

# 行政复议决定书

穗府行复〔2020〕1086号

**申请人：**麦 XX。

**地址：**广州市黄埔区 XX 路 3375 号大院 146 号 101 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：**陈 XX 等黄埔区 XX 路 3375 号大院 146 号楼业主。

申请人不服被申请人向第三人颁发的《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕4918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〕4918号《建设工程规划许可证》。

**申请人称：**

一、本案工程规划许可证核发的依据事实不清、证据不足。

1. 核发依据一内容严重失实：“加装电梯同意书”的签名时间为 2019 年 2 月，根本不存在所谓“送审的建筑设计方案”。建筑设计方案是 2019 年 10 月 21 日才形成；2. 核发依据二内容与事

实不相符：“广东省电力一局小区 45 栋 146 号楼加装电梯情况说明”所陈述的内容与实际不一致。”本楼业主多次召开加装电梯业主会议，实际是仅在 2019 年 7 月 6 日，象征性地召开了唯一一次会议。3. 核发依据没有看到《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第二款规定：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。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，还应当提交修建性详细规划。

《中华人民共和国宪法》第十条城市的土地属于国家所有，任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让。本案工程建设用地不属于 146 号业主专有，而是属于 146 号大院全体业主共有的，因此，146 号楼三分之二的人无法决定属于小区业主的公共土地用途。根据《中华人民共和国物权法》第 97 条中“共同共有”的规定，因此，必须经全体共同共有人即全体业主的同意。

## 二、本案工程规划许可证核发的依据错误。

1. 本案规划许可证核发依据不适用《中华人民共和国物权法》第七十六条。《中华人民共和国物权法》第七十六条，下列事项由业主共同决定：（六）改建、重建建筑物及其附属设施；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（下称两个三分之二业主同意）的规定。该条款规定两个三分之二业主同意的，只包括改建、重建的建筑物及其附属设施。不包括新建、加建和扩建的建筑物及其附属设施。本案“加建电梯间及连廊工程”（注：公示名称）是建在原

来没有规划的建设用地上,且在距原有建筑物基底线 6.13 米处从基础开始建造的建设项目,不但新增了建筑面积 98.7 平方米,而且高度超过原构筑物高度 1300mm,本案与《广州市城乡规划条例》第四十八条对“重建”、“改建”的规定“不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑面积和建筑高度、扩大基底面积、改变四至关系和使用性质”不相符,因此,本案涉工程属于“新建”非“改建、重建”。2. 本案规划许可证核发依据不适用《增设电梯办法》《广州市既有住宅增设电梯技术规程》,应当属于《中华人民共和国行政许可法》和《广州市城乡规划技术规定》的调整范围。

《中华人民共和国行政许可法》第十七条规定,除本法第十四条、第十五条规定的外,其他规范性文件一律不得设定行政许可;《广州市城乡规划技术规定》第二条就规定,本市行政区域内城乡规划的制定、修改和实施,应当遵守本规定。

三、本案工程规划许可证核发违反《增设电梯办法》法定程序。

1. 《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。(没有执行) 2. 《增设电梯办法》第七条申请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:(三)电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案。(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。(五)法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。(建设方自始至终没有诚意协调,未达成任何协议) 3. 《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。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，应当要求建设方取得相关土地使用权人的书面同意意见。（未见）4.《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。（在物业管理区未见）5.《增设电梯办法》第十四条批前公示期间（2019.11.17-2019.12.06），对增设电梯事项有异议的，业主应当自行协商。（期间，异议者多次建议另选方案，减少伤害，但被建设方无视）6.《增设电梯办法》第十五条批前公示期间，业主提出增设电梯直接影响通风、采光或者通行的，国土规划行政管理部门应当进行现场勘察；建筑设计违反通风、采光或者通行的相关技术标准与规范的，应当要求建设方取得受影响业主的书面同意意见或者修改建筑设计方案，申请人已经与相关受影响业主达成协议的除外。（期间，异议者向规划局反映，但未见回复）本案工程，建设方不顾他人的合法权益，破坏生活环境，把小区业主置于至少二个重大危险源（高空落物和交通安全），严重违反《中华人民共和国物权法》第七十一条：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。本案工程，建设方无法对异议者因本工程导致一切后果做无责承诺。建筑区域内其中一幢建筑物中的其中一

个梯号的三分之二的业主以投票方式就可以决定不属于本案工程建设人所有，而是属于建筑区域全体业主共有的建设用地及属于本幢全体业主共有的外墙进行分割和处分，违背《中华人民共和国物权法》物权排他性的基本原则，是侵害他人合法权益的违法行为。

我等经多方申诉与建议，但未见相关方有助于解决问题的回复，若我等无法扭转这不合法、不合规、不合情、不合理的本案工程继续进行，将无奈地被动接受即将到来的施工影响和未来几十年安全威胁和因环境被破坏而导致的伤害。为此，特别强调：

1. 建设方必须针对本案导致一切事务对异议者做书面免责承诺且有政府相关部门背书；2. 对低楼层三户业主进行赔偿，根据其影响长达五十年之久及其影响范围之广（涉及：隐私、出行、日照、采光、通风、噪声、高空坠物、交通安全、身心健康），因此，要求建设方赔偿受影响三户业主共计十八万元。

综上所述，被申请人没有能够根据相关法律法规行政，依据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条（三）具体行政行为有下列情形之一的，决定撤销、变更或者确认该具体行政行为违法；决定撤销或者确认该具体行政行为违法的，可以责令被申请人在一定期限内重新作出具体行政行为：1. 主要事实不清、证据不足的；2. 适用依据错误的；3. 违反法定程序的等规定。恳请广州市人民政府依法撤销穗规建证〔2020〕号 4918《建设工程规划许可证》。

**被申请人答复称：**

## 一、答复人依法具有核发《规划许可证》的法定职权

《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。”《广州市人民政府办公厅关于印发广州市既有住宅增设电梯办法的通知》（以下简称《《增设电梯办法》》）第十条第一款规定：“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。”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：……（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。……”

本案中，涉案既有住宅增设电梯工程项目位于广州市黄埔区南岗街省电力一局社区 XX 路 3375 号大院 146 号，答复人作为广州市自然资源和规划行政管理部门，具有为辖区内的建设工程核发《规划许可证》的法定职责。

## 二、答复人核发《规划许可证》依据事实清楚，证据充分，适用法律正确

《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；（七）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。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。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。”《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。……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。前款第（六）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。”

本案中，答复人于2020年9月3日收到陈XX等业主提交的广州市黄埔区XX路3375号大院146号加建电梯工程的立案申请材料，具体包括如下文件：1.《建设工程规划许可类立案申请表》；2.《加建电梯申请报告》；3.业主代表陈XX的身份证明文件及授权委托书；4.佛山市城匠建筑设计院有限公司的营业执照等资质文件、其出具的建筑设计方案图纸（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）；5.佛山市城匠建筑设计院有限公司出具的《既有住宅加装电梯结构安全及满足消防安全说明》；6.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以上业主同意增设电梯的《加装电梯工程同意书》、《保证书》、《加装电梯工程同意与委托证明函》，并附有同意增设电梯业主的身份证复印件和不动产权属证书；7.广州市黄埔区南岗街省电力一局社区居民委员会出具的《公示情况说明》等。

经答复人审查陈XX等业主提供的以上申请材料，拟增设电

梯的涉案住宅楼位于广州市黄埔区 XX 路 3375 号大院 146 号，共 7 层，1 至 7 层均为居民住宅，每层有 2 户，共 14 户业主，总建筑面积为 1225.42 平方米。对于拟增设电梯事宜，共有 11 户业主签名同意，占该幢（单元）业主总人数三分之二以上；同意部分业主的专有建筑面积共计 962.83 平方米，占该幢（单元）建筑物总面积三分之二以上。

同时，根据建筑设计单位佛山市城匠建筑设计院有限公司出具的《既有住宅加装电梯结构安全及满足消防安全说明》，涉案增设电梯方案不影响原建筑及周边建筑结构安全。该公司出具的建筑设计图纸可以看出，涉案增设电梯不存在遮挡楼房主要使用房间（卧室或起居室）窗户的情况，符合《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.1 条规定，增设电梯方案不构成严重遮挡情况。而且黄埔区住房和城乡建设局 广州开发区建设和交通局于 2020 年 3 月 24 日作出的《关于征求黄埔区 XX 路 3375 号大院 146 147 号住宅楼增设电梯方案消防意见的复函》亦明确，涉案拟增设电梯符合消防规范有关要求。

此外，根据广州市黄埔区南岗街省电力一局社区居民委员会出具的《关于 XX 路 3375 号大院 146 号增设电梯协调会情况说明》，证明陈 XX 等业主已就本次增设电梯事宜与申请人进行了多次协商。

综上，答复人对陈 XX 等业主提供的既有住宅增设电梯申请资料已履行了审查义务，认为其申请符合《中华人民共和国物权法》第七十六条和《增设电梯办法》第五条、第六条、第十二条

的要求，答复人核发《规划许可证》事实清楚，证据充分，适用法律正确。

### 三、答复人核发《规划许可证》符合法定程序

《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。”

本案中，答复人针对陈 XX 等业主的增设电梯申请，已按规定履行了包括但不限于以下程序：

（一）要求业主按《增设电梯办法》第十二条规定提供申请材料。

陈 XX 等业主于 2020 年 9 月 3 日向答复人申请办理建设工程规划许可证时，其申请材料包括《加建电梯申请报告》、建筑设计方案图纸、《加装电梯工程同意书》、《保证书》、《加装电梯工程同意与委托证明函》等，申请材料齐全，符合法定形式要件，符合《中华人民共和国物权法》第七十六条和《增设电梯办法》第五条、第六条、第十二条有关规定。

（二）充分审查增设电梯的建筑设计方案。

针对本次增设电梯的建筑设计方案及有关资料，答复人已于批前公示前进行了充分审查。经审查，答复人于 2019 年 11 月 8 日作出《关于黄埔区 XX 路 3375 号大院 146 号住宅楼增设电梯及

连廊工程开展批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕14868号），要求陈XX等业主应充分协调沟通，在下一步申办《建设工程规划许可证》时提供由居民委员会、原房改售房单位、律师事务所或公证机构等第三方进行现场见证或公证并出具的书面证明材料；并对其开展批前公示期间可能涉及的注意事项、具体要求等内容进行了指引。

（三）开展批前公示，确保申请人等利害关系人陈述、申辩以及听证的权利。

《增设电梯办法》第十三条第一款规定：“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。”

本案中，答复人就涉案住宅楼的增设电梯事宜，已于2019年11月17日至2019年12月6日期间在工程现场及答复人的网站上进行了批前公示。答复人公示的内容包含了建设单位（个人）名称、建设位置、工程项目名称、建筑设计方案图纸、三分之二以上业主同意增设电梯及同意送审建筑设计方案的书面意见等资料。此外，在《既有住宅增设电梯批前公示》附注一栏内容中，答复人明确了利害关系人享有的陈述、申辩以及听证权利，并记载了反馈意见的有效期限与渠道。

此外，答复人根据在公示期间收到的意见反馈进行了进一步的审查；广州市黄埔区南岗街省电力一局社区居民委员会也积极召集组织了协调听证会，听取了包括申请人在内的相关利害关系人的意见，并共同进行了探讨、回应。

据此，答复人已按《增设电梯办法》第十三条第一款规定开展了批前公示，并已充分保障了申请人的陈述、申辩以及听证权利。

（四）对增设电梯现场进行勘验，充分核实陈 XX 等业主提交的申请增设电梯的可行性、合理性。

《中华人民共和国行政许可法》第三十四条规定：“根据法定条件和程序，需要对申请材料的实质内容进行核实的，行政机关应当指派两名以上工作人员进行核查。”《增设电梯办法》第十五条规定：“批前公示期间，业主提出增设电梯直接影响通风、采光或者通行的，国土规划行政管理部门应当进行现场勘察；……”

本案中，答复人在批前公示期间收到申请人等利害关系人（101、102、202 业主）的反馈意见后，于 2020 年 9 月 7 日进行了现场勘察，充分核实陈 XX 等业主提交的申请增设电梯的可行性、合理性，认为增设电梯方案未构成严重遮挡情况。

（六）依法核发《规划许可证》，开展批后公布。

《中华人民共和国行政许可法》第四十二条：“除可以当场作出行政许可决定的外，行政机关应当自受理行政许可申请之日起二十日内作出行政许可决定。……”《广州市城乡规划条例》

第五十七条第三款规定：“城乡规划主管部门应当自行政许可决定送达之日起十五日内在政府信息网站上公布，但法律、法规另有规定的除外。”

本案中，答复人于2020年9月3日收到陈XX等业主的申请材料，经审查于9月16日作出《规划许可证》，并于同日在工程现场及答复人的网站上进行了批后公布，公布内容包括了批准日期、建设项目名称、建设单位（个人）名称、建设位置、规模、总平面示意图等内容。因此，答复人在法定期限内作出行政许可决定并已经依法公开。

综上，答复人核发《规划许可证》符合法定程序。

四、关于申请人行政复议申请中提及的相关情况的回应

（一）关于申请人提出的涉案工程属于“新建”非“改建、重建”的问题

涉增设电梯为依附于建筑物使用的附属设施，不具有独立使用功能，既有住宅楼增设电梯是对原住宅垂直交通方式的改进和完善，属于对建筑物的局部改建，并非新建工程项目，属于《中华人民共和国物权法》第七十六条规定的由业主共同决定的事项。

（二）关于申请人提出的案涉工程建设用地属于3375号大院全体业主共有，涉案住宅楼三分之二业主无权处分的问题

根据《增设电梯办法》第十条第三款规定：“规划和自然资源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。”本案中，涉案增设电梯本案中，陈XX等业主

已提交本单元或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 以上的业主同意的证明材料，且涉案增设电梯并未超出用地权属范围，本案不适用《增设电梯办法》第十条第三款。

退一步说，即使涉案电梯工程越出建筑物专有部分（建筑基底），有限占有小区业主共有的道路，根据建筑设计公司提供的设计方案以及现场勘查的照片来看，电梯增设后不妨碍小区车辆、消防及行人正常通行，既有住宅增设电梯符合大多数业主的客观需要，方便群众生活与老人同行，也属于合法合理使用。

（三）关于申请人认为本次增设电梯事宜侵犯了其合法权益、未获得赔偿等问题

根据《增设电梯办法》第二十六条规定：“业主认为因增设电梯侵犯其所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。……业主之间协商或者调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。”如申请人认为本次增设电梯事宜侵犯了其合法权益、未获得赔偿等，应依据《增设电梯办法》的规定先行协商，协商不成的则可依法通过民事诉讼途径予以解决。

综上，答复人核发《规划许可证》认定事实清楚，证据充分，适用法律正确，程序合法，请求复议机关依法维持答复人核发的《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕4918号）。

第三人没有参加本案行政复议。

**本府查明：**

申请人麦 XX 是黄埔区 XX 路 3375 号大院 146 号 101 房所有权

人，第三人是穗规划资源建证〔2020〕4918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7层，每层2户，共14户，总建筑面积约为1225.42平方米。

第三人等业主于2019年10月29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，同时提交了加建电梯申请报告、结构安全和消防安全说明、授权委托书、加装电梯工程同意书、保证书、承诺书、加装电梯工程同意与委托证明函等资料，被申请人予以受理，被申请人经审查后，于2019年11月8日作出《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕14868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17日至2019年12月6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，黄埔区南岗街省电力一局社区居民委员会于2019年8月13日出具《广东省电力一局小区45栋146号楼加装电梯情况说明》，于2020年8月14日出具《关于XX路3375号大院146号增设电梯协调会情况说明》，于2020年8月25日出具《公示情况说明》，第三人等业主于2020年9月3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》，同时提交了加建电梯申请报告、结构安全和消防安全说明、授权委托书、加装电梯工程同意书、保证书、承诺书、加装电梯工程同意与委托证明函等资料，被申请人予以受理，并经现场勘察及审查后，于2020年9月16日作出《建设工

程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕4918号），载明：建设项目名称：XX路3375号大院146号既有住宅增设电梯间及连廊工程，建设位置为广州市黄埔区南岗街省电力一局社区XX路3375号大院146号，建设规模为7层住宅楼改建（增设电梯间及连廊）工程；建筑面积约为：98.7平方米；1幢。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。

关于申请人认为本次增设电梯事宜侵犯了其合法权益、未获得赔偿等的问题，根据《增设电梯办法》第二十六条规定：“业主认为因增设电梯侵犯其所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。业主之间协商或者调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。”申请人认为本次增设电梯事宜侵犯了其合法权益、未获得赔偿可与第三人进行协商，协商不成的可依法通过民事诉讼途径解决。

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〕4918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〕4918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

二〇二〇年十一月二十三日