**太仓市人民政府**

**行政复议决定书**

〔2018〕太府行复第39号

申请人某业主委员会。

业委会主任梁某某。

被申请人太仓市住房和城乡建设局，住所地太仓市县府东街101号。

法定代表人陆建林，局长。

第三人太仓某房地产开发有限公司。

法定代表人方某某，总经理。

申请人不服被申请人规划管理行政许可，于2018年8月31日向本机关申请行政复议，并于9月7日向本机关提交补正材料。本机关已依法予以受理，现已审理终结。

申请人请求：请求撤销太住建建许〔2018〕129号规划许可决定。

申请人称：一、审批行为违反法律法规。《江苏省城乡规划条例》第三章第三十五条明文规定：“取得建设用地规划许可证的单位或者个人，因转让通过出让方式取得的国有土地使用权等原因，致使建设主体名称变更的，应当持国有土地使用权转让合同，变更后的建设项目批准、核准、备案文件，原建设用地规划许可证，向城乡规划主管部门申请换发建设用地规划许可证。”该条例同条并规定：“不符合控制性详细规划的，不得核发建设用地规划许可证。”原某项目的土地因法院拍卖而一分为二，盐城某房地产开发有限公司拍得了原某二期工程的土地使用权，该宗土地上项目的建设主体已从苏州某房地产开发有限公司变为土地拍卖前不久注册的太仓（盐城）某房地产开发有限公司，建设项目名称也已经更改为太仓某房地产有限公司所属的“某某某某”小区，与原某项目从法律上到内容上均已无任何关系。建设工程规划许可证必须与建设用地规划许可证相一致。由于上述法律主体及项目内容的变化所涉及的建设用地规划许可及建设工程规划许可必须依照相关法律法规，由新建设单位按照地块控制性详细规划的总体要求，重新办理建设用地规划许可证及建设工程规划许可证。被申请人的规划审批绕过了土地规划环节，依旧使用原某二期工程的名称与内容，已严重违反了上述法律条例。我们至今尚未了解到上述土地的建设用地规划许可证与土地证的相关情况。按照太仓市人民法院某二期土地及其他相关标的物的拍卖公告，盐城某房地产开发有限公司拍得的土地总面积为21183.2平方米。由此太仓（盐城）某房地产开发有限公司所拥有的建设用地总面积不可能超过上述拍卖标的物中的土地总面积，而上述规划审批中的土地公示面积为73250平方米，与申请单位实际拥有的建设用地使用权面积相差竟至数倍之多，如果此数据为建设申请单位所提供，则该申请单位已涉嫌造假，而其所申请的建筑及绿化面积远远超出了控制性详细规划的容积率及绿化率要求。上述意见我们已在二〇一八年五月二十五日被申请人举行的该项目审批公示听证会上明确提出。被申请人至今为止并未对如此明显的违章违法现象作出任何解释与处理，却不顾上述有关法律法规的明文规定，按申请单位太仓某房地产开发有限公司的申请要求核发了建设工程规划许可证。因此，被申请人的审批行为显然违反了上述法律法规。二、审批程序违法。《江苏省城乡规划条例》第三章第三十六条明文规定：“城乡规划主管部门对改建、扩建项目在核发建设用地规划许可证前，应当采取公示、听证会、座谈会等形式，听取利害关系人的意见。”被申请人在上述审批过程中，从未进行过核发建设用地许可证前的公示或听证活动。申请人所代表的银河湾小区全体业主作为利害关系人，无法了解该项目建设用地规划许可证的审批过程以及相关内容，对其程序、内容及相关信息至今仍无从得知。《江苏省城乡规划条例》第三章第四十条明文规定：“城乡规划主管部门应当就下列建设工程的修建性详细规划、建设工程设计方案，以公示、听证会、座谈会等形式，听取利害关系人的意见：（一）与居住建筑相邻，可能影响居民合法权益的；……”被申请人在上述项目的建设工程规划许可证审批过程中，没有依法进行公示，其所公示的内容未包含任何修建性详细规划、建设工程设计方案以及关于建筑物间距等重要数据。申请人所代表的某全体业主作为利害关系人，从未有机会对上述重要内容进行了解。如述，被申请人在上述项目的审批过程中，显然违反了法律明文规定的法定程序。三、被申请人未尽到应尽的行政责任。在上述建设工程的审批中，工程建设单位没有对建设工程的设计进行必要的地质勘探与科学论证，置申请人所代表的某全体业主的合法权益与已有建筑物安全于不顾。而被申请人亦未尽到其政府机构所应尽的审查与把关责任。此次从内容到程序均有违法而又未经应有技术审核的行政审批，已引发严重后果。建设单位依照被申请人核发的上述建筑许可刚刚开始施工，就对申请人所代表的某小区业主的房屋造成了墙体开裂，地下水管破裂等危险现象。综上所述，被申请人的上述行政行为，严重违反了有关法律法规，亦未能尽到其所应尽的行政责任。据此，申请人请求太仓市人民政府对上述建设项目的规划审批作出改正，撤销被申请人核发的建设工程规划许可证。

申请人提供的证据有：1.某业主委员会公告原件；2.申请撤销关于《某小区二期规划设计方案调整》的行政决定暨相关诉求报告原件；3.业主委员会备案表复印件。

被申请人太仓市住房和城乡建设局称：被申请人作出的《建设工程规划许可证》[建字第太住建建许（2018）129号]是合理合法的，不存在应予撤销的情形。2017年7月21日，第三人通过司法拍卖取得苏州某投资有限公司名下的某二期土地的使用权及相应的其他权利、太仓市浏河镇新闸村某商业配套用房（包含与建筑物不可分离的室内装饰装修及供水、排水、照明、通讯等设施，含该房屋旁由小区业主共同使用的面积）的所有权及相应的其他权利、某二期29号、30号、31号、32号楼桩基及人防地下室桩基。2017年9月12日，太仓市人民法院出具《执行裁定书》[（2016）苏0585执110号之一]确认上述财产归第三人所有，且第三人可持该裁定书至相关部门办理产权过户手续。根据《江苏省城乡规划管理条例》第三十五条第三款之规定，被申请人批准了第三人“新建某二期住宅用房项目”建设用地规划许可证，于2017年11月30日颁发《建设用地规划许可证》，同时也将审批结果在网站上进行公示。因第三人拟对“新建某二期住宅用房项目”申请规划设计方案变更，鉴于该申请直接涉及第三人与他人间的重大利益关系，被申请人已依法组织了听证。根据听证情况，被申请人要求开发商进一步完善规划设计变更方案并再次进行批前公示，并于2018年6月21日就第三人上报的“新建某二期住宅用房项目”规划设计调整方案进行了批复。2018年7月2日，第三人向被申请人提交了太仓市建设工程规划许可证申请表、土地权属证明、发改委批文、建筑工程设防审核决定书、规划设计要求、规划设计方案、图纸（光盘）等材料，申请办理“新建某二期住宅用房项目”《建设工程规划许可证》。2018年7月5日，被申请人依法批准了第三人建设工程规划许可的申请，颁发了《建设工程规划许可证》，并将审批结果进行网上公示。综上所述，被申请人认为作出的《建设工程规划许可证》[建字第太住建建许（2018）129号]是合理合法的，不存在应予撤销的情形，申请人的行政复议申请于法无据，请求复议机关依法驳回申请人的行政复议申请。

被申请人太仓市住房和城乡建设局提供的证据有：1.法律法规摘录；2.情况说明；3.太仓市人民法院执行裁定书；4.太仓市建设用地规划许可证申请表；5.太仓市建设项目规划设计要求；6.太仓市发展改革委关于核准太仓某房地产开发有限公司新建某二期住宅用房项目的通知；7.新建某二期住宅用房项目建设用地规划许可证及网站公示截图；8.建设工程规划批前公示（2018年4月20日）；9.规划设计方案变更听证权利告知书（某二期住宅项目）现场公示（2018年5月11日）；10.签到表（听证员、开发商、业主代表、旁听）；11.听证员无记名表决和建议表；12.规划行政许可听证回转单；13.建设工程规划批前公示（2018年6月6日）；14.关于浏河镇新建某二期住宅用房项目规划设计方案的审定意见；15.建设工程规划许可证申请表；16.不动产权证；17.太仓市民防局（人防办）建筑工程设防审核决定书；18.某二期项目图纸（光盘）；19.建设工程规划许可证及网站公示截图。以上证据除18外，均为复印件。

第三人太仓某房地产开发有限公司称：被申请人向第三人核发建设工程规划许可证，符合法律法规规定，程序合法。被申请人在核发建设工程规划许可证时，是以国有土地使用权出让时的控制性详细规划和规划条件为标准进行的审查。第三人申请办理的建设工程规划许可证符合控制性详细规划及规划条件，被申请人经审查依法核发，符合《城乡规划法》第三十八条、《江苏省城乡规划条例》第三十九条第三款等法律、法规的规定。根据《江苏省城乡规划条例》第四十五条第一款规定，变更规划许可时，被申请人不得批转变更的情形只有两种：1）变更的内容不符合控制性详细规划的；2）对房地产开发项目，变更的内容涉及提高容积率、改变使用性质、降低绿地率、减少必须配置的公共服务设施和基础设施的。涉案小区地块出让时的规划条件《太仓市建设项目规划设计要求》规定：用地性质为居住用地，容积率≤1.6，绿地率≥35%。二期规划变更后，涉案小区用地性质为居住用地，容积率为1.6，绿地率为36%，没有提高容积率、没有降低绿地率、没有改变使用性质，也没有减少小区的公共服务设施和基础设施，各项规划指标符合涉案小区地块出让时的规划条件《太仓市建设项目规划设计要求》中的规定，因此，不属于不得批准的情形。被申请人在向第三人核发建设工程规划许可证前，进行了两次公示，并召开听证会听取了利害关系人的意见，程序合法，符合《江苏省城乡规划条例》第四十条规定。本案申请人的复议请求是撤销太住建建许（2018）129号规划许可决定，即本案中申请人请求审查的是建设工程规划许可证，但申请人的事实和理由中又质疑建设用地规划许可证，并提出“从未进行过核发建设用地许可证前的公示或听证活动……”。根据一案一诉的原则，不属于本案审查范围。综上，请求依法维持被申请人作出的太住建建许（2018）129号规划许可决定。

第三人未提供相关证据。

经审理查明：2007年8月27日，太仓市规划建设局作出《太仓市建设项目规划设计要求》（太规建规（2007）85号），明确了涉案地块规划设计要求。2017年7月21日，第三人通过司法拍卖，拍得苏州某投资有限公司名下的某二期土地的使用权及相应的其他权利、某商业配套用房（包含与建筑物不可分离的室内装饰装修及供水、排水、照明、通讯等设施，含该房屋旁由小区业主共同使用的面积）的所有权及相应的权利、某二期29号、30号、31号、32号楼桩基及人防地下室桩基。2017年9月12日，太仓市人民法院出具（2016）苏0585执110号之一号执行裁定书，确认上述事实。2017年11月9日，太仓市发展和改革委员会向第三人作出《太仓市发展改革委关于核准太仓某房地产开发有限公司新建某二期住宅用房项目的通知》（太发改投核〔2017〕22号）。2017年11月13日，第三人取得不动产权证[苏（2017）太仓市不动产权第0029032号]，单独所有21183.23平方米国有建设用地。2017年11月24日，第三人申请某二期建设用地规划许可证。2017年11月30日，第三人取得新建某二期住宅用房项目建设用地规划许可证[地字第太住建规许（2017）087号]。2018年4月20日，被申请人在本部门官网上就新建某二期住宅用房项目建设工程进行规划批前公示，公示时间为2018年4月20日—2018年5月4日。2018年4月23日，被申请人作出《规划设计方案变更听证权利告知书》（太住建听告〔2018〕1号），并在本部门官网上就建设工程规划批前公示、规划设计方案变更听证权利告知书（某二期住宅）现场公示情况进行了公示。2018年5月11日，被申请人作出《听证通知书》（编号201801），并于同日在被申请人官网上公示。2018年5月25日，被申请人举行浏河银河湾二期规划调整听证会。2018年6月6日，被申请人在本部门官网上就某二期住宅用房项目规划设计调整方案进行批前公示，公示时间为2018年6月6日—2018年6月19日。2018年6月21日，被申请人作出《关于浏河镇新建某二期住宅用房项目规划设计方案的审定意见》（太住建审〔2018〕96号）。2018年7月2日，第三人向被申请人提交太仓市建设工程规划许可证申请表。2018年7月5日，被申请人向第三人颁发《建设工程规划许可证》[建字第太住建建许（2018）129号]。

上述事实有下列证据证明：

1. 太仓市人民法院执行裁定书。证明第三人通过司法拍卖，拍得银河湾二期地块及相关权利。
2. 太仓市发展改革委关于核准太仓某房地产开发有限公司新建某二期住宅用房项目的通知。证明第三人某二期项目取得发改委核准。
3. 不动产权证。证明第三人取得拍卖所得土地使用权。
4. 太仓市建设用地规划许可证申请表、新建某二期住宅用房项目建设用地规划许可证及网站公示截图。证明第三人取得建设用地规划许可证的情况。
5. 太仓市民防局（人防办）建筑工程设防审核决定书。证明某二期建筑工程设防审核情况。
6. 太仓市建设项目规划设计要求。证明某地块建设项目规划设计要求。
7. 建设工程规划批前公示（2018年4月20日）、规划设计方案变更听证权利告知书（某二期住宅项目）现场公示（2018年5月11日）、某二期项目图纸（光盘）、签到表（听证员、开发商、业主代表、旁听）、听证员无记名表决和建议表、规划行政许可听证回转单、建设工程规划批前公示（2018年6月6日）、关于浏河镇新建某二期住宅用房项目规划设计方案的审定意见、建设工程规划许可证申请表、建设工程规划许可证及网站公示截图、情况说明。证明被申请人办理第三人某二期建设工程规划许可的过程。
8. 法律法规摘录。证明被申请人作出相关行政许可决定的法律依据。

申请人提供的《申请撤销关于<浏河银河湾二期规划设计方案调整>》的行政决定暨相关诉求报告》为建字第太住建建许（2018）129号《建设工程规划许可证》颁发以后向有关部门反映诉求的信件，与本案有关的诉求已在复议申请书中明确，本机关对该证据不予重复认定。

本机关认为，县级人民政府城乡规划主管部门是办理建设工程规划许可证的有权机关，被申请人是办理涉案建设工程规划许可证的有权部门。《江苏省城乡规划条例》第三十九条第一款规定：“申请办理建设工程规划许可证应当提交下列材料：（一）建设项目批准、核准、备案文件；（二）使用土地的有关证明文件；（三）建设工程设计方案；（四）建设工程施工图设计文件；（五）法律、法规规定的其他材料。”第三人向被申请人提交的办理建设工程规划许可证的材料符合上述规定。《江苏省城乡规划条例》第四十条规定：“城乡规划主管部门应当就下列建设工程的修建性详细规划、建设工程设计方案，以公示、听证会、座谈会等形式，听取利害关系人的意见：（一）与居住建筑相邻，可能影响居民合法权益的；……核发建设工程规划许可证时，涉及修改修建性详细规划、建设工程设计方案的，应当重新听取利害关系人的意见。公示的时间不少于十日。”被申请人通过网站公布、现场张贴等途径进行2次建设工程规划批前公示，并举行听证会听取利害关系人的意见，符合上述规定。第三人申请对某二期规划方案进行变更，变更后，相关数据仍符合该地块建设项目规划设计要求[太规建规（2007）85号]，未出现提高容积率、改变使用性质、降低绿地率、减少必须配置的公共服务设施和基础设施等情况，不属于《江苏省城乡规划条例》第四十五条第一款不得批准的情况，被申请人批准该规划调整方案符合上述规定。本案复议请求针对的是建设工程规划许可，建设用地规划许可与建设工程规划许可是两个具体行政行为，申请人认为建设用地规划许可行为违反相关法律法规规定不属于本案审理范围。申请人称因第三人施工，造成某小区业主的房屋墙体开裂、地下水管破裂等现象，若第三方在施工过程中有违法违规行为，申请人可通过举报等方式向包括被申请人在内的有关部门反映相关情况，对于造成的损失可通过向第三人提起民事诉讼等途径主张。

综上，被申请人对第三人核发的建设工程规划许可证事实清楚，证据确凿，程序合法。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，本机关决定如下：

维持太仓市住房和城乡建设局作出的太住建建许〔2018〕129号建设工程规划许可决定。

如对本复议决定不服，可以自接到本决定书之日起15日内，向太仓市人民法院提起行政诉讼。

二〇一八年十一月二十日