

歙县人民政府 行政复议决定书

歙政复决〔2025〕72号

申请人胡某某

被申请人歙县住房和城乡建设局

申请人不服被申请人2025年8月28日作出的歙建房函〔2025〕XX号《答复书》，于2025年10月11日向本机关提出行政复议申请。本机关于2025年10月14日作出《补正行政复议申请通知书》（歙政复补〔2025〕XX号），申请人于2025年10月21日提交补正材料。经审查，本机关依法于2025年10月28日予以受理。本案现已审理终结。

申请人请求：撤销被申请人2025年8月28日作出的歙建房函〔2025〕XX号《答复书》；责令被申请人依法履行查处某某小区违法行为的法定职责，责令当事人限期拆除违建并恢复原状；依法追究相关责任人在某某小区违建事件中的失职责任。

申请人称，一、被申请人作出的答复书认定事实错误。被申请人称申请人申请的事项不属于其法定职责范围，但根据《物业管理条例》第六十三条及相关法律法规规定，住房和城乡建设部门对小区内的建设行为等负有监管职责，某某小区的违建行为与被申请人的职责存在关联，被申请人应依法履行查处等职责，而非简单推诿。二、被申请人作出的答复书适用法律错误。被申请

人依据《中华人民共和国城乡规划法》第十一条第二款，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的城乡规划管理工作，进而将责任推给县自然资源和规划局。然而，住房和城乡建设局在住房建设等方面有相应的监管权限，不能仅以此条款就完全推卸自身责任。三、被申请人存在失职行为，应追究相关责任人责任。某某小区 1X#楼平台搭建违建行为被投诉后，被申请人现场执法拆除足以证明被申请人有职责、有职权；对其他的违建问题，举报后的违建，一直未拆除，一直未得到解决，被申请人选择性执法，存在监管不到位、履职不及时等失职情况，导致违建行为长期存在，损害了小区居民的合法权益，因此应依法追究相关责任人的责任。

综上所述，被申请人作出的答复书认定事实错误、适用法律错误，且存在失职行为，严重损害了申请人的合法权益。为维护自身合法权益，根据《中华人民共和国行政复议法》的相关规定，特向贵机关申请行政复议，请求依法支持申请人的复议请求。

被申请人称，一、基本情况。2025年7月3日，被申请人收到申请人的《履行法定职责申请书》，申请人诉求：（1）依法立案调查当事人（黄山市某某物业有限公司，以下简称“小区物业”）的违法违规行为，责令小区物业限期拆除违建并恢复楼顶原貌；（2）依据《物业管理条例》第六十三条处罚小区物业的失职行为，并追究相应责任人的责任。申请人上述诉求的主要理由为：其发现歙县某某花园 1X 栋楼顶违法违规建楼顶等情形，违反《中华人民共和国城乡规划法》第四十条、第六十四条规定；违反《物业

管理条例》第十一条、第四十九条，未经业主大会同意，为此要求被申请人履行法定职责。2025年8月28日，被申请人向申请人作出《答复书》（歙建房函〔2025〕XX号）认为：（1）《中华人民共和国城乡规划法》未取得建设工程规划许可证擅自建设依法予以查处事项：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，我县的城乡规划主管部门为县自然资源和规划局，建议申请人向该机关提出申请；（2）小区物业管理单位非楼顶平台搭建主体，也非占用主体，不是《物业管理条例》第六十三条所规定的责任主体。

二、被申请人依法告知违法建设处理的职能部门。根据安徽省人大常委会批准的《黄山市住宅小区物业管理条例》，县（区）人民政府物业管理行政主管部门履行指导街道办事处、乡镇人民政府依法开展物业管理相关等工作职责。县（区）相关部门应当按照各自职责，做好相关行政执法和监督管理工作。其中：住房城乡建设部门负责监管工程质量保证金；监督建设单位履行建筑工程质量保修责任；受理房屋质量问题的投诉。自然资源和规划部门负责物业服务用房规划的核实以及违法建设的认定；城市管理部门负责查处装修过程中擅自变动房屋承重结构，违法搭建建筑物、构筑物等违法行为。按照《黄山市住宅小区物业管理条例》明确的职责分工，被申请人不负责案涉违法建设行为的直接查处工作，申请人主张内容不在被申请人法定职责范围内，被申请人无权依申请人主张进行处理。被申请人虽然没有直接查处案涉违法建设的职责，但被申请人在收到申请人的履职申请书后，即组

织人员现场了解，将掌握的有关情况和《中华人民共和国城乡规划法》关于违建处理的机关（根据 XX 年《歙县机构改革方案》的规定，原由县住房和城乡建设委员会承担的城乡规划管理工作，包括“未取得规划许可证进行建设”在内的有关建设、城乡规划等行政管理方面职能由县自然资源和规划局行使）及时回复给申请人。同时，根据行政法一般规则，法无授权不可为的原则，被申请人在违章建筑处理履职过程中不存在工作推诿。

三、本案中小区物业不符合《物业管理条例》第六十三条的处罚条件，适用法律正确。《物业管理条例》第六十三条规定“擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的；擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。”这是前提条件，首先申请人反映的某某 1X#楼顶楼搭建，该顶楼搭建物非“按照规划建设”的公共建筑和共用设施，也非物业管理区域内共用道路、场地；其次小区物业非 1X#顶楼搭建物的搭建人，未进行经营活动，为此不符合《物业管理条例》第六十三条的处罚条件。另外，小区物业是受小区业委会委托行使物业服务，其无拆除违章建筑物的法定职权。

四、擅自改变或占用公共建筑用途与违章建筑问题。擅自改变或占用公共建筑用途原则上不改变建筑物的“物理形态”，只是改变建筑物的用途，建筑物形态具有合法性，如：将小区住宅房改变为商业经营，物业管理用房改为住宅房或商业经营等，住宅房或物业管理用房的的存在具有合法性。“违章建筑”是指在原

有建筑物上添加“永久性附合物或新增构筑物”，且不符合《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、第六十六条等规定。被申请人认为，某某1X#楼顶楼的搭建物并非改变公共建筑和共用设施用途，经有权部门认定后应按违章建筑进行处理。

五、被申请人依法履职作出《答复书》（歙建房函〔2025〕XX号）的法律依据：（一）《中华人民共和国城乡规划法》第十一条、第四十条、第六十四条、第六十六条等规定。（二）《物业管理条例》第六十三条等规定。（三）《黄山市住宅小区物业管理条例》第七条、第八条等规定。

综上，被申请人作出的《答复书》（歙建房函〔2025〕XX号）认定事实清楚，适用法律正确，申请人的复议诉请没有法律依据。在此，被申请人请求依法驳回申请人对被申请人的复议诉请。

在审理期间，本机关听取了申请人的意见。

经审理查明，2025年7月1日，申请人通过邮寄方式向被申请人邮寄了一份《履行法定职责申请书》，主要内容为“申请人系歙县某某花园小区业主，发现该小区1X栋楼顶违法搭建，改变用途，侵占公共区域，违反《中华人民共和国城乡规划法》第四十条、第六十四条，违反《中华人民共和国民法典》第二百七十二条款以及《物业管理条例》第十一条、第四十九条，造成楼体承重负荷，威胁建筑安全，堵塞消防通道或通风设施，雨天排水不畅，导致下层住户渗水，冬天冰雪天气掉冰锥，对行人构成危险。要求被申请人依法立案调查小区物业，责令当事人限期拆除违建恢复原状；处罚小区物业的失职行为，并追究相应责任人的责任”。

2025年7月3日，被申请人签收上述材料。2025年8月25日，被申请人执法人员对小区物业负责人张某某进行了询问，调取了《物业工作日记》并查看了现场。2025年8月28日，被申请人作出歙建房函〔2025〕XX号《答复书》，主要内容为：1. 申请人反映的“对未取得建设工程规划许可证擅自建设依法查处事项”不属于被申请人的法定职责。县自然资源和规划局作为法定的城乡规划主管部门负责本行政区域城乡规划管理工作，建议申请人向该机关提出。2. 申请人反映的“要求处罚小区物业公司失职行为并追究相关责任人责任”，因违法建设及占用主体非小区物业公司，非《物业管理条例》第六十三条所规定的责任主体。违建系2020年4月建设，小区物业公司劝阻无效后已报告县城市管理行政执法局，该局已进行现场执法。2025年8月30日，被申请人通过挂号信将上述《答复书》向申请人邮寄发送。2025年10月11日，申请人向本机关申请行政复议。

上述事实有申请人提交的行政复议申请材料、被申请人提交的证据等予以证实。

本机关认为，首先，根据在案证据以及申请人行政复议申请提交的相关材料，申请人向被申请人提出的“履行法定职责申请”性质上应当系“住房城乡建设领域违法违规行为举报”，而非“申请行政机关履行保护人身权利、财产权利、受教育权利等合法权益的法定职责”，住房城乡建设领域违法违规行为举报应当适用住房和城乡建设部《住房城乡建设领域违法违规行为举报管理办法》（以下简称《办法》）相关规定。

其次，根据安徽省深入推进城市管理执法体制改革工作要求，被申请人承担的住房城乡建设领域法律法规规章规定的全部行政处罚权及相应的行政强制权已于2017年全部整合到县城市管理行政执法局。

再次，申请人举报的事项可以概括为两个，事项一是“小区某业主未取得建设工程规划许可证擅自建设，要求被申请人依据《城乡规划法》限期拆除”；事项二是“小区物业公司存在失职行为，要求被申请人依据《物业管理条例》第六十三条之规定依法处罚，追究相关责任人责任”。对于事项一，被申请人经调查核实，该违法建设行为发生在2020年前后，县城市管理局接小区物业报告已经予以执法介入查处，该事项并非被申请人职责范围。对于事项二，《物业管理条例》第六十三条是关于对特定违法行为的处罚规定，针对三类行为：擅自改变公共建筑和共用设施用途、擅自占用或挖掘公共区域、擅自利用共用部位或设施经营。这些行为侵犯了业主对共有部分的合法权益，破坏了物业管理区域的公共秩序和设施完整性。其处罚的对象系上述行为的实施者，小区物业公司并非上述行为的实施者。《办法》第八条规定，对下列情形之一的举报，受理机构不予受理，登记后予以存档：（一）不属于住房城乡建设主管部门职责范围的；（二）未提供被举报人信息或无具体违法违规事实的；（三）同一举报事项已经受理，举报人再次举报，但未提供新的违法违规事实的；（四）已经或者依法应当通过诉讼、仲裁和行政复议等法定途径解决的；（五）已信访终结的。第九条规定，举报件应自受理之日起60个工作日

内办结。第十四条规定，举报人署名或提供联系方式的，承办单位应当采取书面或口头等方式回复处理情况，并做好相关记录。因申请人举报的两个事项均不属于被申请人职责范围且申请人未提供小区物业公司具体违法违规事实，被申请人在法定期限内办结并书面答复申请人相关处理情况，事实清楚，程序合法，并无不当。

综上，被申请人 2025 年 8 月 28 日作出的歙建房函〔2025〕XX 号《答复书》，事实清楚，程序合法，并无不当。依据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条之规定，本机关决定如下：

维持被申请人 2025 年 8 月 28 日作出的歙建房函〔2025〕XX 号《答复书》。

如对本复议决定不服，可以自收到本决定书之日起十五日内，向歙县人民法院提起行政诉讼。

2025 年 12 月 8 日