

議題研析

一、題目：德國巴登符騰堡邦建造執照審查制度之法制簡介

二、議題所涉法規

無

三、背景說明（緣起）

德國基本法（Grundgesetz）未就建築管理賦予聯邦專屬立法權限，因此各邦享有建築管理之立法權限。聯邦訂有標準建築法典範例（Musterbauordnung）供各邦參考，各邦均依其職權發布建築法，規範體例與內容大致相同。巴登符騰堡邦建築法¹（Landesbauordnung für Baden-Württemberg）以聯邦標準建築法典範例為參考藍本，最近1次修正係2026年2月10日，共分為總則、建築物、施工要求、建築材料、建築結構、特殊設施、主管建築機關、行政程序及罰則等9章，其中第8章「行政程序」規範建築物從建造到拆除所應踐行各階段程序，條文自第49條至第72條，共計28條條文，可供瞭解德國建造執照審查制度之大致結構。

四、問題爭點

由於德國各邦建築法規範體例與內容大致相同，為有效瞭解德國建築執照審查制度，遂以德國人口、面積及經濟活動最重要巴登符騰堡邦建築法為例，進一步介紹其建造執照審查制度之法制規範，以供我國參考。

五、探討研析

¹ 巴登符騰堡邦建築法，網址：<https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/j1r-Bau0BW2010V311VZ>，最後瀏覽日期：115年4月17日。

(一) 原則上由主管建築機關依申請核發建築許可證

關於建築物之建造及拆除，巴登符騰堡邦建築法第 49 條規定：「除本法第 50、51、69 或 70 條另有規定外，第 50 條所列建築物及其他建造物之**建造及拆除均須取得建築許可證**。」由此可知，凡建築物之新建、改建、拆除，除屬無庸申請建築許可證之建築物外，原則上均應由主管建築機關依起造人之申請，核准後發給建築許可證。

(二) 建造執照申請及審查

關於建造執照申請及審查，巴登符騰堡邦建築法第 53 條規定：「所有建築許可或通知程序所需文件（含建築工程圖樣），**均須提交予主管建築機關**。對於需要取得許可證之建築項目，建築許可證申請（建築申請）須與建築工程圖樣一併提交。主管建築機關應即將依上開規定提交之申請及建築工程圖樣送交予相關鄉（鎮、市）公所（第 1 項）。……為確認建築許可申請是否符合公法規定，**主管建築機關應依第 58 條第 1 項第 1 句²規定進行審查**，且應徵詢相關業務機關意見。如需專家、機構參與以**查核建築許可申請是否符合公法規定之技術要求**，主管建築機關得於徵得起造人同意並由其負擔審查費用後，**委託專家、機構進行審查**。主管建築機關亦得要求起造人提出專家簽證之證明文件，確認已符合技術要求（第 4 項）。……」

由此可知，巴登符騰堡邦對於各項建築執照之審查，應由主管建築機關對建築工程圖樣及說明進行審查；例外就專業技術部分，於經起造人書面同意下，得委託其他專業機構代為審查，該審查費用由起造人負擔。

² 巴登符騰堡邦建築法第 58 條第 1 項規定：「如建造執照申請項目符合所有主管建築機關應審查之公法法規，應發給建築許可證。除第 52 條規定情形外，應審查所有建築工程要求之公法法規，且其他機關未曾於行政程序中對合法與否作出判斷。建築許可證應依德國民法第 126 條 b 規定以書面或電子文本形式簽發。……。」

(三) 建造執照申請文件完整性及補正

關於建造執照申請文件完整性及補正，巴登符騰堡邦建築法第 54 條規定：「主管建築機關應於收受建築許可申請及相關證明文件後 10 個工作天內審核申請文件完整性。如文件不完整或不符合形式要求，主管建築機關應即告知申請人需補正項目及內容，並告知申請人如未於期限內完成補正恐導致申請被駁回。如依建築許可申請文件，建築許可無法獲得批准且應為必要之變更時，應給予起造人補正機會，無需重新提交建築許可申請；於主管建築機關收受補正文件前，所有期限均暫停計算（第 1 項）。……主管建築機關應定合理期限，請鄉（鎮、市）公所及相關機關提交意見；該期限不得超過 1 個月。若鄉（鎮、市）公所或相關機關未在期限內回復，主管建築機關得視為無異議。如依邦法律規定，核發建築許可證需另一機關同意，該機關於收到申請文件後 1 個月內，如未說明理由拒絕，視為已同意（第 3 項）。……」由此可知，主管建築機關於收受完整建造執照申請文件後，為確保建築設計符合相關法規且與地區環境相容，應檢附相關文件徵詢鄉（鎮、市）公所及相關機關意見。

(四) 建造執照之審查期限

關於建造執照之審查期限，巴登符騰堡邦建築法第 54 條規定：「……主管建築機關須於 2 個月內對建築許可申請作出決定；於簡化建築程序及德國聯邦建設法（Baugesetzbuch）³第 56 條第 6 項與第 57 條第 1 項規定情形，須於 1 個月內作出決定。上開期限自完整建築許可申請文件及所有作出決定所需聲明及配合資料齊全之日起算（第 5 項）。第 3 項規定（請相關機關提交意見）期限僅得於特殊情形下，至多延長 1 個月，但於簡化建築許可程

³ 德國聯邦建設法（Baugesetzbuch）規範內容主要為土地使用分區、管制及都市發展計畫，性質相當於我國都市計畫法，而非建築法，理解上應詳加區分。蔡志方，《論建築師簽證之法律性質與責任》，自版，111 年 11 月，頁 35。

序中，僅於依德國聯邦建設法第 36 條第 1 項第 1 句及第 2 句規定徵得鄉（鎮、市）公所同意情況下，始得延長（第 6 項）。」

（五）建造執照之通知鄰人及民眾參與

關於建造執照之通知鄰人及民眾參與，巴登符騰堡邦建築法第 55 條規定：「如適用旨在保護鄰居權益之公共建築法規，鄉（鎮、市）公所應依主管建築機關之指示及要求，於收受完整建築許可申請文件後 5 個工作天內，將施工項目通知相鄰建築物所有權人（鄰居）。對於以下情況，無需通知鄰居：一、已提交書面同意聲明或已簽署建築設計圖樣。二、顯然不受該建築項目影響（第 1 項）。相鄰建築物所有權人如對建造執照申請有反對意見，須於申請送達或其他通知送達之日起 2 週內以電子方式（書面或電子文本形式）提交給鄉（鎮、市）公所備查。收到通知的相鄰建築物所有權人未於規定期限內提出反對意見，且涉及公法規定需由主管建築機關作最終審查者，不得再提出異議。通知中須指出這項法律效果。鄉（鎮、市）公所應將收到的異議連同其反對意見，於第 54 條第 3 項規定期限內轉交給主管建築機關（第 2 項）。……」

由此可知，巴登符騰堡邦對於建造執照申請，如適用旨在保護鄰居權益之公法法規時⁴，特別重視相鄰建築物所有權人之意見，由鄉（鎮、市）公所負責通知相鄰建築物所有權人及時提出意見，供主管建築機關審酌參考。

（六）結語

德國巴登符騰堡邦建築法以聯邦標準建築法典範例為參考藍本，規範體例與內容與其他邦大致相同，由主管機關就建造執照申請項目是否符合相關公法法規進行審查，且於建築許可申請

⁴ 各鄉（鎮、市）公所（Gemeinde）得依據德國聯邦建設法（Baugesetzbuch）訂定「設計章程」，要求社區鄰居間維持一致的建築圍牆高度、圍籬材質或外牆顏色，追求整體視覺一致。

案件中，採經起造人同意之委外專業審查制度，並為兼顧各鄉（鎮、市）社區整體發展需求，執行通知鄰人表示意見制度，立法政策上可供參酌。

撰稿人：陳韋佑