

# 顶楼业主疯狂搭建 居民投诉一年多无果

## 广安“承平盛世”五期普遍存在违章搭建，相关部门称将开展联合执法

### 云 投 诉

“我们投诉这么久了，违建还是没有拆除。我们就一个诉求，恢复原状。”5月23日，广安城区“承平盛世”五期的业主王先生通过封面新闻云投诉爆料平台反映，承平盛世五期11栋顶楼业主在未经任何审批的情况下私自进行搭建活动，总楼层共9层，违章搭建加盖了3层，让整栋楼危险重重。

23日下午，华西都市报、封面新闻记者现场走访发现，该小区顶楼搭建现象不只11栋存在，凡是顶楼正在装修的都有相同问题。对此，广安市城市管理行政执法局（以下简称广安市城管执法局）曾在网络平台上回复业主称，将开展联合执法，对封堵顶楼消防疏散通道的违法搭建一律拆除。



▲ 承平盛世五期大门。



▲ 10栋没有被搭建加盖的天台原样。



▲ 目前11栋1、2单元顶楼只留一过道，1单元水管被改变。

### 业主投诉 顶楼加盖违建多次投诉处理不了

“我们询问顶楼业主，业主却表示他们已得到物业的许可，认为我们无权干涉。”五期业主吴先生介绍，小区每层楼有两户业主，11栋1单元楼顶9楼的两户虽非同一家，却联手将天台封闭，自在楼顶搭建。

吴先生对楼顶住户使用的建筑材料是否符合规范表示质疑，担忧这可能严重损害楼体结构安全，加重楼体负荷，进而引发漏水、裂缝等问题，甚至对居民的生命财产安全构成威胁。

早在2022年11月，吴先生接房后不久便注意到部分楼顶住户的违规搭建行为，他们先搭建模板和架子，再进行浇筑。吴先生表示，自那时起，业主们就纷纷通过拨打12345等方式进行投诉，但成效有限。

广安市城管执法局工作人员曾到现场查看，随后在违建门口贴上封条。但执法人员一走，9楼的业主又将封条撕开，施工装修人员依然自由出入。城管部门曾短暂采取停水停电措施，但仅维持了数日。“此后，顶楼电钻声再次响起。”吴先生说。

针对业主关于为何不能拆除的疑问，业主称当时城管回复，拆除这些违建需耗资十几万元，且存在安全隐患，需由专业队伍操作。目前，城管仅能保证天台通道畅通。

另一户业主周先生介绍，除了3-8栋外，其余楼栋均设计为“9+1”的跃层结构。当初，城管部门明确提醒过，禁止改变建筑外观、安装凸出的防护栏、更改窗户外观颜色以及进行违法搭建。然而，这些规定并未得到有效遵守，违规建筑逐渐增多。12栋的楼顶业主将天台围砌起来用于种菜养鸡，恶臭四溢；9栋楼顶的业主更是将消防通道逃生出口堵死。

### 现场走访 部分楼栋顶楼消防通道被堵死

5月23日下午，记者来到承平盛世五期走访，在现场看到，该小区一共有18栋楼，楼层均为9层，小区入住率不高，大部分房屋还处于装修施工当中。

记者在吴先生的带领下先来到9栋2单元顶楼，通过楼顶两住户旁的步梯继续往上，左右有两扇门洞，右侧的安全出口通道已被水泥封闭，无法通行。而左侧的门洞，同样是一堵水泥墙和一扇紧

锁的机房门。“这两扇门本来可以直接通向顶楼的天台，但现在顶楼天台已经彻底无法进入了。”吴先生说。

在11栋1单元的楼顶，记者发现左侧门洞后依然是一堵水泥墙和一扇紧锁的机房门。右侧的安全出口门洞虽然未被水泥封闭，但进入门洞后上楼可以看到，除了通往天台的狭窄过道外，其余区域均被水泥围堵。水泥墙上有一扇门，记者试图拉开，却发现无法开启。

继续前行，过道尽头可以通向11栋2单元的天台。2单元的天台没有被封闭，依然维持交房时原状。“原本通往2单元的通道也被封闭了，后来消防部门责令拆除，才为我们留下这个过道。”吴先生说，1单元的消防主管道走向也被顶楼业主私自改动，且未经消防部门认可。

“这两栋建筑只是小区普遍现状的缩影，小区内所有正在装修的楼顶都存在违建现象。”吴先生说，现在就连一楼、二楼有平台的业主也争相开始搭建。

记者联系上其中一户被指违建的业主，对方解释说，当初购房时，开发商私下承诺过天台的层高有6米，允许他们加盖。目前自己已收到执法部门的整改通知，将等待执法部门的进一步指示。

其他业主向记者提供的录音显示，

面对业主询问天台是否属于公共区域的问题，开发商的答复是肯定的，称从未私下承诺顶楼业主可以加盖。

### 相关回应 已向违建业主送达责令改正通知

5月23日下午，记者采访承平盛世五期物业公司被告知，他们曾明确表示过不允许私自搭建，并下达整改通知单。同时，物业坦言他们没有执法权，无法强制违建业主拆除。随后，记者多次拨打开发商电话，但无人接听。

记者注意到，5月21日，广安市城管执法局曾在网络平台上回复业主称，执法人员前期已向违建业主送达了《责令改正通知书》，并采取停水、停电、限制装修等措施督促其自行拆除整改。同时已函告不动产登记中心对其产权进行了限制。

目前，联合执法检查组现场责成承平盛世五期小区物业公司认真履行小区消防安全主体责任，强化装修巡查监管，及时发现制止装修违规行为，严格按照小区《临时管理规约》规定和《装修管理协议》约定限制私搭乱建户装修材料和施工工人进场继续装修施工，并要

求物业公司1周之内全面排查小区所有类似违法行为，分类建立台账并及时报送广安区综合行政执法局和广安区消防大队。

下一步，广安区综合行政执法局、广安区消防大队、广安区住建局将根据小区排查情况及时会商，开展联合执法，对封堵顶楼消防疏散通道的违法搭建一律拆除，其他类别违法搭建由广安区综合行政执法局依法查处、分类处置。

对于广安市城管执法局的回应，业主向记者表示疑虑，认为产权限制只要不涉及房屋出售，其影响似乎并不显著。业主质疑这样的处理方式是否能达到预期效果。

广安市城管执法局在回复记者时称，他们正在并入广安市住建局过程中，具体情况需咨询市住建局。记者多次致电广安市住建局，但电话并未接通。广安区住建局表示，将于近日会同多部门前往小区核查并落实整改。

广安市消防救援支队相关负责人表示，支队监督执法人员已联合住建、城管执法局等部门进行现场核查，确认情况属实。支队监督执法人员将与住建、城管执法局、开发商、物业及住户共同核对房屋图纸，并制定整改措施。

### 律师说法

## 私自搭建造成事故 将负法律责任

“小区顶楼属于全体小区业主共有，应属于公摊面积范畴，由业主共同管理。”陕西恒达律师事务所高级合伙人、知名公益律师赵良善解释，依据《民法典》第271条规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。顶楼属于非专有部分，属全体业主共有。

四川省律师协会维权委员会委员冯骏律师表示，如果顶楼业主在天台进行搭建，其行为违反《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。

同时，冯骏提到，在小区任何公共面积上进行违建，不单单只是影响小区其他业主的生活，还极有可能因违建而造成其他安全事故，包括对小区内安全应急通道进行围堵、对消防车道进行围挡等等行为，如造成任何人身伤亡或者是财产损失的，违建业主将可能承担包括刑事责任、行政责任、民事责任在内的法律责任和经济责任。

赵良善补充，我国《消防法》明确规定，任何单位、个人不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。单位占用、堵塞、封闭疏散通道和安全出口的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款；个人占用、堵塞、封闭疏散通道和安全出口的，处警告或者五百元以下罚款。如情节严重，导致重大事故或者伤亡的，或涉嫌刑事犯罪。

华西都市报-封面新闻记者 刘彦君 摄影报道