

行政复议决定书

穗府行复〔2020〕832号

申请人：梁 XX。

地址：广州市海珠区 XX 街 29 号 305 房。

申请人：梁 XX。

地址：广州市越秀区旧 XX 街 16 号西 402 房。

被申请人：广州市规划和自然资源局。

地址：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：谭 XX、马 XX、陈 XX 等越秀区中山六路 XX 巷 1 号之一楼业主。

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〔2019〕6346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〔2019〕6346号《建设工程规划许可证》。

申请人称：

XX巷1号与旧XX街16号为9层U型建筑,两楼相距约3米。申请人位于旧XX街16号西楼303、402房,为XX巷1号之一加装电梯受影响相邻业主。电梯加装后,申请人窗户相距电梯不足2米属于严重遮挡。

加装电梯业主在前期工作中,没有与申请人提供相关加建方案,欺瞒申请人获取拟向性签名。而申请人并未提供不动产权证、个人身份证明资料,亦未与加建方、街道进行备案过程。批前公示未按有关规定张贴在大楼明显位置公示,而张贴在加建电梯方楼梯通道内侧。

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中山六路XX巷1号之一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8月26日,广州市越秀区中山六路XX巷1号之一住

宅楼（下称案涉住宅楼）的谭 XX、马 XX、陈 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。谭 XX、马 XX、陈 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，广州市越秀区中山六路 XX 巷 1 号之一所在建筑共 9 层，首层 4 户，2 层 3 户，3 层 4 户，4 层 3 户，5-9 层每层 2 户，其中 101、102、108、201、202、203、3401、402、403 为广州珠江住房租赁发展投资有限公司产权，计 1 户，共 16 户，现有 15 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 9 月 4 日出具穗规划资源业务函[2019]11022 号《关于进行批前公示的复函》，告知谭 XX、马 XX、陈 XX 等业主需对该工程进行批前公示。马 XX 于 2019 年 9 月 6 日签收上述关于进行批前公示的函。

谭 XX、马 XX、陈 XX 等业主根据要求在 2019 年 9 月 27 日至 2019 年 10 月 23 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。批前公示期间我局未收到公示反馈意见。

2019 年 12 月 5 日，谭 XX、马 XX、陈 XX 等业主向我局申领

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[2019]6346号《建设工程规划许可证》。

2019年12月25日，马XX签收了《案件办结通知》。2020年1月16日，马XX领取了穗规划资源建证[2019]6346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、委托书、广州市越秀区中山六路XX巷1号西梯加装电梯设计方案同意书、穗规划资源业务函[2019]11022号《关于进行批前公示的复函》、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、委托书、广州市越秀区中山六路XX巷1号西梯加装电梯设计方案同意书、建筑消防说明、房屋结构安全说明、现场踏勘记录及照片、用地相关材料、相关单位意见、越秀区中山六路XX巷1号西梯加装电梯同意书、业主身份证、房产证复印件、穗规划资源建证[2019]6346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[2019]6346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）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）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》第十三条：国土规划行政管理部门按照本办法规定组织批前公示，应当在拟增设电梯的工程现场显著位置（包括所在物业管理区域及本幢、本单元主要出入口）和国土规划行政管理部门网站同时进行，公示期不少于 20 日，公示内容包括专有部分占该幢（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等。

（九）《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。《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。

(一)关于严重遮挡问题

经过被申请人的工作人员现场踏勘核实,拟扩建电梯间及连廊工程坐落在案涉住宅楼公共楼梯间北侧,根据《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.1 规定,对本单元梯间 201、203、301、401、403、502、602、702、802、902 房及旧 XX 街 16 号西梯 109、202、303、402、502、602、702、802、902 房主要使用房间的窗

户存在严重遮挡影响，但均已取得上述受影响业主的书面同意意见。

（二）关于批前公示的问题

《广州市既有住宅增设电梯办法》第十三条规定，规划和自然资源行政管理部门按照本办法规定组织批前公示，应当在拟增设电梯的工程现场显著位置(包括所在物业管理区域及本幢、本单元主要出入口)和规划和自然资源行政管理部门网站同时进行，公示期不少于 20 日，公示内容包括专有部分占该幢(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电梯建筑设计方案的书面意见等。我局按照上述规定依法组织批前公示，公示牌摆放位置位于加建电梯单元主要出入口，满足《广州市既有住宅增设电梯办法》第十三条的要求。

综上所述，我局核发穗规划资源建证[2019]6346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。

第三人称：

一、复议申请人在申请行政复议时已超过法定复议时效，理应不予受理或驳回其复议请求。

2019年12月19日，广州市规划和自然资源局(以下简称“规划局”)根据“业主”提交的材料依法颁发了“穗规划资源建证(2019)6346号”工程规划许可证。2020年1月17日开始至今，

广州市规划与自然资源局网站也已经公布了本工程获得了批后公示的相关信息，而复议申请人（以下简称“申请人”）于 2020 年 7 月 20 日提交复议申请。根据《行政复议法》第九条之规定，显然超过六十日复议时效。且工程所在的广州市越秀区六榕街道旧 XX 社区居委会曾于 2020 年 5 月 18 日通知业主称已经收到包括申请人在内的反对方投诉，并通知双方于 5 月 21 日在旧 XX 社区居委会参加了第一次调解会，可以推知申请人显然自 5 月 18 日前已经知道或应当知道该行政许可。即便以申请人知道或应当知道之日起计算复议时效，7 月 20 日也已超出六十日复议时效的规定，复议机关理应驳回复议申请或终止复议程序。

二、申请人申请行政复议的理由与事实不符，不应支持其复议请求。

1. 申请人违背诚实信用原则，浪费国家行政资源。

申请人申请行政复议的依据之一是加装电梯距其窗户不足 2 米对其构成严重遮挡。首先，工程方案经过完整的审批程序，甚至获得申请人签署的书面同意书，并最终经过规划部门审核许可，说明其符合相关法律法规要求。其次，申请人物业距加装电梯无论现场测量还是批后公示图上显示都不少于 2.4 米，申请人所说的不足 2 米与事实不符。

规划局在审批时，为严格审批程序，已要求申报业主与潜在利害关系人协商，并签署书面同意书。经业主与相关利害关系人说明协商后，相关利害关系人均已在该同意书上签名盖了手印，其中也包括复议申请人。并且复议申请人为明确同意内容，要求

在六榕街道旧 XX 社区居委会的见证下签名,后双方前往社区居委会并在居委会见证下,由复议申请人在加装电梯同意书上签字确认。

复议申请人作为年满十八周岁以上心智健全的成年人,其在同意书中签字按手印的行为应认为是复议申请人做出的真实意思表示。复议申请人现以电梯严重遮挡为由要求撤销原规划许可,显然与其当初的意思表示相悖,违反诚实信用原则,理应不予采纳,同时其行为也是对国家行政资源的浪费和不尊重。

2. 申请人提出其签署同意书是加装电梯业主在前期工作中没有提供电梯方案而瞒骗其签名并盖了手印的理由不充分,与事实不符。

实际上,前期工作中,业主向复议申请人已说明过电梯方案,该方案与最终获批方案没有变化,不存在欺瞒复议申请人的行为。因为,基于现场客观条件,现有电梯方案实际上为唯一可行的方案,不具有变动的可能。方案将利用业主所在楼宇废弃的垃圾道改建成为电梯井,位置是固定且唯一的,同时因需占用部分现有通道,方案为满足《广州市既有住宅增设电梯技术规程》中规定的确保剩余的通道宽度不小于 1.5 米的要求导致拟加装电梯尺寸大小也没有变动的可能。以上客观条件,申请人在签署同意书时,在居委会见证下均已在现场对复议申请人做出了明确的解释。可见申请人签署的加装电梯同意书是其在了解电梯方案后作出的真实意思表示,具有法律效力。同时,申请人之一据街坊说其职业是与工程建设相关,熟悉工程方案设计,且其在同意本工程前特

别要求了居委会见证，以上事实也能说明申请人是在充分了解方案内容后作出的真实意思表示，其申请理由不能成立。

申请人还提出，申请人并未提供不动产证、个人身份证明资料，亦未与加建方、街道方进行备案过程。根据《广州市既有住宅增设电梯办法》的规定：严重遮挡只需获得对方书面签名同意，并未要求其提供不动产证、个人身份证明资料，更不需获得与加建方、街道方进行备案过程。申请人提出以未提供不动产证、个人身份证明资料，亦未与加建方、街道方进行备案过程等为理由想推翻自己的亲笔签名，违反诚实信用原则，理应不予采纳。

3. 申请人认为现场批前公示牌挂放在加装电梯单元主出入口通道内不是明显位置，不合规定的理由也不能成立。

第一，公示位置符合法定要求。现场批前公示牌挂放位置是依据《广州市既有住宅增设电梯办法》并结合现场客观条件，经规划局公示组确认后确定的挂放位置，符合相关法律法规的规定与程序。依据《增设电梯办法》第十三条，国土规划行政管理部门按照本办法规定组织批前公示，应当在拟增设电梯的工程现场显著位置（包括所在物业管理区域及本幢、本单元主要出入口）和国土规划行政管理部门网站同时进行，而本工程现场批前公示牌就挂放在增设电梯单元的唯一出入口通道处。从小区西入口进入后，公示牌虽位于通道内因尺寸问题在目视范围内不能全部展现，但已可清晰的看到公示牌主体内容并认识到张贴的内容为信息公示，且张贴位置为传统的信息张贴处，符合一般公示习惯，具有显著性，符合法定要求。同时，因现场客观条件的限制，公

示牌挂放位置是唯一符合要求的选择。首先、从小区西门进入，西大门左侧为两栋楼的共用邮箱，而右侧住户当时正在装修，而且外墙位置为该户窗户均不具备挂放公示牌的条件；

其次，在本单元（梯口）一楼主出入口右边，因为该位置是在一楼往二楼的楼梯下方，位置狭小低矮，而且常年堆放自行车等杂物，而且是小区西大门门禁开关所在地，因此也不适合挂放；

因此，批前公示牌只能选择挂在本单元（梯口）一楼主出入口左边的墙上，但该墙靠外的位置因在一楼往二楼转换平台的下方，该平台因历史的原因，高度不足 1.9 米，但批前公示牌尺寸较大，高 1.2 米，宽 1.6 米，而且该位置左右高低不平，有约 15 厘米落差，左右都挂不下，强行悬挂不仅高度太低，易被不懂事的小孩破坏封条或者乱写乱画，而且会导致一部分公示牌悬空在外，造成安全隐患，因此通道外侧位置不符合要求，不适合挂放。

第二，批前公示的目的在于广而告之，使利益相关人员了解该单元准备要加装电梯的事实。对于申请人而言，业主已当面解释工程方案，申请人也在加装电梯同意书上签名确认同意，意味着已经知悉加装电梯的事实和工程方案。公示的目的显然已经达到。

第三，根据《增设电梯办法》，现场批前公示牌只是批前公示的两种形式之一，在现场公示的同时，相关建设方案均在规划局网站在线公示，在线公示与现场公示具有同等法律效力。

第四，依据以下一些事实与常识判断，该批前公示也达到了公示的目的和效果。

首先，批前公示期间规划局曾接到过匿名电话对工程提出异议，但因为匿名电话，无法获知异议人具体信息，业主为此又依据规划局要求进行了异议公示，公示期间未见异议信息，为此业主又补充了证据材料，导致规划的审批被推迟一个多月，这一过程与事实一方面说明规划局的审批工作严谨认真，合法合规，另一方面也说明批前公示达到了预期的公示效果，利害关系人不仅知晓公示的内容而且表达过不同的意见，但因所提异议在事实和程序上都不符合规定，而未被采纳。

其次，在当时的公示牌挂放位置，业主还特别增加了照明装置，因公示牌白色反光，足够醒目显著，任何人从西大门进出小区都会一眼看到公示牌，而且西大门的门禁开关就在本单元主出入口的墙上，任何从西大门出入的人员（本工程有关利害关系人的主出入口）都必须在该处停留，而公示牌就在该门禁附近二、三米的地方，在长达近两个月的时间里，从常识来判断谁也不可能视而不见。

最后，业主所在小区作为一个仅有两栋楼四个单元的微型小区，实际上同时在协商报建三部电梯的手续，加装电梯早已成为小区内的公众热门话题，关于电梯建设方案的任何微小信息，小区内也已是尽人皆知，因此作为小区的住户，在长达近两个月的时间里，从生活常识判断，应该知晓本单元获得批前公示这件小区“大事”。

综上所述，申请人以工程对其造成遮挡、在不知情的情况下做出同意的意思表示和不清楚工程规划公示等为由提起行政复

议，业主认为其理由不能成立，请求复议机关驳回其复议申请。同时业主也将进一步保留通过法律途径维护自身利益的权利。

本府查明：

申请人分别是越秀区旧 XX 街 16 号西楼 303、402 房所有权人，第三人是穗规划资源建证〔2019〕6346 号《建设工程规划许可证》核定的建设单位（个人）。

涉案加建电梯住宅楼位于广州市越秀区 XX 巷 1 号之一，共 9 层，首层 4 户，2 层 3 户，3 层 4 户，4 层 3 户，5 至 9 层每层 2 户，其中 101、102、108、201、202、203、401、402、403 为同一产权，计 1 户，共 16 户，总建筑面积约为 1195.27 平方米。

第三人等业主于 2019 年 8 月 23 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 9 月 4 日作出《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕11022 号），要求第三人等业主依照有关规定进行批前公示。2019 年 9 月 27 日至 2019 年 10 月 23 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，第三人等业主于 2019 年 12 月 5 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、委托书、广州市越秀区中山六路 XX 巷 1 号西梯加装电梯设计方案同意书、建筑消防说明、房屋结构安全说明、越秀区中山六路 XX 巷 1 号西梯加装电梯同意书、业主

身份证、房产证复印件等资料，被申请人予以受理，并经现场勘察及审查后，于2019年12月19日作出《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2019〕6346号），载明：建设项目名称：扩建电梯间工程1宗，建设位置为广州市越秀区中山六路XX巷1号之一，建设规模为地上9层；建筑面积约为：31.5平方米。附图及附件名称：一、附图：规划报建图1份。二、附件：《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

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，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。

关于申请人提出的严重遮挡问题，被申请人经现场踏勘核实，拟扩建电梯间及连廊工程坐落在案涉住宅楼公共楼梯间北侧，根据《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.1 规定，对涉案单元梯间 201、203、301、401、403、502、602、702、802、902 房及旧 XX 街 16 号西梯 109、202、303、402、502、602、702、802、902 房主要使用房间的窗户存在严重遮挡影响，但均已取得上述受影响业主的书面同意意见，符合《增设电梯办法》的规定。在第三人等业主于 2019 年 12 月 5 日向被申请人申领涉案许可证时提交的《广州市越秀区中山六路 XX 巷 1 号西楼加装电梯同意书》中，申请人梁 XX、梁 XX 在越秀区旧 XX 街 16 西梯 303 和 402 房处均有签名表示不反对，申请人在涉案许可证已核发后再表示反对不应属于撤销涉案许可证的理由，本府不予采纳。

关于申请人提出的批前公示的问题，根据《增设电梯办法》第十三条规定，规划和自然资源行政管理部门按照本办法规定组织批前公示，应当在拟增设电梯的工程现场显著位置(包括所在物业管理区域及本幢、本单元主要出入口)和规划和自然资源行政管

理部门网站同时进行，公示期不少于 20 日，公示内容包括专有部分占该幢(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电梯建筑设计方案的书面意见等。被申请人按照上述规定依法组织批前公示，公示牌摆放位置位于加建电梯单元主要出入口，满足《增设电梯办法》第十三条的要求。

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〔2019〕6346 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〔2019〕6346 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

二〇二〇年十二月二十二日