

行政复议决定书

穗府行复〔2020〕952号

申请人：陈 XX。

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：陈 XX 等天河区 XX 街 25 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〕3608 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：

撤销穗规划资源建证〔2020〕3608 号《建设工程规划许可证》。

申请人称：

申请人陈 XX 是天河区 XX 街 25 号 201 房（以下简称 201 房）的产权人。

2020 年 7 月 20 日，被申请人作出地址位于广州市天河区天河公园西侧路 XX 街 25 号的陈 XX 等天河区天河公园西侧路 XX 街

25号住宅楼增设电梯工程建设工程规划许可证，证号：穗规划资源建证〔2020〕3608号。

申请人认为，被申请人作出的上述行政具体行政行为存在违法、错误，应予以撤销。具体理由如下：

一、天园街XX居委会（以下简称居委会）增设电梯现场见证情况和电梯筹备委员会（以下简称筹委会）加装意见表决违反相关规定，部分内容弄虚作假。

1. 筹委会向居委会提出召开本住宅楼增设电梯的见证会，作为本会议的组织方筹委会及见证方居委会均未就此事事先通知直接利益受损方的申请人出席见证会，甚至存在刻意隐瞒等行为，此举致使申请人至今仍未完整了解整个报装方案，且亦让申请人未能借此机会进行表决和反馈意见。申请人认为：筹委会严重剥夺申请人知情权和发表意见和表决的权利，罔顾申请人利益，居委会亦未尽到审慎协调、见证的作用。

根据《天河区既有住宅加装电梯表决指引》（以下简称《指引》）第四条：“表决会议（一），筹委会应当于会议召开7日前，将会议时间、地点、议题、议程、形式以及表决规则向本单元或本栋房屋的业主公示，公示时间不少于7日，并同时告知社区居委会”。25号楼加装电梯筹委会未对表决时间、地点、议题、议程等提前公示，未通知2、3层业主，只是自行组织4楼以上业主同居委会开会进行所谓的表决，程序不合规，客观上剥夺了申请人的知情权和表决权。同时，该见证会会后也未按规定进行不少于30天的公示，亦违反该《指引》第四条“表决会议（三）采

用书面争求意见的形式产生的表决结果至少公示 30 天的规定。

2. 在居委会出具了“现场见证情况说明文件”后，申请人到居委会了解情况，获得上述文件未盖章未签名的复印件及与居委会此事负责人沟通后，发现居委会出具的“现场见证情况说明文件”存在众多问题。居委会出具的见证文件并不严谨，且关键反对意见的内容存在不实、虚假，亦无相关证据和事实记录资料去证实其他内容的真实性。见证人员对“现场见证情况说明文件”中的相关业主信息、协商情况、表决操作并未进行有效核实、见证，申请人对这份文件中所记录的上述情况和表决情况不予确认。

二、筹委会刻意隐瞒、拒交“加装电梯见证会追加意见”、违反《广州市既有住宅增设电梯办法》（以下简称《办法》）申报规定。

1. 在申请人得知“现场见证情况说明文件”中的记录存在问题后，申请人直接到居委会进行核实、质疑，后申请人向居委会出具了“加装电梯见证会追加意见申请”。随后居委会将申请人意见以“加装电梯见证会追加意见”文件的形式交给了筹委会，并由相关负责人进行签收。但筹委会无视申请人利益和意见，不顾申请人反对、不与申请人沟通、协商，并隐匿“加装电梯见证会追加意见”文件，未将此文件补充提交至“广州市天河区国土资源和规划局”。申请人认为：“加装电梯见证会追加意见”是“现场见证情况说明文件”的重要组成部分，补正了重要反对意见，增设电梯申请人应当一并向规划部门进行提交，申请人行为（筹委会）已违反《办法》第十二条六款之规定。

2. 根据《办法》第七条第（四）项规定，增设电梯的业主应当以书面协议形式达成以下事项的解决方案：“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。”至今为止，因为“现场见证情况说明文件”未反映有反对意见，“加装电梯见证会追加意见”也未及时提交给区国土资源和规划局，被人刻意隐瞒、弄虚作假，从未有人找过申请人进行过相关协商，更未达成任何补偿方案。

三、姑且不论二楼平台是否属共有产权，就形式要件而言，批前公示违反《办法》第十条、第十二条等规定，程序违法。

1. 该电梯地基将占用 25 号住宅楼首层小区公共用地，该土地使用权人除增设电梯申请人外还有其他共有人，规划和自然资源局应按照《办法》第十条规定，应当取得相关土地使用权人（即包括申请人、开发商在内的所有共有人）书面同意。

2. 根据《办法》第十二条第（五）项规定：“应提交专用部分占该单元建筑面积三分之二以上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及其同意所送审的建筑设计方案的书面意见。”二者缺一不可，但公示中未见同意建筑设计方案的书面同意意见。

以上资料公示并未严格按照《办法》第十、第十二条等规定收集相关书面同意意见，规划部门不应受理并进行批前公示。

四、《办法》第五条、第十二条等与《物权法》《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程质量管理条例释义》相关法律、法规规定相悖，规划部门未对该规范性文件进行审慎合法性审查。

1. 既有住宅增设电梯不能由两个“三分之二以上业主同意”而决定，也不能按楼栋的单元梯号两个“三分之二同意”来决定。因为，新建电梯占地是建筑区划内全体业主法定的共有物权，不是建筑区划内某一栋建筑物的一个单元梯号的部分业主的共有物权。物权的排他性决定了增设电梯建设人，在未经电梯占地全体权利人依法作出统一决定、并依法办理电梯占地的转移或使用手续之前，是没有电梯占地合法使用权的，这不是两个“三分之二以上业主同意”就可决定的。

2. 既有住宅增设电梯是新建建筑物，不属于《物权法》第七十六条（六）中所述：“改建、重建建筑物及其附属设施”规定的情形。根据《建设工程质量管理条例释义》中对建设工程新建、改建的定义，所谓新建，是指从基础开始建造的建设项；所谓改建，是指不增加建筑物或建设项体量，在原有基础上，为提高生产效率改进产品质量或改变产品方向，或改善建筑物使用功能，改变使用目的的对原有工程进行改造的建设项。本次增设电梯，在没有规划预留电梯井的情况下，必定从一楼基础平台开始建造，凿穿二楼平台，增加电梯井，从而导致增加建筑物体量，该增设并非“改建、重建”，而是新建。故不适用七十六条规定。

《办法》援引该条作为法理基础制定两个“三分之二以上业主同意”没有事实依据。规划部门应对规范性文件主动进行合法性审查，对照法律法规无悖方能作为依法行政依据。而不是简单一句该文件是政府规定而盲目执行，应充分发挥职能部门的主观能动性。若有关部门仍强行推行，申请人不排除提请行政复议及行政

诉讼，要求对该《办法》第五条等条款的合法性进行一并审查。

3. 《城乡规划法》第四十条规定：在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物……和其他工程建设的，建设单位或者个人应……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……”公示材料并未见有拟增设电梯开挖地基平台的土地合法使用文件，违反《城乡规划法》相关规定。

五、25号楼201、204房专有平台花园属申请人合法私有财产，在此增设电梯行为侵犯私有财产，该行为没有法律依据和事实依据。

1. 该平台花园属申请人合法专有私人财产。根据现在公示的电梯增设方案，电梯加建的位置将占用申请人25号201及204住户的专有平台花园，严重侵害申请人合法物权，根据申请人25号201及204住户与开发商广州新华晨房地产有限公司的商品房买卖合同以及房产证，均有明确记载平台花园面积（其他业主房产证均未记载登记该平台花园）、竣工综合验收图也明确在201、204房标注有该专有平台，属于我住户专有部分，其余住户未经我201及204住户无法且不能自由出入，亦无权随意占用。

根据《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第三十条规定：“因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力”。公示的报建平面图并非规划验收图和竣工综合验收图，且该图与申请人不动产权属证书和房管登记部门的不动产登记簿载的不一致，根据《物权法》第十六条规定“不动产登记簿是物权归属和内容的根据”、第十

七条“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明……”。

《物权法》第七十一条：“业主对其建筑专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益”。再根据最高法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律问题的解释》第一条第二款“基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称的业主”。二楼住户（A201，B203）早在1998年10月就与开发商广州新华晨房地产有限公司签订商品房买卖合同及补充协议，开发商作为该平台花园当时初始登记（大确权）所有权人就该专有平台花园在契约中约定了卖给申请人永久使用（其中21号204和25号201面积分别为54.03平方米，21号201和25号204面积分别为53.7458平方米，23号201、204面积分别为42.7034平方米），使用期从“国有土地使用证”签发之日起计70年，与国土证年限一致。这些均有买卖合同、开发商宣传资料、测绘图、竣工验收图、房产证附图等加以证实。1998年开发商对外销售新世界XX花园价目表，其中C204房屋定价596431港元，并且列明建筑面积91.17平米，实用面积84.79平米，平台花园54.03平米。由此可以认为平面花园使用权已随房屋进行销售，属专有性质。在购房价中申请人亦支付了比其他楼层房屋单价高的相应对价，二层当初销售时，每平米售价高于其他楼层1000元/平米。平台价值进入销售单价，平台使用权属二楼住户专有。在房管局核发的房地产权证（穗房地证字第

0581860号)测绘平面图上也标注了该平台面积。《物权法》2007年才颁布实施,而1998年当时的法律法规对开发商买卖处分不计算公摊面积的非共有部分的露台花园行为(交易习惯俗称附送露台花园,在当时房地产买卖行为中非常普遍)并无法律法规的禁止性规定,是符合当时双方真实意思表示的,是合法有效的。应充分尊重申请人已实际合法占有物权这一历史事实,且《物权法》不能溯及既往否定该合法买卖这一事实。在当时的法律环境和实践操作上,除了可单独核发产权证的专有部分外,不纳入公摊面积的其他建筑面积均本着谁开发谁享有的原则归开发商所有,开发商合法建设事实行为成就后就发生物权效力。开发商有权对其物权进行处分。同时,这也符合《物权法》第三十条规定。同理,基于开发商与申请人的合同约定,申请人支付相应对价、善意取得实际占有,在1998申请人收楼后实际发生了物权转移效力,申请人合法占有了该专有部分平台。根据最高院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律问题的解释》第二条:“建筑区划内符合下列条件的房屋,以及车位、摊位等特定空间,应当认定为物权法第六章所称的专有部分:(一)具有构造上的独立性,能够明确区分;(二)具有利用上的独立性,可以排他使用;(三)能够登记成为特定业主所有权的客体。规划上专属于特定房屋,且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等,应当认定为物权法第六章所称专有部分的组成部分。”申请人的平台花园(露台)具有构造上的独立性、使用上的独立性,能够排他使用,该平台规划上只有申请人25号201、

204 两家可进行出入，他人若进入该平台花园必须经申请人门口入经客厅方能出入该平台，根据该条司法解释，该平台符合“规划上专属于特定房屋（包括整栋建筑物），且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台（平台花园）等”应当认为属专有部分。专有部分面积的计算应该按照《物权法》第八条第（一）项规定的“……尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算……”计算。故无论其有无登记在产权登记簿上，现有证据均表明开发商当时与申请人的买卖交易是含该平台的，是双方真实意思表示，且并不违反当时的法律法规的禁止性规定（《物权法》2007年10月1日才施行），申请人已合法占有21年，属申请人合法私有财产。《中华人民共和国宪法》（以下简称《宪法》）第十三条：“公民的合法私有财产不受侵犯”。在该平台花园增设电梯，侵犯了申请人的合法私有财产权、生存权、通行权。

公示的报建平面图并非规划验收图，非最终图则。调档资料报建图显示本栋为矩形阳台，实际竣工综合验收图、销售合同附图、现状、测绘图、房产证附图显示均为弧形阳台，该主体结构无法在规划验收后进行更改，即不存在擅自修改报建情况，肯定经过调整，否则房产证测绘没有依据。虽现查找不到规划验收图，但竣工综合验收图和测绘图、房产证附图均显示为弧形阳台，竣工综合验收图和测绘图、房产证附图的二楼平台也与现状一致。报建图与申请人不动产权属证书和房管登记部们的不动产登记簿载的不一致，根据《中华人民共和国物权法》第十六条规定“不

不动产登记簿是物权归属和内容的根据”、第十七条“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明……”。报建图只是放映施工报建过程的一个图纸而已，并非最终规划验收和竣工综合验收的图纸，也非本栋测绘依据，无法否定现有合法产权证书附图。且国家在2004年才取消政府主导（具体为各地建委牵头）的竣工综合验收，在1998年、1999年期间，竣工综合验收均为广州市建委或天河区建委牵头主导，组织各方进行竣工综合验收，该验收的信用和有效性是经过建委等政府部门背书的，公信力具明显优势，该图纸和测绘图才是房产证的附图依据。

故在该平台花园上增设电梯，违反《宪法》、《物权法》等法律相关规定，侵犯我申请人专有物权和合法私有财产，也违反《办法》第五条“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。”未经申请人同意，不得在该平台花园上增设电梯。

2. 若假设按照筹委会的立论逻辑，退一万步讲，该平台若属共有部分的话，也应适用《物权法》第九十七条而非第七十六条，该九十七条规定：“处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作出重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外”。本小区不存在按份共有，故亦应全体业主一致同意方可对不动产进行处分或修缮（增设电梯）。现在的增设电梯方案并未获得全体共有人同意。

六、增设电梯的筹委会成员违反购房合同约定，未经开发商

同意不得擅自加建和改变建筑结构、楼宇外观、公共设施、通道等。根据当时各方（包括筹委会成员）签署的统一版本《房地产预售契约》第4页第13条第二款约定“乙方在使用期间，如未经政府有关部门批准并甲方或管理公司同意，乙方不得擅自在该房地产上加建和改变楼宇的建筑结构及其设备、楼宇外观、公共设施、通道……”，故筹委会未获得开发商同意前不得增设电梯。而开发商与申请人的买卖合同约定了该平台是卖给了申请人永久排他使用，故开发商不可能同意筹委会的申请，这也是筹委会到现在也拿不出开发商同意的证明材料的主要原因。筹委会现单方提出增设电梯有悖诚实信用原则和违反合同约定及承诺。

七、增设电梯严重影响申请人相邻权。

1. 根据《物权法》第八十九条：“建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，妨碍相邻建筑物的通风采光和日照。”第九十一条：“不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的安全。”本住宅楼梯间只有一个可天然采光及自然通风的窗口，按公示方案加建电梯，必造成唯一的通风采光窗口被封堵，严重影响楼宇采光和通风。同时因楼梯间变为封闭楼梯间、改变一楼商铺布局和间隔，根据《建筑设计防火规范》当不能天然采光和自然通风时，应按防烟楼梯间的要求设置，但本住宅楼明显没有条件进行此等改造，故加装电梯将留下消防安全隐患。

2. 加装电梯报装关键资料与现状不符，存在误导。报装电梯资料中的“天河区XX街25号住宅楼加建工程满足消防设计规范

说明”、“天河区 XX 街 25 号住宅楼加建工程结构安全说明”中均描述：“经量测，在本住宅楼梯间外侧空地位置加建电梯满足该大楼垂直交通需要……”。

加装电梯的位置不论从现状、从报装电梯的图纸上均可以看出，加装电梯的位置底层为设备间，设备间有钢筋砼楼板的顶盖，且顶盖作为二层 201、204 房独立、私有的平台花园范围，绝非楼梯间外侧空地！作为一个具备设计资质的专业设计院，为什么可以作出不符合实际情况“外侧空地”四字的表述？作为电梯加装的反方对，在此对设计方的虚假作出强烈质疑与谴责，对设计方在消防安全、结构安全是否真正安全的结果表示怀疑！

根据公示的电梯方案的平、立、剖面图来看，需铲平 25 号首层大堂部分地台，然后下挖至结构基础、打凿钢筋砼楼板，拆除外围护结构墙。钢筋砼楼板的受力存在连续性，如此大范围凿除将改变结构、改变地基、基础的受力点，存在巨大的安全隐患。

3. 根据现在公示的电梯方案，加建的电梯与申请人客厅相部，启动与运行的机械振动会对楼宇造成影响，其噪音又会严重影响申请人住户老人、婴幼儿的日常生活。

4. 根据现在公示的电梯方案，加建的电梯的位置三面均为砌体墙，其承重能力不强，加建之电梯比会对楼宇建构稳定性产生长远的影响。《中华人民共和国民法通则》第八十三条规定：“……给相部方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害、排除妨碍，赔偿损失。”

综上，筹委会该增设电梯方案阁顾开发商与申请人的契约约

定事实、违反相关法律法规以及政府相关规定以及合同约定，严重侵犯申请人专有部分物权和私有财产，也严重侵犯申请人相邻权，该加装电梯方案表决、见证会以及电梯加装方案的受理和公示等，无论从程序上、内容上、实体上均违反相关法律、法规或政府规范性文件规定，整个流程非常简单粗暴、漏洞百出，相关部门及人员不到现场实地勘察、不去了解历史遗留问题和核实具体情况，工作作风存在严重问题，对被侵权业主来说是极其不负责任的，被申请人罔顾上述事实，批准增设电梯的建设工程规划许可证，被申请人作出的行政具体行政行为存在违法、错误，应予以撤销。

被申请人答复称：

一、我局向第三人核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证[2020]3608号）的行政许可行为事实清楚、证据充分、程序合法。

2020年7月7日，广州市天河区XX街25号（以下简称“XX街25号”）业主代表陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等向我局申请XX街25号加建电梯工程建设工程规划许可，提交了《广州市规划和自然资源局立案申请表》、《案件数据信息表（一）》、《建筑设计方案图》、《授权委托书》、《同意书》、陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进的身份证复印件，《关于XX街25号住宅楼增设电梯工程业主调解会议情况说明》、《天河区XX街25号住宅楼加建电梯工程满足消防规范设计说明》、《天河区XX街25号住宅楼电梯加建工程结构安全说明》等资料，我局依法立案

受理，立案总序号为[2020]23036号。

自陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等天河区XX街25号业主初次提交审批立案时始至本次提交申请时止，我局均在审核资料时对现场进行踏勘，并就陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等提交资料存在的问题先后发出《广州市规划和自然资源局审批咨询服务意见反馈》（穗规划资源咨询[2019]0149号）、《关于核发批前公示的函》（穗规划资源业务函[2019]1112号）、《关于申领建设工程规划许可证问题的复函》（穗规划资源业务函[2019]13382号）、《关于申领建设工程规划许可证问题的复函》（穗规划资源业务函[2020]8116号），要求陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等人对申请资料进行修改、补充和完善。

经审核XX街25号业主所提交资料，陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等人于2019年3月14日至2019年4月2日对既有住宅增设电梯进行了批前公示，并通过参加听证会及通过居委见证等方式，与异议业主进行了充分协商，广州市天河区天园街XX社区居民委员会分别于2018年10月8日、2019年9月9日、2020年7月1日出具《关于天河区XX街25号增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》《关于天河区XX街25号增设电梯工程业主调解会议情况说明》《关于天河区XX街25号增设电梯工程业主调解会议情况说明》，对协商过程予以见证，体现了协商过程及未能达成一致意见的结果，保障了复议申请人在内的业主知情权、参与权。

经核对，XX街25号房屋总户数为31户，其中同意增设电梯

的有 24 户（均提交了身份证、房地产权证复印件），赞成户比例为 77.42%；总建筑面积为 3195 平方米，赞成户的建筑面积为 2510 平方米，赞成比例为 78.57%，两项统计数据均超过三分之二的比例，符合《广州市既有住宅增设电梯办法》（穗府办规[2016]11 号，以下简称《办法》）第五条的规定。

又经审核，陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等天河区 XX 街 25 号住宅楼业主的建筑设计方案符合《广州市既有住宅增设电梯技术规程》的要求。我局于 2020 年 7 月 20 日向陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等业主核发了《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕3068 号）及其附件《建设工程审核书》，并进行了批后公布。

以上事实、程序和经过，有答辩人向贵府提交的《行政复议证据清单》所列 1-12 号各组证据材料为证。我局在对第三人陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等天河区 XX 街 25 号住宅楼业主申请增设电梯工程规划行政许可事项受理、审查、核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证[2020]3068 号）的过程中，审慎、依法、合规，其对既有住宅增设电梯的申请（条件）符合相应法律法规及专业性管理规范和技术规程，申请资料真实、合法、有效，应予作出同意行政许可。

二、我局向第三人核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证[2020]3068 号）的行政许可行为职权依据明确，法律适用正确。

我局是依法成立并被机构编制部门核定行使城乡规划

行政许可职权的行政机关，向第三人陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等天河区 XX 街 25 号住宅楼业主核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证[2020]3068 号）的法律（适用）依据主要为《中华人民共和国行政许可法》第二十二条、第二十九条、第三十四条、第三十七条、第四十二条和《中华人民共和国城乡规划法》第十一条、第四十条以及《中华人民共和国物权法》第七十六条。同时，因既有住宅加建电梯属于新生事物且涉及行政管理多部门多领域，为便利行政审批服务等操作，广州市人民政府办公厅修订颁行《广州市既有住宅增设电梯办法》（穗府办规[2020]7 号）及配套文件《广州市既有住宅增设电梯技术规程》，我局在具体审批作业中主要按照该两行政规范性文件之具体规定进行。以上法律法规依据具体参见我局证据目录清单中列明的法律依据材料。

三、被答复人诉请撤销我局核发《建设工程规划许可证》之行政行为的事实和理由不能成立。

（一）根据广州市天河区 XX 街 25 号业主代表陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等所提交资料中，已体现了协商过程及未能达成一致意见的结果，保障了复议申请人在内的业主知情权、参与权，协商情况符合《广州市既有住宅增设电梯办法》规定。

经核，广州市天河区天园街 XX 社区居民委员会分别于 2018 年 10 月 8 日、2019 年 9 月 9 日、2020 年 7 月 1 日出具《关于天河区 XX 街 25 号增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》《关于天河区 XX 街 25 号增设电梯工程业主调解会议情况说明》

《关于天河区 XX 街 25 号增设电梯工程业主调解会议情况说明》，对协商过程予以见证，说明内容已充分体现了协商过程及未能达成一致意见的结果，保障了复议申请人在内的业主知情权、参与权，已满足住宅楼增设电梯规划审批的前置条件。

关于申请人提及的第三人陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等 XX 街 25 号业主未提交现场见证情况追加意见问题，并未影响其通过官方途径依法向我局表达其反对增设电梯的意愿。经查，XX 街 25 号 201、204 房在批前公示期间向我局提交网上反馈意见和听证申请书，已明确其反对增设电梯意愿，未提交追加意见并未实质影响其向我局正常反映其意见，我局收到其反馈意见后，依法于 2019 年 4 月 19 日在天园街道组织召开听证会，并要求陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等 XX 街 25 号业主依法与 XX 街 25 号 201、204 房业主进行协商，并出具见证意见，根据批前公示后天园街 XX 社区居民委员会于 2020 年 7 月 1 日提交的《关于天河区 XX 街 25 号增设电梯工程业主调解会议情况说明》，已体现了协商过程及未能达成一致意见的结果，协商情况符合《广州市既有住宅增设电梯办法》规定。

（二）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》及(2016)粤 0106 民初 19871 号《民事判决书》等查明事实，涉案工程位于原住宅楼楼间南侧二层平台位置，属于 XX 街 25 号住宅楼全体业主共有，未占用申请人专有部分，亦未超出用地权属范围。

1. (2016)粤 0106 民初 19871 号《民事判决书》已确认黄

竟成、林炜、张扬眉、廖翀等享有天河区天河公园西侧路 XX 街 21 号建筑物内 204 房阳台对出二层露台的共有权，XX 街 25 号的房产证附图与报建验收材料的情况与 XX 街 21 号情况一致，故 XX 街 21 号的法院判决结果适用于 XX 街 25 号，陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等天河区 XX 街 25 号住宅楼业主对 201、204 业主阳台对出的二层露台享有共有权。

2. 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》第三条关于“除法律、行政法规规定的共有部分外，建筑区划内的以下部分，也应当认定为物权法第六章所称的共有部分：（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分”的规定，二层露台作为裙楼顶部，符合物权法第六章所称的共有部分的定义。

3. 我局曾于它案（关于 XX 街 25 号住宅楼二层平台是否属于专有部分的会办、张碧方关于天河区 XX 街 21、23、25 号二楼北面平台花园权属问题的信访（云信访：GZ20010700266））就平台权属问题政务会办天河区房产登记主管部门天河区交易登记中心，交易登记中心答复，平台花园属于公共设施，不属于个人产权，不纳入权属登记范围内。

4. 根据《广州市既有住宅增设电梯办法》第十条“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。”“对超出用地权属范围的，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。”涉案工程位于房产登记附图住宅楼建基范围内，并未超出用地权属范围，该建基范围依法属于XX街25号业主共有。

5. 关于申请人提及的竣工综合验收图标注的该专有平台问题，经核，XX街21、23、25号二层平台所在住宅楼于1996年经原市规划局《建设工程规划许可证》（穗城规东片建字[1996]第45号）批准建设，并于1998年经《建设工程规划验收合格证》（穗规验证字[1998]798号）同意规划验收。按当时审批制度，该建设工程无独立竣工图，根据历史报建验收档案图纸，二层平台花园不属于201、204房业主专有，至于申请人提及的与原住宅楼开发商签订的合同内容的问题，关于二层平台权属问题未依法纳入产权登记范围且未得到房产登记主管部门承认，我局不予认可。

综上，我局最终确认，二层平台属于XX街25号住宅业主共有，电梯井位置作为业主共同管理的重大事项，根据上述规定，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，涉案梯口已符合上述法律要求。申请人关于涉案工程占用其专有部分应取得其同意、应取得用地权属人意见、应取得小区内2/3以上业主及专有面积同意的主张前后矛盾，于法无据。

（三）根据具有建筑工程甲级资质的广东远顺建筑设计有限公司出具的结构安全说明及满足消防规范设计说明。涉案住宅加装电梯设计方案满足结构安全及消防安全规范，符合法律规定。

经广东远顺建筑设计有限公司对现场勘验和设计图审查,确认天河区 XX 街 25 号住宅楼既有住宅增设电梯方案满足消防设计规范,能满足自然通风和消防防火排烟要求,不对原建筑结构安全产生影响。

承担 XX 街 25 号住宅楼增设电梯建设方案设计的广东远顺建筑设计有限公司经现场勘察及查看原有资料和设计方案,就增设电梯方案对消防和结构安全的影响出具了《天河区 XX 街 25 号住宅楼电梯加建工程结构安全说明》、《天河区 XX 街 25 号住宅楼电梯加建工程满足消防规范设计说明》,确认天河区 XX 街 25 号住宅楼既有住宅增设电梯方案满足消防设计规范,增设电梯设计方案并未改变楼梯在各层的平面位置或断开,不会对消防安全造成影响,对原有主楼结构安全没有影响。

(四)根据《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》,广州市天河区 XX 街 25 号业主代表陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等提交的设计方案拟建电梯未对本幢住宅楼及周边住宅楼造成严重遮挡,电梯布置位置符合《住宅设计规范》(GB 50096-2011)的要求。

根据《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.1 条“关于严重遮挡的界定。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。”涉案工程并未对本幢住宅楼及周边住宅楼的主要使用房间早场严重遮挡,并未出现申请人主张的严重影响楼宇采光和通风的情况。根据《住宅设计规范》(GB

50096-2011)对电梯噪音影响的限制条款第6.4.7条“电梯不应紧邻卧室布置。当条件限制,电梯不得不紧邻起居的卧室布置时,应采取隔声、减振的构造措施”,拟建电梯井并未紧邻卧室布置,申请人提出电梯启动和运行的噪音、振动严重影响住户老人、婴幼儿的日常生活的主张无法可依。

(五)我局核发的《建设工程规划许可证》(穗规划资源建证(2020)3608号)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。

经核查,陈锡海、邓仲谋、黄增奇、陈进等天河区XX街25号住宅楼业主于2019年1月17日已提交《加建电梯及送审方案同意书》,符合《广州市既有住宅增设电梯办法》第十二条对于同意增设电梯及同意送审设计方案的书面意见要求,故我局依法要求其进行批前公示程序合法,符合法律要求。

综上所述,我局核发《建设工程规划许可证》(穗规划资源建证[2020]3608号)依据的事实清楚、证据充分、程序合法、法律适用正确,被答复人主张撤销的事实和理由均不成立,请复议机关查明事实、依法维持该具体行政行为。

第三人没有参加本案行政复议。

本府查明:

申请人是天河区XX街25号201房所有权人,第三人是穗规划资源建证〔2020〕3608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,首层非住宅,2-9层每层4户,802、803

房为同一业主计一户,共 31 户,总建筑面积约为 3194.80 平方米。

第三人等业主干于 2019 年 1 月 22 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、授权书、同意书、消防情况说明、结构安全鉴定说明等资料,被申请人予以受理,被申请人经审查后,于 2019 年 3 月 7 日作出《关于核发批前公示的函》(穗规划资源业务函〔2019〕1112 号),要求第三人等业主依照有关规定进行批前公示。2019 年 3 月 14 日至 2019 年 4 月 2 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多条不同意加装电梯的意见,被申请人于 2019 年 4 月 10 日作出《听证通知书》,并于 2019 年 4 月 19 日召开听证会。天河区天园街 XX 社区居民委员会于 2019 年 1 月 29 日出具《关于天河区 XX 街 25 号住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》,于 2019 年 1 月 29 日出具《关于天河区 XX 街 25 号住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明的追加意见》,于 2019 年 9 月 9 日出具《关于天河区 XX 街 25 号住宅楼增设电梯工程业主调解会议情况说明》,于 2020 年 7 月 1 日出具第二份《关于天河区 XX 街 25 号住宅楼增设电梯工程业主调解会议情况说明》,被申请人于 2019 年 10 月 16 日作出《关于申领建设工程规划许可证问题的复函》(穗规划资源业务函〔2019〕13382 号),于 2020 年 6 月 12 日作出《关于申领建设工程规划许可证问题的复函》(穗规划资源业务函〔2020〕8116 号),第三人等业主干于 2020 年 7 月 7 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7月20日作出《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕3608号），载明：建设项目名称：住宅楼增设电梯工程，建设位置为广州市天河区天河公园XX街25号，建设规模为住宅楼增设电梯工程1幢，地上9层，37平方米。附图及附件名称：一、附图：规划报建图1份。二、附件：附图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。” 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意见，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《城乡规划法》及《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。

关于申请人提出的第三人未提交现场见证情况追加意见的问题，并未影响申请人通过官方途径依法向被申请人表达其反对增设电梯的意愿。申请人已在批前公示期间向被申请人提交网上反馈意见和听证申请书，被申请人收到其反馈意见后，依法在天园街道组织召开听证会，天园街 XX 社区居民委员会提交的《关于天河区 XX 街 25 号增设电梯工程业主调解会议情况说明》，已体现了协商过程及未能达成一致意见的结果，协商情况符合《广州市既有住宅增设电梯办法》规定。

关于申请人提出的电梯妨碍住宅楼通风、采光、产生噪音、震动严重影响其日常生活问题，根据《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.1 条“关于严重遮挡的界定。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。”

加建电梯工程并未对涉案住宅楼及周边住宅楼的主要使用房间造成严重遮挡。根据《住宅设计规范》（GB 50096-2011）对电梯噪音影响的限制条款第 6.4.7 条“电梯不应紧邻卧室布置。当条件限制，电梯不得不紧邻起居的卧室布置时，应采取隔声、减振的构造措施”，拟建电梯井并未紧邻卧室布置，申请人提出主张本府不予认可。

关于申请人提出的消防和结构安全问题，广东远顺建筑设计有限公司已就增设电梯方案对消防和结构安全的影响出具了《天河区 XX 街 25 号住宅楼电梯加建工程结构安全说明》《天河区 XX 街 25 号住宅楼电梯加建工程满足消防规范设计说明》，涉案住宅楼既有住宅增设电梯方案满足消防设计规范，增设电梯设计方案并未改变楼梯在各层的平面位置或断开，符合《广州市既有住宅增设电梯办法》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〕3608 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〕3608 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

二〇二〇年十一月十三日