

行政复议决定书

穗府行复〔2020〕764号

申请人：容 XX。

地址：广州市海珠区 XX 街 82 号 204 房。

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：郭昊羽，职务：局长。

第三人：郑 XX、诸 XX 越秀区东风东路 XX 大院 19、20 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〕2328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〕2328号《建设工程规划许可证》。

申请人称：

2020年5月初，本人委托儿媳王晓丹，向广州市规划和自然资源局越秀分局（下简称：越秀分局），提交19号楼房屋完损性

鉴定报告(础安鉴字〔2020〕G041001, 鉴定级别: 一般性损坏房)。促请该局在审批 19、20 号楼加装电梯过程中, 依照广州市房屋安全管理条例第三章第一节第十九条中第四、五项中的规定, 要求电梯承建方出具房屋安全鉴定, 明确加建电梯不会对楼宇结构及加剧损坏房屋。5 月 18 日, 越秀分局批出建设许可, 期间该局及相关人等并无向本人出具加建电梯对房屋安全鉴定报告

鉴于越秀区规划局在审批本楼加建电梯过程中, 无视本楼结构已经存在的结构风险隐患, 亦视广州市市政府的法规为无物, 恳请人民政府, 作为规划局的主管单位, 纠正规划局的错误做法, 在筹建方无法出具房屋安全鉴定报告, 明确加装电梯不会损害房屋结构之前, 撤销规划局批出的穗规划资源建证〔2020〕2328 号文件。

被申请人答复称:

一、被申请人具有依法作出案涉建证的行政职权。

《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定: 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。《广州市既有住宅增设电梯办法》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。依据上述法规规定, 被申请人具有对广州市越秀区东风东路 XX 大院 19、20 号既有住宅增设电梯的建设工程作出案涉建证的行政职权。

二、经被申请人审查, 案涉工程申请人提交的申请资料齐备,

符合法规要求；被申请人依法作出的案涉建证程序正当、符合法律规定。

2019年3月19日，广州市越秀区东风东路XX大院19、20号住宅楼（下称案涉住宅楼）的郑XX等业主受该住宅楼其他业主的委托向我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。郑XX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，由我局办理案涉工程的建筑设计方案审查。

经我局审查，广州市越秀区东风东路XX大院19、20号所在建筑共8层，19号为01房，20号为02房，每层2户，共16户，现有11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，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。

我局于2019年4月2日出具穗规划资源业务函[2019]2312号《关于进行批前公示的函》，告知郑XX等业主需对该工程进行批前公示。郑XX于2019年4月8日签收上述关于进行批前公示的函。

郑XX等业主根据要求在2019年5月16日至2019年6月4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。我局亦在自己的网站上进行了案涉工程的批前公示。批前公示期间我局收到东风东路XX大院19号101房、20号102房、20号202房提出的公示反馈意见。

为妥善协调、解决增设电梯事宜，案涉住宅楼所在的广州市越秀区黄花岗街农本社区居民委员会分别于 2019 年 3 月 2 日、2019 年 12 月 16 日、2020 年 4 月 25 日组织了申请方与反对方召开了调解会对反对方关注的问题进行协商、调解，并出具了相关协调情况说明。

2020 年 4 月 30 日，郑 XX、诸 XX 业主向我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。经我局审查，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，我局根据《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]2328 号《建设工程规划许可证》。

2020 年 5 月 25 日，郑 XX 签收了《案件办结通知》。2020 年 6 月 24 日，郑 XX 领取了穗规划资源建证[2020]1333 号《建设工程规划许可证》，我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、申请函、授权委托书、加建电梯业主同意书及方案送审书、穗规划资源业务函[2019]2312 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、建设工程规划许可类立案申请表、案件数据信息表、申请函、加建电梯业主同意书、广州市越秀区东风东路 XX 大院 19、20 号增设电梯及电梯方案意见征集情况表、消防安全说明、结构安全说明、现场

踏勘记录及照片、用地相关材料、与相关业主协调记录、业主身份证、房产证复印件、穗规划资源建证[2020]2328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，我局核发穗规划资源建证[2020]2328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。

三、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具体应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）1、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）2、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

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》第十一条：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：1、申请人按照本办法的规定提交申请资料。2、国土规划行政管理部门审查建筑设计方案。3、国土规划行政管理部门按照本办法的规定组织批前公示。4、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。申请人应当在建设工程规划许可证的有效期内开工建设。国土规划行政管理部门应当为既有住宅申请增设电梯事项提供审批咨询服务。

（七）《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）1、申请书及立案申请表。（二）2、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）3、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）4、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）5、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）6、申请人与相关业主进行协商的书面材料。（七）7、其他法定资料。前款第（六）6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。

（八）《广州市既有住宅增设电梯办法》第十四条：批前公示期间，对增设电梯事项有异议的，业主应当自行协商。业主经过协商仍无法达成一致意见的，可以请求居民委员会、原房改售房单位、业主委员会或者增设电梯咨询服务机构等第三方组织协商或者调解，并由组织协商或者调解的第三方出具协商情况说明或者调解意见。

（九）《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。

（十）《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.2 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。

（十一）《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.4 规定，增设电梯的建筑设计方案应在与相邻建筑的消防间距、保证消防通道和消防车可达性以及人行疏散通道等方面满足消防规范的要求。增设电梯间后的方案无法满足现行消防规范的，若增设电梯方案未削弱原建筑及周边建筑的消防条件（包括消防间距、消防车可达性、人行疏散通道等要素），报公安机关消防机构取得相关手续后，方可实施建设。

四、针对行政复议申请书涉及的具体问题的答复。

首先，行政复议申请人提出的房屋安全鉴定不属于《广州市既有住宅增设电梯办法》第十二条规定的被申请人进行规划审批的前置条件。

其次，案涉电梯工程设计方案已由具有相应资质的广州博夏建筑设计研究院有限公司出具了《结构安全说明》，说明案涉地址加建电梯不会影响原建筑的结构安全，满足结构安全要求。案涉拟扩建电梯间工程申请人代表提交的该项材料符合《广州市既

有住宅增设电梯办法》第十二条的规定。

综上所述，我局核发穗规划资源建证[2020]2328号《建设工程规划许可证》的具体行政行为证据确凿，适用法律、法规正确，符合法定程序，请广州市人民政府依法驳回申请人的行政复议申请。

第三人没有参加本案行政复议。

本府查明：

申请人是越秀区东风东路XX大院19号101房所有权人，第三人是穗规划资源建证〔2020〕2328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，19号为01房，20号为02房，每层2户，共16户，总建筑面积约为999.3552平方米。

第三人等业主于2019年3月15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、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4月2日作出《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕2312号），要求第三人等业主依照有关规定进行批前公示。2019年5月16日至2019年6月4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收到三条不同意加装电梯的意见，黄花岗街农本社区居民委员会于2019年3月4日出具《黄花岗街（农本）居委会关于临时性建筑和限额以下小型工程相关协调会情况记录表》，于2019年11月

4日出具《情况说明》，于2019年12月17日出具第一份《关于东风东路XX5栋19、20号旧楼加装电梯调解会情况》，于2020年4月27日出具第二份《关于东风东路XX5栋19、20号旧楼加装电梯调解会情况》，第三人等业主于2020年4月30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5月18日作出《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕2328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东风东路XX大院19、20号，建设规模为地上8层；建筑面积约为：38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16户中11户书面同意意见，同意户数比例为68.75%，涉案住宅楼总面积为999.35平方米，同意户数面积为693.44平方米，比例为69.39%，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〕2328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〕2328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

二〇二〇年九月七日