

重庆市沙坪坝区人民政府

行政复议决定书

沙府行复〔2022〕50号

申请人：燕，女，汉族，19 年 月 日出生，公民身份号码：5102 825，户籍住址：住重庆市沙坪坝区教改村 号附 号。

被申请人：重庆市沙坪坝区城市管理局，住所地重庆市沙坪坝区小龙坎解放坡1号。

法定代表人：夏林，职务：主任。

申请人不服被申请人作出的《关于<违法建筑投诉举报书>的答复》（以下简称“答复”），向本机关申请行政复议，经补正，本机关于2022年5月23日收悉并依法予以受理。行政复议期间，因案情复杂，经批准延期30日作出行政复议决定。本案现已审理终结。

申请人请求：责令被申请人履行法定职责，依法对首创天阅嘉陵小区1-1-1业主作出拆除违法搭建决定，恢复至开发商交房时房屋的原有状态，与规划部门审批备案的方案、附图一致。

申请人称：申请人系首创天阅嘉陵小区1-1-1业主，楼下1-1-1业主未经相关部门审批，未经申请人同意，擅自在申请人三个卧室的窗台外搭建构筑物，改变了房屋原有的规划设计，改变了房屋外立面，属于违法建筑，且对申请人造成诸多伤害。《中华人民共和国城乡规划法》《重庆市城乡规划条例》《重庆市查处违法建筑若干规定》明确，城市管理局、综合行政执法大队都是负有查处职责的行政主管部门，对发现的违法建设未按规定职责进行查处或者接到举报后不依法处理的，应责令改正，通报批评，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予警告或者记过处分。申请人发现1-1-1业主违法搭建的情况后，向相关行政执法部门进行了书面投诉，但被申请人在答复中将处理单位推给了住建部门，执法行为错误。

申请人提供的证据有：沙坪坝区城市管理局关于《违法建筑投诉举报书》的答复及邮寄材料、天阅嘉陵小区1-1-1业主相

关违法搭建照片 5 张、首创天阅嘉陵小区物业出具的违规行为整改通知单、安置房小区类似结构的现状照片 6 张、重庆市商品房买卖合同部分内容（天阅嘉陵）、天阅嘉陵小区 1 1 业主违法搭建问题第一次调解会议记录（申请人制作）、天阅嘉陵小区 1 1 业主关于对 1 1 业主违法搭建问题处理的诉求、天阅嘉陵小区 1 1 业主违法搭建问题协调会会议记录（申请人制作）、住宅室内装饰装修管理办法、GB50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范。

被申请人称：一、被申请人进行了核查。申请人于 2022 年 1 月 21 日向被申请人进行书面投诉举报，被申请人进行了现场调查，核实发现，首创天阅嘉陵小区 1 1 业主于 2021 年 12 月在露台上搭建了雨棚，经实际测量，雨棚长 7.1 米、宽 1.44 米、高 2.18 米，高超过 2 米，宽少于 1.5 米，面积约 10 平方米，搭建雨棚的露台在首创天阅嘉陵小区 1 1 房屋使用面积内。另查明，首创天阅嘉陵小区位于双碑街道自由村社区奋进路旁，属于主次干道以外的其他的地区，适用《重庆市市容环境卫生管理条例》第三十三条的规定进行管理。二、被申请人作出行政行为的依据合法。雨棚设置的地域、高度、宽度没有违反《重庆市市容环境卫生管理条例》第三十三条规定，不属于违法建筑。三、申请人申请行政复议超过法定期限。申请人于 2022 年 3 月 15 日收到答复，重庆市沙坪坝区人民政府于 2022 年 5 月 23 日收悉申请人提出的行政复议申请，申请人申请行政复议的期限已超过六

十日的法定期限。综上，应驳回申请人的复议请求。

被申请人提供的证据有：雨棚照片 1 张、首创天阅嘉陵小区 1 1 不动产权证书。

经审理查明：申请人以首创天阅嘉陵小区 1 1 业主身份，向被申请人书面投诉首创天阅嘉陵小区 1 1 业主未经相关部门审批，未经申请人同意，擅自在申请人窗台外搭建雨棚，改变了房屋原有的规划设计，改变了房屋外观，已对申请人拥有的该物业造成严重的侵害，极大地侵犯了申请人的相邻权，要求 1 1 业主立即拆除违法搭建的雨棚，恢复开发商交房时房屋的原有状态。被申请人受理后，对申请人反映的问题进行调查核实后，于 2022 年 2 月 15 日作出《关于〈违法建筑投诉举报书〉的答复》，认为：2021 年 12 月，首创天阅嘉陵小区 1 1 业主余某某，在露台上搭建雨棚，面积约 10 平方米。根据《重庆市物业管理条例》第七十三条第十二款规定，物业管理区域内禁止损坏或擅自占用、改变物业共有部位、共有设施设备。该搭建行为疑似占用公共区域，根据《重庆市物业管理条例》第九十四条规定，区住房城乡建设主管部门履行查处违反第七十三条第十二款规定的行为。对疑似占用公共区域的行为，建议申请人向住建部门进行反映；对楼下业主侵犯相邻权的行为，建议申请人通过民事诉讼方式解决。2022 年 3 月 14 日，被申请人通过邮寄方式向申请人送达该答复，申请人不服，向本机关提出本案行政复议申请。

以上事实有行政复议申请书、申请人身份证复印件、重庆市商品房买卖合同、沙坪坝区城市管理局关于《违法建筑投诉举报书》的答复及邮寄材料、行政复议答复书、现场照片、首创天阅嘉陵小区 1-1 不动产权证书等证据证明。

本机关认为：本案的争议焦点是申请人提出本案行政复议申请是否超过法定期限，被申请人的答复是否事实清楚、合法有据。

关于申请人提出本案行政复议申请是否超过法定期限的问题。申请人于 2022 年 3 月 15 日收到答复，于 2022 年 5 月 12 日向本机关邮寄复议申请书，并未超过法定期限。因申请人资料不齐，本机关通知补正后的受理日期（2022 年 5 月 23 日）不应视为申请人提出复议申请的日期。因此，申请人提出本案行政复议申请未超过法定期限。

关于被申请人作出的答复是否事实清楚、合法有据的问题。首先，《重庆市城乡规划条例》第七十四条第（二）项规定，“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：（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。”第十一条第二款规定，“任何单位和个人都有权对城乡规划的制定和实施提出意见和建议，有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合规划的要求向城乡规划主管部门查询，有权向城乡规划主管部门或者其他有关

部门举报、控告违反城乡规划的行为。城乡规划主管部门或者其他有关部门应当及时受理并查处。”《重庆市查处违法建筑若干规定》第四条第一款规定，“城乡规划主管部门负责组织查处规划城镇建设用地范围内的违法建筑；土地行政主管部门负责组织查处规划城镇建设用地范围外的违法建筑。实行综合执法的，由综合执法部门按照职责权限对违法建筑进行查处。”第七条规定，

“任何单位和个人有权对违法建筑进行举报。负有查处职责的行政主管部门、乡镇人民政府和街道办事处应当建立和完善违法建筑举报制度，向社会公布电话、电子邮箱等举报方式。负有查处职责的行政主管部门、乡镇人民政府和街道办事处接到举报后，应当及时处理，并为举报人保密。”《关于主城区城市违法建设执法职责划分的通知》（渝城管局〔2020〕10号）规定，“市城市管理综合行政执法总队、主城各区城市管理综合行政执法支队分别以市、区城市管理局的名义行使城市违法建设行政处罚权及与之相关的行政检查、行政强制权等执法行为”。因此，被申请人对申请人关于违建行为的投诉举报具有受理并查处的职权和职责。其次，对申请人投诉的违建行为，被申请人未就该雨棚是否属于违法建筑进行调查核实认定，属于认定事实不清、适用依据错误，系未正确履行法定职责。

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）项之规定，本机关决定如下：

一、撤销重庆市沙坪坝区城市管理局于2022年2月15日作

出的《关于<违法建筑投诉举报书>的答复》；

二、责令重庆市沙坪坝区城市管理局自收到行政复议决定书之日起 60 日内就申请人关于违法建筑投诉举报书重新作出答复。

如不服本决定，可以自收到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提起行政诉讼。



