平方米的房屋。

2021年5月6日，被申请人就申请人张　出资修建的砖混、砖彩钢建筑面积约550平方米是否具备合法建设相关手续向重庆市沙坪坝区城市管理局进行询问。2021年5月25日，该局复函：由张　和欧　　出资在土主街道三圣宫村　社（不完善小康新村）修建的砖混结构房屋，建筑面积共计约550平方米，未办理建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证。2021年6月8日，被申请人向申请人作出《告知书》，载明："你位于土主街道三圣宫村　社的砖混房屋面积约550平方米，未办理合法建设相关手续，属于违法建筑，因该违法建筑影响城乡规划实施，现通知你7日内（6月16日前）搬出违法建筑内所有财物并自行拆除该违法建筑，否则我街道将对其进行强制拆除，造成的损失由你自行承担"。申请人对《告知书》不服，向本机关提出行政复议申请。

另查明，申请人张　于1998年8月19日和1999年3月3日分别向被申请人交纳2万元和7072元，摘要记载为"门面"，并于2004年6月2日向沙坪坝区土主镇城建国土所交纳4032元，摘要记载为"建房税款"。

以上事实有行政复议申请书、申请人身份证复印件、《告知书》、集体土地使用权证（渝沙集用（2004）字第00　40）复印件、3张非经营性结算统一收据复印件（门面、建房税款）、《重庆市沙坪坝区人民政府土主街道办事处关于

咨询相关建筑是否具备合法建设有关手续情况的函》（土街函〔2021〕　号）、《重庆市沙坪坝区城市管理局关于咨询相关建筑是否具备合法建设相关手续情况的复函》（〔2021〕　号）等证据证明。

**本机关认为：**《中华人民共和国行政复议法》第二条规定，公民、法人或者其他组织认为具体行政行为侵犯其合法权益，可以向行政机关提出行政复议申请。案涉《告知书》认定申请人房屋为违法建筑，要求申请人限期搬离违法建筑内财物并拆除该违法建筑，否则将予以强制拆除。该内容具有强制性，对申请人权利义务产生实际影响，属于行政复议受理范围。

本案中，现无证据证明案涉房屋取得了建设工程规划许可证或乡村规划许可证，被申请人认为该房屋为违法建筑并对申请人作出了案涉《告知书》。对于被申请人作出的《告知书》是否合法，首先应审查被申请人是否具有作出案涉告知行为的法定职权。

《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范围内的，由城

乡规划主管部门组织查处；属规划城镇建设用地范围外的，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。”从上述规定可知，对不在专门管理区域内修建的未进入规划审批程序的违法建设，应当由城乡规划主管部门或土地主管部门组织查处。本案中，被申请人作为属地街道办事处，其对案涉房屋是否属于违法建设并无查处职权，故其作出案涉《告知书》属于超越法定职权的行为。被申请人认为根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条“在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除”的规定，其具有强制拆除案涉房屋的法定职责，但本案中被申请人并未举示证据证明案涉房屋属于“乡、村庄规划区内”，故其辩称理由缺乏依据，本机关不予支持。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项规定，决定如下：

撤销重庆市沙坪坝区土主街道办事处于2021年6月8日向欧　　、张　作出的《告知书》。

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

2021年12月10日