

# 行政复议决定书

穗府行复〔2020〕536号

**申请人：**杨 XX。

**地址：**广东省珠海市斗门区白蕉镇。

**被申请人：**广州市规划和自然资源局。

**住所：**广州市越秀区吉祥路 80 号。

**法定代表人：**彭高峰，职务：局长。

**第三人：**梁 XX、黄 XX、李 X 等越秀区中山六路 XX 巷 9 号楼业主。

申请人不服被申请人向第三人等业主颁发的《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕30号），向本府申请行政复议，本府予以立案受理，并通知了第三人参加行政复议，现已审查终结。

**申请人请求：**

撤销穗规划资源建证〔2020〕30号《建设工程规划许可证》。

**申请人称：**

公示期间，未经本人签字同意，冒认签名，加装电梯后采光、噪音影响，对房屋主体结构影响，地基影响，影响消防通道。建

设单位（个人）梁 XX、黄 XX、李 X 等业主对一楼 102 房的欺瞒，冒认签字通过。居委会未通知本人，对一楼 102 的个人合法权益受损。关于一楼电费分摊、维护费分摊、一楼补偿协议从来只字不提。本人深感申诉无门，希望政府能够伸张正义。

**被申请人答复称：**

一、相关事实依据。

2019 年 8 月 7 日，广州市越秀区中山六路 XX 巷 9 号住宅楼（下称案涉住宅楼）的业主梁 XX、黄 XX、李 X 等业主受该住宅楼其他业主的委托向广州市规划和自然资源局申请办理案涉住宅楼扩建电梯间及连廊工程（以下简称“案涉工程”）的建设工程规划许可证。梁 XX、黄 XX、李 X 等业主按《广州市既有住宅增设电梯办法》第十二条的规定提交了相关资料，由广州市规划和自然资源局办理案涉工程的建筑设计方案审查。

经广州市规划和自然资源局审查，广州市越秀区中山六路 XX 巷 9 号所在建筑共 8 层，首层至 8 层共 27 户，共有 19 户业主签名同意扩建电梯间及连廊工程并提交了房屋产权证书和身份证明，同意户数占总户数约 70%，专有部分面积占建筑物总面积约 74%，专有部分同意的业主户数占总户数 2/3 以上，专有部分面积占建筑物总面积 2/3 以上，符合《广州市既有住宅增设电梯办法》第五条的相关规定。广州市规划和自然资源局于 2019 年 8 月 21 日出具穗规划资源业务函〔2019〕10019 号《关于进行批前公示的函》，告知梁 XX、黄 XX、李 X 等业主需对该工程进行批前公示。梁 XX 于 2019 年 8 月 26 日签收上述函件。

梁 XX、黄 XX、李 X 等业主根据要求在 2019 年 11 月 5 日至 2019 年 11 月 24 日期间在拟扩建电梯间及连廊的工程现场进行了批前公示。广州市规划和自然资源局亦在自己的网站上进行了案涉工程的批前公示。批前公示期间，广州市规划和自然资源局未收到反馈意见。

2019 年 12 月 19 日，梁 XX、黄 XX、李 X 等业主向广州市规划和自然资源局申领案涉工程的建设工程规划许可证，申请材料符合《广州市既有住宅增设电梯办法》第十二条的规定。经广州市规划和自然资源局审查，案涉工程符合《广州市既有住宅增设电梯办法》和《广州市既有住宅增设电梯技术规程》等有关规定的规划管理要求，在满足相关立案受理标准并经批前公示的情况下，广州市规划和自然资源局根据《广州市既有住宅增设电梯办法》第十六条等相关规定依法核发了穗规划资源建证[2020]30 号《建设工程规划许可证》。

2020 年 1 月 23 日，黄 XX 签收了《案件办结通知》。2020 年 3 月 12 日，黄 XX 领取了穗规划资源建证[2020]30 号《建设工程规划许可证》，广州市规划和自然资源局对案涉工程进行了批后公布。

以上事实有广州市规划和自然资源局立案申请表、案件数据信息表、加建电梯申请函、授权委托书、加建电梯同意书、穗规划资源业务函〔2019〕10019 号《关于进行批前公示的函》、批前公示资料、网上截图、照片、案件流转情况记录、广州市规划和自然资源局立案申请表、案件数据信息表、申请函、业主授权

委托书、同意加装电梯及送审建筑设计方案的意见、安全结构说明、满足消防设计规范说明、光塔街街怡乐路社区居民委员会出具的协调见证意见、《关于越秀区 XX 巷 9 号加装电梯事项说明》、现场照片、业主身份证、房产证复印件、穗规划资源建证[2020]30号《建设工程规划许可证》及《建设工程审核书》、设计方案图纸、批后公布资料、网上截图、案件办结通知、案件流转情况记录等证据证明。

因此，广州市规划和自然资源局核发穗规划资源建证[2020]30号《建设工程规划许可证》证据确凿，适用法律、法规正确，符合法定程序。

## 二、相关法律依据。

（一）《中华人民共和国城乡规划法》第四十条：在城市、镇规划区内进行相关工程建设的，应当向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。

（二）《中华人民共和国物权法》第七十六条：对于改建建筑物及其附属设施的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

（三）根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第九条规定，物权法第七十六条第二款规定的业主人数和总人数，可以按照下列方法认定：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；（二）总

人数，按照前项的统计总和计算。

（四）《广州市既有住宅增设电梯办法》第五条：既有住宅增设电梯的意向和建筑设计方案应当听取拟增设电梯所在物业管理区域范围内业主的意见，并应当经本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意。增设电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。前款所指面积和业主人数的计算方式按照最高人民法院的有关司法解释和相关规定执行。分单元增设电梯不影响本幢其他单元房屋结构安全的，本条第一款所指总面积和总人数按照增设电梯单元的房屋独立计算。

（五）《广州市既有住宅增设电梯办法》第十条：既有住宅增设电梯应当向国土规划行政管理部门申请办理建设工程规划许可证，原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外。既有住宅增设电梯项目不需办理规划选址、建设用地规划许可和供地审批手续。国土规划行政管理部门应当核查既有住宅增设电梯的用地信息，用地超出权属范围的，应当要求增设电梯申请人取得相关土地使用权人的书面同意意见。

（六）《广州市既有住宅增设电梯办法》第十二条：第十二条 既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证，应当提交以下资料：（一）申请书及立案申请表。（二）申请人身份证明文件。申请人为单位的，应当提交《中华人民共和国组织机构代码证》或者其他有效证明文件；申请人为业主的，应当提交业主身份证明；接受委托代为提出申请的，还应当提交代理人身份证明文件、

授权委托书。（三）具有相应资质的建筑设计单位出具的建筑设计方案图纸一式两份（含绘制在 1/500 现状地图上的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图）。（四）建筑设计单位出具的结构安全说明和满足消防设计规范说明。（五）专有部分占该幢（单元）建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意增设电梯的书面文件及其同意所送审的建筑设计方案的书面意见，并附有同意增设电梯业主的不动产权属证书或者登记证明复印件。（六）申请人与相关业主进行协商的书面材料。

（七）其他法定资料。前款第（六）项规定的资料，应当由居民委员会、原房改售房单位、律师事务所或者公证机构等第三方进行现场见证或者公证，并出具见证意见或者公证证明。申请人接受审批咨询服务所需提交的资料由国土规划行政管理部门依照本办法确定。

（七）根据《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.1 规定，增设电梯方案的梯井（或连廊）与本交通单元内住宅或相邻住宅主要使用房间（卧室或起居室）窗户的正投影净距小于 6 米，可视为严重遮挡。

（八）根据《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.2 的规定，电梯井若需占用现状通道，应确保剩余的通道宽度（可通过改造方式实现）不小于 1.5 米（仅供人行和非机动车通行），供机动车通行不小于 4 米。

### 三、针对复议申请涉及的问题的回应。

（一）关于采光的问题。

该扩建电梯间及连廊工程位于案涉住宅楼大楼东侧，正对楼梯间设置，案涉工程不在案涉住宅楼的主要使用房间窗户正投影范围内，根据《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.1 规定不构成严重遮挡影响。

（二）关于剩余通道、消防要求的问题。

案涉工程所在位置加建电梯后首层剩余通道大于 4 米，满足《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.2 条的要求。且我局就该设计方案征求了消防主管部门的意见（现职能划归越秀区建设和水务局），消防主管部门并未提出案涉工程不符合消防规范的要求。梁 XX、黄 XX、李 X 等业主也向我局提供了建筑设计单位出具的《既有住宅加建电梯消防情况说明》，根据该说明案涉电梯工程满足消防使用要求。

（三）关于增设电梯中业主间协商的问题。

案涉住宅楼原房改单位广东省统计局于 2018 年 1 月 8 日对《关于越秀区 XX 巷 9 号加装电梯事项说明》进行了确认，首层没有提出任何反对意见；光塔街怡乐路社区居民委员会也出具了证明，证明申请方与相关业主已进行了充分协商，因此，梁 XX、黄 XX、李 X 等业主已根据《广州市既有住宅增设电梯办法》第十二条的规定提供了第三方出具的协商证明。而《广州市既有住宅增设电梯办法》第七条规定的书面协议，不属于《广州市既有住宅增设电梯办法》第十二条第（六）项规定的规划许可前置资料。关于复议申请人提出的加建电梯方对一楼业主补偿的问题，根据《广州市既有住宅增设电梯办法》第二十六条的规定，业主之间

的补偿问题应由业主之间协商解决，业主之间协商或者调解不成的，可依法通过民事诉讼途径解决。

#### （四）关于结构方面的问题。

如前所述，梁 XX、黄 XX、李 X 等业主已提供建筑设计单位出具的《关于既有住宅加建电梯结构情况说明》，根据该说明，案涉工程不影响原建筑结构体系，满足结构使要求，符合《广州市既有住宅增设电梯办法》第十二条的规定。

综上所述，广州市规划和自然资源局核发穗规划资源建证〔2020〕30号《建设工程规划许可证》的具体行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当，请求广州市人民政府决定维持。

第三人没有参加本案行政复议。

#### **本府查明：**

申请人是越秀区中山六路 XX 巷 9 号楼 102 房所有权人，第三人是穗规划资源建证〔2020〕30号《建设工程规划许可证》核定的建设单位（个人）。

涉案住宅楼共 8 层，首层 4 户，二层 6 户，三层 4 户，四至八层每 3 户，其中 101、202、203 为同一产权权属计作一户，合计共 27 户，总建筑面积约为 1674.02 平方米。

第三人等业主于 2019 年 8 月 6 日向被申请人申请涉案住宅楼增设电梯工程的建筑设计方案审批咨询服务，同时提交了申请函、消防情况说明、结构安全鉴定说明、业主授权委托书、加建电梯所送审建筑设计方案的业主意见表等资料，被申请人予以受理，

被申请人经审查后，于2019年8月21日作出《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕10019号），要求第三人等业主依照有关规定进行批前公示。2019年11月5日至2019年11月24日，上述拟建设项目分别在涉案住宅楼和被申请人网站进行批前公示。批前公示期间被申请人未收到不同意加装电梯的意见，光塔街怡乐里社区居民委员会于2019年6月12日出具《关于加装电梯的报告》，第三人等业主于2019年12月19日向被申请人申领涉案住宅楼增设电梯间工程的《建设工程规划许可证》，同时提交了申请函、消防情况说明、结构安全鉴定说明、业主授权委托书、业主同意增设电梯以及同意所送审的建筑设计方案、建筑设计方案图、居委会情况说明等资料，被申请人予以受理，并经现场勘察及审查后，于2020年1月3日作出《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕30号），载明：建设项目名称：既有住宅加建电梯，建设位置为广州市越秀区中山六路XX巷9号，建设规模为地上8层；建筑面积约为：30.94平方米。附图及附件名称：一、附图：规划报建图1份。二、附件：建筑功能指标明细表1份；《建设工程审核书》1份。被申请人作出上述《建设工程规划许可证》后，在被申请人网站进行批后公布。

申请人不服上述《建设工程规划许可证》，向本府申请行政复议。

### **本府认为：**

《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款规定：“在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程

建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。”被申请人作为本市城乡规划主管部门，负有向在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的建设单位或者个人办理建设工程规划许可证的法定职责。

《中华人民共和国物权法》第七十六条规定：“下列事项由业主共同决定：……（五）筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）改建、重建建筑物及其附属设施；……决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意……”《增设电梯办法》第五条规定：“既有住宅增设电梯的意向和建筑设计方案应当听取拟增设电梯所在物业管理区域范围内业主的意见，并应当经本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意。增设电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。前款所指面积和业主人数的计算方式按照最高人民法院的有关司法解释和相关规定执行。分单元增设电梯不影响本幢其他单元房屋结构安全的，本条第一款所指总面积和总人数按照增设电梯单元的房屋独立计算。”第六条第一款规定：“既有住宅增设电梯应当符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规的规定，并遵守本市既有住宅增设电梯技术规程的要求。”第十条规定：“既有住宅增设电梯应当向国土规划行政管理部门申请办理建设工程

规划许可证，原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外。既有住宅增设电梯项目不需办理规划选址、建设用地规划许可和供地审批手续。国土规划行政管理部门应当核查既有住宅增设电梯的用地信息，用地超出权属范围的，应当要求增设电梯申请人取得相关土地使用权人的书面同意意见。”第十二条规定：“既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证，应当提交以下资料：（一）申请书及立案申请表。（二）申请人身份证明文件。申请人为单位的，应当提交《中华人民共和国组织机构代码证》或者其他有效证明文件；申请人为业主的，应当提交业主身份证明；接受委托代为提出申请的，还应当提交代理人身份证明文件、授权委托书。（三）具有相应资质的建筑设计单位出具的建筑设计方案图纸一式两份（含绘制在1/500现状地图上的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图）。（四）建筑设计单位出具的结构安全说明和满足消防设计规范说明。（五）专有部分占该幢（单元）建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意增设电梯的书面文件及其同意所送审的建筑设计方案的书面意见，并附有同意增设电梯业主的不动产权属证书或者登记证明复印件。（六）申请人与相关业主进行协商的书面材料。（七）其他法定资料。”本案中，第三人等业主在申请办理涉案建设工程规划许可证的过程中，已取得涉案住宅楼总户数27户中19户书面同意意见，同意户数比例为70.37%，涉案住宅楼总面积为1674.02平方米，同意户数面积为1248.31平方米，比例为74.57%，符合经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数

三分之二以上的业主同意的规定，并按《增设电梯办法》的规定向被申请人提交了相关资料，其提交的申请材料符合《增设电梯办法》的规定，被申请人经现场踏勘并审查后作出行政许可，颁发涉案《建设工程规划许可证》，实体上并无不当。

《增设电梯办法》第十一条第一款规定：“既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证，按照以下程序办理：（一）申请人按照本办法的规定提交申请资料。（二）国土规划行政管理部门审查建筑设计方案。（三）国土规划行政管理部门按照本办法的规定组织批前公示。（四）批前公示结束后，国土规划行政管理部门依法核发增设电梯的建设工程规划许可证。”本案属于未预留电梯井的个案，第三人向被申请人申请办理涉案建设工程规划许可证，已按《增设电梯办法》的规定提交了相关材料，被申请人对第三人提交的建筑设计方案进行审查并作出相关复函后，已在拟增设电梯的工程现场、网站同时进行批前公示，批前公示结束后，第三人等业主在规定时间内向被申请人申领建设工程规划许可证，被申请人受理并进行现场踏勘后，依法颁发许可证，并在网站进行批后公布。因此，被申请人在批前公示、现场踏勘的基础上，经审查后依法作出行政许可，颁发《建设工程规划许可证》，并进行批后公布，程序上符合上述规定。

综上所述，被申请人颁发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕30号）事实清楚，证据确凿，依据正确，程序合法，依法应予维持。申请人请求予以撤销的理由不成立，本府不予采纳。

**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(一)项的规定，维持被申请人广州市规划和自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕30号）。

申请人、第三人如不服本府复议决定，可在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二〇年七月二十七日