

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。

線

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。

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

mail各會員公會及本會法規委員會

全國建築師公會		
收文第	100	年 2 月 1 日
	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

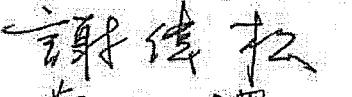
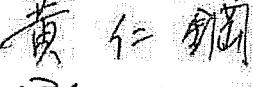
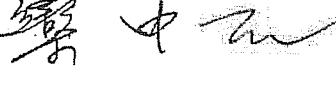
蘇憲民

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	李惠麟
行政院金融監督管理委員會	丁立群
行政院消費者保護委員會 消費者保護處	陳世欽
財政部賦稅署	翁婉玲 張蕙君
法務部	林柏華
臺北市政府	施美蘭
新北市政府	賴韻蘋
台中市政府	
臺南市府	
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	信託公會 連雲青 張大勇 地(公) 下司沈正鴻
中華民國工商協進會	易宗義
中華民國全國建築師公會	王德先 孫善強
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會	張文昭

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	
繫科長中丕	
一、二科	