

101No08-03

提案三：已完成主要結構並申報勘驗 8 層建築物，在建造執照(詳本提案附件)法定期限內完成 8F 勘驗，且現況照片(詳本提案附件)已完成屋突物及外觀裝修工程，可否依此事實認定完成建築物主要構造，而不須由原承造人、監造人共同出具證明，由新承造人、監造人於申請書載明主要構造已建築完成，並重新辦理建造執照，繼續施工未完成之建築物設備與隔間？(提案人：臺南縣建築師公會)

說明：一、本建築物 BF、1F-3F 於 77.10.17 領有(77)南工使字第 6007 號使用執照(詳本提案附件)，82.9.4 取得 BF、4F、5F、6F、7F、8F 增建工程之建造執照，規定竣工期限為 83.09.04，且第一次核准開工展期為 83.06.04，而於 83.05.28 申請開工在案。經二次竣工展期，完工日期應為 85.5.28，本案 8 層勘驗日期為 84.09.01，在建照期限內完成建築物主要構造。

二、僅完成主要構造之建築物，其尚未完成之室內隔間、建築物主要設備部分，須重新申請建造執照始得繼續施工。申請建造執照其已完成之主要構造部分得不因法令之變動(容積率之實施)而為變更。惟室內隔間、建築物主要設備部分應依重新申請時有關法令之規定辦理。(詳本提案附件：87.09.04 營署建字第 58897 號函)

三、重新申請建造執照，計畫繼續建造時，已完成部分與繼續施工部份應視作整個工程之一體。並以新照之起造人，承造人、監造人分別為該工程之起造人、承造人、監造人，對全部工程依法負其應負之責任。(詳本提案附件：63.10.17 臺內營字第 602896 號解釋函)

四、建築工程完竣，即主要構造、室內隔間、建築物主要設備完成；倘承造人或監造人拒不會同起造人申請使用執照，起造人得依建築法第 70 條第 2 項經評審後單獨申請使用執照，是本案起造人變更承造人之時限，應以該建築物是否建築完竣為其要件。惟建築工程是否完竣涉事實認定，宜請新承造人及監造人明列建築完成與未完成之項目，如無未完成項目，自無變更承造人之必要。(詳本提案附件：87.08.18 營署建字第 61260 號)

五、建築物勘驗完成，且現況為外觀裝修完成，距現今已有 16 年，足可證明其僅為逾期失其效力之建物，而不須原承造人、監造人出具證明。

決議：本案應依內政部 63.10.17 臺內營字第 602896 號函釋(詳本提案附件)規定辦理，即建築物已完成部分與繼續施工部分應視為整個工程之一體，以重新領照之起造人，承造人、監造人分別為該工程之起造人、承造人、監造人，對全部工程依法負其應負之責任，免再檢附原承造人、監造人出具證明。

台南縣政府工務局建造執照

(82) 工局造字第 陸伍貳零

起造人 姓名 陳正義 住址 新營市 鎮南雙里村延平路 40 巷 58 乙 號

設計人 姓名 廖振和 事務所名稱 廖振和建築師事務所

建造類別 增建 構造種類 尺二 (半)

使用分區 商業區 廢棟戶數 捌 層壹棟伍戶

建築地點 地址 新營鎮 新營段 里村 小段 148-14-42-63-76-99 巷 號 號

各層面積	總計 m ²					
	騎樓 (m ²)	其他 (m ²)	第一層	第二層	第三層	第四層
	391.84	39.93	870.08	84.11	663.61	663.61
					7.28	794.84
						663.61
						174.21

建築各層用途 地下室：二層：商場六層：商場七層：商場
 規定竣工期限 捌拾叁年 玖月 肆日

使用道	路情形	
	長 M	寬 M
	M	M
	M	M
	M	M
	M	M

右列工程准予給照

中華民國

捌拾貳年

玖月

肆日

日

吳文進

局長 陳正義 收執
 主任 廖振和 捌拾叁年 玖月 肆日

84年5月...
1309

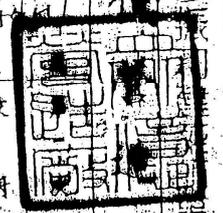
技術工張家...

8月...
日申請安全圖章

表錄記		集述		更變次二第			更變次一第			核准開工展期	承造人姓名	監造人姓名
七樓板	五樓板	三樓板	地盤	變更概要	核准文號	核准日期	變更概要	核准文號	核准日期			
林隆寬	林隆寬	林隆寬	林隆寬	地下室增設台電配電室	南工局造字第 800	80年 8月 1日	變更起造人為才力建設有限公司負責人	南工局造字第 (一)	83年 6月 1日	張文	廖振和	
80年 8月 16日	84年 8月 2日	84年 7月 20日	84年 7月 6日	84年 6月 6日								

林隆寬

846



846



臺南市政府工務局使用執照 補發
(77)南工使字第 6007 號

執照核發日期： 77 年 10 月 17 日
補發日期： 100 年 11 月 1 日

*****起造人、設計人、承造人及監造人概要*****

起造人：	陳李恨 陳李金香 吳惠珍	住址：	新營市南興里延平路140巷58號 新營市中營里新進路281巷7號 新營市南興里延平路140巷58號
設計人：	沈坤池	事務所名稱：	沈坤池建築師事務所
監造人：	沈坤池	事務所名稱：	沈坤池建築師事務所
承造人：	曾龍周	營造廠名稱：	中鑫營造工程有限公司

*****基地概要*****

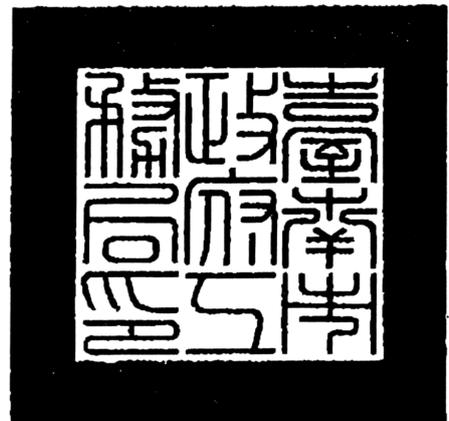
使用分區：商業區
建築地址：新營(鄉、鎮、市)中營(村、里)21鄰延平路101號、101號2樓、101號3樓
建築地號：新營(鄉、鎮、市)新營段148-14、148-42、148-63、148-76、148-99地號

*****建物概要*****

建造類別：	新建	構造種類：	RC造
層棟戶數：	地上 參 層 壹 棟 參 戶 地上 壹 層 地下 壹 層		

基地面積：
騎樓地(m²)：39.92 其他(m²)：870.08
各層面積總計：
騎樓(m²)：34.93 其他(m²)：2610.10
法定空地面積(m²)：226.22
各層面積及用途：如附表

局長 吳宗榮



(77)南市工管二字第 17046 號
003741

本案依分層負責授權承辦人決行

*****其他事項*****

工程造價：新台幣 捌佰柒拾貳萬玖仟 元

建造執照號碼： 77 年 南工造字第 4876 號

建造核准文號： 77 年 南市工管二字第 6726 號

*****變更概要*****

第一次變更設計：

核准日期： 年 月 日
 執照號碼： 年 南工造字第 號
 核准文號： 年 南市工管二字第 號
 變更項目：

*****附表*****

各層面積及用途：

樓層別	面積(m ²)	用途
地下層	639.50	
騎樓	34.93	
第一層	602.56	商場
第二層	663.61	商場
第三層	663.61	商場
夾層	11.44	廁所
第四層		
第五層		
屋頂突出物	29.38	梯間

- 備註及說明：1. 本案係依照原核發使用執照字號：(77)南建局使字第 6007 號補發。
 2. 100年11月01日南市工管二字第1000826212號准予補發蕭鐵夫、葉東昇。

內政部函 87.06.19.台內營字第8772121號

主旨：關於建造執照已逾期作廢，惟建築物在建築期限內完成，可否視為違章建築處理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳 87.05.29. (87) 建四字第 61916 號函。
- 二、按建築物之承造人因故未能依主管建築機關核定建築期限內完工時，得申請展期，但以二次為限，每次不得超過六個月，逾期執照作廢。又起造人領得建造執照後，如有工程中止，其可供使用部分，應由起造人依照規定辦理變更設計，申請使用，其不堪使用部分，由起造人拆除之。分別為建築法第 53 條第 2 項及第 55 條所明定。又違反上開規定時，依同法第 87 條規定處罰，另建造執照已逾期作廢，惟若建築物在建築期限內完成時，可依本部 69.10.22. 台內營字第 038773 號函（註一）、74.06.04. 台內營字第 311391 號函（註二）釋規定，經監造建築師及承造人共同出具完工日期確實在執照有效期限內或依同法第 70 條第 2 項規定處理後，併依同法第 87 條規定處罰後核發使用執照，本案屏東縣政府所陳建照案件，詳細情形如何？應請查明職權依前揭規定辦理。
- 三、檢附本部上開號函抄件各乙份。

※註一：69.10.22. 台內營字第 038773 號詳第一章第 14 條解釋函。

※註二：74.06.04. 台內營字第 311391 號詳同條文解釋函。

內政部函 87.09.04. 台內營字第 8772695 號

主旨：有關超高層建築物僅完成主要構造及施工中必須申報勘驗部分，而建造執照已逾規定竣工期限應如何處理案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴局 87.07.16. 87 高市工務建字第 18717 號函辦理。
- 二、建造執照逾期作廢，其建築物主要構造已完成之部份，經監造建築師及承造人共同出具證明其完成日期，確實在執照有效期限內且依核准圖樣施工者，該已完成之建築物主要構造部分應視為合法。惟建造執照逾期作廢後，自不得再行繼續施工。
- 三、至僅完成主要構造之建築物，其尚未完成之室內隔間、建築物主要設備部分，須重新申請建造執照始得繼續施工。申請建造執照其已完成之主要構造部份得不因法令之變動（容積率之實施）而為變更。惟室內隔間、建築物主要設備部分應依重新申請時有關法令之規定辦理。

內政部營建署函 87.09.04. 營署建字第 58897 號

主旨：檢送研商「建築物其主要構造已完成，但建築工程尚未完竣而建造執照已逾期作廢，應如何處理案」會議紀錄乙份。請查照。

<<會議紀錄>>

結論：

- 一、建造執照逾期作廢，其建築物主要構造已完成之部份如經監造建築師及承造人共同出具證明其完成日期確實在執照有

效期限內且依核准圖樣施工者，該已完成之建築物主要構造部分應視為合法。惟建造執照逾期作廢後，自不得再行繼續施工。

- 二、至僅完成主要構造之建築物，其尚未完成之室內隔間、建築物主要設備部分，須重新申請建造執照始得繼續施工。申請建造執照其已完成之主要構造部份得不因法令之變動（容積率之實施）而為變更。惟室內隔間、建築物主要設備部分應依重新申請時有關法令之規定辦理。

內政部函

88.01.20.台內營字第8872139號

主旨：行政院核頒「振興建築投資業措施」中，有關對領得建造執照或雜項執照之建築案，准其延長建築期限二年之執行事宜，請依說明二辦理，並查照 查照轉行。

說明：

- 一、依據行政院 87 年 12 月 31 日台 87 財字第 64421 號函辦理。
- 二、本案前經本部邀集省（市）、縣（市）主管建築機關及建築相關公會共同研商，並獲致結論如下：「行政院 87 年 12 月 31 日台 87 財字第 64421 號函准振興建築投資業措施中，有關對領得建造執照或雜項執照之建築案，准其延長建築期限二年，並自 88 年 1 月 1 日起實施乙節，係指建築物（不限其用途）於 88 年 1 月 1 日以前（含本日）領得建造執照或雜項執照（以執照核發日期為準），且在 88 年 1 月 1 日（含本日）仍為有效者，准其自動延長建築期限二年，無須另行申請。」

內政部營建署函

88.08.02.營署建字第23017號

主旨：檢送「振興建築投資業措施」中有關領得建築執照或雜項執照之建築案，准其延長建築期限二年之執行釋示案，請查照。

說明：

- 一、依據○○君 88 年 7 月 14 日函辦理。
- 二、「振興建築投資業措施」中有關領得建造執照或雜項執照之建築案，准其延長建築期限二年之執行事宜，本部 88 年元月 20 日台（88）內營字第 8872139 號函（註）已有明釋。至上開函之規定，並無限制應依建築法第 53 條第 2 項規定申請展期後始得適用，亦無限制已依法展期者不得適用。是首揭函示之適用原則宜以利當事人之方式為之。

※註：88.01.20.台內營字第8872139號詳同條文解釋函。

內政部函

89.11.18.台內營字第8984958號

主旨：行政院「健全房地產市場措施」中，有關對領得建造執照之建築案，准其申請延長建築期限二年，自明（90）年1月1日起實施之執行事宜案，請依說明二辦理，並查照轉行。

說明：

- 一、依據行政院經濟建設委員會 89 年 9 月 26 日都（98）字第 04278 號函轉行政院 89 年 9 月 15 日台 89 內第 27211 號函辦理。
- 二、案經本部邀請行政院經濟建設委員會、直轄市、縣（市）主

記總簿謄本記載之面積不符者，應飭其更正後再行提出申請。

內政部函 61.10.21.台內地字第493226號

正本：台灣省政府

主旨：設定地上權土地申請建築房屋疑義。

說明：關於設定地上權土地申請建築房屋疑義乙案，茲准司法行政部61.09.27.台(61)函參字第08231號函略以：「二、查本案○○○之地上權係依民法第876條第2項規定所取得，依民法第832條規定，地上權人在其所拍定之建造物範圍內使用其土地時，似無再行徵求土地所有權人出具使用土地權利證明文件之必要。」等由，本案土地既經最高法院民事判決確認地上權存在，申請建築執照自不必再行徵求土地所有權人出具使用土地權利證明文件。

內政部函 62.02.23.台內營字第1610號

正本：台灣省政府

主旨：建築基地，有關私權發生爭執，其建築許可應如何辦理。

※註：詳同章第26條解釋函。

內政部函 62.05.03.台內地字第521630號

正本：台灣省政府

主旨：土地權利處分(抵押權)與核發建造執照之關係。

說明：本案根據司法行政部62.03.31.台(62)303409號函復以：「承囑釋答土地有抵押權設定登記者，土地所有人申請主管建築機關核發建築執照時，應否徵得抵押權人同意一案，查現行法尚無須徵得抵押權人同意之明文規定，復請查照」。

內政部函 63.06.05.台內營字第577518號

正本：台灣省政府建設廳

主旨：核釋建築基地設定典權，該土地典權人申請建築時，是否需出典人之同意乙案，請查照。

說明：

一、復 62.12.21.建四字第168056號函。

二、按物權之移轉、設定，非有完全處分權之人為法律上有效之意思表示，不生物權法上之效力。典權為支付典價占有他人之不動產而為使用收益之權。因為民法第911條所明定。但出典人之不動產所有權，並未因出典而喪失，是典權之行使，亦僅設於原設定之權利範圍內為之。基地典權人於土地上起造房屋，係屬設定負擔行為之一，苟非原典權範圍之內或典權人已依法律行為取得典地之所有權，則其向主管建築機關申請建築時，基於公益之立場，仍應提出典地所有權人之同意證明文件。

內政部函 63.10.17.台內營字第602896號

正本：台灣省政府

主旨：建造執照依規定作廢後如何處理一案請查照。

說明：

- 一、復貴府 63.09.18. 府建四字第 103272 號函。
- 二、建造執照作廢後，該建築物應視為建築法第 55 條之第 1 項第 4 款「工程中止」，並依同條第 2 項規定予以處理。
- 三、重新申請建造執照，計畫繼續建造時，已完成部份與繼續施工部份應視作整個工程之一體。並以新照之起造人，承造人，監造人分別為該工程之起造人，承造人，監造人，對全部工程依法負其應負之責任。

內政部函

64.01.16 台內營字第 616494 號

正本：台灣省政府建設廳

主旨：自耕農依「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」第 4 條之規定申請興建自用農舍如其土地為共有，可憑全部共有人出具之土地使用權同意書申請建造執照，惟其建築面積不得超過其持有部份耕地面積百分之五，總樓地板面積不得超過二百平方公尺，請查照。

說明：復 貴廳 63.12.23. 建四字第 172906 號函。

內政部函

64.03.13. 台內營字第 626077 號

正本：台灣省政府建設廳、台北市政府工務局

主旨：主管建築機關核發建造執照後，與該建築物或基地之利害關係人如有正當理由，其申請影印已發建照之申請書及土地使用權證明書，可予照辦。

內政部函

64.04.07. 台內營字第 626781 號

正本：台灣省政府建設廳

主旨：關於共有土地，是否得就其持分範圍內，申請建築執照一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳 64.02.26. 建四字第 23051 號函。
- 二、按共有之土地，如非基於共同關係而共有，各共有人得自由處分其應有部分，固為民法第 819 條第 1 項所明定，但如為共有人以共有物為處分變更，或設定負擔之標的，則非僅為共有物之應有部分，依同法第 2 項自應得共有人全體之同意。於他人土地起造建築物，依同法第 832 條係屬地上權設定，此為土地設定負擔行為之一，依同法第 819 條第 2 項非經共有人全體同意不得為之。

內政部函

64.04.24. 台內營字第 629033 號

受文者：台灣省政府建設廳

主旨：農民申請建築農舍，其「確無現有農舍證明」應向申請人戶籍所在之鄉、鎮、縣轄市公所請領，請查照。

說明：

- 一、復 貴廳 64.03.19. 建四字第 34142 號函。
- 二、查農舍之起造人申請核發「確無現有農舍證明」，依本部 64.01.16 台內營字第 616929 號（註）函規定應向戶籍所在地之鄉、鎮、縣轄市公所請領，各該鄉、鎮、縣轄市公所接到上項申請時，應即派員前往實地調查，以調查結果作為准駁之依據，本案自仍應依照上開規定辦理。

必須勘驗部份已依法申報」尚未取得使用執照前法院查封復拍賣，新拍定買受起造人與原設計人、監造人、承造人間因工程費用糾紛無法取得原監造人、承造人同意拋棄書下，擬逕依建築法第55條第1項第2款、第3款規定及第70條第2項規定辦理，法規適用疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴廳 87.06.11.87 建四字第 619193 號函。
- 二、按起造人領得建造執照或雜項執照後，如有變更承造人、監造人應即申報該管主管機關備案，為建築法第 55 條第 1 項第 2 款第 3 款所明定。是本案新拍定買受人自得依前揭規定辦理，惟無法取得原監造人、承造人同意拋棄書如何處理，查本部 68.10.19.台內營字第 049507 號函(註一)、70.06.22.台內營字第 013951 號函(註二)及 74.08.14.台內營字第 328524 號函(註三)業已釋示在案。
- 三、惟如建築工程完竣後申請使用執照，承造人、監造人無正當理由，經建築爭議事件評審委員會評審後而拒不會同或無法會同者，由起造人單獨申請之。建築法第 70 條第 2 項業有明定。至本案是否已建築完竣，有建築法 70 條第 2 項之適用，涉事實認定，請審慎依法妥處。

※註一：68.10.19.台內營字第 049507 號詳同章第 55 條解釋函。

※註二：70.06.22.台內營字第 013951 號詳第一章第 11 條解釋函。

※註三：74.08.14.台內營字第 328524 號詳同章第 55 條解釋函。

內政部營建署函

8.18.營署建字第 61260 號

主旨：為建築執照原承造人因故無法會同辦理變更承造人，由起造人會同新承造人申請變更時，是原有工程進度上之限制疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴局 87.07.04.北市工建字第 8731193100 號函。
- 二、按「起造人領得建造執照後如有變更承造人者，應即申報該管主管建築機關備案」、「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣(市)(局)主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣，其主要構造，室內隔間及建築物主要設備，與設計圖樣相符者，發給使用執照。……建築物無承造人或監造人，或承造人、監造人無正當理由，經建築爭議事件評審委員會評審後而拒不會同或無法會同者，由起造人單獨申請之」。為建築法第 55 條第 1 項第 2 款及同法第 70 條所明定。
- 三、揆諸前揭法條意旨，建築工程完竣，即主要構造，室內隔間，建築物主要設備完成；倘承造人或監造人拒不會同起造人申請使用執照。起造人得依建築法第 70 條第 2 項經評審後單獨申請使用執照，是本案起造人變更承造人之時限，應以該建築物是否建築完竣為其要件。惟建築工程是否完竣涉事實認定，宜請新承造人及監造人明列建築完成與未完成之項目，如無未完成項目，自無變更承造人之必要。

內政部營建署函

87.09.04.營署建字第 58897 號

主旨：檢送研商「建築物其主要構造已完成，但建築工程尚未完竣