

# 南通市崇川区唐闸镇街道办事处

## 限期拆除违法建设决定书

苏通崇唐城执限拆决〔2025〕10号

当事人：孙云飞，性别：男，出生年月：\*\*\*\*年\*月，  
户籍地：江苏省南通市通州区\*\*\*\*\*，公民身份号码：  
320683\*\*\*\*\*51。

当事人：徐晓锋，性别：女，出生年月：\*\*\*\*年\*月，  
户籍地：江苏省南通市通州区\*\*\*\*\*，公民身份号码：  
320624\*\*\*\*\*67。

当事人：刘建，性别：男，出生年月：\*\*\*\*年\*月，户  
籍地：江苏省南通市通州区\*\*\*\*\*，公民身份号码：  
320624\*\*\*\*\*56。

当事人：刘冬梅，性别：女，出生年月：\*\*\*\*年\*\*月，  
户籍地：江苏省南通市通州区\*\*\*\*\*，公民身份号码：  
320683\*\*\*\*\*8X。

本机关根据检查发现于2025年3月10日对位于南通市崇川区华强城56幢105室南侧搭建的建（构）筑物涉嫌违法建设予以立案并开展了执法检查。

现已查明：当事人为南通市崇川区华强城56幢105室的产权人。紧贴着华强城56幢105室南侧墙壁搭建有三处建（构）筑物，三处建（构）筑物紧密相连且与华强城56幢105室连通。其中西侧建（构）筑物南北长3.1米，东西长3.7米；南侧建（构）筑物南北长1.7米，东西长9.8米

(其中合法阳台尺寸，南北长 0.7 米，东西长 2 米)；东侧建（构）筑物为“L”型建（构）筑物，南北长 6.3 米，东西长 2.9 米，其西北角缺角部分南北长 3.3 米，东西长 1.4 米。上述三处建（构）筑物总建筑面积为 40.38 平方米，材质为铝合金框架，其余为玻璃，搭建时间为 2013 年以后，目前已竣工并投入使用。崇川区华强城为房地产开发项目，上述建设涉及提高容积率、改变使用性质、降低绿地率等，不属于因公共利益需要，且上述建设未取得建设工程规划许可证和城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件。以上事实有以下主要证据证明：

证据一：2025 年 3 月 11 日，执法人员现场拍摄的照片三张。证明崇川区华强城 56 幢 105 室南侧搭建的建（构）筑物的现场情况。

证据二：2025 年 3 月 11 日，执法人员制作的现场检查（勘验）笔录一份。证明紧贴着华强城 56 幢 105 室南侧墙壁搭建有三处建（构）筑物，三处建（构）筑物紧密相连且与华强城 56 幢 105 室连通。其中西侧建（构）筑物南北长 3.1 米，东西长 3.7 米；南侧建（构）筑物南北长 1.7 米，东西长 9.8 米（其中合法阳台尺寸，南北长 0.7 米，东西长 2 米）；东侧建（构）筑物为“L”型建（构）筑物，南北长 6.3 米，东西长 2.9 米，其西北角缺角部分南北长 3.3 米，东西长 1.4 米。上述三处建（构）筑物材质为铝合金框架，其余为玻璃，目前均已竣工。

证据三：证人证言两份。证明崇川区华强城 56 幢 105

室南侧搭建建（构）筑物的具体情况且未取得相关审批手续。

证据四：两位证人的身份证影印件及其身份证明各一份。证明两位证人的身份情况。

证据五：南通市公安局唐闸派出所提供的当事人常住人口信息四份。证明当事人的身份情况。

证据六：南通市不动产登记中心提供的南通市不动产登记簿登记结果一份。证明当事人是崇川区华强城 56 幢 105 室的权利人。

证据七：南通市城市建设档案馆调取的档案资料复印件：华强城项目施工编号与公安编号对照表一份、南通华强城一期工程--06#首层平面图一份及华强城一期 1、2、4、6、7、11-14 号楼绿地竣工面积勘测图一份。证明崇川区华强城 56 幢 105 室在竣工时的情况，华强城 56 幢 105 室南侧搭建的建（构）筑物为后续建造，不属原规划设计范围。

南通市崇川区华强城 56 幢 105 室南侧搭建建（构）筑物未取得建设工程规划许可证，违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款“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。”及《江苏省城乡规划条例》第三十八条第一款“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乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证；未取得建设工程规划许



可证的，有关部门不得办理建设项目施工许可、商品房预（销）售许可等手续。”的规定。

本机关认为：孙云飞、徐晓锋、刘建、刘冬梅作为崇川区华强城 56 幢 105 室的产权人，对于华强城 56 幢 105 室南侧搭建的与房屋主体形成一体的建（构）筑物，存在客观上的统一管领，孙云飞、徐晓锋、刘建、刘冬梅所有、管理的房产具有违反规划秩序的状态，故应当承担违反规划秩序的状态责任及拆除违法建设恢复房屋原状的法律責任，因此本机关将孙云飞、徐晓锋、刘建、刘冬梅列为本案当事人，为上述搭建的建（构）筑物的拆除义务主体。

依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”、《江苏省城乡规划条例》第六十二条“在城市、镇规划区内，未取得建设工程规划许可证进行建设，或者未按照建设工程规划许可证确定的内容进行建设，或者利用失效的建设工程规划许可证进行建设的，由城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处以建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，

不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。前款所称无法采取改正措施消除影响应当限期拆除的情形，包括：（一）占用城市道路、广场、绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通设施、通讯设施或者压占城市管线、永久性测量标志的；（二）占用各级文物保护单位保护范围用地进行建设的；（三）违反建筑间距、建筑退让城市道路红线、建筑退让用地边界等城市规划管理技术规范或者控制性详细规划确定的强制性内容的；（四）擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的；（五）其他无法采取改正措施消除影响的。”、住建部《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》第四条“违法建设行为有下列情形之一的，属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形：（一）取得建设工程规划许可证，但未按建设工程规划许可证的规定进行建设，在限期内采取局部拆除等整改措施，能够使建设工程符合建设工程规划许可证要求的。（二）未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件，且建设内容符合或采取局部拆除等整改措施后能够符合审查文件要求的。”及住建部《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》第七条“第四条规定以外的违法建设行为，均为无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。”的规定，崇川区华强城 56 幢 105 室南侧搭建建（构）筑物属于无法采取改正措施消除对规划实施影响应当限期拆除的情形，本机关拟对当事人作出如下行



政决定：责令当事人在收到限期拆除违法建设决定书之日起15日内，自行拆除崇川区华强城56幢105室南侧搭建的建筑面积40.38平方米的建（构）筑物。

2025年6月6日，本机关依法向当事人邮寄送达限期拆除违法建设决定事先告知书（苏通崇唐城执限拆先告〔2025〕10号），告知我机关拟对当事人作出行政决定的事实、理由、依据及内容，并告知当事人依法享有的权利。当事人自收到限期拆除违法建设决定事先告知书后，未在规定时间内提出陈述和申辩、未要求举行听证，视为放弃上述权利。

依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”、《江苏省城乡规划条例》第六十二条“在城市、镇规划区内，未取得建设工程规划许可证进行建设，或者未按照建设工程规划许可证确定的内容进行建设，或者利用失效的建设工程规划许可证进行建设的，由城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处以建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造

价百分之五以上百分之十以下的罚款。前款所称无法采取改正措施消除影响应当限期拆除的情形，包括：（一）占用城市道路、广场、绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通设施、通讯设施或者压占城市管线、永久性测量标志的；（二）占用各级文物保护单位保护范围用地进行建设的；（三）违反建筑间距、建筑退让城市道路红线、建筑退让用地边界等城市规划管理技术规定或者控制性详细规划确定的强制性内容的；（四）擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的；（五）其他无法采取改正措施消除影响的。”、住建部《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》第四条“违法建设行为有下列情形之一的，属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形：（一）取得建设工程规划许可证，但未按建设工程规划许可证的规定进行建设，在限期内采取局部拆除等整改措施，能够使建设工程符合建设工程规划许可证要求的。（二）未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件，且建设内容符合或采取局部拆除等整改措施后能够符合审查文件要求的。”及住建部《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》第七条“第四条规定以外的违法建设行为，均为无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。”的规定，崇川区华强城56幢105室南侧搭建建（构）筑物属于无法采取改正措施消除对规划实施影响应当限期拆除的情形，本机关决定对当事人作出如下行政决定：责令当事人在收到限期拆除违法建设决定书之日

起 15 日内，自行拆除崇川区华强城 56 幢 105 室南侧搭建的建筑面积 40.38 平方米的建（构）筑物。

如不服本决定，可自收到本决定书之日起六十日内，向南通市崇川区人民政府申请行政复议，也可在收到本决定书之日起六个月内直接向南通经济技术开发区人民法院提起行政诉讼。

逾期不申请复议，也不向人民法院提起诉讼，又不履行本决定的，本机关将根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十八条之规定，由南通市崇川区人民政府责成有关部门强制拆除。

南通市崇川区唐闸镇街道办事处

2025 年 6 月 19 日

