檔　　號：

保存年限：

內政部　函

機關地址：10556台北市八德路2段342號
聯絡人：陳清茂
聯絡電話：（02）8771-2706
電子郵件：cmchen@cpami.gov.tw
傳　　真：（02）8771-2709

110

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之1

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國101年2月15日

發文字號：台內營字第1010800952號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於永豐商業銀行信託部函詢「公寓大廈管理條例」第57條規定就起造人檢測移交責任疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳法務部100年12月29日法律字第1000028290號書函及101年2月2日法律決字第10100012310號書函辦理，並復永豐商業銀行信託部100年10月3日永豐銀信託部（100）字第00385號函。

二、按法務部上開書函釋略以：「按信託法（下稱本法）第1條規定：『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。』又『信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。』、『信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。』為同法第65條及第66條所明定。是以，信託必有財產權之移轉於受託人，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。又信託關係消滅後，受託人有義務將信託財產移轉於信託財產的歸屬權利人，惟因信託財產的移轉手續未必於短期內所能完成，為保障信託財產歸屬權利人之權益，受託人移轉信託財產於本法第65條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視

為受益人。」。

三、另按建築法第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……」；又按「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」、「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」為公寓大廈管理條例第28條第1項及第57條所明定，故公寓大廈依上開規定召開區分所有權人會議或辦理移交手續時，起造人如係信託之受託人且仍為信託存續期間，當由受託人為之。惟倘信託關係消滅，上開規定之召集義務及移交責任，則由原委託人為之。至於當事人間信託關係是否消滅，仍請依信託法相關規定辦理。

正本：5直轄市政府、臺灣省15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、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、永豐商業銀行（信託部）

副本：法務部、內政部法規委員會、營建署資訊室【請刊登網站】、建築管理組

部長 李鴻源