

行政复议决定书

穗府行复〔2020〕1438号

申请人：张 XX。

地址：广州市海珠区 XX 大街 49 号 203 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：蔡 XX、李 XX、唐 XX、彭 XX 等海珠区 XX 大街 49 号住宅楼业主。

申请人不服被申请人作出的《建设工程规划许可证》(穗规划资源建证〔2020〕6199 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：

撤销被申请人作出的《建设工程规划许可证》(穗规划资源建证〔2020〕6199 号)。

申请人称：

海珠区 XX 大街 49 号加装电梯的建设规划方案，对本人物业(海珠区 XX 大街 49 号 203 房)起居室造成严重遮挡，在未经与

本人协商同意的情况下通过审批该加装电梯的建设规划方案，本人有按规定的一票否决权利。

被申请人答复称：

一、海珠区 XX 大街 49 号住宅楼增设电梯工程相关规划审批情况

（一）2019 年 5 月 17 日，蔡 XX、李 XX、唐 XX、彭 XX 等业主向我局申请海珠区 XX 大街 49 号住宅楼增设电梯工程的建筑设计方案审查，提交了海珠区 XX 大街 49 号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、消防部门意见、广州市城市建设开发有限公司意见等资料。为充分保障业主的相关利益和规划知情权，我局于 2019 年 5 月 30 日以《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕5267 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 6 月 22 日至 2019 年 7 月 11 日进行。在有效意见反馈期间，我局收到海珠区 XX 大街 49 号书面反对意见：201 房、202 房、203 房、204 房、101 房、103 房、104 房；网上反对意见：203 房。

（三）根据增设电梯业主提供我局资料中显示，广州市海珠区 XX 街 XX 社区居委会已提交协调材料。

（四）2020 年 10 月 28 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海珠区 XX 大街 49 号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、XX 大街 49 号协商材料意见、消防部门意见、广州市城市建设开发有限公司意见等，符合《广州市既有住宅增设电梯办法》的相关要求。故我局于 2020 年 11 月 9 日向蔡 XX、李 XX、唐 XX、彭 XX 等业主核发了穗规划资源建证〔2020〕6199 号《建设工程规划许可证》。

以上事实有海珠区 XX 大街 49 号增设电梯工程立案申请表、授权委托书、加装电梯同意书及设计方案同意书、身份证和房产证复印件、结构安全说明、满足消防设计规范说明、《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕5267 号）、批前公示图、公示证明材料、《建设工程规划许可证》及附图附件（穗规划资源建证〔2020〕6199 号）、保证书、批后公示图、XX 大街 49 号协商材料、消防部门意见、广州市城市建设开发有限公司意见等材料为证。

二、我局作出涉案的具体行政行为符合相关法律法规要求

（一）根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条的规定，在城市区域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，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。

(二) 根据《广州市既有住宅增设电梯办法》(以下简称“办法”)第五条的规定,应当经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 以上业主同意。(三) 根据《办法》第六条的规定,既有住宅增设电梯应当满足有关城市规划、建筑设计、结构安全和消防安全等规范、标准的要求。

(三) 根据《办法》第十二条的规定,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:(1) 申请书及立案申请表;(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。(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)。(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。(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。(6) 申请人与相关业主进行协商的书面材料。(7) 其他法定资料。前款第(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。

（四）根据《办法》第十五条的规定，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；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，应当要求申请人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。

（五）根据《办法》第十六条的规定，国土规划行政管理部门应当结合申请资料、批前公示、部门意见和业主所在居民委员会、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反馈的协商或者调解情况，依据相关技术标准与规范以及本办法的规定对增设电梯申请进行审查，符合本办法规定和本市既有住宅增设电梯技术规程的，依法核发建设工程规划许可证。

（六）《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……。”

（七）《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：“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。”

（八）《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第 2.1 “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。”

综上，海珠区 XX 大街 49 号住宅楼蔡 XX、李 XX、唐 XX、彭 XX 等业主向我局申请《建设工程规划许可证》，第一，提交了海珠区 XX 大街 49 号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地产证、身份证复印件；第二，提交了建设工程设计方案等材料；第三，提交了海珠区 XX 大街 49 号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》《广州市既有住宅增设电梯办法》的有关规定。因此，我局核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕6199 号）是依法履行职责的行为。

三、其他有关问题的说明

（一）关于加装电梯遮挡等问题

目前拟增设电梯及连廊对 3-9 层 02 单元造成严重遮挡，已提交 3-9 层 02 单元受遮挡户书面同意资料，对申请人不构成严重

遮挡。根据《广州市既有住宅增设电梯办法》第二十六条相关规定，应与申请业主协商解决，自行协商不成的，可以请街道、居委调解，调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。

（二）关于协商问题

我局于 2019 年 5 月 30 日以《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕5267 号）要求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。公示期限：2019 年 6 月 22 日至 2019 年 7 月 11 日。批前公示期间，我局收到海珠区 XX 大街 49 号书面反馈意见：201 房、202 房、203 房、204 房、101 房、103 房、104 房；网上反馈意见：203 房。根据《广州市既有住宅增设电梯办法》第十四条规定：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。业主已提交广州市海珠区 XX 街 XX 社区居委会见证出具的协商材料。

综上所述，海珠区 XX 大街 49 号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〔2020〕6199 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，请广州市人民政府行政复议

办公室予以维持。

第三人没有参加本案行政复议。

本府查明：

申请人是海珠区 XX 大街 49 号 203 房所有权人，第三人是穗规划资源建证〔2020〕6199 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，每层 4 户，共 36 户，总建筑面积约为 2398.32 平方米。

第三人等业主于 2019 年 5 月 17 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，同时提交了同意加装电梯及送审建筑设计方案的意见、授权委托书、房屋结构安全证明、消防安全证明等资料，被申请人予以受理，被申请人经审查后于 2020 年 5 月 30 日作出《关于进行批前公示的函》（穗规划资源业务函〔2019〕5267 号），要求第三人等业主依照有关规定进行批前公示。2019 年 6 月 22 日至 2019 年 7 月 11 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反馈意见，海珠区 XX 街 XX 社区居委会于 2019 年 10 月 29 日出具《关于海珠区 XX 大街 49 号住宅增设电梯居民意见情况说明》，于 2020 年 10 月 26 日出具《关于海珠区 XX 大街 49 号住宅增设电梯居民情况说明》，于 2020 年 11 月 9 日出具《关于海珠区 XX 大街 49 号住宅增设电梯居民情况补充说明》，第三人等业主于 2020 年 10 月 28 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、授权委托书、结构安全说明、满足消防设计规范说明、业主身份证、房产证复印件、设计方案图纸等资料，被申请人予以受理，并经现场勘察及审查后，于2020年11月9日作出《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕6199号），载明：建设项目名称：扩建电梯间及连廊工程1宗，建设位置为海珠区XX大街49号，建设规模为既有住宅增设电梯工程1幢，地上9层，62.68平方米。附图及附件名称：一、附图：1份1张，另有存档图9张。二、附件：1.建筑功能指标明XX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……”《广州市既有住宅增设电梯办法》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。”第十二条第一款规定：“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的过程中,已取得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,并按《广州市既有住宅增设电梯办法》的规定向被申请人提交了相关资料,其提交的申请资料符合法定许可条件,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。

《广州市既有住宅增设电梯办法》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,第三人等业主向被申请人申请办理涉案《建设工程规划许可证》,已按《广州市既有住宅增设电梯办法》的规定提交了相关资料,被申请人对第三人等业主提交的建筑设计方案进行审查并作出相关复函后,已进行批前公示,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，颁发涉案《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。

关于申请人提出的造成严重遮挡的问题，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，申请人提出主张本府不予认可。

综上所述，被申请人颁发的《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕6199 号）认定事实清楚，证据确凿，依据正确，程序合法，依法应予维持。

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，维持被申请人作出的《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕6199 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

二〇二一年一月十八日