

# 行政复议决定书

穗府行复〔2020〕973号

**申请人：**庞 XX。

**地址：**广州市越秀区 XX 巷 35 号 101 房。

**申请人：**陈 XX。

**地址：**广州市越秀区 XX 巷 35 号 102 房。

**委托代理人：**陈 XX。

**地址：**广州市越秀区 XX 巷 35 号 102 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：**张 XX 等越秀区 XX 巷 35 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〕3215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〕3215号《建设工程规划许可证》。

**申请人称：**

高楼层住户为加装电梯不顾低楼层住户的合法权益。因加装电梯，导致低楼层住户的采光、日照、噪音、通风和景观等受到重大的影响，同时也导致了低楼层住户房产的贬值，严重违反了物权法。

**被申请人答复称：**

一、我局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，我局具有对广州市越秀区 XX 巷 35 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、经我局审查，案涉工程建设业主提交的申请资料齐备，符合法规要求；我局依法作出的案涉建证程序正当、符合法律规定。

2019 年 9 月 24 日，广州市越秀区 XX 巷 35 号住宅楼（下称案涉住宅楼）的张 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。张 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 XX 巷 35 号所在建筑共 9 层，除 7 层外其余楼层均为每层 2 户，7 层 5 户，共 21 户，现有 14 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 10 月 14 日出具穗规划资源业务函 [2019]13192 号《关于进行批前公示的函》，告知张 XX 等业主需对该工程进行批前公示。张小莉于 2019 年 10 月 18 日签收上述关于进行批前公示的函。

张 XX 等业主根据要求在 2019 年 11 月 16 日至 2019 年 12 月 5 日期间在拟扩建电梯间及连廊工程的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越秀区万福路 XX 巷 35 号 101、102、201、202、301、401 房提出的公示反馈意见。

为妥善解决增设电梯事宜，案涉住宅楼所在的广州市越秀区珠光街新福里社区居民委员会于 2019 年 12 月 17 日、2020 年 5 月 19 日组织召开了申请方与反对方的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 6 月 11 日，张 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

要求，在满足相关立案受理标准并经批前公示的情况下，2020年6月28日，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]3215号《建设工程规划许可证》。

2020年7月2日，张小莉签收了《案件办结通知》。2020年7月17日，张小莉领取了穗规划资源建证[2020]3215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、业主授权委托书、越秀区万福路XX巷35号住宅楼加装电梯工程送审方案同意书、穗规划资源业务函[2019]13192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、业主授权委托书、越秀区万福路XX巷35号住宅楼加装电梯工程送审方案同意书、越秀区万福路XX巷35号住宅楼结构安全说明、越秀区万福路XX巷35号满足消防设计规范说明、营业执照及工程设计资质证书、现场踏勘记录及照片、与相关业主协调记录、用地相关材料、业主身份证、房产证复印件、穗规划资源建证[2020]3215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]3215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）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。

（十）《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。

（十一）《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。

（十二）《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）关于协调协商的问题。

案涉工程建设业主根据《广州市既有住宅增设电梯办法》第十一条的有关要求，在拟扩建电梯间及连廊工程的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。

由于在批前公示期间收到公示反馈意见，案涉住宅楼所在的广州市越秀区珠光街新福里社区居民委员会于 2019 年 12 月 17 日、2020 年 5 月 19 日组织召开了申请方与反对方的调解会对反



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。

张 XX 等业主已根据《广州市既有住宅增设电梯办法》第十二条的规定提供了上述协商情况说明，因此，案涉住宅楼加装电梯工程已经过规定的协商程序。

## （二）关于通风采光的问题。

首先，经过我局工作人员现场踏勘核实，拟扩建电梯间及连廊工程位于案涉住宅楼楼梯间出入口位置，案涉工程梯井及连廊不在周边房屋的主要使用房间（卧室或起居室）窗户的正投影范围内，根据《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.1 规定，未对周边房屋造成严重遮挡影响。

综上所述，我局核发穗规划资源建证[2020]3215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：

申请人庞 XX、陈 XX 分别是越秀区 XX 巷 35 号 101、102 房所有权人，第三人是穗规划资源建证〔2020〕3215 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，除 7 层以外每层 2 户，7 层 5 户，共 21 户，总建筑面积约为 1648.21 平方米。

第三人等业主于 2019 年 9 月 24 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、业主授权委托书、签署同意书、送审方案同意书等资料，被申请人予以受理，被申请人经审查后，于2019年10月14日作出《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕13192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16日至2019年12月5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，珠光街新福里社区居民委员会于2020年5月19日出具《关于XX巷35号楼宇加装电梯业主协调会的情况说明》，第三人等业主于2020年6月11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〕3215号），载明：建设项目名称：扩建电梯间及连廊工程1宗，建设位置为广州市越秀区万福路XX巷35号，建设规模为地上9层；建筑面积约为：69.4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。（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。

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〕3215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〕3215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

二〇二〇年十一月四日