

如果完工及合格证书（CCC）或入伙合格证（CFO）的原版副本丢失，建筑物所有者该怎么办？

作者: 赖玟璿博士 | 2022 年 11 月 30 日

简介

建筑过程从招标，建造直到整个项目完成，难免会涉及许多文书。其中最重要的文件就是完工及合格证书（Certificate of Completion and Compliance, CCC），入伙合格证（Certificate of Fitness for Occupation, CFO）则是 CCC 的前身。CCC 是政府规定的条件为了确保建筑工程已完成并且符合所有规定的条件和标准以此证明建筑物的安全性和适合居住性。

CCC 是由 2007 年《街道，排水和建筑（修订）法令》制的新制度用来取代 1974 年《街道，排水建筑统一建筑细则》（第 133 号法案）的 CFO^[1]。CCC 是一份在建筑工程完全符合法律规定，批准的建筑规划以及地方有关当局批准的建筑规划之后才会发出的证书。CCC 是一份能证明建筑物的安全性和适合居住性的证书。CCC 和 CFO 唯一的差别就是只有地方有关当局可以签发 CFO，然而 CCC 可以让任何一位主要提交人 (Principal Submitting Person, PSP) 签发，例如持有执业证书的专业工程师 (Professional Engineer with Practicing Certificate, PEPC)，专业建筑师或注册建筑绘图员。

CCC 或 CFO 对于建筑物所有者的重要性

CCC 是一份重要文件让建筑物所有者用来确保建筑物足够安全，适合人居住。由于有明确指出施工过程中的所有法律责任和后果，它能有效的提升工作的完整性和质量。在马来西亚，任何一间建筑物未获得 CCC 都是属于违法的行为。如果建筑物所有者想进行较大范围的装修，CCC 是其中一份所需文件建筑物所有者需要提交到地方有关当局以获得装修许可证。在没有 CCC 的情况下是不能申请许可证的，这会导致装修工程无法进行。若是建筑物所有者在没有许可证的情况下进行装修工程将视为违法行为和建筑物所有者将被处以罚款。此外，没有 CCC 的情况下贷款将不会被批准和银行有可能不会把装修部分的额外加值纳入官方价值评估里。因此，有可能会影响未来购买者的贷款保证金。此外，在没有 CCC 的情况下是无法申请有效的营业执照。

重新获得已丢失的 CCC 手续

a. 向地方有关当局或者发展商请求寻回 CCC 的副本

建筑物所有者必须向地方有关当局或者是发展商请求寻回 CCC 的副本。关于地方有关当局申请过程，建筑物所有者需要填写申请表并且会被收取一定的费用，而费用会根据不同的地方有关当局而定。如果没有发现记录，那么建筑物所有者需要雇佣专业的建筑顾问提交完整平面图以供批准直到 CCC 颁发。

b. 提交平面图

i) 预先提交阶段

o. 检查表阶段

建筑物所有者必须雇佣专业的建筑顾问来申请 CCC。首先，顾问会获得来自各地方有关当局的检查表。每份检查表可能会有不同之处而这是根据不同的地方有关当局而定。获得检查表之后，在还没有提交到一站式中心（One Stop

Centre, OSC) 之前, 主要提交人 (PSP) 必须向建筑物持有者收集所有需要提交的文件。

- **实地测量和设计阶段**

设计阶段开始之前主要提交人 (PSP) 会到实地视察, 检查和测量。实地视察过程中, 一些问题例如不适当的外墙缩进和不充足的消防安全措施可能会被发现。PSP 必须和建筑物持有者讨论关于需要实行一些拆除, 修改或者改进在于消防安全措施上为了确保建筑结构符合最新的要求。只有这样, PSP 才能开始进行设计规划图。PSP 必须确保所有为了获得批准而提交的绘图内包含所有了详细资料例如平面图地点, 规划图, 列出细节, 横截面和纵切面等等。

ii) 提交阶段

- **一站式中心 (OSC) 提交**

OSC 提交之后, 地方有关当局将会把绘图和文件进行相应的审查和评论。PSP 将要求根据其评论进行修改并且在线更新。OSC 将把这些文件分发给内部技术机构, 例如建筑部门 (Building Department), 工程部门 (Engineering Department) 和景观部门 (Landscape Department)。此外, PSP 必须获得相应外部机构许可才能颁发 CCC, 其中包括但不限于:

1. 电力供应 (国家能源, TNB)
2. 水力供应 (相关水务部门)
3. 连接至污水处理设施或主干线通过联邦排污水服务(IWK)
4. 主动消防系统 (高度不超过 18m 的房屋除外) (消防与拯救局, Bomba)
5. 道路和排水系统 (水利灌溉局, JPS/ 公共工程局, JKR)
6. 马来西亚电讯公司 (TM)
7. 机械和电梯出自职业安全与卫生局(JKKP) (如果适用)

- **复印文本提交**

一旦在线提交被批准主要提交人 (PSP) 会收到来自系统的通知。与此同时, PSP 会被通知建筑规划总费用, 此费用需要优先支付而复印文本将视为收据并且在提交过程一并提交。之后, PSP 能开始通过地方有关当局的一站式中心 (OSC) 柜台提交所需的复印文本。地方有关当局有可能会对于所提交的复印文本给予深一层的评论, 而 PSP 必须根据官员的要求进行修改直到获得所有部门和机构的批准^[2]。

iii) 实地检查阶段

表格 A 和表格 B 可在一站式中心 (OSC) 与复印文本提交阶段一同提交。前者需在批准平面图时一同提交, 后者则是在已批准建筑规划后提交为了通知有关当局关于施工作业 (如有需要)。这两份表格被地方有关当局承认并且给予承认书后才能进行实地检查。主要提交人 (PSP) 有负责在于监督施工作业为了确保符合技术条件和法律规定。外部机构则会在支持信给出之前进行实地检查。实地检查的次数可以是一次或者多次取决于不同的外部机构。然而, 第一次的实地检查可能不被通过像外部机构会给予深一层的评论需要在下一次视察之前进行改正。事实上, 支持信会在实地检查通过之后颁发。同时, 地方有关当局保留权利在于任何完工阶段或者完工之后进行管理和视察。

iv) 颁发 CCC

CCC 会被主要提交人 (PSP) 颁发, 当所有文件已准备就绪和所有涉及的相关方满意其建筑完工已进行监督和完工并且完全符合地方有关当局的法律规定和技术条件。包括某些类型的批准如消防与拯救局的主动/被动规划、建筑规划、景观规划、电力供应、通信网络、污水处理规划、水网、规划许可和开发令 (Development Order, DO) 等等。PSP 应在颁发后的 14 天内向各个专业委员会和地方有关当局存入 CCC 的认证副本, 连同所有 21 份支持表格 (表格-G) ^[4]。

总结

综上所述, CCC/CFO 是一份重要文件, 用于证明建筑物的安全性和适于居住性^[5]。丢失该文件或未持有该文件可能会产生不必要并且繁琐的纠纷/违法行为尤其是当房产所有者试图进行较大范围的装修或者出售该房产时。因此, 极其重要的是, 建筑物持有者需要了解和拥有关于 CCC/CFO 的基本常识和如何取回丢失文件的常识, 尤其是不小心丢失此文件的建筑物持有者。建筑物持有者应该雇佣一名有经验的专业建筑绘图员或者持有执业证书 (PEPC) 的专业工程师来协助他们重获 CCC。

赖玟璿博士

首席执行官/ 创始人

IPM 环球集团

参考文献:

[1] MPSP. (2007). Apakah Yang Dimaksudkan Dengan 'Perakuan Siap Dan Pematuhan?'.

[2] Michael Ang. (2022, April 28). Understand the submission process to local authorities and external technical agencies for property development in Malaysia. IPM Professional Services. Retrieved on 30th November 2022 from <https://ipm.my/wp-content/uploads/2022/05/Understand-The-Submission-Process-To-Local-Authorities-And-External-Technical-Agencies-For-Property-Development-In-Malaysia.pdf>

[3] Rehda Institute. (n.d.) Certificate of Completion and Compliance. Retrieved on 30th November 2022 from <http://rehdainstitute.com/certificate-of-completion-and-compliance/>

[4] Board of Engineers Malaysia. (n.d.) Certificate of Completion and Compliance. Retrieved on 30th November 2022 from <http://bem.org.my/certificate-of-completion-compliance-ccc->

[5] R. Zakaria, A.I.C. Ani, A.S. Ali (2014) Certificate Completion And Compliance (CCC) For Building Certification In Malaysia: Literature Review. Retrieved on 30th November 2022 from https://www.matec-conferences.org/articles/matecconf/pdf/2014/06/matecconf_bsfmec2014_01021.pdf

**本中文译本仅供参考之用。如中文译本之文义与英文原文有歧义, 概以英文原文为准。