

常州市天宁区人民政府

行政复议决定书

[2019]常天行复第 03 号

申请人：叶某某

被申请人：常州市天宁区天宁街道办事处

第三人：某业委会

申请人叶某某不服常州市天宁区天宁街道办事处城市规划管理行政处理，于 2019 年 3 月 25 日向本机关申请行政复议并提出行政赔偿，本机关依法已予受理。因情况复杂，本机关决定该案延期至 2019 年 6 月 23 日前作出，现已审理终结。

申请人请求：确认被申请人拆除申请人不动产权证书宗地图（附录 1）编号 J29684 围墙的行为违法。责令被申请人依法对申请人进行经济补偿，用于恢复不动产权证书宗地图编号 J29684 围墙原状，及因被申请人拆除围墙造成申请人的其他财产损失。

申请人称：2019 年 3 月 19 日，被申请人向申请人下达了《违法建设告知书》，并于 2019 年 3 月 22 日上午在某公寓 2-1 栋西面拆除了申请人不动产权证书宗地图编号 J29684 围墙，造成申请人多项合法财产损失，申请人认为被申请人的强拆行为严重违法。一、被申请人的行政强制程序不合法。根据《行政强制法》

第三十七条“经催告，当事人逾期仍不履行行政决定，且无正当理由的，行政机关可以作出强制执行决定。强制执行决定应当以书面形式作出，并载明下列事项：（一）当事人的姓名或者名称、地址；（二）强制执行的理由和依据；（三）强制执行的方式和时间；（四）申请行政复议或者提起行政诉讼的途径和期限；（五）行政机关的名称、印章和日期”之规定，被申请人下达给申请人的《违法建设告知书》中没有明确说明申请人何处建（构）筑物违法，没有说明强制执行的具体理由和依据，没有强制执行的方式和时间，也没有给出申请行政复议或者提起行政诉讼的途径和期限。根据《行政强制法》第四十四条“对违法的建筑物、构筑物、设施等需要强制拆除的，应当由行政机关予以公告，限期当事人自行拆除。当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不拆除的，行政机关可以依法强制拆除”；《行政复议法》第九条“公民、法人或者其他组织认为具体行政行为侵犯其合法权益的，可以自知道该具体行政行为之日起六十日内提出行政复议申请”以及《行政诉讼法》第四十六条“公民、法人或者其他组织直接向人民法院提起诉讼的，应当自知道或者应当知道作出行政行为之日起六个月内提出”之规定，被申请人从下达《违法建设告知书》到拆除完毕，一共4天时间，违反了《行政强制法》第四十四条，致使申请人无法享有申请行政复议或者提起行政诉讼的合法权益期限。二、被申请人没有提供拆除围墙的合法依据。该围墙为小区开发商按规划修建，中式滴水屋檐设计风格，

古朴优美，墙上有门洞和绿化带一起形成景观，业主可以通过门洞进入绿化带。因安全原因（墙后有配电箱），门洞处安装了大门，大门钥匙在小区物业处，只要本小区业主都可以去物业处领取进入。即便是有业主觉得不方便，也可以拆除大门，方便业主进出，没有必要拆除围墙。被申请人没有提供某公寓 2-1 栋规划图纸，无法证明围墙不存在。而申请人提供的不动产权证书宗地图明确了围墙客观存在，并非申请人自行修建。围墙和围墙内绿化带为小区全体业主所有，根据国务院《物业管理条例》第十一条“下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；（四）选聘和解聘物业服务企业；（五）筹集和使用专项维修资金；（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”之规定，该围墙和围墙内绿化带都属于小区全体业主所有，申请拆除也必须由全体业主或三分之二业主同意才行。被申请人没有收到小区业委会或者超过小区三分之二业主的委托就拆除了围墙，侵害了某公寓全体业主的合法权益。

被申请人答复称：2018 年下半年开始，答复人城管部门陆续收到某公寓居民的多次联名举报，称某公寓 2-1 与 1 幢之间的围墙侵占了小区的公共部位，请求答复人予以拆除。经答复人城管部门现场查看并咨询规划天宁分局，围墙内部确为小区公共部

位，围墙的存在确实占用了某公寓小区的公共部位，侵害了小区广大业主的合法权益。申请人叶某某提供的产权证明显示该围墙不在其产权范围内，经多方了解，申请人于2016年购入此房屋，而此围墙在申请人购买之前就早已存在，由于围墙上有关申请人安装的空调室外机、摄像头、水池等，在拆除围墙前答复人城管部门上门提前告知申请人及时拆除。根据最高人民法院《关于执行中华人民共和国行政诉讼法若干问题的解释》第一条第二款第六项、第十二条之规定，当行政机关的具体行政行为对公民、法人或者其他组织的合法权益有利害关系时或者具体行政行为对公民、法人或者其他组织的合法权益产生实质影响时，该公民、法人或者组织享有原告资格。因具体行政行为“与合法权益有利害关系和对合法权益产生实质影响”而具有行政复议申请人资格的对象有两类：一类是具体行政行为的直接相对人，另一类是与被申请人的相对人之间存在同一具体行政行为约束的民事法律关系的公民、法人或者组织。经调查，该围墙并非申请人的产权，答复人城管部门在拆除前对申请人进行了详细告知，在拆除过程中也将申请人附属在围墙的合法财产最大限度地保留，并没有侵犯当事人的合法权益。申请人并非答复人行政行为的直接相对人，也不存在同一具体行政行为拘束的民事法律关系，故答复人认为申请人不享有此次行政复议的申请人资格。

第三人称：J29684号围墙属某公寓全体业主共有，要求恢复J29684号围墙的原状。

经审理查明：申请人叶某某于 2016 年购买某公寓 2-1 栋房屋。案涉 J29684 号围墙与 2-1 栋房屋东外墙相接，西接某公寓 1 栋房屋外墙，该围墙中间有圆形拱门，与某公寓小区外围墙南北朝望，共同隔出一处花园绿地。后叶某某在案涉围墙中拱门处安装防盗门，并在该围墙上安装空调室外机、摄像头、水槽。2018 年 10 月，小区 1 栋甲单元住户向常州市规划局天宁分局寄送联名信，反映申请人占用小区公共部位等问题，常州市规划局天宁分局作出答复，告知该小区 2-1 栋与 1 栋之间庭院属于小区公共空间。被申请人于 2019 年 3 月 22 日拆除案涉 J29684 号围墙，并将申请人安装的防盗门、空调室外机、摄像头、水槽等物品留置在现场。申请人对该拆除行为不服，于 2019 年 3 月 25 日向本机关申请行政复议，请求确认被申请人拆除 J29684 围墙的行为违法，并要求责令被申请人依法对申请人进行经济补偿 34238 元，用于恢复 J29684 号围墙原状及拆除围墙造成申请人的其他财产损失。本机关于 2019 年 5 月 15 日向某业委会发出参加行政复议通知书，要求某业委会作为第三人参加行政复议。在本案审理过程中，某业委会表示要求恢复 J29684 号围墙的原状。

上述事实，有下列证据材料证明：1.不动产权证书复印件 1 份；2.不动产权宗地图复印件 1 份；3.不动产权籍调查表复印件 1 份；4.财产损失清单 1 份及相关收据复印件；5.申请人身份证复印件 1 份；6.某公寓 1 栋甲单元住户联名信复印件 1 份；7.常州市规划局天宁分局出具的《关于某公寓 1 栋业主来信的答复意

见》复印件 1 份；8.拆除围墙现场视听证据 1 份；9.第三人委托书原件 1 份；10.第三人要求恢复 J29684 围墙原状的证明书原件 1 份。

本机关认为：一、申请人叶某某具有提起行政复议申请的资格。首先，《中华人民共和国行政复议法》第二条规定：“公民、法人或者其他组织认为具体行政行为侵犯其合法权益，向行政机关提出行政复议申请，行政机关受理行政复议申请、作出行政复议决定，适用本法”；第六条规定：“有下列情形之一的，公民、法人或者其他组织可以依照本法申请行政复议……（十一）认为行政机关的其他具体行政行为侵犯其合法权益的”。所谓“认为”，是指公民、法人或者其他组织基于自己对法律规定、客观事物等的理解和认识，对具体行政行为是否违法或者不当并侵犯其合法权益的一种主观判断。至于具体行政行为是否构成违法或者不当并侵犯公民、法人或者其他组织的合法权益，由行政复议机关在行政复议程序中依法进行审查。公民、法人或者其他组织认为侵犯其合法权益而无须先证明实际侵犯其合法权益。其次，《中华人民共和国物权法》第七十二条第一款规定：“业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务。”案涉 J29684 号围墙位于叶某某私有专有房屋之外，但不动产权宗地图及常州市规划局天宁分局出具的《关于某公寓 1 栋业主来信的答复意见》均证明，该围墙属于某园公寓小区业主共有，叶某某系共有人之一，其对围墙主张权利

符合法律规定。故申请人叶某某具有提起本行政复议申请的资格。二、被申请人拆除某公寓 J29684 号围墙的具体行政行为违法。根据申请人提供的不动产权宗地图，J29684 号围墙属于小区内的公共建筑，被申请人未经法律法规授权，亦未取得小区业主委托，拆除 J29684 号围墙于法无据。《中华人民共和国物权法》第三十六条规定：“造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状。”现根据第三人某业委会提供的要求恢复 J29684 号围墙原状的申请，被申请人应恢复 J29684 号围墙原状（申请人安装的防盗门、空调室外机、摄像头、水槽等除外）。三、申请人提出的财产损失赔偿请求于法无据。《物业管理条例》第四十九条规定：“物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业……”第五十条规定：“业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意……”申请人叶某某在 J29684 号围墙拱门处安装防盗门，并在围墙上安装空调室外机、摄像头、水槽等属于占用小区公共建筑的行为，但未提供证据证明其使用公共围墙的行为事先依法征得业主委员会同意并已办理了相关手续，故其主张空调室外机的移机费用等于法无据。而根据被申请人提供的视听证据，被申请人在拆除

某公寓 J29684 号围墙时，将申请人安装的防盗门、空调室外机、摄像头、水槽等物品留置在现场，叶某某亦未提供证据证明上述财产受到损害需折价赔偿。故申请人要求被申请人赔偿相关财产损失及移机费用的请求于法无据，本机关不予支持。

综上所述，根据《中华人民共和国物权法》第三十六条、《物业管理条例》第四十九条、第五十条及《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项之规定，本机关决定：

一、确认被申请人常州市天宁区天宁街道办事处拆除某公寓 J29684 号围墙的具体行政行为违法；

二、责令被申请人在收到本行政复议决定书之日起 60 日内恢复某公寓 J29684 号围墙原状（申请人叶某某安装的防盗门、空调室外机、摄像头、水槽等除外）；

三、驳回申请人叶某某的财产损失赔偿请求。

申请人、第三人如不服本复议决定，可以自收到行政复议决定书之日起 15 日内依照《中华人民共和国行政诉讼法》的规定向人民法院起诉。

常州市天宁区人民政府

2019 年 6 月 20 日