**太仓市人民政府**

**行政复议决定书**

〔2019〕太府行复第31号

申请人：戴某某。

被申请人：太仓市自然资源和规划局。

申请人对被申请人太仓市住房和城乡建设局的城乡规划管理不服，于2019年3月5日向本机关申请行政复议，本机关依法予以受理。因机构改革，太仓市住房和城乡建设局的城乡规划管理职责划入太仓市自然资源和规划局，本机关依法将被申请人变更为太仓市自然资源和规划局。现已审理终结。

申请人请求：请求对雅鹿臻园XX幢XX室的违建认定，予以撤销，或暂不执行待以后房屋交易时再恢复原貌。

申请人称：2016年8月购买雅鹿臻园联排别墅，宣传说185平米、赠送198平米，而且在参观样板房的时候，开发商销售人员明确说以后很多小露台都可以浇起来。2017年10月拿房后，根据开发商的宣传及小区和其他小区的现状，为了美观也为了房屋使用过程中阳台不积水不漏水，仅对几个小阳台顶现浇处理。2018年9月城管打电话说不行，要拆除.在他们执法的时候，当时一个最大的阳台，三楼西面南阳台约6个平方，刚把模版搭好，被他们当场拆除。二三楼共5个小阳台，从2平米到4平米不等，只是在个别的顶部打个洞，但也没打穿。在他们执法之后的10多天，我自己又把剩下的最大的、三楼西面北约4平方的给打掉。在找开发商理论无果、后续装修中也没有人及时、明确地指出哪些做法属于违建的情况下，继续进行施工，把三楼已经拆除的两个最大阳台采用阳光房封闭，并在院子里搭了一个采光井遮雨和晾衣多功能阳光房。其余四个小阳台因为顶部完好，就在侧面用玻璃窗封闭。截止2018年11月，已经把所有的窗户都装好、窗台石贴好，吊顶全部完成，油漆底涂全部完成，三楼阳光房的瓷砖贴好，院子里阳光房砖也定好完成。在这期间，网格员每天现场至此巡视也没有及时阻止，沟通时也没说不可以。2019年1月底，接到城管电话说院子里的阳光房属违建要拆除，2月25日收到城管电话，说二、三楼剩下的小阳台现浇顶和阳光房属违建要拆除。拆除损失巨大。

申请人提供的证据材料有：

1、在建建设规划认定书；

2、责令改正通知书；

3、实施强制措施决定书；

4、宣传广告上户型图。

被申请人答复称：根据《城乡规划法》第四十条之规定，申请人搭建建筑物、构筑物应当取得城市规划主管部门的许可文件，但经查询，申请人搭建案涉建筑物确实未至被申请人处办理相关规划手续，被申请人的认定书内容表述是合理合法的，不存在应予撤销的情形。案涉认定书不具有强制执行力，对申请人的权利义务不产生实际影响。对申请人的权利义务产生实际影响的并非案涉认定书，案涉《认定书》仅是对申请人搭建建筑物是否至被申请人处办理规划手续的说明，不具有强制执行力，对申请人的权利义务并不产生实际影响。综上所述，被申请人认为被申请人作出的认定书是合理合法的，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。

被申请人提供的证据有：

1、现场检查笔录及照片；

2、停工(核查)通知书及送达回证；

3、房屋权属登记信息查询结果证明、房屋分户平面图、规划许可办理查询记录；

4、在建建设规划认定书。

经审理查明：申请人为雅鹿臻园XX幢XX室所有权人。2019年2月12日，太仓市城市管理行政执法局执法人员在检查中发现，太仓市雅鹿臻园XX幢XX室在一楼北侧、二楼东北侧、西南侧、三楼北侧、西侧等位置存在用现浇、钢架、铝合金等材料进行搭建的情况，面积合计40.15平方米。2019年2月18日，太仓市城市管理行政执法局将相关情况报太仓市住房和城乡建设局，同日，太仓市住房和城乡建设局作出《在建建设规划认定书》（文书编号：1800694），认定：“雅鹿臻园XX幢XX室拟搭建的建筑物，未办理建设工程规划许可证，属违法建设。”后该认定书送达申请人。

上述事实有下列证据证实：

1、房屋权属登记信息查询结果证明。证明申请人为涉案房屋产权人。

2、规划许可办理查询记录、房屋分户平面图、现场检查笔录及照片。证明申请人未向太仓市住房和城乡建设局申请规划许可即进行搭建。

3、在建建设规划认定书。证明太仓市住房和城乡建设局认定申请人进行的搭建属违法建设的内容和时间。

本机关认为：县级以上地方人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内的城乡规划管理工作，太仓市住房和城乡建设局是进行违法建设认定的有权部门。在行政复议过程中，因机构改革，太仓市住房和城乡建设局的城乡规划管理职能转入太仓市自然资源和规划局，因此，在本案审理过程中，本机关将被申请人变更为太仓市自然资源和规划局。《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。”本案中，雅鹿臻园位于城市规划区内，申请人未取得建设工程规划许可证即进行建设，违反了上述规定。被申请人作出违法建设的认定，事实清楚、依据充分。

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之规定，本机关决定如下：

维持被申请人作出的《在建建设规划认定书》。

如对本决定不服，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。

二〇一九年五月二十三日