

行政处罚决定书

安自然资罚决(2023) 97 号

当事人：邓安中，男，汉族、出生于 [REDACTED] 年 [REDACTED] 月 [REDACTED]。

身份证号码：[REDACTED]

地址：湖南省益阳市安化县马路镇八角村泉水塘村民组
176 号。

我局于 2023 年 6 月 5 日，对你非法占地、违规建房一案立案调查。经查，你未经有权机关批准，于 2014 年 7 月开始擅自占用马路镇八角社区土地 411 m²（经套合我县土地利用现状数据库，农村宅基地 411 m²）修建房屋，总建筑面积 2941.29 平方米。该房屋未办理《建设工程规划许可证》，主体于 2015 年 10 月完工。该宗地符合马路镇土地利用总体规划（2006—2020 年）（2016 年调整完善方案）。你的行为违反了《中华人民共和国土地管理法》第二条第三款、《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款之规定，构成了非法占用地、违规建房的事实。2023 年 7 月 12 日，安化县自然资源局建设工程规划股出示了认定意见书，该房屋属于无法采取改正措施消除影响的违规建筑。

上述违法事实有下列证据证实：

1. 法人身份证明资料；
2. 当事人及证人询问笔录；
3. 现场勘测笔、定界图、土地分类面积汇总表及照片；
4. 土地利用总体规划局部图；

我局已于 2023 年 8 月 17 日依法向你送达了《行政处罚告

知书》(安自然资罚马告〔2023〕10号),你在法定期限内放弃陈述、申辩和听证申请。

根据《中华人民共和国土地管理法》第七十七条、《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十二条、参照《湖南省自然资源行政处罚裁量权基准》(湘自然资规〔2019〕5号)关于非法占用土地的违法行为情形和处罚基准“因非公益项目建设非法占地的处罚基准。”、《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》第四十七条、参照《湖南省自然资源行政处罚裁量权基准》(湘自然资规〔2019〕5号)关于“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,无法采取改正措施消除影响,但不能拆除的违法行为情形的处罚基准。”之规定,责令你退还非法占用的411 m²土地,对你作出如下行政处罚:

1. 没收你在非法占用的411.0 m²土地上新建的构筑物及其他附属设施。
2. 对你未办理《建设工程规划许可证》违规修建的2941.29平方米的建筑物,根据评估报告书的房地产估价报告,建筑物工程造价按985元/平方米,总价2897171元,按建设工程造价的8%进行处罚,处罚款231774元。

行政处罚履行方式和期限:你在收到本处罚决定书之日起15日内,退还非法占用的411 m²土地,并来我局开具罚款缴款通知单,将罚款交到指定银行。逾期不缴纳罚款的,按照《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条的规定,每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

之十以下的罚款。

《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》第四十七条“违反本办法规定，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，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府责令停止建设，当事人应当自接到停止建设通知书之日起立即停止建设当事人应当自接到停止建设通知书之日起立即停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，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。

《湖南省自然资源行政处罚裁量权基准》（湘自然资规〔2019〕5号）关于非法占用土地的违法行为情形和处罚基准

因非公益项目建设非法占地的，按照以下标准执行，但占用基本农田的，可以并处非法占用土地每平方米25元以上30元以下的罚款。（1）未供先用的，可以并处非法占用土地每平方米1元以上5元以下的罚款；（2）边报边用的，可以并处非法占用土地每平方米5元以上15元以下的罚款，但占用耕地的，处以每平方米10元以上15元以下的罚款；（3）未报先用的，可以并处非法占用土地每平方米15元以上30元以下的罚款，但占用耕地的，处以每平方米20元以上30元以下的罚款。

《湖南省自然资源行政处罚裁量权基准》（湘自然资规〔2019〕5号）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违法行为情形和处罚基准。

无法采取改正措施消除影响，但不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价5%以上10%以下的罚款。

附件：相关法律条文

《中华人民共和国土地管理法》

第二条第三款 任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

第四十四条第一款 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。

第七十七条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十二条“依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款。”（上述“七十六条”指2019年修订后《土地管理法》第七十七条）的规定、参照《湖南省自然资源行政处罚裁量权基准》（湘自然资规〔2019〕5号）关于非法占用土地的违法行为情形和处罚基准“因公益项目建设非法占地的，可以并处非法占用土地每平方米1元以上15元以下的罚款；其中占用耕地的可以并处每平方米5元以上10元以下的罚款，占用基本农田的可以并处每平方米10元以上15元以下的罚款。

《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

本决定送达当事人，即发生法律效力。

你如不服本处罚决定，可以在收到本处罚决定书之日起60日内向安化县人民政府申请行政复议，或者6个月内直接向桃江县人民法院提起诉讼。逾期不申请行政复议，不提起行政诉讼，又不履行本行政处罚决定的，我局将依法申请安化县人民法院强制执行。

联系人： 李志勇 陈 伶

电 话： 15616785661 15197797577

地 址： 安化县马路镇综合行政执法大队

