

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.05.22 北市法二字第 09531066600 號函

發文日期：民國 95 年 05 月 22 日

要 旨：建造執照是否應認已逾建築法第 54 條規定之申報開工期限，而失其效力，端視建築法第 54 條真意及其所欲保護之法益與當事人之信賴利益如何衡量而定，但考量先行「申報達開工標準」之行政慣例，似宜認為有效

主旨：有關本市 93 建字第 185 號建照工程有關開工之承造人疑義乙案

說明：

一、復 貴局 95 年 5 月 15 日北市工授建字第 09565563200 號函。

二、查建築法第 54 條第 1 項規定：「起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於六個月內開工；並應於開工前，會同承造人及監造人將開工日期，連同姓名或名稱、住址、證書字號及承造人施工計畫書，申請該管主管建築機關備查。」同法第 55 條第 1 項規定：「起造人領得建造執照或雜項執照後，如有左列各款情事之一者，應即申報該管主管建築機關備案：一變更起造人。二變更承造人。三變更監造人。四工程中止或廢止。」由上開規定可知，起造人應自領得建造執照起六個月內開工，並應於開工前，會同承造人及監造人將開工日期及相關資料，申報主管建築機關備查。而起造人在申報開工及實際開工後，仍得自由變更承造人，此觀建築法第 55 條之規定即可得知。故本案如經 貴局認定，確實已在期限內申報開工及實際開工，嗣後變更承造人，並不影響其建造執照之效力，其理至明。

三、惟查，本案並非因起造人未在期限內實際開工，或嗣後承造人變更與開工時之承造人不同，而產生適法性疑義；本案的爭議點，乃在於起造人並未依建築法第 54 條第 1 項之規定，先申報開工爾後實際開工，反而係先實際開工，並延至已逾建造執照之開工期限後，始向主管機關申報開工。此節據 貴局來函所述：「本案經起造人檢具相關佐證資料證明業於開工期限內委由合法登記開業之營造廠，於有關現地進行圍牆拆除，經查圍牆拆除工程符合.....實際開工行為，是本局予以同意備查。」云云；及經本會電詢 貴局承辦人告以，實務上往例皆容許起造人實際開工後，先行「申報達開工標準」，日後再補行申報開工之手續云云；即可得知本案起造人實係因信賴 貴局之行政慣例，乃僅先實際開工並向貴局申報達開工標準，而直至已逾建造執照之開工期限後始正式申報開工。

四、據上論結，本案建造執照是否應認已逾建築法第 54 條規定之申報開工期限，而失其效力，端視建築法第 54 條規定之真意及其所欲保護之法益與當事人之信賴利益如何衡量而定；本會認為，建築法第 54 條第 1 項後段之申請備查，僅係報予主管建築機關知悉該工程已開工之性質，該條規定之主要意旨，還是在於有無實際開工；如已實際開工，僅未正式申報備查，其瑕疵仍可藉由補送申報文件而補正，建造執照並不因未申報

開工備查，而失其效力。此外，考量 貴局允許先行「申報達開工標準」之行政慣例，本案之建造執照既已在期限內實際開工並「申報達開工標準」，似宜認為有效，始足以維護行政公平原則及保護當事人之信賴利益。

五、末查，本案爭議突顯 貴局在辦理建造執照之開工備查相關業務上，未能盡符建築法規定之處，為免日後仍有適法性之困擾，建請 貴局就行政程序酌予改進，並輔導業者配合辦理之。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。