

# 營建管理講義

## 第一回

305621-1



社團  
法人  
考  
試  
證  
照  
考  
試  
升  
學  
考  
試  
檢  
定  
考  
試

考  
友  
社

出版  
發行

# 營建管理講義第一回 目錄

|                        |    |
|------------------------|----|
| 第一講 營建管理概論.....        | 1  |
| ⊕精選試題⊕.....            | 7  |
| 第二講 營建工程之契約、招標與投標..... | 20 |
| ⊕精選試題⊕.....            | 27 |

# 第一講 營建管理概論

## ❖ 命題重點 ❖

### 一、營建管理的定義

- (一)營建專案(工地)的管理。
- (二)營建事業的管理。
- (三)營建業的管理。

### 二、管理的過程

- (一)規劃 (Planning)。
- (二)組織 (Organizing)。
- (三)協調 (Coordinating)。
- (四)推動 (Motivating)。
- (五)控制 (Controlling)。

### 三、生產力

$$\text{產量} = \frac{\text{生產力}}{\text{投入之資源}}$$

### 四、營建工程生命週期成本

規劃、設計的費用、技師的費用、顧問的薪資、營造的工款、裝修的投資、維護的經費、拆除的費用等。

## 五、營建業之組織與架構

### (一)營建業之組成：

最重要之組成份子為營造廠商、建築師、建設公司、工程及管理顧問、以及建築經理公司。

### (二)營造廠：

#### 1. 營造廠之等級與承攬限額：

- (1) 丙等營造業承攬新台幣一千五百萬元以下工程。
- (2) 乙等營造業承攬新台幣三千萬元以下工程。
- (3) 甲等營造業承攬工程金額不受限制。

#### 2. 營造廠商之種類：

- (1) 總承包商 (General Contractor; G.C.)。
- (2) 專業承包商 (Professional Contractor 或是 Trade Contractor)。

#### 3. 分包 (參閱附錄一)：

- (1) 意義：一般總營造廠商都將工程合約中某些項目委託專業廠商承做以分擔勞務／採購之責任，這種做法乃稱為分包。

#### (2) 種類：

- ① 勞務承攬。
- ② 勞務帶機械設備承攬。
- ③ 勞務帶材料承攬。

(3) 營造廠商選用分包廠商應考慮的條件：

- ① 施工能力。
- ② 施工品質。
- ③ 施工技術。
- ④ 工程業績。
- ⑤ 業界信譽。
- ⑥ 配合意願。
- ⑦ 財務能力。
- ⑧ 報價。

(二) 建築師：

1. 建築師受委託辦理建築物及其環境之事項：

調查、測量、設計、監造、估價、鑑定、代辦建築許可、代辦招商投標、擬定施工契約、及其他工程上之接洽事項。

2. 建築師作為建築物監造人之業務事項：

- (1) 監督營造業依照設計之圖說施工。
- (2) 遵照建築法令所規定監造人應辦之事項執行。
- (3) 查核建築材料之規格及品質。
- (4) 其他約定之監造事項。

3. 建築師不得兼任或兼營的職業：

- (1) 依公務人員任用法任用之公務人員。
- (2) 營造業，營造業之主任技師或技師，或為營造業承攬工程之保證人。
- (3) 建築材料商。

(四) 建設公司：

1. 建築投資業之組成份子：

- (1) 地主。
- (2) 土地掮客。
- (3) 銀行。
- (4) 營造廠。
- (5) 代銷業。
- (6) 代書業。
- (7) 建築經理公司。

2. 建設公司之經營型態：

(1) 以土地取得方式區分之經營型態：

- ① 買斷方式。
- ② 合建方式。
- ③ 委建方式。
- ④ 承租方式。

(2) 投資（資金籌措）方式之經營型態：

- ① 自有資金。
- ② 銀行融資。
- ③ 預售收入。
- ④ 私人借貸。

(3) 個案營運方式之經營型態：

① 個案規劃之經營方式：

A. 自行規劃的經營型態。

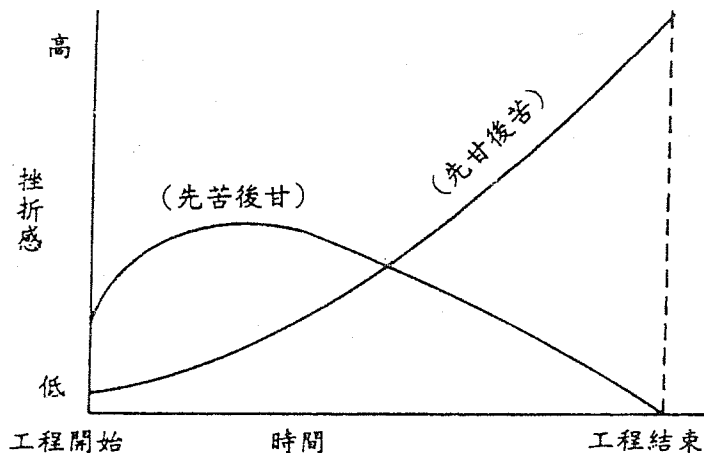
B. 委託其他行業：如代銷公司、建築師或建築經理公司

。

## ✦ 精選試題 ✦

### 一、試繪專案管理挫折感升降圖，並說明其意義。

答：由下圖中我們可以看出有系統可循的管理，在一開始的時候，因為資訊充足所以對工程的了解亦多；因此，總有些許不滿意的地方，不論是工款、工期、甚至用人方面皆有不足之感；但是因為有一個系統可遵循；因此，隨著工程的進行，雖有初期的挫折感，終究能克服困難及解決問題而步上正軌並能如期在預算下完成原訂品質的工程。但是在另一種鬆散無章法可循的營運系統下，初期因為沒有足夠的資訊來了解工程與規劃工作，而且管理者也存著水到渠自然成，船到橋頭自然直的無警惕態度，所以初期的挫折感雖低；但這挫折感卻隨著工程的進行而與日俱增，到最後就演變成怨聲載道並怨天尤人。於是到了該完工的時候工作還沒完成，工款用完了工程還依然尚未結束，最後終於導致個人事業的污點與公司的挫敗。



專案管理挫折感升降圖

### 二、何謂生產力？並請說明其與營建工程之關係。

答：

(一)生產力可以簡單定義如下：

$$\text{產量} = \frac{\text{生產力}}{\text{投入之資源}}$$

如果在相同的資源投入下，產量增加，則稱生產力增加了。同樣的，若是維持相同的產量；但是使用較少的資源，亦稱為生產力之增加。

(二) 生產力的主要觀念是以降低工程成本為目標，提供工人應有的工作環境、材料、機具、資訊、以及激勵，以使工作在最能發揮效率的狀況下進行。如果我們對營建業作一生產力的量度，我們不難發現一般工人的效率約在百分之四十五到六十五之間；換句話說一般工人日常工作中有百分之五十五到百分之三十五的工作時間，因為工作場所之擁擠、材料之缺乏、機具之不當、資訊之錯誤、或管理之不善而處於怠工等狀況。其所造成的損失若以此怠工時間乘以工人數再乘以工期之天數，不難看出其對工期、成本、以及品質的巨大影響。因此營建工程均應有生產力量度與改進的一套策略與方法；尤其是大型工程。

### 三、試述我國對於營造業之管理規定。

答：

(一) 營造廠之管理受建築法及營造業管理規則等之管轄及規範。營建署正積極草擬營造業法以替代營造業管理規則，修正中的營造業管理規則原則上趨向提高甲、乙級資本額登記標準，並對原本未限制的甲、乙級承攬金額作限制以避免業界利用為租牌或借牌的工具。

(二) 根據八十四年十二月十五日營建署之公佈，最新的修訂條文其主要修正重點仍維持現行分級制度，但是在登記資本額方面則有新的規定。其資本額限制除丙級維持不變外，甲、乙級均增加為乙級營造廠商須領有丙級執照滿二年，並在最近五年工程承攬累計金額達一億五仟萬元以上才可申請升級；其資本額並由七百五十萬元增至一千五百萬元。由乙級升甲級其承攬累計金額須達五億元以上，並具備乙級執照滿二年，其登記資本額更從原來的二千二百五十萬元增至一億元；並增列四十五條之三「外國營造業依其本國法已設立登記者，得依本規則設立營造業。其登記、等級及承攬業績之認定基準，由內政部定之」，以規範外國公司來台設置營造業。

(三) 營造業於承攬工程時，應將該工程登記於承攬工程手冊，由起造人簽章證明；並於工程竣工後，檢同工程合約、竣工證件及承攬手冊，送交工程所在地之主管機關予以登記。承攬工程手冊之內容包括：營造業登記證書縮印本、負責人照片及印鑑、變更登記、獎懲記錄、及工程記載表等。

(四) 由於加入 WTO 迫在旦夕，外商進入我國營建業指日可待，為了有效管理外國營造廠商，在修正條文中增訂設立規定，凡是外商來台經營營造業，必須登記為四億元以上之資本，並領有該國營造業登記證滿四年，同時累計承攬工