

行政处罚决定书

安自然资罚决〔2025〕26号

当事人：邓中永，男，汉族，生于1967年11月14日，身份证号码为

住址：湖南省安化县马路镇八角村桃田庄村民组109号。

2025年2月18日，我局对你的违法行为依法进行立案调查。你在2015年3月未经有权机关批准擅自占用马路镇八角社区土地修建房屋，2017年12月主体竣工。未办理相关手续，未跟施工单位签订房屋施工合同。

2025年2月我局委托安化县规划测绘院有限公司对该房屋进行了“多测合一”测绘，根据《房屋建筑面积测量报告》，你擅自动工占用马路镇八角社区土地867平方米（经套合我县土地利用现状数据库，耕地867平方米）修建房屋。主体于2017年12月完工。你共修建了金泉小区C栋、E栋、D栋，其中金泉小区C栋地上总层数为9层，建筑物高28.39米，房屋净空高：一层4.2米，二层至九3.05米，总建筑面积2555.42平方米，全栋楼为钢筋混凝土结构。现房屋已竣工并投入使用。金泉小区E栋地上总层数为9层，建筑物高28.39米，房屋净空高：一层4.2米，二层至九3.05米，总建筑面积2555.42平方米，全栋楼为钢筋混凝土结构。现房屋已竣工并投入使用。金泉小区D栋地上总层数为9层，建筑物高28.71米，房屋净空高：一层4.2米，二层至九3.05米，总建筑面积2555.42平方米，全栋楼为钢筋混凝土结构。现房屋已竣工并投入使用。2025年3月，我局委托湖南正固资产评估有限公司对你私房建设造价成本进行市场价

值资产评估，建设工程造价为 753 元/平方米。经我局国土空间规划股、耕地保护监督股确认，所占用的 867 平方米耕地为一般耕地。该宗地符合安化县国土空间总体规划（2021-2035 年），该房屋属于无法采取改正措施消除影响的建筑。

上述违法事实有下列证据证实：

1. 当事人邓中永身份证明复印件及询问笔录；
2. 证人邓灿身份证明及询问笔录；
3. 现场勘测笔录及现场照片；
4. 房屋建筑面积测量报告；
5. 私房建设造价成本市场价值资产评估报告书；
6. 安化县自然资源局关于马路镇人民政府《关于申请对我镇姚明等人的违建房屋出具认定意见书的函》的复函；
7. 安化县马路镇邓中永私房与安化县国土空间总体规划（2021-2023 年）规划分区、城市四线套合图。

你的上述行为违反了《中华人民共和国土地管理法》第二条第三款、第四十四条第一款和《中华人民共和国城乡规划法》第四十条之规定，构成了非法占地、违规建设的事实。

我局已于 2025 年 4 月 29 日依法向你送达了《行政处罚告知（听证）书》（安自然资罚马告〔2025〕5 号），你在法定期限内放弃陈述、申辩和听证。

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》（以下简称《土地管理法实施条例》）第五十七条第一款：依照《土地管理法》第七十七条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米 100 元以上 1000

元以下的规定；因你动工建设时间为 2015 年 3 月，竣工时间为 2017 年 12 月，通过卫星云图日新图影像数据进行比对，均在新颁布的《土地管理法实施条例》实施前，按照 2021 年 9 月 1 日前颁布的《土地管理法实施条例》（2014 年）第四十二条：依照《土地管理法》（2004 年）第七十六条的规定处以罚款，罚款额为非法占用土地每平方米 30 元以下，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）因非公益项目建设未报先用的，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；及《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》第四十七条和《湖南省自然资源行政处罚裁量权基准》（湘自然资规〔2019〕5 号）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。鉴于你积极主动配合调查处理且未造成严重后果，现责令将非法占用的 867 平方米土地退还给马路镇八角社区。并对你作出如下行政处罚：

1. 没收非法占用的 867 平方米土地上新建的构筑物及其他附属设施。

2. 对非法占用的 867 平方米土地，处罚款 17340 元（其中耕地 867 平方米，按每平方米处 20 元处以罚款）。

3. 对未办理《建设工程规划许可证》违规修建的 7666.26 平方米的建筑物处建设工程造价 6%进行处罚，根据房屋的《资产

评估报告》工程造价为 753 元每平方米，处罚款 346361.6 元（大写：叁拾肆万陆仟叁佰陆拾壹元陆角）。

依照《中华人民共和国行政处罚法》第二十九条之规定，实际罚款为以上处罚内容第三项，即罚款额为人民币 346361.6 元（大写：叁拾肆万陆仟叁佰陆拾壹元陆角）。

行政处罚履行方式和期限：收到本处罚决定书之日起15日内，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。

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：陈伶 龙夺

电话：15197797577、19958870825

地址：安化县马路镇综合行政执法大队



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。

参照《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）第七十六条 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土地行政主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，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；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。

《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。

第六十四条第三款 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。

《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》

第四十七条 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；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。

湖南省自然资源厅《自然资源行政处罚裁量权办法》

湘自然资规〔2019〕5号

第一部分 土地行政处罚

因非公益项目建设未报先用的，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；

第四部分 规划行政处罚

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。

《中华人民共和国行政处罚法》

第二十九条 对当事人的同一个违法行为，不得给予两次以上罚款的行政处罚。同一个违法行为违反多个法律规范应当给予罚款处罚的，按照罚款数额高的规定处罚。

第七十二条第一项 当事人逾期不履行行政处罚决定的，作出行政处罚决定的行政机关可以采取下列措施：到期不缴纳罚款的，每日按罚款数额的百分之三加处罚款。