

# 行政复议决定书

穗府行复〔2020〕848号

**申请人：**杜 XX。

地址：广州市海珠区 XX 街 8 号 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：**莫 XX、何 XX 等海珠区工业大道北 XX 街 8 号住宅楼业主。

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〕6614 号），向本府申请行政复议，本府予以受理，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《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2019〕6614 号）。

**申请人称：**

加装电梯是惠民的好事，本人同意加装电梯。但在建海珠区

工业大道北 XX 街 8 号楼增设电梯工程中，我们业主完全不知其施工方案，在建到连廊时才发现要将每层框架横梁切割掉 1.2 米以上才有门口出入，这样做对大楼的安全产生极大影响，随时有倒塌的危险。根据物权法，我们业主的物权不容侵犯，如大楼发生事故，我们还要负连带责任。

### **被申请人答复称：**

一、海珠区工业大道北 XX 街 8 号住宅楼增设电梯工程相关规划审批情况。（一）2019 年 10 月 12 日，莫 XX、何 XX 等业主向我局申请海珠区工业大道北 XX 街 8 号住宅楼（以下简称：涉案住宅楼）增设电梯工程的建筑设计方案审查，提交了涉案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 以上业主书面同意意见、身份证明文件、房产证复印件、建筑的结构安全证明、满足消防设计规范说明及建设工程设计方案、广源实业总公司同意意见等资料。为充分保障业主的相关利益和规划知情权，我局于 2019 年 10 月 22 日以《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕13736 号）在项目现场且方便利害人阅知的显眼位置、国土规划行政管理部门网站进行批前公示。（二）批前公示于 2019 年 11 月 20 日至 2019 年 12 月 9 日进行。在 2019 年 11 月 20 日至 2019 年 12 月 9 日有效意见反馈期间，我局收到涉案住宅楼 301、401 业主反馈意见。（三）根据增设电梯业主提供我局资料中显示，在广州市海珠区龙凤街凤宁社区居委会见证下，分别于 2019 年 11 月 28 日召开了涉案住宅楼加装电梯协调工作小组与反馈业主的协调会议。（四）2020 年 6 月 29 日，增设电

梯业主向我局申领该电梯工程的建设工程规划许可证。（五）增设电梯业主向我局提交了涉案住宅楼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的书面意见、房产证复印件、设计单位出具的结构安全证明、满足消防设计规范说明、批前公示保全照片、保证书及建筑设计方案、协商材料、广源实业总公司同意意见等，符合《广州市既有住宅增设电梯办法》（穗府办规〔2020〕7号）（以下简称：《增设电梯办法》〔2020〕7号）的相关要求。故我局于2019年12月31日向莫XX、何XX等业主核发了穗规划资源建证〔2019〕6614号《建设工程规划许可证》。

二、我局作出涉案的具体行政行为符合相关法律法规：《中华人民共和国城乡规划法》第四十条、《增设电梯办法》第五条、第十二条、第十五条、第十六条、《中华人民共和国物权法》第七十六条、《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、《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第2.1。

综上，涉案住宅楼莫XX、何XX等业主向我局申请《建设工程规划许可证》，第一，提交了该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以上的业主同意增设电梯的书面证明及房产证、身份证复印件；第二，提交了建设工程设计方案等材料；第三，提交了涉案住宅楼增设电梯的结构安全证明、满足消防规范说明；第四，提交了我局在历史审批复文中要求的批前公示证明材料、协商材料、《保证书》，上述材料符合《物

权法》《增设电梯办法》的规定。因此，我局核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2019〕6614号）是依法履行职责的行为。

三、其他有关问题的说明。（一）关于设计方案问题。涉案住宅楼增设电梯方案由有资质的设计单位出具，符合相关设计规范。且该设计方案已经涉案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 以上的业主同意并出具书面意见。

（二）关于安全隐患问题。根据《增设电梯办法》第十二条，申请增设电梯需提交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，申请业主已提交了上述结构安全说明和满足消防设计规范说明，符合规定，且消防安全、房屋结构安全问题不属于我局职能范围。

综上所述，涉案住宅楼增设电梯工程申请人的申请材料齐全、符合法定形式，申请符合法定的条件、标准，我局应申请人的申请依法行使职权，核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2019〕6614号）的具体行政行为事实清楚，适用法律法规正确，符合法定程序，请市政府予以维持。

第三人没有向本府提交书面意见。

#### **本府查明：**

申请人分别是海珠区工业大道北 XX 街 8 号 402 房屋所有权共有人之一，第三人是涉案住宅楼业主，即穗规划资源建证〔2019〕6614 号《建设工程规划许可证》核定的建设单位（个人）。

海珠区工业大道北 XX 街 8 号为 8 层住宅楼，首层为办公与仓

库用房，2—8层为住宅，其中2层设5个单元，8层设4个单元，其余3—7层每层2个单元，共19个单元，其中203、204单元为同一房屋所有权人所有，住宅总建筑面积为938.7平方米。

第三人等业主于2019年10月12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查，同时提交了立案申请表、涉案住宅楼业主签署的《加装电梯及设计方案同意书》、北京通程泛华建筑工程顾问有限公司出具的《海珠区工业大道北XX街8号增设电梯满足消防规范设计说明》《海珠区工业大道北XX街8号增设电梯结构安全证明》、广州市广源实业总公司同意增设电梯书面意见、涉案住宅楼同意增设电梯业主的居民身份证和房地产权证复印件、授权委托书及建设工程设计方案等资料。被申请人予以受理并经审查后，于2019年10月22日向第三人等业主作出《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕13736号），要求第三人等业主需对涉案增设电梯间及连廊工程进行批前公示后再报其作行政审批。2019年11月20日至2019年12月9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。批前公示及意见反馈期内，被申请人收到部分业主反馈意见。

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工程的《建设工程规划许可证》，同时提交了立案申请表、广州市海珠区龙凤街凤宁社区居民委员会出具的协调资料、办理建筑设计方案审查时提交的资料、批前公示等资料，被申请人予以受理并经审查后，于2019年12月31日向第三人等业主颁

发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2019〕6614号），载明：建设单位为：莫XX、何XX等等业主，建设项目名称为增设电梯间及连廊工程，建设位置为海珠区工业大道北XX街8号，建设规模为增设电梯间及连廊工程1幢，地上8层，68.12平方米。附图及附件名称：一、附图：1份1张，另有存档图8张。二、附件：1. 建筑功能指标明细表1份；2. 《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。

申请人不服被申请人颁发的《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2019〕6614号），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……”当时施行的《增设电梯办法》（穗府办规〔2016〕11号）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。”《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）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。”本案中，涉案住宅楼合计共19个单元，其中203单元与204单元为同一业主所有，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》第九条的规定，业主总人数按18人计算。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时，已取得涉案住宅楼18户业主中16户同意，符合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》（穗府办规〔2016〕11号）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《城乡规划法》及《增设电梯办法》（穗府办规〔2016〕11号）的规定，被申请人经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》（穗府办规〔2016〕11号）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》（穗府办规〔2016〕11号）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并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〔2019〕6614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〕6614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

二〇二〇年九月十八日