

營建法規講義

第一回

504630-1



社團法
考友社
出版發行

營建法規講義 第一回



第一回 (1/3)

第一講 建築法規 (一)	1
命題大綱	1
重點整理	2
一、建築法	2
二、建築物防火避難安全法規	28
三、其他相關子法及細則	50
精選試題	65

第一回 (2/3)

第二講 建築法規 (二)	1
命題大綱	1
重點整理	2
一、建築技術規則	2
二、建築設計施工篇	6
精選試題	66

第一回 (3/3)

第三講 建築法規 (三)	1
命題大綱	1
重點整理	2
一、建築技術規則施工篇	2
二、無障礙設計	31
精選試題	71

第一講 建築法規（一）



一、建築法

- (一)總則
- (二)建築物定義
- (三)建築基地規定
- (四)建築界線規定
- (五)建築相關執照
- (六)構造及設備規定
- (七)建築相關人員
- (八)工程圖樣及施工勘驗
- (九)罰則

二、建築物防火避難安全法規

- (一)建築物使用類組及變更使用辦法
- (二)舊有建築物防火避難設施及消防安全設備改善辦法
- (三)建築物公共安全檢查簽證及申報辦法
- (四)防火避難檢討報告書申請認可要點
- (五)建築物防火避難性能設計計畫書申請認可辦法

三、其他相關子法及細則

- (一)建築物室內裝修管理辦法
- (二)實施區域計畫地區建築管理辦法
- (三)違章建築處理辦法
- (四)實施都市計畫以外地區建築物管理辦法
- (五)招牌廣告及樹立廣告管理辦法

③酒家、酒吧、酒店、酒館	
④保齡球館、遊藝場、室內兒童樂園、室內溜冰場、室內遊戲場、室內撞球場、體育館、說書場、育樂中心、視聽伴唱遊藝場所、錄影節目帶播映場所、健身中心、技擊館、總樓地板面積 200 m ² 以上資訊休閒服務場所	
⑤旅館類、總樓地板面積在 500 m ² 以上之寄宿舍	
⑥總樓地板面積在 500 m ² 以上之市場、百貨商場、超級市場、休閒農場遊客休憩分區內之農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心	
⑦總樓地板面積在 300 m ² 以上之餐廳、咖啡廳、茶室、食堂	
⑧公共浴室、三溫暖場所	
⑨博物館、美術館、資料館、圖書館、陳列館、水族館、集會堂（場）	
⑩寺廟、教堂（會）、宗祠（祠堂）	
⑪電影（電視）攝影廠（棚）	
⑫醫院、療養院、兒童及少年安置教養機構、老人福利機構之長期照護機構、安養機構（設於地面一層面積超過 500 m ² 或設於 2 層至 5 層之任一層面積超過 300 m ² 或設於 6 層以上之樓層者）、身心障礙福利機構、護理機構、住宿型精神復健機構	
⑬銀行、合作社、郵局、電信局營業所、電力公司營業所、自來水營業所、瓦斯公司營業所、證券交易場所	
⑭總樓地板面積在 500 m ² 以上之一般行政機關及公私團體辦公廳、農漁會營業所	
⑮總樓地板面積在 300 m ² 以上之倉庫、汽車庫、修車場	
⑯托兒所、幼稚園、小學、中學、大專院校、補習學校、供學童使用之補習班、課後托育中心、總樓地板面積在 300 m ² 以上之補習班及訓練班	
⑰都市計畫內及都市計畫外規範	都市計畫內 A. 使用電力（包括電熱）在 37.5 千瓦以上或其作業廠房之樓地板面積合計在 200 m ² 以上之工廠 B. 休閒農場遊客休憩分區內總樓地板面積在 200 m ² 以上之自產農產品加工（釀造）廠

	都市計劃外	A. 使用電力（包括電熱）在 75 千瓦以上式或其作業廠房之樓地板面積合計在 500 m ² 以上之工廠 B. 休閒農場遊客休憩分區內總樓地板面積在 500 m ² 以上之自產農產品加工（釀造）廠
⑱ 車站、航空站、加油（氣）站		
⑲ 殯儀館、納骨堂（塔）		
⑳ 6 層以上之集合住宅（公寓）		
㉑ 總樓地板面積在 200 m ² 以上之屠宰場		
㉒ 其他經中央主管建築機關才指定者		

(2) 公有建築物分為以下幾種：

- ① 政府機關。
- ② 公營事業機構。
- ③ 自治團體。
- ④ 具有紀念性之建築物。

(3) 雜項工作物：

① 工程雜項包含以下：

營業爐灶、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁崁、挖填土石方等。

② 建築物興建完成後增設雜項包含以下：

中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。

(4) 特種建築物：

特種建築物得經行政院之許可，不適用全部或一部之規定：

- ① 涉及國家機密之建築物。
- ② 因用途特殊，適用建築法確有困難之建築物。
- ③ 因構造特殊，適用建築法確有困難之建築物。
- ④ 因應重大災難後復建需要，具急迫性之建築物。
- ⑤ 其他適用建築法確有困難之建築物。

(5) 不適用建築物：

- ① 左列各款經相關主管建築機關許可者，得不適用全部或一部之規定：

- A. 紀念性之建築物。
 - B. 地面下之建築物。
 - C. 臨時性之建築物。
 - D. 海港、碼頭、鐵路車站、航空站等範圍內之雜項工作物。
 - E. 興闢公共設施，在拆除剩餘建築基地內依規定期限改建或增建之建築物。
 - F. 其他類似前五款之建築物或雜項工作物。
- ②以上建築物之許可程序、施工及使用等事項之管理，依建築管理規則中規定。
- ③實施都市計畫以外地區或偏遠地區建築物之管理得予簡化，不適用全部或一部之規定。
- (6) 其它建築物：
- ①政府對以下建築物，應分別規定其建築限制：
 - A. 風景區、古蹟保存區及特定區內之建築物。
 - B. 防火區內之建築物。
 - ②防空避難設備或停車空間之繳納代金之規定：
 - A. 有下列情形，得由起造人繳納代金，由相關主管建築機關代為集中興建：
 - (A) 防空避難設備特殊情形施工困難。
 - (B) 停車空間在一定標準以下。
 - (C) 建築物位於都市計畫停車場公共設施用地一定距離範圍內者。
 - B. 前項標準、範圍、繳納代金及管理使用辦法，由政府擬訂。

2. 主要構造：

為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。

3. 建築物分為以下：

新建	為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者
增建	原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建
改建	將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者
修建	建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者

4. 建築物所需設備：

設置於建築物之電力、電信、煤氣、給水、污水、排水、空氣調節、昇降、消防、消雷、防空避難、污物處理及保護民衆隱私權等設備。

(三)建築基地規定：

1.建築基地：

(1)建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。

(2)法定空地之留設及事項：

- ①包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離。
- ②寬度於建築管理規則中訂定。
- ③非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。
- ④分割要件及申請核發程序等事項之辦法。

【註】A.「建築基地法定空地分割辦法－第3條」：

建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之：

- (A)每建築基地之法定空地與建築物所占地面積應相連接，連接部份寬度不得小於2m。
- (B)每建築基地之建蔽率應合於規定。如在發布前已領建造執照，或已提出申請後發布後方領得建造執照者，不在此限。
- (C)每建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。
- (D)每建築基地之建築物應具獨立之出入口。

B.「建築基地法定空地分割辦法－第3-1條」：

發布前，已提出申請或已領建造執照之建築基地內依法留設之私設通路提供作為公眾通行者，得准單獨申請分割。

C.「建築基地法定空地分割辦法－第4條」：

建築基地空地面積超過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。

2.基地應連接建築線之規定：

- (1)建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由相關主管建築機關統一規定。
- (2)建築物周圍有廣場或永久性之空地等情形，經相關主管建築機關認為安全上無礙者，其寬度得不受限制。

3.基地與騎樓之規定：

- (1)對於基地內之排水無礙，或因建築物用途上之需要，另有適當之防

水及排水設備者，不在此限：

①建築物基地地面，高出所臨接道路邊界處之路面。

②建築物底層地板面，高出基地地面。

(2)建築物設有騎樓者，地平面不得與鄰接之騎樓地平面高低不平。

4.基地為畸零地：

相關單位應視當地實際情形，不得建築：

(1)規定建築基地最小面積之寬度及深度。

(2)建築基地面積畸零狹小不合規定者。

(3)非與鄰接土地協議調整地形或合併使用。

(4)達到規定最小面積之寬度及深度。

【註】畸零地：

指建築基地面積狹小或地界曲折之基地，其最小面積之寬度及深度不合規定無法單獨申請建築者。

5.基地為畸零地調處之規定：

(1)調解：

①前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請調處，相關單位應於收到申請之日起1個月內予以調處。

②調處不成時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管地方政府徵收後辦理出售。

③徵收之補償，土地以市價為準，建築物以重建價格為準，所有權人如有爭議，由標準地價評議委員會評定之。

(2)土地出售：

徵收土地之出售，不受「土地法」第25條程序限制。

【註】「土地法」第25條：

①直轄市、縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過10年期間之租賃。

②辦理出售時應予公告30日，並通知申請人，經公告期滿無其他利害關係人聲明異議者，即出售予申請人，發給權利移轉證明書。如有異議，公開標售之。

③原申請人有優先承購權。標售所得超過徵收補償者，其超過部分發給被徵收之原土地所有權人。

④第一項範圍內之土地，屬於公有者，准照該宗土地或相鄰土地

當期土地公告現值讓售鄰接土地所有權人。

6. 視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經內政部核定後發布實施。
7. 易受海潮、海嘯侵襲、洪水泛濫及土地崩塌之地區，如無確保安全之防護設施者，相關單位應商同有關機關劃定範圍予以發布，並豎立標誌，禁止在該地區範圍內建築。

(四) 建築界線規定：

1. 指定建築線：

- (1) 相關主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。
- (2) 前項以外之現有巷道，相關主管建築機關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規則中訂定。

【註】①「建築技術規則—建築設計施工篇—第1條第36款」：

道路：

指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊緣帶）或經指定建築線之現有巷道。除另有規定外，不包括私設通路及類似通路。

②「建築技術規則—建築設計施工篇—第2條」：

A. 基地應與建築線相連接，其連接部分之最小長度應在2m以上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：

道路長度／樓板面積	私設通路寬度
未滿 10m	2m
10m 以上未滿 20m	3m
20m 以上	5m
總樓地板面積超過 1,000 m ² 以上	6m

私設通路為連通建築線，得穿越同一基地建築物之地面層；穿越之深度不得超過 15m；該部分淨寬並應前四項規定，淨高至少 3m，不得小於法定騎樓之高度。

B. 前項通路長度，自建築線起算計量至建築物最遠一處之出入口或共同入口。

2. 尚未闢築或拓寬之道路線兩旁建造建築物，應依照相關主管建築機關指定之建築線退讓。
3. 相關主管建築機關基於維護交通安全、景致觀瞻或其他需要，對於道

路交叉口及面臨河湖、廣場等地帶之申請建築，得訂定退讓辦法令其退讓。

4. 建築物不得突出於建築線之外，但紀念性建築物，以及在公益上或短期內有需要且無礙交通之建築物，經相關主管建築機關許可其突出者，不在此限。

【註】(1)「建築技術規則－建築設計施工篇－第 9 條」：

本法第 51 條但書規定可突出建築線之建築物，包括下列各項：

紀念性建築物	紀念碑、紀念塔、紀念銅像、紀念坊等
公益上有必要之建築物	候車亭、郵筒、電話亭、警察崗亭等
臨時性建築物	牌樓、牌坊、裝飾塔、施工架、棧橋等，短期內有需要而無障礙交通者
地面之下建築物、對公益上有必要之地下貫穿道等，但以不妨害地下公共設施之發展為限	
高架道路橋面下之建築物	
供公共通行上有必要之架空走廊，而無礙公共安全及交通者	

(2)「建築技術規則－建築設計施工篇－第 10 條」：

架空走廊之構造應依下列規定：

- ①應為防火構造或不然材料所建造，但側牆不能使用玻璃等容易破損之材料裝修。
- ②廊身兩側牆壁高度應在 1.5m 以上。
- ③架空走廊如穿越道路，其廊身與路面垂直淨距離不得小於 4.6m。
- ④廊身支柱不得妨害車道或影響市容瞻觀。

(五)建築相關執照：

1. 由起造機關將核定或決定之建築計畫、工程圖樣及說明書，向相關主管建築機關請領建築執照。
2. 禁止擅自建造或使用拆除之規定：
 - (1)建築物非經申請相關主管建築機關之審查許可並發給執照不得擅自建造或使用或拆除。合於第 78 條及第 98 條規定者，不在此限。

【註】①「建築法－第 78 條」：

建築物之拆除應先請領拆除執照。但左列各款之建築物，無第 83 條規定情形者不在此限：

♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥
♥
精選試題
♥
♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥

一、請依建築法及其相關規定回答下列問題：

- (一)依建築基地法定空地分割辦法，「法定空地併同建某物分割」與「法定空地超過應保留面積部分之分割」二者要件有何不同？
- (二)何謂建築物之「主要構造」？「建築物興建中」與「已領得使用執照之建築物」之主要構造變更應辦理何種申請？

答：(一)建築基地法定空地分割辦法：

1. 建築基地法定空地併同建築物分割條件：【建築基地法定空地分割辦法－第 3 條】

- (1)每一建築基地法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於 2m。
- (2)每一建築基地建蔽率應合於規定。
- (3)每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。
- (4)每一建築基地建築物應具獨立出入口。

2. 法定空地超過應保留面積部分分割：【建築基地法定空地分割辦法－第 4 條】

建築基地空地面積超過依法應保留法定空地面積者，超出部分分割，應以分割後能單獨建築使用或已與鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為限。

(二)何謂建築物：

建築物主要構造：【建築法－第 8 條】

基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造。

1. 起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工：

(1)須辦理變更設計者：

如於興工前或施工中變更設計時，應依法申請辦理。

(2)不須辦理變更設計，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗：【建築法－第 39 條】

- ①不變更主要構造或位置。
- ②不增加高度或面積。
- ③不變更建築物設備內容或位置者。

2. 須申請變更使用執照情況：【建築法－第 73 條】

建築物應依核定使用類組使用，有：

- (1)變更使用類組。
- (2)有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合變更者，應申請變更使用執照。

二、建築物室內裝修管理辦法之「室內裝修從業者」？

答：室內裝修從業者：【建築物室內裝修管理辦法－第 4 條、第 5 條】
指開業建築師、營造業及室內裝修業。

開業建築師	得從事室內裝修設計業務
開業營造業	得從事室內裝修施工業務
室內裝修業	得從事室內裝修設計或施工業務

三、招牌廣告及樹立廣告管理辦法之「樹立廣告」？

答：【招牌廣告及樹立廣告管理辦法－第 2 條】
指樹立或設置於地面或屋頂廣告牌（塔）、綵坊、牌樓等廣告。

四、請依建築物室內裝修管理辦法及建築法規定回答下列問題：

- (一)室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、傢俱、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外那些行為？
- (二)建築物室內裝修應遵守哪些規定？

答：(一)室內裝修：【室內裝修管理辦法－第 3 條】
指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等黏貼及擺設外下列行為：

- 1. 固著於建築物構造體天花板裝修。
- 2. 內部牆面裝修。
- 3. 高度超過地板面以上 1.2m 固定隔屏或兼作櫥櫃使用隔屏裝修。
- 4. 分間牆變更。

(二)建築物室內裝修應遵守下列規定：【建築法－第 77-2 條】

- 1. 供公眾使用建築物室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。
- 2. 裝修材料應合於建築技術規則規定。
- 3. 不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- 4. 不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。
- 5. 建築物室內裝修應由經內政部登記許可室內裝修從業者辦理。