

檔 號：

保存年限：

法規

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：吳惠如
聯絡電話：02-87712345#2691
電子郵件：rusie@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

裝

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國101年1月18日

發文字號：營署建管字第1012901286號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

訂

主旨：檢送101年1月12日召開研商工商團體建議修正建築法令，使信託業以受託人名義擔任起造人，於原起造人即建商同意負起造人之一切法律責任者，排除受託人之起造人責任乙案會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署100年12月30日營署建管字第1002925314號開會通知單續辦。

線

正本：行政院經濟建設委員會、行政院金融監督管理委員會、行政院消費者保護處、財政部賦稅署、法務部、臺北市政府、高雄市政府、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、桃園縣政府、新竹縣政府、南投縣政府、嘉義縣政府、宜蘭縣政府、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國工商協進會、中華民國信託業商業同業公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會

副本：內政部法規委員會、內政部地政司、本署國民住宅組、建築管理組（均含附件）

署長 葉世文

P1

抄送 mail 各會員公會及本會法規委員

全國建築師公會	
收	100年 2 月 1 日
文第	0132 號

內政部營建署會議紀錄

- 壹、會議名稱：研商工商團體建議修正建築法令，使信託業以受託人名義擔任起造人，於原起造人即建商同意負起造人之一切法律責任者，排除受託人之起造人責任乙案會議
- 貳、會議時間：101年1月12日（星期四）下午2時30分
- 參、會議地點：本署第107會議室（台北市八德路二段342號）
- 肆、主持人：蘇副署長憲民 記錄：吳惠如
- 伍、出席人員：詳簽到單。
- 陸、結論：

- 一、法務部於「工商團體等建議鬆綁之財經法規」第17次協調會議回應意見：「按信託法第1條規定信託之定義：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』準此，信託關係之成立，除須有信託財產之移轉或其他處分外，尚須受託人因此取得信託財產之管理或處分權；倘受託人對於信託財產並無管理或處分之權限而屬於消極信託者，因消極信託之受託人僅為信託財產之形式上所有人，不符合上開條文所定『受託人依信託本旨管理或處分信託財產』之要件，非屬我國信託法上所稱之信託，故信託法第1條已明確規定委託人與受託人之權利義務關係。又信託法第21條規定以下，乃規範受託人之權利義務規定。…」，是按信託關係之受託人為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產，應負擔一定的權利義務。如為確保債權擔任起造人，又認非建築專業擬免於承擔建築執照起造人之責任義務，要求課以建築行為人以外第三人相關之義務與責任，不合法制原則，亦無法達成信託目的。宜以共同受託或檢附土地使用權同意書委託

其他建築專業擔任起造人等方式辦理，以協助解決信託業公會所稱建築專業問題。

- 二、建築法第 12 條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，…起造人為政府機關、公營事業機構、團體或法人者，由其負責人申請之，並由負責人負本法規定之義務與責任。」建築法並未限制起造人必須為土地所有權人，起造人非土地所有權人時，檢附土地所有權人之土地使用同意文件，即可申請建築。另查土地登記規則第 79 條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：…四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。…」建物所有權第一次登記申請人非起造人時，得依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定檢具移轉契約書或其他證明文件辦理，如有疑義請向本部地政司（中部辦公室）洽詢。
- 三、查本部 74 年 8 月 20 日台內營字第 337118 號函釋：「本部對於依建築法第 55 條第 1 項第 1 款申請為起造人變更者，曾數函規定以其主要結構尚未完成之建築物為限。唯此項規定於主要構造體完成後，將建物所有權移轉時，其室內隔間及建築物主要設備工程尚未完成者，為確定其完成工程之起造責任歸屬，主管機關得查明其移轉約定。如約定由起造人繼續完成者，則不生起造人變更問題，如約定由買受人或他人為起造人繼續完成者，則准由各關係人會同辦理起造人變更，以利建築管理。…」信託關係之受託人如仍認有擔任起造人之必要，得依建築法及前開函釋規定，於工程未完成前辦理變更起造人為委託人（原起造人）。惟其完成部分之起造責

任歸屬，並不因變更起造人而當然移轉為變更後之起造人。另有關建造期間受託人與委託人間相關責任義務關係，宜於雙方信託契約中詳細明定，以確保受託人之權益。

四、本案經與會各單位代表充分討論，上開各項建議提供信託業公會相關委託研究案之參考。嗣後該研究成果如須建築管理相關法令之配合，再召開有關會議檢討。

柒、散會。

內政部營建署會議簽到單

一、開會事由：研商工商團體建議修正建築法令，使信託業以受託人名義擔任起造人，於原起造人即建商同意負起造人之一切法律責任者，排除受託人之起造人責任乙案會議

二、開會時間：101年1月12日（星期四）下午2時30分

三、開會地點：本部營建署第107會議室（台北市八德路二段342號）

四、主持人：蘇副署長憲民 *蘇憲民* 記錄：吳惠如

五、出席人員：

出席單位	簽名
行政院經濟建設委員會	<i>李惠錫</i>
行政院金融監督管理委員會	<i>王立群</i> <i>吳惠如</i>
行政院消費者保護委員會 <small>消費者保護處</small>	<i>陳世欽</i>
財政部賦稅署	<i>張嘉心</i> <i>張嘉心</i>
法務部	<i>林國華</i>
臺北市府	<i>施美蘭</i>
新北市政府	<i>賴韻韻</i>
台中市政府	
台南市政府	
高雄市政府	
桃園縣政府	

出席單位	簽名
新竹縣政府	
南投縣政府	
嘉義縣政府	
宜蘭縣政府	詹淑美
中華民國銀行商業同業公會全國聯合會	
中華民國信託業商業同業公會	<p>信託公會 陳清道 張大為 土地局 李新 沈正昌</p> <p>鍾廣生 第一銀行 許廣瑋 信託銀行 徐昭林</p>
中華民國工商協進會	蔡幸男
中華民國全國建築師公會	<p>王德先</p> <p>蔡善德</p>
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會	孫俊明

出席單位	簽名
本部法規委員會	
本部地政司	
本署國民住宅組	
建築管理組謝組長偉松 黃副組長仁鋼 樂科長中丞 一、二科	謝偉松 黃仁鋼 樂中丞 張某