

# 行政复议决定书

穗府行复〔2020〕771号

**申请人：**关 X。

**地址：**广州市荔湾区 XX 路 13 号 202 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：**荔湾区 XX 路 13 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〕3150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〕3150号《建设工程规划许可证》。

**申请人称：**

1. 根据《广州市既有住宅增设电梯办法》中第七条第（四）点：“（四）与不同意增设电梯的业主进行协商，以及对利益受损业主进行补偿的资金筹集方案。”以及第十二条：既有住宅增

设电梯申请建设工程规划许可证，应当提交以下资料的第（六）：申请人与相关业主（即本人）进行协商的书面材料。未曾履行该方案的书面文件并得到本人签名确认，现申请该许可证批复无效。

2. 对于该项目，本人未见相关书面材料，亦无人协商补偿方案落实，也并未得到本人签名同意，甚至连该项目开始动工（已于2020年7月7日中午安装电梯电表）也并未被告知，存在行政审批程序缺失，所以请求撤销许可证。

### **被申请人答复称：**

一、我局作出涉案规划许可认定事实清楚、程序合法

（一）2019年10月9日，广州市荔湾区XX路13号业主何志军等业主代表受其他业主委托向我局申请办理该住宅楼改建电梯间工程的既有住宅增设电梯《建设工程规划许可证》，按《广州市既有住宅增设电梯办法》（穗府办规[2020]7号）（以下简称《电梯办法》）第十二条的规定提交了立案申请表、业主代理人身份证、授权委托书、专有部分占该栋建筑物总面积三分之二以上且总人数三分之二以上业主同意增设电梯以及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）、建筑设计方案电子报批文件、增设电梯建筑设计方案图纸等资料。我局予以立案受理，立案总序号为2019030000034231，经审核申请资料，于2019年10月21日向该址业主代表作出《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕13666号），要求其按照要求办理批前公示，公示期限不得少于20天。

2019年11月30日至2019年12月19日，案涉住宅楼申请加装电梯相关事宜在拟增设电梯的工程现场和我局网站进行了批前公示。公示期间，我局收到相关业主提交的反馈意见，主要涉及协商、补偿等问题，我局按程序将意见转交给申请方业主，并要求按照法律法规进行协商。相关业主在属地居民委员会的见证下进行协商，后申请方业主提交了属地居民委员会出具见证意见的协商情况说明，符合《电梯办法》第十二条的要件要求。

2020年6月9日，XX路13号相关业主向我局提出办理核发案涉住宅楼既有住宅改建电梯间《建设工程规划许可证》的申请，按《电梯办法》第十二条的规定提交了加装电梯申请函、身份证及房产证复印件、授权委托书、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、现场照片、结构安全说明、满足消防设计规范说明、建筑设计方案图等资料。经审查，该栋一至九层为住宅（一梯二户布局），涉及住宅改建电梯间的总户数18户，总建筑面积为1370.16平方米，同意加装电梯的业主共13户，建筑面积为1038.41平方米，满足法律法规规定的“专有部分占该栋建筑物总面积三分之二以上且总人数三分之二以上业主同意”的要求，改建电梯间位置用地权属人为XX中学，权属人已出具同意增设电梯相关事项的书面材料，且业主提交的其他申请材料符合《电梯办法》规定的许可条件，我局经现场踏勘并审查后作出行政许可，于2020年6月19日向XX路13号业主核发案涉工程《建设工程规划许可证》（穗规划

资源建证〔2020〕3150号)。其后在我局网站进行批后公示。综上所述，我局作出涉案《建设工程规划许可证》认定事实清楚、程序合法。

以上事实有XX路13号改建电梯间工程立案申请表、改建电梯间申请报告、授权委托书、改建电梯间业主签名表、改建电梯间业主身份证及房产证复印件、批前公示照片、改建电梯间的结构安全及满足消防设计规范说明的书面材料及图纸资料等材料为证。

## 二、我局作出行政行为的法律依据

(一)核发XX路13号住宅楼改建电梯间的《建设工程规划许可证》属广州市规划和自然资源局的职责范围。

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条的规定，在城市区域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，申请办理建设工程规划许可证，应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。

(二)申请改建XX路13号住宅楼电梯间的业主人数及建筑专有部分面积占总建筑面积数符合法律、法规规定的“两个三分之二”的要求。

1、改建电梯间工程是对原有建筑垂直交通条件的完善，属于改建建筑物及其附属设施范畴。根据《中华人民共和国物权法》第七十六条的规定，应当经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。

2、根据《电梯办法》第五条的规定，应当经专有部分占建

筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上业主同意。

XX 路 13 号住宅楼申请改建电梯间的业主的人数达到了住宅楼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，同时申请业主提交了同意改建电梯间及改建电梯间方案的书面证明及业主的房地产证、身份证复印件。

(三) XX 路 13 号住宅楼改建电梯间工程履行了改建申请、批前公示、申领发证、批后公布等法定手续。

《电梯办法》第十条规定，既有住宅增设电梯应当向规划和自然资源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。第十一条规定，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：申请人按本办法的规定提交申请材料；规划和自然资源行政管理部门审查建筑设计方案；规划和自然资源行政管理部门按照本办法的规定组织批前公示；批前公示结束后，规划和自然资源行政管理部门依法核发增设电梯的建设工程规划许可证。

(四) XX 路 13 号住宅楼改建电梯间工程的证明文件和资料，符合发证的条件。

XX 路 13 号住宅楼改建电梯间工程有申请函、立案申请表、建筑单位出具的符合技术规定的建设工程设计图纸、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等书面资料。

《电梯办法》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：1、申请书及立案申请表；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。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）。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。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。6、申请人与相关业主进行协商的书面材料。7、其他法定资料。

### 三、其他问题说明

关于协商材料问题，申请加装方业主提交了属地居民委员会出具见证意见的协商情况说明，符合《电梯办法》第十二条的要件要求。关于复议申请人提出的“书面协议”问题，根据《电梯办法》第七条规定，属于业主间协商确定的事项，不属于规划许可的前提条件。申请人提出的补偿问题，不属于我局职权范围，不涉及案涉行政许可内容。根据《电梯办法》第二十六条及相关规定，应由业主协商解决，协商或调解不成的，可依法通过民事诉讼途径解决。

综上所述，我局作出《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕3150号）的行政行为事实清楚，适用法律、法规正确、程序合法，恳请广州市人民政府驳回其复议申请。

第三人没有参加本案行政复议。

**本府查明：**

申请人是荔湾区 XX 路 13 号 202 房所有权人，第三人是穗规划资源建证〔2020〕3150 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 9 层，每层 2 户，共 18 户，总建筑面积约为 1370.16 平方米。

第三人等业主于 2019 年 10 月 9 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，同时提交了申请书、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 10 月 21 日作出《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕13666 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 30 日至 2019 年 12 月 19 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不同意加装电梯的意见，西村街 XX 社区居民委员会于 2020 年 5 月 10 日出具《XX 路 13 号大楼加装电梯协调记录》，第三人等业主于 2020 年 6 月 9 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》，同时提交了申请书、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 6 月 19 日作出《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕

3150号)，载明：建设项目名称：西村街住宅改建电梯间，建设位置为广州市荔湾区XX路13号，建设规模为地上9层；建筑面积约为：66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……”《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。”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18户中13户书面同意意见,同意户数比例为72.22%,涉案住宅楼总面积为1370.16平方米,同意户数面积为1038.41平方米,比例为75.78%,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《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《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。

《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〕3150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〕3150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

二〇二〇年九月八日