臺南市大台南不動產開發商業同業公會
臺灣郵政臺南誌字0038號
交寄登記證登記為雜誌交寄
2021.12

建築橋 季刊

NO.58

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



臺南市大台南不動產開發商業同業公會・臺南市永康區中華路349號16F之2

NO.58
建築橋季刊

目次 Contents

2007.09 復刊　2021.12 出刊

－橋聲

02　房價飆漲勿一昧推諉建商／詹雅喨

－市場情報

05　2021回首與展望 台南年度房地產回顧
／劉建興

－特別報導

10　房地合一稅2.0 所得稅修法六大重點
／國稅局審查一科審查座李敏嘉

14　預售屋成交案件申報 實務Q&A
／台南市政府地政局

－專題追蹤

18　帶動溪北經濟發展領頭羊～新營
開啓大台南合併後的另一章／張捷

22　知土親地春禹建設
在新營的桅杆瞭望理想的家／方憶芝

－建築專欄

26　建物內部結構保障居住安全
外在裝飾裝修提升整體質感／戴雲發

－藝文天地

30　張清淵說陶就陶－讓自由成為當代藏家
／方憶芝

－法律專欄

34　延遲給付責任之法律問題／洪梅芬

－會務資訊

35　新推個案基本資料總表／編輯室

36　新推個案基本資料表／編輯室

44　大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

48　會員公司申報開工統計表／編輯室

51　會務短波／編輯室

57　會員名錄／編輯室



【封面故事】

過去的新營，是台南的縣轄中心，有著現代化的建設，但生活依然是怡人的步調節奏，有年輕一代加入的新營，也呈現了更多元的樣貌，期待新營未來的發展。（攝影：王世勳）

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
建築橋會刊廣告價目表

區分 / 版面	一般廠商	會員
封底	15,000	13,000
封面裡	13,000	11,000
封底裡	13,000	11,000
特頁	10,000	9,000
內頁	8,000	7,000
備註	連續刊登2期者，以85折優惠	

歡迎加入公會LINE@生活圈資訊平台
→ID搜尋 @iuf6131e
本會與您分享即時重要訊息

發行人｜詹雅喨
社長｜吳玉山
榮譽社長｜何福壽　洪德勝
社務顧問｜林裕盛　邱俊彬　黃耀璋　陳煌億　楊國堂　曹顧贏
｜胡子連　陳德泉　洪明利　邱俊耀　陳清乾　許志鋒
｜楊明勳　陳志倫　林德國　胡炳昆　黃信誠　陳志宏
｜鍾增榮　張博勝　施沛志　王世勳　胡富文　陳明寶
｜楊慶安　林慶輝　林聰敏　姜達祥　翁立維
主編｜張捷　美編｜方憶芝
資料｜楊勢煌　林郁珊　廣告｜林孟蓉

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
地址：臺南市永康區中華路349號16F之2
電話：(06)3131937-8
傳真：(06)3131939
網址：http://www.tnh.org.tw
電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net



橋聲

房價飆漲勿一昧推諉建商

理事長
詹雅喨

時序已近年底，又將迎接新的一年的到來，回顧2021年房市，由於政府疫情控制良好及啓動振興經濟政策奏效，加上南科效應、台商資金回流、銀行低利率及政府重大建設推動下，使得本市整個房市交易仍能持續穩定成長；惟今年5月中旬新冠肺炎疫情急速升溫，全國防疫提升為第三級，許多產業也瞬間被迫停業，失業率及無薪假持續增加，對經濟發展造成莫大衝擊。幸好在政府緊急對衝擊嚴重產業及弱勢族群提供補貼與紓困，全民團結防疫、配合疫苗注射，致使疫情逐漸穩定下來，加上政府推出振興五倍及各項加碼措施帶動下，致使今年經濟成長仍然能夠維持預期。

去年由於部分同業為提升買氣，以特殊手法營造熱銷手段，以誤導民眾購屋恐慌心態，致使政府為了遏止不當炒作，祭出多項打炒房措施，包括選擇信用貸款管制及實價登錄2.0、房地合一稅2.0法令修正等措施造成市場買氣出現部分觀望情況，而此次新冠肺炎疫情比去年嚴峻，房市急速降溫，而貸款又受多重限制下，對中小建商而言，可謂雪上加霜。謹此呼籲中央政府也應針對不動產業研擬相關紓困措施，並應重新審視房市管制措施，鬆綁規定，協助不動產業得以繼續維持營運。

「不動產開發業」是全國傳統內需產業之龍頭，所牽動影響層面擴及百工百業，並影響全國數百萬人之生計，對國家經濟發展、城鄉建設，人民的居住環境甚為重要，近幾年來建築產業因為中央政策的認知因素，讓本業遭受無辜衝擊影響甚大，希望我們產業的心聲與困境，能受到政府當局重視，我們支持政府打擊投機的炒房行為，但也懇請政府切勿變成打房政策，實質上是打擊到無辜建築業正常的經營現況，我們希望政府能傾聽產業的聲音，理解我們經營的困境，共同來振興台灣的經濟發展，創造更好的投資環境。

房價之所以有愈加上揚現象，政府應該深入了解情況，而不是一昧把責任推給建築

業者，然後汙名化建商，建築業只是「生產加工的傳統產業」並且承受著開發時程風險甚多，目前年平均報酬率已經不到3%了；房價產生是由土地＋營建成本＋稅金＋管銷及利潤等建構而成，當土地、營建成本、稅金都一直再上漲，就算生產著管銷減少、利潤不變或自願下降利潤，最後加總起來的房價還是上漲，所以，從基本結構面及成本面來客觀的分析，政府應做的應該是如何去面全面檢討一、土地上漲問題二、原物料及缺工所造成營建成本上漲問題三、稅金增加及稅制重覆課稅問題，畢竟這三項才是影響房價上漲最主要因素。不合理的稅制就應該刪除或調降或修正，應回歸市場機制，多聽聽產業界的聲音。

政府要針對不當炒作投機者進行懲罰措施我們都贊成，但如果政府把「打炒房」變成了「打房」，恐怕就會無端波及了正當經營的合法業者以及真正有購屋需求的首購年輕族群及換屋的中產階級族群，建築業又影響了百工百業，所以，我們也懇請政府勿因要打炒房而濫殺無辜，畢竟房地產市場，對認真付出的建築產業相關業者而言，更企盼的是有更健康、良好的經營環境，而不是因為房價高就老是把責任推給建築業者，然後汙名化建商；當然藉此呼籲會員公司本身應自制，遵守法令，避免政府又要舉著居住正義大旗，祭出更嚴峻的打房政策，衝擊房地產經營。

投資和投機最大區別在於「漲房價的方式」，投資房產是經由投入資本，等標的物經由本身的價值成長和通貨膨脹的誘發，投資人再從中分項價值紅利的一種行為，而投機炒房則是利用媒體炒作，惡意哄抬房價，短期內賺取高額價差。

國內在利率低、貨幣寬鬆政策、市場熱錢多等因素下，投資房產是為普遍民眾最熟悉，也最容易了解的品項且也是最佳的保值方式，因此在合理的數量內，投資客其購買行為應該是予以鼓勵的，而對於投機客炒房行為，政府則應該予以嚴加遏阻。

此次新冠肺炎疫情比去年嚴峻，由於全民持續加強防措施及配合疫苗陸續施打，相信疫情很快就會受到控制，各產業也將會儘快恢復正軌；目前國內總體經濟景氣仍然穩定成長，加上市府積極推動公共建設及半導體大廠紛紛在南科設廠，提供大量就業機會紅利且有剛性購屋族支撐，對於房市景氣回穩，審慎樂觀看待，化危機為轉機，在逆境中持盈保泰。

值此歲末年終之際，雅嘵僅向全體會員預祝新年快樂、虎年行大運、龍騰虎躍，鴻圖大展、財源廣進、闔家平安、心事成、身體健康、萬事如意。

2021

回首與展望
台南年度房地產回顧



文■劉建興
臺南市不動產市調聯誼會會長
仁得行銷管理顧問有限公司-執行副總

金融機構國內總、分行存款餘額

單位：億元

年度	總計	政府存款	支票存款	活期存款	活期儲蓄存款	定期存款	可轉讓定期存單	定期儲蓄存款	外匯存款	郵政儲金
100年	315 139	7 334	4 079	30 140	73 011	45 448	2 478	79 297	26 784	46 568
101年	326 595	7 148	4 105	31 280	76 766	45 262	2 075	81 964	28 753	49 241
102年	344 814	6 717	3 806	35 488	82 117	45 155	1 950	83 437	34 751	51 393
103年	365 332	7 086	3 927	37 156	87 409	46 562	1 395	85 497	41 605	54 696
104年	387 142	7 794	3 862	41 087	92 323	47 918	1 368	88 449	46 960	57 381
105年	400 943	8 264	4 414	42 202	98 356	47 827	1 629	89 060	50 022	59 168
106年	414 876	8 687	4 320	43 011	102 170	49 953	2 160	88 050	56 714	59 811
107年	425 730	9 462	4 628	45 238	107 868	51 525	1 665	87 338	57 498	60 509
108年	444 044	9 669	4 538	49 022	115 902	51 424	1 170	90 385	60 341	61 594
109年	485 181	10 183	4 628	60 312	134 461	54 485	1 064	88 300	68 921	62 827
成長	170 042	2 849	549	30 172	61 450	9 037	-1 414	9 003	42 137	16 259

資料來源:中央銀行

近9年增加170,042億
109年全年增加41,137億
109年平均每月增加3,428億

◆2021房市回顧

2021年第二季房地產雖然受到新冠疫情衝擊，但在國內疫情控制得宜的狀況下，加上臺南市重大建設持續推動、南科效應、國內資金充裕、利率偏低等情況下，在後疫情時代原先遞延的買氣，讓市場轉趨順銷，持續吸引不少外地開發商前來臺南購地與推案，並嚴重壓縮到本地建商開發。

由於外地大型開發商前來臺南購買土地與推案，加上缺工及營建成本的增加，相對也帶動了臺南市地價與房價的上漲。而市場資金氾濫，熱絡的氣氛讓少部分投機客加入房地產，同時引起政府關注，讓行政院祭出相關的「健全房地產市場」方案。



房地合一稅收與件數 連3年倍增

根據財政部最新統計，房地合一稅規模從2017年13.1億元、2018年29.6億元、2019年61.1億元，直到2020年提高到118.4億元，等於近三年房地合一稅收皆以倍數成長。除稅額每年倍增外，課稅件數則

打炒房非打房 央行下重手！



中央銀行打炒房新措施 3/19生效

貸款項目		貸款條件 修正前	修正後
公司法人	第1戶購置住宅貸款	6成，無寬限期	4成，無寬限期
	第2戶以上購置住宅貸款	5成，無寬限期	4成，無寬限期
自然人	第3戶購屋貸款	6成，無寬限期	5.5成，無寬限期
	第4戶以上購屋貸款	（同第3戶，未另外規定）	5成，無寬限期
	購置高價住宅貸款	6成，無寬限期	●無房貸者或已有2戶以下房貸者：5.5成，無寬限期 ●已有3戶以上房貸者：4成，無寬限期
購地貸款		●6.5成，保留1成動工款 ●檢附具體興建計畫	維持不變
餘屋貸款		5成	維持不變
工業區開置土地抵押貸款		銀行自律規範	5.5成（備註）

備註：如抵押土地已動工興建開發，或借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一定期間內興建開發者，則不適用

資料來源：中央銀行 中央社製圖

從2017年0.7萬件、2018年1.2萬件、2019年2.4萬件至2020年4.1萬件，每年以0.5～1倍速度成長。

官員強調，未來適用舊制標的會越來越少，適用新制房地合一稅比例會自然成長，可預期房地合一的稅額、量能將逐年上升，屬於正常現象。

房地合一稅收大增

根據財政部統計，今（2021）年上半年房地合一稅額達121.6億元，已直追去年全年的129億元；件數方面，今年上半年共課稅4.7萬件，也達去年全年7.4萬件的6成。財政部10月13日公布，今年5月申報的法人房地合一稅在9月入帳47億元，是史上新高，較前一年成長四成五。至於個人房地合一稅，今年9月共入帳約16億元，年增四成、月增一成七。從這些數據來看，到底誰才是建築業最大的股東？

房地合一稅2.0是毒藥還是解藥？

2020年到2021年這波房市熱潮，主要因資金過多；如果市場不缺資金，限貸對於口袋過剩的市場，抑制力量不夠。政府硬要用稅制打房，跌時會助跌，漲時必助漲。而房價在口袋深的賣方市場中被轉嫁，最終還是會害到消費者。現在房市正處上升趨勢時，也因此市場將不斷產生惡性循環。地方政府

政院打炒房！通過「房地合一稅」修法2年內買賣課重稅45%

政院版房地合一稅 2.0

項目	現行	修法規劃
短期持有（課重稅）	1年內稅率45% 超過1年、未逾2年稅率35%	2年內稅率45% 超過2年、未逾5年稅率35%
20%稅率	超過2年、未逾10年	超過5年、未逾10年
15%稅率	超過10年	超過10年
境內法人（企業）	併入營所稅，最高稅率20%	- 納入房地合一稅，最高稅率45% - 2年內稅率45%；超過2年未逾5年稅率35%；超過5年20%
境外法人	1年內45%；超過1年35%	2年內稅率45%；超過2年35%

110.9.24生效

貸款項目		貸款條件	
		修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款		4成，無寬限期	維持不變
自然人	已有2戶以下房貸之購置高價住宅貸款	5.5成，無寬限期	維持不變
	已有3戶以上房貸之購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	維持不變
	特定地區*第2戶購屋貸款	(未規範)	**無寬限期**
	第3戶購屋貸款	5.5成，無寬限期	維持不變
	第4戶以上購屋貸款	5成，無寬限期	維持不變
購地貸款		• 6.5成，保留1成動工款 • 檢附具體興建計畫	• **6成**，保留1成動工款 • 檢附具體興建計畫
餘屋貸款		5成	維持不變
工業區閒置土地抵押貸款		5.5成，合於以下條件之一者除外： • 抵押土地已動工興建開發 • 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一定期間內動工興建開發	**5成**，合於以下條件之一者除外： • 抵押土地已動工興建開發 • 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於**1年**內動工興建開發

*包括臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

110年10月份信心指數調查表

	總得點數	物價水準	家庭經濟	經濟景氣	就業機會	投資股票時機	購買耐久性財貨時機
110/10	74.26	38.80	87.10	88.90	66.55	47.40	116.80
110/9	74.39	40	87	88.6	65.8	48.8	116.15
+/-(上個月)	-0.13	-1.20	0.10	0.30	0.75	-1.40	0.65
109/10	71.1	42.05	81.65	83.8	66.8	30	122.3
+/-(去年同月)	3.16	-3.25	5.45	5.10	-0.25	17.40	-5.50

本次調查六項分項指標，五項指標皆偏向悲觀指標，僅有「未來年購買耐久性財貨時機」偏向樂觀指標

請問您認為未來半年是不是購買「耐久性財貨」的好時機？

	110/9	110/10	+/-
很好	7.5%	7.2%	-0.3%
稍好	40.5%	41.8%	+1.3%
不變	31.7%	31.4%	-0.3%
稍壞	17.2%	16.6%	-0.6%
很壞	3.0%	3.0%	0.0%
不知道	0.0%	0.0%	0.0%

欠缺稽核人力，如果只想看到短期效果，急功就會產生反效果；最好的對策是用資金多元疏解管道。

打炒房一波波 央行四措施

強化信用管制

央行將陸續採行四項相關配套措施，強化選擇性信用管制措施成效。包含：

第一、辦理銀行承作受限貸款統計，央行於網站每月公布銀行新承作受限貸款的撥款金額及加權平均貸款成數。

第二、派員實地金檢。

第三、邀請銀行座談，籲請確實落實法規遵循暨授信風險定價原則。

第四、強化票券商控管不動產相關授信風險。

近年政府地房市政策

2011年的奢侈稅，2012年的實價登錄，2016年推動的「房地合一」實價課稅，2020年房貸信用管制，2020年「房地合一」2.0，2021年「房地合一」2.0回朔2016，2021年第二波房貸信用管制等等，結果這幾年，臺南市大樓從每坪10－18萬元漲到20－45萬元，證明了什麼？

◆大臺南房地產數據分析

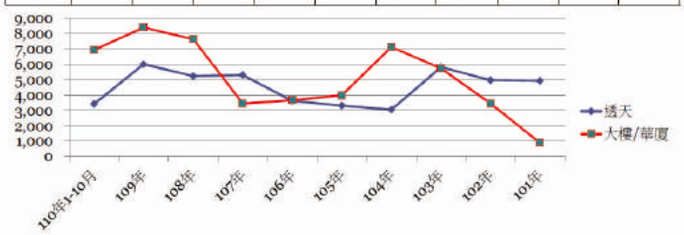
根據臺南市大台南不動產開發商業同業公會所提供開工數據得知：110年1月至10月臺南市開工數量為10,364戶，較去年109年同期10,642戶，減少了2.6%。由於大多個案在成屋之前就銷售完畢，在投資開發上，建商普遍

貳-大臺南房地產數據分析

開工數

資料來源:臺南市不動產開發商業同業公會

年度	110年1-10月	109年	108年	107年	106年	105年	104年	103年	102年	101年
透天	3,424	6,009	5,233	5,300	3,625	3,311	3,061	5,813	4,959	4,921
大樓華廈	6,940	8,396	7,638	3,448	3,669	3,997	7,131	5,729	3,450	905
總數量	10,364	14,405	12,871	8,748	7,294	7,308	10,192	11,542	8,409	5,826



資料來源:臺南市不動產開發商業同業公會

開工數/年度	110年1-10月	109年1-10月
透天	3,424	4,715
大樓/華廈	6,940	5,927
總數量	10,364	10,642

根據臺南市大台南不動產開發商業同業公會所提供開工數據得知：110年1月至10月臺南市開工數量為10,364戶，較去年109年同期10,642戶，減少了2.6%。由於大多個案在成屋之前就銷售完畢，在投資開發上，建商普遍對明年度市場信心度有逐漸回溫。

對明年度市場信心度有逐漸回溫。

◆區域成交分析

以前：一顆蘋果救台灣，現在：一家台積救台灣，根據住宅周報，比較南科與竹科的房市地，會發現：

一、共通點：便利交通、高科技產業、投資客

二、相似點：外地建商湧入、勇於和投資客打交道

三、相異點：台南人口base與購屋族群base>新竹

四、機會點：土地+重劃區多（買地要勇敢）

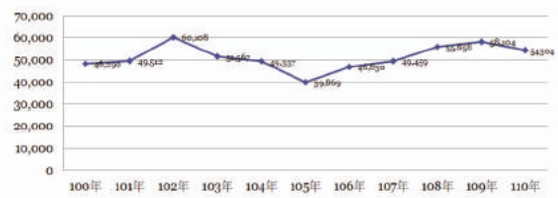
◆2022大臺南房市預估趨勢

全台六都老屋佔比數據

土地買賣數

資料來源:臺南市政府地政局

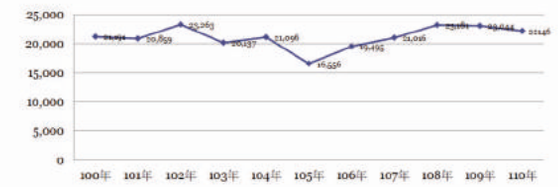
年度	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年
數量	48,290	49,512	60,108	51,567	49,337	39,869	46,830	49,459	55,858	58,104	54,304



建物買賣數

資料來源:臺南市政府地政局

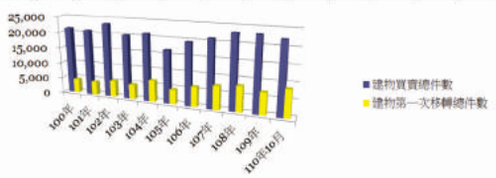
年度	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年
數量	21,191	20,859	23,263	20,137	21,096	16,556	19,495	21,016	23,181	23,044	22,146



建物買賣數

資料來源:臺南市政府地政局

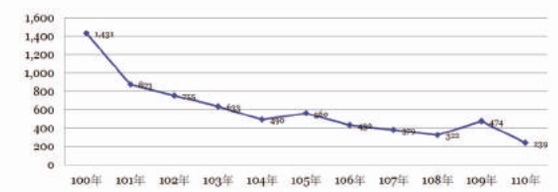
年度	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年10月
建物買賣總件數	21,191	20,859	23,263	20,137	21,096	16,556	19,495	21,016	23,181	23,044	22,146
建物第一次移轉總件數	4,525	4,239	5,239	4,666	6,837	4,564	6,227	7,277	7,986	6,933	8,590
差	16,666	16,620	18,024	15,471	14,259	11,992	13,268	13,739	15,195	16,111	13,556



建物拍賣數

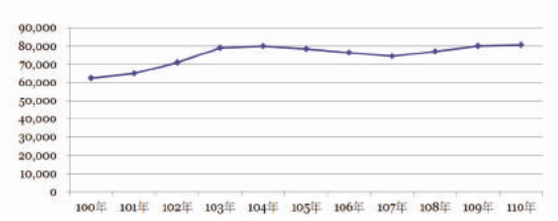
資料來源:臺南市政府地政局

年度	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年
數量	1,431	873	755	633	490	560	432	379	322	474	239



南科就業人口數據

年度	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年
人口數	62,344	64,887	70,897	78,992	79,877	78,432	76,293	74,351	76,981	80,021	80,514

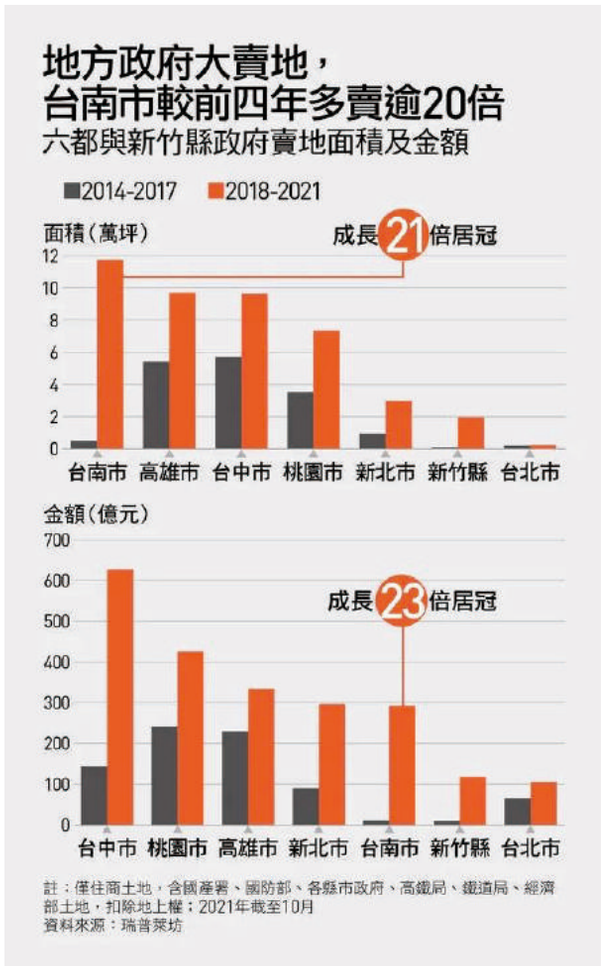


資料來源:南科管理局

全台六都老屋佔比數據

縣市	平均屋齡	40年以上佔比
全國	30.0年	25.4%
台北市	34.6年	40.4%
新北市	28.5年	25.67%
桃園市	25.5年	16.94%
台中市	27.7年	20.86%
台南市	32.2年	28.11%
高雄市	30.8年	29.77%

資料來源:內政部



看看專家如何說

通膨蠢動短期內房市量小增、價格居高不下，將成為未來市場的常態。台灣各地房價持續走強，甚至不少區域改寫歷史新高價這波房價上揚主因是「錢」，資金湧入房產推升房價，土地價格及股市，在低利、錢多、成本高的情況下，未來房價預計呈量穩價揚的態勢。

主計總處：主因是資金潮與營造成本上揚；新案房價也會因反映成本上揚，連帶拉抬中古屋的價格，使得房市於今年再創高峰。

王明成：剛性+置產撐腰房市一路向上。

李同榮：認為短期3年內，房價仍然會在上升趨勢線上維持價量俱揚的局面，而中期影響房市的不利因素將會是勞動人口快速下滑。

楊金龍：不能不承認房價上漲有部分是炒作因素，相關部門會滾動式檢討打炒房措施，必要時不排除再進一步推出選擇性信用管制措施。

全球後疫情期的經濟復甦可望持續至明年，但各種政經風險可能拖累復甦。最大風險是全球前兩大經濟體－美國和中國的關係持續惡化，不確定因素增。

2021年房市政府打炒房動作，建商暫避風頭，2022年就會又鑽出來，完全不讓價。

- **呈現先蹲後跳**(打房-短期投資客/缺工)
- **價量微增格局**(缺工/土地及營建成本增加)
- **區域差別擴大**(工業區/交通/重大建設/重劃區/蛋白區)
- **剛性/首購還是市場需求主力**(低總價市場)
- **電商崛起，商圈萎縮**(後疫情消費模式改變)
- **住宅租金上漲**(預期心態)
- **投資客**(預售屋市場轉中古屋市場) 1字頭吃香
- 中古屋需求增加，但賣方惜售
- 利率不升 房市(價)不死

另外，重大建設投入及持續完工、市地重

2022全球十大風險

風險	影響
1.中美關係持續惡化	兩國經濟完全脫鉤
2.緊縮貨幣速度意外加快	美股崩盤
3.中國房市崩盤	中國經濟急速放緩
4.美國與全球金融環境收緊	拖累新興市場復甦
5.新冠肺炎出現新變種病毒	目前疫苗難抵抗
6.各地出現社會動盪	影響全球復甦
7.兩岸爆發衝突	美國被迫介入
8.歐盟與中國關係明顯惡化	影響中、歐經貿
9.嚴重旱災	引發飢荒
10.國與國之間網路戰	癱瘓主要經濟體基礎設施

資料來源：EIU　　製造：鍾志恆

劃與區段徵收等重大開發區陸續完成、建案持續推案、政府及民間土地交易地價上漲、南科科技大廠持續投資，擴大產業供應鏈規模、就業及消費人口成長、商圈觀光人潮持回籠。

趕快告知消費者

理論上房價是永遠上漲的。即便房價泡沫，現在又如何呢？迅速收回跌幅止跌回漲，房價早就超過了當年的最高點。

- 務實一點，別總希望著買在最低點，市場規律是買多就漲，賣多就跌。
- 城市經濟、科技、文化帶動人口流動，人口流動帶動房地產市場。
- 先擁有才有改變的機會，不要為了不確定的未來而錯失機會，房價一時的漲落和自己是無關的，而放遠時間的緯度，房價一定是上漲的。
- 總是會有一些人在房價漲的時候希望它跌，房價真的跌的時候，還希望它再跌一點，在他持續觀望的時候，結果房價止跌反彈了。這也是為什麼無論房價漲跌，有些人註定買不起房子的原因。
- 如果買方手上有較多現金，再加上國內外的資金流動並不是那麼容易，如只能在國內做消，就可能會把金流流入股市或房市，而不動產是相對穩健的投資標的。
- 土地成本上漲、人力等建築成本提高，新案價格還是會持續走高。
- 錢不值錢

歷史不一定會重演

還在想一碗陽春麵5塊錢的年代嗎？還是再等大樓一坪10萬元，透天一棟699萬，針對自住需求為主的沒問題，只有合不合理。

如是投資(置產)的買家，重大建設-生活機能/就業機會(園區)、政治因素(社會重大事件)、政策指標-利率或打房、推案總量-建商開工(市場供給)、個人因素-資金周轉期變大。

政府聯手打房，一波接一波，房地合一2.0加上央行針更進一步緊縮銀根，縮減成數，取消法人、多戶與豪宅的寬限期，短期可能逼出部分口袋不夠深的賣方。

－營利事業房地合一稅2.0－

所得稅修法六大重點

資料提供■財政部南區國稅局審查一科 審座李敏嘉

修法背景

我國自105年1月1日起，實施了房地合一課徵所得稅制度，設法解決房屋及土地交易分別課徵所得稅及土地增值稅之缺失，以健全不動產市場發展。在行政院2021年三月的會議中，討論通過了「所得稅法」部分條文修正草案，精進房地合一所得稅制度，期能有助抑制短期炒作並防杜規避稅負及維護租稅公平。財政部配合行政院健全房地市場的方案，因應近期外界反映不動產交易市場有不當炒作的問題，所得稅法於110年4月28日公布，所得稅法部分條文修正案「房地合一稅2.0」，修正條文：第 4-4、4-5、14-4～14-6、24-5、126條條文；並自110年7月1日施行。以下進一步說明，各項修正重點。

重點一：110年7月1日施行

個人及營利事業105年1月1日以後取得之房地，於110年7月1日以後交易者，適用房地合一稅2.0。110年6月30日以前出售房地案件，應按修法前規定課稅，不會受到此修法的影響，沒有溯及既往問題，無違法法律不溯及既往及信賴保護原則。

重點二：擴大房地交易適用範圍

(1)新增營利事業交易以設定地上權方式之房屋使用權，視同房屋交易

◆目的：防杜藉由不同交易型態炒作房地產規避稅負

取得日	交易標的	個人	營利事業
105年1月1日以後	房屋、土地	●	●
	設定地上權方式之房屋使用權	●	新增
	預售屋及其坐落基地	新增	新增
無	符合一定條件之股份或出資額【個人及營利事業交易其持有符合條件之境內外股份或出資額】	新增	擴大範圍

修正前：

◆營利事業之房屋使用權交易所得計入營利事業所得額，按營利事業所得稅稅率20%課稅

◆個人之房屋使用權交易，視同房屋交易，交易所得按持有期間依規定稅率課稅

修正後：

◆配合營利事業之房地交易所得改按持有期間依不同稅率分開計算稅額，比照個人規定，營利事業之房屋使用權交易，亦視為房屋交易

交易105.1.1以後取得之預售屋及其坐落基地		
	修正前	修正後
個人	計入綜合所得總額依5%至40%累進稅率課稅	依持有期間適用45%至15%稅率分離課稅
營利事業	計入營利事業所得額依20%稅率課稅	依持有期間適用45%至20%稅率分開計稅合併報繳

持有期間如何計算？

以預售屋買進及賣出權利移轉之日(簽約日)計算

(2)交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易

預售屋倘持有至成屋始出售，其持有期間可否併計？

◆不可併計，預售屋交屋後再出售成屋，應適用成屋交易所得課稅規定，以核發使用執照日（興建完成即登記予買受人）或移轉所有權登記日（興建完成登記予建商再過戶予買受人）為取得日，計算持有期間

釋例：A向建商購買1戶預售屋1,000萬元，於購入2個月後以1,200萬元將該「權利」轉售給B(假設此交易無其他必要費用)

個人A預售屋交易所得稅	依持有期間適用45%至15%稅率分離課稅
	(售價1,200萬元-成本1,000萬元)×持有期間2年內稅率45%=90萬元

營利事業交易預售屋之課稅方式亦同

◆成屋持有期間倘併計預售屋持有期間，因持有期間拉長而使短期持有成屋仍可適用較低稅率，形同鼓勵預售屋交屋後隨即出售，弱化抑制短期炒作之政策目的

(3)符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易

未上市、未上櫃且非屬興櫃股票交易，如已按房地合一稅2.0視為房地交易者，免依所得基本稅額條例（下稱AMT）規定課稅。交易直接或間接持有股份（或出資額）過半數之國內外營利事業之股份（或出資額），且該營利事業股權（或出資額）之價值50%以上係由中華民國境內之房地所構成者。

◆交易之股份屬於上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用

	修正前	修正後
個人	✓ 未上市櫃股票交易所得計入AMT課稅(稅率20%免稅額670萬元) ✓ 上市櫃、興櫃股票交易所得停徵所得稅	✓ 符合一定條件之股份(或出資額)交易，依持有期間適用45%至15%稅率分離課稅 ✓ 上市櫃、興櫃股票交易不適用
營利事業	有價證券交易所得計入AMT課稅(稅率12%，免稅額50萬元)	✓ 符合一定條件之股份(或出資額)交易，依持有期間適用45%至20%稅率分開計稅合併報繳 ✓ 上市櫃、興櫃股票交易不適用【維持課AMT】

出資額交易，於修正前屬財產交易所得

重點三：營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅

(1)稅率

(2)申報方式（原則）－分開計算稅額，合併報繳

(2)申報方式（例外）－合併計算稅額及報繳

適用對象	適用稅率 / 持有期間	修正前	修正後
境內營利事業	2年以內	20%	45%
	超過2年，未逾5年		35%
	超過5年		20%
境外營利事業	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾2年	35%	
	超過2年		35%

◆目的：營利事業短期交易房地比照個人依持有期間按差別稅率分開計稅，防堵個人藉設立營利事業短期交易房地來避稅。

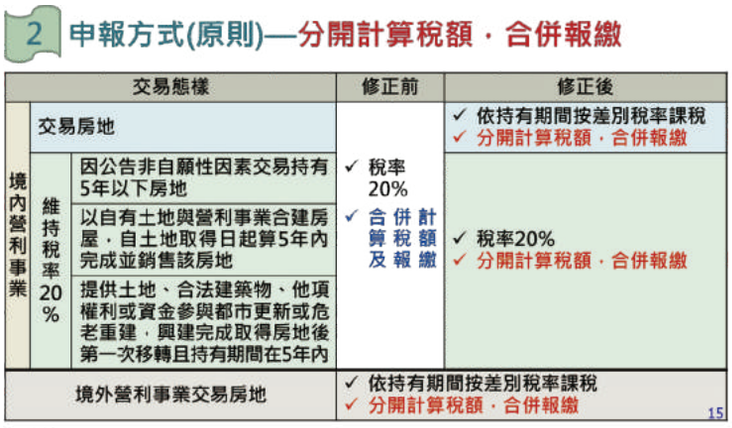
重點四：修正土地漲價總數額減除規定

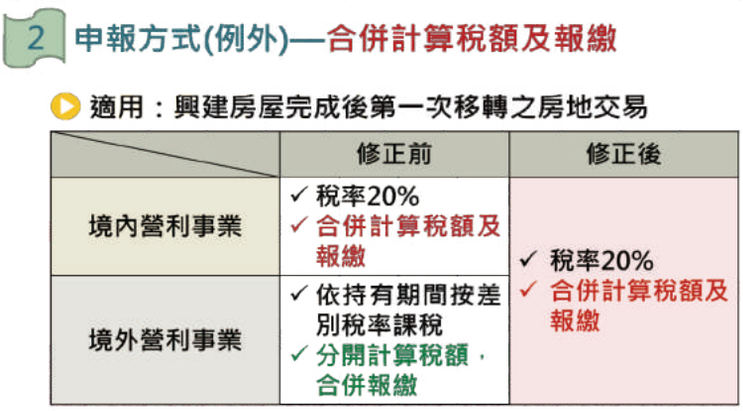
◆目的：防杜利用土地增值稅房地合一所得稅之稅率差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值，規避所得稅負

◆課稅基礎＝房地收入－成本－費用－土地漲價總數額（超越限額部分，不得減除）

◆減除上限＝交易當年度公告土地現值－前次移轉現值

（不得減除部分之土地漲價總數額所計算繳納之土地增值稅，得以費用列支）





重點五：營利事業房地交易所得計算

(1)因應按差別稅率分開計稅，明定營利事業房地交易損失之減除順序

步驟1：當年度房地交易損失，應先自當年度適用相同稅率之房地交易所得中減除

步驟2：不足減除部分，得自當年度適用不同稅率之房地交易所得中減除

步驟3：減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年起10年內之房地交易所得減除

【例外】興建房屋完成後第一次移轉之房地交易損失，併計營利事業所得計算，如全年所得為虧損，符合所得稅法第39條要件，可於以後10年扣抵

(2)增訂營利事業房地交易，未提示帳簿憑證之成本費用計算方式

◆營利事業未提示有關房地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定

◆成本或費用無查得資料者，比照個人房地交易推計成本、費用規定：

＊成本：得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本

＊費用：按成交價額3%計算，並以30萬元為限

(3)營利事業於房地合一稅2.0施行後之為分配盈餘計算

◆未分配盈餘之計算，係以營利事業依財務會計處理之可供分配而保留不分配之財務會計盈餘為準

◆本次修正房地合一稅制僅係提高營利事業短期房地交易所得適用之稅率，亦即提高其應納之營利事業所得稅，至於其財務會計盈餘仍係依循財務會計規定計算

重點六：獨資、合夥組織營利事業交易房地，按個人課稅規定辦理

理由：獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人，與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別

◆理由：

獨資、合夥組織營利事業之房地，其登記所有權人為個人與具獨立法人格之營利事業得為所有權之登記主體有別

修正前	修正後
按營利事業課稅規定辦理 【房地交易所得計入獨資、合夥組織營利事業之所得額由獨資資本主或合夥組織合夥人列為「營利所得」，依規定課徵綜合所得稅】	按個人課稅規定辦理 【房地交易所得由獨資資本主或合夥組織合夥人，依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額】

下列各項不受修法影響：

◆維持20%稅率者

＊建商興建房屋完成後第一次移轉之房地交易

＊營利事業非自願性因素之短期（5年）房地交易

＊營利事業以自有土地與建商合建之短期（5年）房地交易

＊營利事業參與都更或危老重建者，其取得房地後之第一次移轉且持有期間在5年內交易

(1)非自願性因素之短期（5年）房地交易

持有期間在5年以下者，得適用20%稅率

＊營利事業非自願性因素

1.土地遭他人越界建築

2.無力清償債務遭強制執行

3.他共有人未經其同意而交易共有房地

4.金融機構行使抵押權取得之房屋或土地，或行使職權取得符合一定條件之股份，依銀行法第76條或其他法律要求處分財產者。

對象	個人	營利事業	
類型	合建分屋、合建分售、合建分成、自地自建	合建分屋、合建分售、合建分成(註)	自地自建
期間	自土地取得之日起算5年內完成並銷售該房地	同左	✓ 屬「興建房屋完成後第一次移轉」適用範圍 ✓ 併計營利事業所得額課稅
稅率	20%		

註：將配合修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」訂定相關規定

(2)以自有土地與建商合建之短期（5年）房地交易

(3)參與都更或危老重建者，其取得房地後之第一次移轉且持有期間在5年內交易

依都市更新條例提供土地、合法建築物、他項權利或資金參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建

原所有權人以舊房地參與「合建」取得新房地者為例，其取得日及持有期間規定如下，於5年內交易者，維持20%稅率

	新土地	新房屋
取得日	以原土地取得日為準	◆ 原所有權人為起造人：以新建房屋核發使用執照日為準 ◆ 建商興建完成登記後移轉予原所有權人：以房屋完成所有權移轉登記日為準
持有期間	以原土地取得日計算至交易日	

26

－實價登錄2.0新制－

預售屋成交案件申報實務Q&A

資料提供■台南市政府地政局

壹、預售屋新制修正重點

一．強制委託代銷契約備查

代銷業應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日，報請備查。

二．銷售前應報請備查

預售屋售屋者，開始銷售前，應將預售屋資訊及買賣定型化契約報請備查。

三．成交資訊全面申報

預售屋售屋者，應辦理預售屋成交資訊申報登錄，但委託代銷者，則僅由代銷業者辦理即可。

四．申報登錄期限提前

預售屋成交資訊，應於簽訂買賣契約之日起30日內辦理申報登錄。

五．書面契據記載預約內容

收受定金應以書面契據確立標的物及價金，不得保留出售、保留簽訂買賣契約或約定不利於買受人等事項。

六．禁止轉售預約單據

買受人不得將定金之書面契據轉售與第三人。

差異處	新制(110.7.1施行)	舊制
揭露資訊	門牌或地號完整揭露，並溯及已揭露案件	以區段化、去識別化方式揭露
查核權	主管機關查核權及罰則入法	查核權於僅辦法規定（無罰則）
加重裁罰	依違法情節修正罰則區分輕重，當事人屢不改正加重處罰最高100萬元	未依限申報或申報不實，處萬~15萬元
預售屋全面申報	新增預售屋銷售前應將預售屋銷售資訊及定型化契約申報備查；代銷業簽訂代銷契約之日起30日內申報代銷契約備查，簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內申報預售案件資訊	由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報預售案件資訊
紅單納管	禁止紅單保留出售等不利買受人條款 禁止紅單轉售	無

申報項目及時間問答

Q1：我是建商，我自建自售，也不委託代銷業者代銷，申報項目為何？

建商自建自售，有預售者應辦理以下2項申報：1.預售屋資訊及買賣定型化契約備查：銷售預售屋者，於建案開始銷售前，應將該預售屋案場的建照執照、戶數、銷售方式及期間等案場相關資訊，以及該案場所使用的買賣定型化契約，向主管機關申報備查，未申報備查前即銷售者將處3萬元至15萬元。

2.預售屋案件成交資訊申報：銷售預售屋者，應在與買受人簽定預售屋買賣契約之日起30日內，將所簽訂契約內容，如價金、標的面積及其他相關交易資訊，向主管機關完成申報，未申報、逾期申報或申報不實，按戶/次處3萬元至100萬元。

Q2：我是建商，建案已委託給代銷業者銷售，是否要辦理申報？申報項目為何？

◆建商已將建案全部標的委託不動產經紀(代銷)業者預售者：建商自己無需辦理預售屋(買賣)案件申報，該項目改由受託的不動產經紀(代銷)業者申報，但仍需辦理預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報。

◆如建案標的採部分自售，部分代銷者：除辦理預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報外，建商自售部分仍需由建商自行辦理預售屋(買賣)案件申報。

預售屋資訊及買賣定型化契約備查：銷售預售屋者，於建案開始銷售前，應將該預售屋案場的建照執照、戶數、銷售方式及期間等案場相關資訊，以及該案場所使用的買賣定型化契約，向主管機關申報備查，未申報備查前即銷售者將處3萬元至15萬元。

預售屋案件成交資訊申報：銷售預售屋者，應在與買受人簽定預售屋買賣契約之日起30日內，將所簽訂契約內容，如價金、標的面積及其他相關交易資訊，向主管機關完成申報，未申報、逾期申報或申報不實，按戶/次處3萬元至100萬元。

Q3：我是不動產經紀(代銷)業者，我接受建商委託建案預售，是否需要辦理申報？申報項目為何?

不動產經紀(代銷)業者受建商委託辦理建案預售者，應辦理以下2種申報：

1.委託代銷契約備查：受託之代銷業者，應於簽訂、變更或終止代銷契約之日起30日內，將該代銷契約的相關書表文件，向主管機關申報備查，逾期或未申報處3萬元至15萬元。

2.預售屋案件成交資訊申報：銷售預售屋者，應在與買受人簽定預售屋買賣契約之日起30日內，將所簽訂契約內容，如價金、標的面積及其他相關交易資訊，向主管機關完成申報，未申報、逾期申報或申報不實，按戶/次處3萬元至100萬元。

Q4：110年7月1日前已簽約的預售屋買賣案件是否要申報成交資訊？

◆委由經紀(代銷)業銷售而簽約者：按內政部令頒緩衝期間（109.12.31前簽訂契約者：110.12.31前申。110.01.01~110.06.30簽訂契約者：110.09.30前申報），由經紀(代銷)業者將已簽約之案件全數完成申報。

◆自售且未委託經紀(代銷)業銷售者：得免申報。

◆不論是自售或委託代銷業銷售，均應於簽訂預售屋買賣契約之日起30日內申報。（簽約當天算第一天）

Q5：預售屋建案在新制施行(110年7月1日)後已取得使用執照，買賣簽約後還需要辦理預售屋成交案件資訊申報嗎？

110.7.1以後，辦理「預售屋」申報登錄之範圍，已不包含取得使用執照(俗稱新成屋)買賣案件，僅須辦理預售屋買賣案件。

◆買賣標的在簽約時為「未取得使用執照」之預售屋：應辦理預售屋成交資訊申報登錄。

◆買賣標的在簽約時為「已取得使用執照」之新成屋：免辦理預售屋成交案件申報，另由權利人及義務人於申請買賣移轉登記時，共同辦理買賣成交案件資訊申報。

Q6：預售屋買賣案件完成申報登錄後，買賣雙方解除契約，是否需要撤銷申報？若再另行出售簽訂契約，要再重新申報嗎？

◆預售屋買賣案件已完成申報登錄後，如買賣雙方解除契約，原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷。

◆解除契約後如再另行出售重新簽訂新約，該新訂契約要再申報登錄，並於申報書備註欄「解約後再次出售之交易，原申報書序號」加註原申報書序號。

Q7：預售屋買賣案件完成申報登錄後，買受人又轉售予第三人（俗稱換約），是否需再辦理預售屋買賣案件申報登錄？

預售屋簽約申報後，同一標的再轉售給第三人者，應按下列方式辦理：

◆原契約解除並由銷售者與第三人另簽訂預售契約者：需重新辦理申報，重新申報時，應於25.備註欄中勾選「解約後再次出售之交易」，並填寫原申報書序號。

◆原契約未解除，係由買方自行以權利買賣(或讓渡)等方式轉售予第三人者：免再辦理預售申報。惟應注意是否有涉及紅單轉售受罰之虞。

Q8：若簽訂預售屋買賣契約後，原建設公司將整批建案讓渡予他建設公司(出賣人換人)，並變更建造執照之起造人，是否需重新申報？

◆原契約未解約，僅將讓渡情形以附件形式放在契約書後之方式讓渡者：則不需重新申報

◆採新出賣人與買受人重新簽約之方式者：須就新契約重新申報預售屋實價登錄，並於備註欄勾選「解約後再次出售之交易」及註明原申報書序號。

Q9：預售屋之讓渡，若該建設公司採將原契約書買受人名字塗掉，改成新買受人，並註明修改日期，是否需要重新申報預售屋實價登錄？若是，其交易日期應填載修改日期或是原簽約日？

◆契約權利主體變動，屬重新簽訂契約(此種情形通常會請原買方交回契約書)，應再辦理預售屋實價登錄。

◆若已申報預售屋實價登錄，原案不需撤銷，建設公司應辦理新買受人之預售屋實價登錄申報並於備註欄勾選「解約後再次出售之交易」及註明原申報書序號；若原預售屋交易尚未申報預售屋實價登錄，則原案不用申報，直接報新買受人之預售屋交易情形即可。

◆另有關交易日期部分則填載修改之日期。

	強制委託代銷契約備查	銷售前 應報請備查	成交資訊全面納管/ 申報登錄期限提前
申報人	不動產 代銷業者	銷售預售屋者：自建自售之出賣人/合作開發預售屋之建物出賣人	第 1 順位：不動產代銷業者/第 2 順位：銷售預售屋者
備查時間	簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起 30 日內	取得建造執照，銷售預售屋前/備查事項變更	簽訂預售屋買賣契約書之日起 30 日內
備查內容	委託代銷契約(得併同營業處所資料一同備查)	預售屋資訊+預售屋買賣定型化契約	價格、交易面積等成交案件實際資訊
受理機關	代銷業所在直轄市、縣(市)政府地政局(處)：臺南市政府地政局(地籍科)	建案所在直轄市、縣(市)主管機關：臺南市政府地政局(地籍科)	直轄市、縣(市)政府地政局(處)或其委任之地政事務所：臺南市以建案所在地之轄管各地政事務所
備查方式	使用工商憑證線上申請/紙本申請	使用工商憑證線上申請/線上申請紙本送件	使用工商憑證或自然人憑證(限銷售者為自然人)線上申請/線上申請紙本送件/紙本申請
違規裁處	3-15 萬元罰鍰+限期改正/按次處罰	3-15 萬元罰鍰+限期改正/按次處罰	未依限申報或申報價格、面積資訊不實：按次及戶(棟)處 3-15 萬元罰鍰，經 2 次限改仍未改正，按次及戶(棟)處 30-100 萬元罰鍰。 價格以外資訊不實：限期改正，屆期未改處 6 千-3 萬元罰鍰



帶動溪北經濟發展領頭羊
－新營－
開啓大台南合併後的另一章

撰文■張捷　　攝影■王世勳．張捷

話說緣起

從明永曆年間，鄭成功渡海來台，率部開墾八掌、急水二溪間的三角地帶，也開啓了350年來新營命運的青紅燈，讓它成了一個超級變變變的地方；隨著2010年12月25日大台南地區正式合併後，在即將滿11年的舊縣治中心～新營，未來又會走向何種面貌？真是讓出生於斯長於斯的在地人揪心，也讓外圍的人們充滿了好奇～～

新營的由來

看到「營」這個字的地名，一定有不少人直覺聯想到鄭成功，確實，新營這個名字，是在明鄭時期出現的。明永曆16年（西元1662年），鄭成功結束與荷蘭的戰役後，為了解決糧食問題，分派軍隊到各地進行屯墾。其中部將何積善的軍隊駐紮在八掌溪與急水溪間的三角地帶，將鹽水建為屯戰長住之處；後來人口漸增，規模逐漸擴大，該地部分人口則往東拓墾後新設的屯營，就被叫做新營，原來的鹽水則稱為「舊營」，以為區分。



■日據時期的新營郡役所
(台南市議政史料館提供)

根據記載，除早期鄭成功將新營市用作屯兵之用外，自清朝康熙攻台後的百年之間，由於大陸沿海地區居民渡海來台者日益增加，當時，逐漸成為人口群聚之地，更有後來改制街鎮雛型。

日治初期的新營

日據時代開始台灣西部縱貫鐵路的鋪設，由於當時河川尚未整治，經常會有氾濫、改道

的狀況；在這樣的情形下，縱貫線必須選擇水文狀況比較穩定的地方。

民間傳說，西部縱貫鐵路原擬經過鹽水鎮，但在地仕紳怕鐵路經過會破壞原有風水而反對；為安撫地方百姓，日人只好將鐵路遷往內陸的新營。但根據總督府後來所留下的紀錄，當年從嘉義到曾文溪畔拔林的這段，有三個選擇方案，分別是西側的鹽水港案、中央的新營案，以及東側的店仔口案；鹽水港跟店仔口在當時都是頗為興盛的聚落，人口也比較多，不過總督府最後還是選擇中央的新營。

原來總督府認為當時鹽水港仍有河運可以滿足交通需求，而且如果縱貫線要經過鹽水港的話，會讓這段鐵路過於彎繞。而雀屏中選的新營，不僅路線較為筆直且地勢起伏少，又可居中連絡鹽水港及店仔口，因而看好未來新營的發展。

這個決定，奠定了日後新營成為交通重鎮的基礎，也讓這個小村落從此麻雀變成鳳凰，一飛展翅。原本隸屬於鹽水港之下的新營，到了1920年的區劃調整時，反客為主，藉由縱貫鐵路所帶來的發展成為區域中心；反倒開始轄管了鹽水及白河，同樣被劃入新營郡的，還包含今天的柳營、後壁、東山，這是後話了。

縱貫鐵路完工，正逢日本工商業蓬勃，由於新營地理位置優越，加上交通便利；因此，當年有不少日商在新營附近設立製糖、製藥、石油、製冰、製紙、製粉等工廠，也間接帶動新營市發展。後來隨著中央政府遷台，於1949年將台南縣府所在地設在新營，使得新營進而成為政經文教中心直到今日。



■新營糖廠五分車(台南市政府提供)

推動新營地區建設

2010年末，大台南地區合併後，新營雖然依舊是兩個市政中心之一，但許多原來在原縣府上班的公教人員被調往市區，讓民眾不禁擔心新營是否會從此沒落下去？

雖然新營缺乏重要資源及文化特色，但因位處雲嘉南地區地理中心且串連周邊北臺南、嘉義縣等城鎮組成「溪北生活圈」生活圈人口約50多萬人；而合併後的台南市政府，為了平息當地民眾的疑慮，也為了平衡南北發展，開始積極發展溪北地區重大建設。

而對新營人而言，糖廠承載許多世代人們回憶；曾經引以為傲的「甘蔗王國」在台糖新營總廠宣布停產後，走入歷史；但它在新營留下歷史軌跡，成了珍貴的資產。面積達40公頃的新營糖廠開發案，就備受地方的期待。

新營鐵道文化園區擁有全台最長的五分車糖鐵路線，並開發了糖鐵自行車道。可惜，10多年來，卻因土地受限為台糖公司所有，導致全案幾乎停擺；原本新營小火車可通往新營

火車站，還可串連到烏樹林及岸內糖廠，卻因整個開發案受阻無法恢復行駛，活化轉型成了一場遙不可及的夢。

雖然完整的新營鐵道文化園區發展，蒙上重重陰影；幸好，初步完成了鐵道地景公園、糖鐵綠廊縫合計畫，以及新營糖鐵自行車道等，已開放讓民眾休閒使用；甚至也修復完成新營縣府日式木造官舍，期望藉由活化與再生的工程，提升當地民眾的生活品質，也吸引更多的遊客來到新營地區，帶動經濟的發展。



■民治市政中心(台南市政府旅遊網提供)

新營的房地市場發展

撰文■劉建興

「重溪南、輕溪北」，大新營地區民眾從舊南縣府時代的縣政中心，升格後，縣轄市變成「區」，政治、消費、重大建設重心移往溪南都會區，尤其是指標的新營區居民對邊緣化卻是有增無減，失落感特別強烈。就新營人口數統計從合併前的　78,475人到今年11月也減少到剩75,580人。

有鑒於此，近年來市府投注數十億經費來建設新營，新營客轉中心、長勝營區市地重劃與開闢火車站新營東站、蘭花園區種苗中心、新營美術園區、自來水公司全國訓練中心、新營柳營污水下水道工程，還包括已核定的國家圖書館南部分館等重大建設。

就新營區房地產而言，自2017年行政院宣布國家圖書館規畫在新營區新建南部分館暨國家聯合典藏中心，國圖南館定案消息一出，帶來外溢效益，近三至四年的周邊的房價上漲近2至4成以上。例如：106年透天產品成交價範圍約　600萬至2200萬，110年成交價範圍約860萬至3300萬。2019年華廈及大樓每坪成交價範圍約12萬至15.6萬，2021年每坪成交價範圍約14萬至21萬。由於房價的上漲及土地需求增加，相對也帶動了周邊的地價的交易。

近兩年由於台南市建築用地大熱搶，也帶動了新營區的地價，其中位於新營長勝營區市地重劃區，長勝段6地號商業區土地，緊鄰20米新進路，共吸引17標封投標，得標價每平方公尺12萬餘元，每坪約39.99萬餘元，溢價率91.15%，幾乎是要比底價多1倍搶標。就長期觀察來看，相信如果新營區重大建設陸續開發及完成，後勢房市潛力看漲。







大台南合併後的第12年

近年來成為臺南市政府積極發展城市的新營，許多重大建設皆座落於此區；除了花費11億完成的自來水公司員工訓練園區，未來將規劃興建國家圖書館南部分館、全民運動館（國民運動中心）；除此之外，臺南市政府也極力爭取在此興建北臺南第一條捷運—捷運紫線。

近年來，新營人口反反覆覆的增減，尤其2014年之後都是負成長；但因曾是原臺南縣治中心，區內政府機關、商店、公共設施、學校林立，並有新營車站、新營綜合轉運站兩大鐵公路樞紐，讓新營擁有完備的各項機能，堪稱是北臺南政經、教育、藝文、交通等重要區域中心也為嘉義次都會區及臺南都會區之間的最大城市。

在地的年輕創業家表示，新營雖然人口不多，一直維持在七萬多，可是，擁有很好的生活環境，諸多公共、文化建設的完備，是非常適合居住的小鎮城市。如果搭配一個好的社區營造，結合好的文創，營造出屬於新營的特色，將可帶動地方旅遊新熱潮，並吸引青年返鄉工作，創造新的就業機會。那麼，相信未來新營一定發展成為一處宜人的現代化都市！









■新營公共與文化建設完備，是個適合移居的小城鎮，期盼創造更豐富的在地特色。



知土親地春禹建設 在新營的桅杆瞭望理想的家

撰文■方憶芝　攝影■王世勳提供

位在新營的春禹建設是以鋼鐵工業起家的建設公司，在地經營時間近四十餘年，若是從鋼鐵工業開始算起，是個三代傳承經營的在地產業。原先在心裡打著算盤，預計要報導這間會員公司在新營的第一棟大樓建案，但在地老字號的信任和傳承年輕一代的新眼光，讓「春禹三十三謙」受到在地居民的青睞，已經完銷，但也因為這公寓住宅，領著我們找到更多春禹建設的故事。



■新營有糖廠文化底蘊

久未造訪新營，這天順著新營金華路的綠林，我們來到了春禹三十三謙大樓前，一路上對比著腦海中過去的新營，在視覺上真的有種不一樣的感覺；那種感覺很輕柔，但可以感知是底蘊的不同，彷彿悄悄地變動著本來的傳統氣息。春禹建設將接待中心持續設置在春禹三十三謙大樓的一樓，第三代的傳承，也是春禹建設的負責人王世勳說：「想把未來的接待中心持續設置在這裡，一方面是覺得過



去以貨櫃屋當作銷售中心的方式，好像已經不太適合，而且銷案結束後還得找個地方保存貨櫃，似乎可以減少成本和團隊的負擔，所以決定這樣做。」對於傳統的銷售方式無疑是蛻變了新的模式，也因此大樓前規劃了進出分流的車道和簡易的停車空間，同時也展現了退縮不以壓迫方式臨路的規劃。

目前沒有推案銷售的春禹建設，一樓的空間顯得更有居家感，但卻也不失推案中心該有的輪廓，凸顯了在地老字號建設才有的一份知土親地。談到新營，王世勳這樣說：「我們自己的生活圈就在這裡，對我來說在新營生活很舒服很自在，當然這也是一體兩面的。」他繼續談著新營的種種「過去的新營是台南的縣轄中心，所以現代化有一定的程度，近期也有藝文中心、國家圖書館等重大的亮點公共建設，在地也有糖廠文化的底氣，後來縣市合併，公務人員也因此調走了許多，很多人覺得這是一個失落的開始，但我反而不是這樣想，因為公務人員本來有是有房屋居多，所以新來的遷入者，反而會是買房的群眾！」話語間能感受是在地人的珍惜口吻，帶著難以複製的熱忱。

第一案的大樓銷售成績亮眼，彷彿事業起步，而熱愛攝影的王世勳，除了拍攝分享建築照片，同時他深愛的家也持續在新營落地生根。順勢問起了正在規劃中的下一個推案，想必也會遵循著大樓的模式繼續吧？但答案卻讓人眼睛一亮。

王世勳總是笑著的神情此時透露了堅定的眼神，說到：「其實我並不覺得每個地方都需要高樓，大樓是需要立足在城市的長遠規劃還有目前的狀態而生成的。」話中有一種理想，但也參有各方的思量，目前總人口數約七萬多的新營，在生活型態與工作時間的步調上都算是很一致的，「我們當然也期盼有更多公共建設來新營，但我同時也會想，這難道是優先順序排下來的第一位嗎？我覺得地方的風氣要靠著在地的人來營造，不是靠一個建築物來營造，我認為不只是新營，很多地方目前還缺少宏觀的計畫，最重要的還是要以文化來打基礎。」







■春禹建設的王英林與王世勳家族合照，凝聚家的想像從日常生活開始建立。

時代的齒輪不曾停下，生活的經驗也代代不相同，不只是政策和土地的戰爭，連自己家中的傳承不總是亮麗的一面，王世勳說：「其實這棟大樓也是和家中長輩摩擦的開始，當然一定會經過『強烈溝通』過，但我打從心裡很佩服他，記得小時候有一陣子景氣不好，他開始自己研究了做紙杯的機器還有設計模具，常常大半夜都還在忙，也會睡在工廠，而且早期機器進口自中國，很多都沒有售後服務，一切都要自己來。我常常看到機器『發爐』，旁邊都要配著幾隻滅火器預備。」王世勳笑談著的「他」，是春禹建設的上一代負責人；也是他的父親王英林。

來到也位在新營的紙杯工廠，坐在對面的王英林有著和王世勳一樣堅毅的鼻樑，不笑的時候也有種嚴肅的感覺。王英林和所有的爸爸一樣，談到兒子時總是更少言：「我覺得他有時候想得太快，我也跟他說可以推大樓，但他有自己的想法，討論後還是支持他。」紙杯機器的聲音在旁邊隆隆作響，回想著創立春禹之初，還有彷彿跳躍脈絡的紙杯事業，王英林緩慢而有自信地說：「我的父親是做鐵件，後來我們也做彩色浪板，所以就自然接觸到一些建築相關，紙杯是因為當時政策開始限塑，所以也轉型做紙杯，後來我們接了台糖的包工案件做宿舍，當時規劃的人做起事來有誤差，我就說服讓我執行，也開始真正蓋了房子。」

我們好奇著在那之前，是什麼支撐著他的信心，答案來自兒子口中說道的文化底蘊，「我以前唸二中，後來到海洋大學念航海系，那時候念航海可是要身家調查的！因為那個時代出國很困難，記得出海七個多月，幾乎繞了地球一圈半，在船上的日子我就開始研究機械和遙控器。」聽著王英林說著彷彿小說裡的情節，想像著他乘風破浪的樣子，一旁的太太楊淑賢笑咪咪地聽著，也說道：「他可是有三副（資淺船副）的證照唷！」蓋著房子的水手，開始說著漂浪海上的故事，在美國諾富特港遇到的13級颶風，讓兩百公尺的大船卡在原地

整整兩天，經過著伸手就可以觸碰到的巴拿馬運河，那個前陣子因為卡關蘇伊士而爆紅的長榮長賜輪也出現在我腦海中，我想著若是能有照片那也太精彩了！「後來有一次停泊日本的時候，我買了生平第一台相機，那時候很貴但就想買著記錄船上的生活，沒想到沒拍幾次，就被我父親叫回家接事業了！說航行很危險，於是不再讓我出海。」原來水手也遇到了同樣的傳承故事。



■王英林的航海照與巴拿馬運河

聽著三副說故事，他說著人生也說著家的定見，我想起了剛剛王世勳談著新營的樣子：「雖然面對和上一代的溝通還有政策的規劃，自己身在其中，但其實很心疼上一代，因為他們的生活經驗讓他們面對的總是『生存』和『未知』的問題，我們大家都想把事情做好，只是在意的面向不同，但我知道我們都在尋找最好的生活方式，還有最適合公司的核心理念。」傳承不一定都是亮麗的一面，但經歷過的磨合就是屬於彼此才懂的共同經驗，最後所傳承與留下的就是彼此認同的理想。對照著兩個人的模型，挑戰與穩定，理性與感性都是他們的縮影，父子兩人雙雙熱愛著攝影，擁有著不怕挑戰與熱愛冒險的心，挑戰上一代的傳統更彷彿是一個基因的遺傳，但不變的是他們最在意的「家族感」，而春禹建設也繼續跟著他們在意的「家」持續進行著。





建物內部結構保障居住安全
外在裝飾裝修提升整體質感

文 / 圖◆戴雲發（結構技師）

Alfa Safe 建築系統創辦人
社團法人建築安全履歷協會創會理事長
戴雲發結構技師事務所主持結構技師
中華民國消費者文教基金會房屋委員會召集人
國家卓越建設獎最佳施工品質類評審委員

一棟好的建築物，不僅只有居住、辦公、商業等單純用途，更是吸引無數目光與讚嘆的藝術經典，倘若沒有好的建築結構安全品質，地震一來就倒掉，那它也不可能成為一棟傳世經典的百年建築。然而，一棟建築物除了要有內在的結構安全品質，也需要有外在的裝修來提升整體大樓質感，才不會經過幾年的風吹雨淋，外部就布滿斑斑的污漬、外牆樓層接縫處出現白色的結晶物等，或是面臨颱風侵襲時，窗邊底部也跟著滲出水滴，導致滲漏水引發壁癌等問題，除了有礙觀瞻、破壞牆壁的美感外，如果置之不理，會逐步損壞粉刷層，嚴重則會影響到牆體結構，造成結構的強度下降，影響居住安全。

「建築安全履歷協會」創會理事長戴雲發認為，在建築規劃設計階段裝飾裝修設備就應詳加檢討，並徹底落實施工過程品質管控，建築外觀才得以青春永駐，成為標準的百年建築安心好宅，讓居住者住得放心又有尊榮。建築物在裝飾裝修設備施工上，可以留意下述幾項議題：

一、鋁門窗基本要求

一棟讓人住的舒適的建築物，必須有良好的採光及通風，採光與通風的問題關乎最基本的居住需求，而這兩點都必須靠鋁窗作為室內空間與大自然間的介面，以能阻絕不必要的風雨等進入，因此，鋁窗所扮演的角色相當重要。

■鋁窗的三大基本要求：

1.抗風壓強度：抗風壓強度是指窗體在結構不受損及不彈出之下，窗體所能承受的最大風壓。因此，當我們在選擇窗體的抗風壓性能時，可參考住宅的地理位置及周遭環境。窗體在抗風壓不足時，可能造成窗體結構產生變形、開關困難，嚴重者窗體彈出、危及生命財產安全。

2.氣密性：「氣密性」是指當風吹向玻璃門窗時，能允許風吹進室內的量體。氣密度表現愈優異的門窗，除受噪音干擾的程度愈低



有些建案應用外牆塗料工程以降低磁磚掉落之風險。

外，濕氣會進入屋內的程度也會愈低，這樣屋內較不會受到高溼度的影響，避免傢俱發霉、地板與牆面潮濕、居家不舒適等問題的發生。此外，氣密性差的門窗也會造成冷、暖氣的外洩，而造成過多的不必要能源耗損。

3.水密性：「水密性」是指將窗戶的窗扇緊扣的情形下，外部加以風壓及噴水量模擬颱風雨同時拍打，此時窗戶可防止雨水滲進室內的能力，其依建築物所在的區域及建物高低之風雨程度不同，建築規劃設計者會按照規範選擇符合該區域或更高等的水密性的鋁門窗，為房屋中的使用舒適性把關。

二、外牆塗料設計施作

為避免外牆裝飾材掉落，造成行人遭受危害的風險問題，世界各國外牆飾材都朝向輕量化思考；大部分外牆結構採用系統模板施作，控管外牆的施工精準度，達成免泥作的目標，再直接進行外牆塗料工程，整體建築將因此減少了泥作及磁磚或大理石的重量；當地震來襲時，外牆塗料建築的結構所受的地震力就較小，房子的安全性相對就提高。

早期外牆塗料容易沾惹灰塵，接續雨水的附著後，汙痕斑斑影響建築外觀與市容，而且長期日曬後會退色、開裂甚至造成塗料剝落等等，耐久性不佳，不甚理想。目前外牆塗料材質已日趨進步，不僅能阻絕水滲入塗料內，還能讓塗料能長期附著外牆壁體，光滑塗料的面部，雨水能帶走灰塵不留髒污的痕跡等等，非常適合建築的外牆採用；當然，輔以外牆防污的滴水條設置及建築大樓定期外牆的清洗，更能讓大家行走在路上既安全，又能悠遊的欣賞到美麗的建築大樓。

塗料施工上也要特別注意其材質品質、施工現場是否乾燥清潔、施工粉刷之每一層的品管及外牆滴水線、洩水及防污染的規劃設計等，且國外大樓外牆大多6-8年會再清潔或重新粉刷一次，以確保其外表常保如新；此外，近年來已有建商採用加厚混凝土外牆之保護層，以延長建築壽命及加強防水保固的方式，再塗上數層保護漆，作為百年建築安全品質及防水新工法。

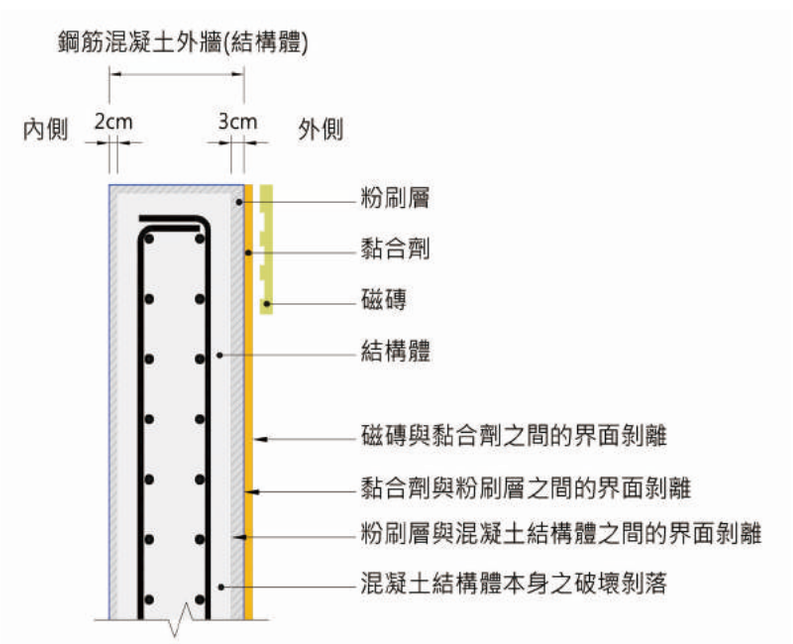
三、外牆磁磚施作

近年來外牆磁磚掉落砸傷行人的屢屢發生，民眾的警覺性亦相對提高，在外盡量行走在騎樓內，以免被天外飛來的磁磚砸傷。影響建築外牆飾材掉落的原因非常多，絕非單一因素所造成的，一般來說，大略可分

為：「自然因素」跟「人為因素」兩類。就自然因素而言，台灣位處於地震帶與颱風帶，時常會有自然的外力對建築物造成損害，例如地震、颱風、日照及日夜溫差過大造成的熱脹冷縮等，這些自然環境的變化，就會增加外牆飾材掉落的風險。

而以人為因素來說，最重要的施工工法與施工程序是否正確、施工品質是否嚴謹，往往都會影響外牆飾材的構造性。例如以磁磚來說：磁磚與黏合劑之間的界面、黏合劑與粉刷層之間的界面、粉刷層與混凝土結構體之間的界面、混凝土結構體本身，這四個連接的界面，只要其中一個在施工程序或品質尚未能達到一定的標準與確實施工，就很容易造成外牆飾材的鬆動或剝落。

然而，外牆磁磚脫落並非單純只是接著劑脫落或磁磚品質不良所造成，更有可能是結構體出了問題而衍生出牆壁裂縫、滲水、壁癌以及漏水問題，故要有效解決磁磚掉落問題，建議先解決結構體鋼筋綁紮品質及混凝土灌漿品質上的問題，再處理外牆粉刷及貼附品質、工法，才是正本清源的解決方案。



磁磚掉落的各類界面不良因素。

四、石材吊掛的安全確保

颱風過後，石材廠商常會接到大樓外牆緊急維修通知，進行破損修補、更換石材的要求，以避免破碎石材掉落發生傷害及影響大樓的美觀與安全觀感。因此，石材的吊掛施工必須非常嚴謹，除了詳細的施工圖規劃作業外，外觀造型的吊掛方式必須經過專業技師的結構安全分析確認；石材的吊掛錨栓必須確實錨入結構體內，以能有足夠之抗拉拔強度；石材吊掛之連結件、螺栓及造型固定之槽鐵型鋼等，必須為不銹鋼或防鏽蝕之配件；石材吊掛時，必須檢核石材是否有破損裂痕，有瑕疵者須立即汰換等等，以能將石材問題降至最低，常保磐石穩固、雄氣尊貴之姿。

五、外牆防污設計

建築物的窗台、女兒牆、外露梁及外牆突起造型等，由於經年累月的灰塵堆積在表面，當下雨時，雨水流過表面灰塵，混合成污水順著牆面流下，會使牆面留下大大小小的髒痕。久而久之在窗台下緣、冷氣窗口、女兒牆、外牆突起造型下方形成了難以清洗的污漬，使建築物變得很難看，失去原有的挺拔雄健樣貌。況且許多大樓或建築物沒有定期清洗外牆的預算，即使有，也是一筆可觀的清洗外牆預算負擔，大家都不願長期出這一筆大樓外牆清潔費用，因此讓台灣建築物外牆的「髒污」為大家所詬病。



石材造型吊掛方式必須經過專業技師的分析確認，且石材連結扣件必須為不銹鋼材質或經特殊防鏽處理，方能夠確保品質安全。

為避免外牆被污染，可以適當設計頂部斜度，有利於表面髒污的排除，利用水的流勢將污水導引到牆面以外的範圍，藉由滴水板滴落至非視覺注意處（如陽台欄杆內側、屋頂花園女兒牆內側）。這些外牆泥作裝修細部的防污設計，包含窗台度外斜導水蓋板配合滴水線、外露梁頂面外斜並安裝滴水線、陽台欄杆頂面內斜及女兒牆頂面內斜等等。

六、避免外牆白華影響美觀

居住在潮濕多雨的亞熱帶地區，常常有消費者在購買新屋交屋後，才半年就發現外牆樓層接縫的磁磚出現白色物質，俗稱「白華」或「壁癌」，經過幾次清潔都無法改善。隨著工業逐漸發達，大樓大多以鋼筋混凝土構造，當混凝土不密實或出現裂縫時，濕氣進入樓層接縫的混凝土中，溶解內部鹽分藉由蒸散作用帶出縫外，當在縫外的水分蒸發後，會留下鹽結晶沉積呈現白華現象。

一般的大樓外牆壁體或地板因水密性不佳、防水不良、原料品質調和比例不對等原因，使水份滲入壁體或地板，造成內含水量增加產生白華的情況。解決白華的根本之道在於清除積水或滲水、避免外力損傷磁磚及定期進行磁磚表面清潔工作，生活當中若出現白華除了損害建築物及帶來視覺觀感不佳，所滋生的黴菌飄散各處，更是造成人體最直接的健康危害。

每棟建築物華麗的背後，隱藏著因過多的外觀裝飾與內部空間裝修，造成建築物自重額外的增加，當地震災害來臨時，更因事先考量外牆裝飾材掉落等問題，戴雲發創會理事長認為，在房屋安全考量上，裝飾裝修設備品質、輕量化建築及採用耐震系統化工法將是未來建築主流趨勢。



台灣屬潮濕型氣候，造成建築大樓外觀髒污的問題嚴重。



外牆泥作裝修之滴水板設計可防止牆面污染。



張清淵說陶就陶－讓自由成為當代藏家

撰文■方憶芝　攝影■方憶芝、張清淵提供



奇石隱山中

身在台南官田區的鄉道隱山，側訪著張清淵的同時，目光隨著攝影鏡頭掃過他的臉，那副約翰藍儂的小圓眼鏡掛在鄧不利多的鼻翼位置，平衡了正圓的左眼和如溜滑梯角度傾斜向下的右眼，原以為這是最顯目的象徵了，但後來，移動著鏡頭的目光卻停留在那隻耳朵上，又尖又潤的奇特形狀看得眼熟，當裊裊白煙升起，望向桌上那支盛著熱茶的陶壺，莞爾有了答案。張清淵和他的陶藝，帶著生活理性軌跡的探討和鬼靈精的態樣，尤其他聞聽著生命而展現的，更是一件又一件形狀奇異的陶品。

張清淵的陶藝工作室，窗外是綠蔭搖晃的山林景緻，也是他生活了六年的落腳處，跟著南藝來到官田的二十餘年，對於最終拋下定錨的選擇，張清淵說：「就像許多生命的衆多際遇，總有許多無法解釋的原因，但每次回想都是有趣的過程。」

就像年少時所著迷的電影、在球場上的追逐競爭，在美國生活時，拓展眼界再砍掉重練的視野，還有思索著何為家卻處處為家的闖蕩。那些已經無法解釋和比擬的，收進了耳裡與眼裡，經過雙手烙印了名為奇趣的頑石，難道也不自覺地揉合成了自己的模樣嗎？

叛逆而自由的家族格言

1960年在屏東出生的張清淵，有個大好前程的家族事業生意等著後輩承接，但率先叛逆的代表，是張清淵的爸爸，身為家中長子卻無意繼承生意，於是奔向了台南念師專，接著自願到山裡的小學任教。

看著我們驚訝的神情，張清淵倒是雲淡風輕：「五歲之後我就沒再和爸媽同住了！但也不至於覺得太寂寞，小時候懵懵懂懂，我都記得在課堂上老師說他的，我就想我的，也許並不是這麼『乖』的孩子，但也不至於出大錯，說實在我也覺得沒那麼乖是一種創造力。」一段歷程反而養成了處世獨立的態度。



「我記得在藝專（現為國立臺灣藝術大學）三年級的時候，我開始想對陶藝有更進一步的學習，所以我跟我的教授說：『請你當掉我，我還不想畢業！』教授比我還害怕，他說他不能答應，除非我有家長的同意書，所以我就跟我父親說了我想留級的原因，父親當下立刻說：『很棒呀！沒問題！』就在那一年才開始認真學習的。」看著我們驚喜的神情，張清淵繼續說道：「所以我很感謝父親，他本質上就是個教育家，而且他擁有自己的興趣，他知道自由和生命的可貴，所以他也總會支持孩子們的興趣。」除了支持張清淵繼續專攻陶藝，張清淵的父親也支持自己的女兒學音樂，家中自由的學習風氣，不言而喻地凝結了家族的格言。

形塑嶄新的視野

談到台灣現代陶藝的發展，提到1981年，那場由台北國立歷史博物館與財團法人交流協會聯合主辦「中日現代陶藝展」，張清淵說：「那是一場震撼的展出，因為日本與台灣所展出的作品品質落差太大，有許多日本陶藝家甚至在開展前一天就憤而離開，但也因此開啓了陶藝的反思潮。」

那一回的展覽彷彿在死水中投入了巨大的發泡錠，造成了台灣當代陶藝的各種迴響，和陶藝百花齊鳴的時代，合時宜的張清淵也展現他與生俱來的天份，陸續在各大獎項中獲獎。1988年，張清淵的「陶藝」，帶著他「逃逸」台灣尚未成熟的藝術市儈環境，那一年，他前往美國工藝家學校－羅徹斯特學院主修陶瓷雕塑、副修金工及金屬雕塑。

前往異地生活，成績斐然，體驗了一種無與倫比的自由，卻也讓張清淵體會到了一種失根的漂浮感，他也將這樣的漂浮感形容台灣近年的視覺藝術深度，張清淵說：「其實藝術市場一直有著討論，當去到了美國，我看見了藝術產業的自由和完整，也看見了







西方社會相對重視信任與尊重『人』的本質，我覺得這是台灣目前欠缺的，畢竟藝術家是在地環境，人與人和社會的特質。」老實的眼光，開始分享了他犀利的見解，還有對台灣藝術市場的唏噓。

現實天秤的極端

當名為現實的天秤擺出來，即便是約翰藍儂的和平理想，或是鄧不利多的一世英名，都無法精準的平衡，因為這就是人最真實的樣子。在台灣有著陶藝界定位的張清淵也笑著和我們說道：「目前我就是自己作品的最大收藏家。」一句話道出了理想和浪漫之間的鴻溝，和自嘲的幽默「台灣的藝術市場小，當代許多的討論都變成了壟斷，一般人與藝術之間的距離是被拉大的，現代人的眼界被訓練得只有『現在』，有一部分就失去了藝術的靈魂。但其實對藝術的品味是可以培養的，收藏家的眼睛和敏銳度更是，我相信教育做得好，整體環境改善，人人都可以是藏家。」

天秤的一端是出自於對台灣藝術環境的殷殷企盼，而另一側是從他的創作「莫名石」而長出的鼓舞，「其實在異地生活的經驗對我來說是影響大的，我找到了與台灣對話的角度，同時也不斷地在讓自己完全地歸零，從文化的斷裂中找到了文化的認同，其實台灣在各方面都有人才，我們要看見自己最有力的利基，在一個多元的社會，我們面對改變的能力很強，重要的是如何重新成為自己最獨特的樣子，這是我樂觀的期許。」

在叛逆的父親與嚴謹的祖父之間，在自由的風氣與緊密的工藝訓練之間，在後來自己成為了父親與教授，在後輩與自己之間，這個天秤跟著時代晃動著，也必須自己添加新看法的重量，以及將自己的某些堅持卸下，才不至於讓天秤傾倒，張清淵說：「唯有在教學的淨土，我有自己的堅持，期許自己用經驗為世代開一扇窗，其他的就是不同立場的不同火花。」當藝術不再只談論「美」的時代，人的創造是不分國家與群族，恍如一種反射動作，那沒有標準答案，也沒有SOP。張清淵用老實的生存和自由的心告訴同路人：「你的立場展現你獨特的思索，你也會是自己最忠實的收藏者。」





遲延給付責任之法律問題

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

法律問題

房屋買賣交屋後，屋主拒絕賣方修繕物之瑕疵，賣方是否應付遲延給付責任？

實務見解

按臺灣臺南地方法院101年度訴字第649號民事判決意旨:「查，被告同意修復系爭房屋龜裂之磁磚為原告所拒絕，業如前述，應認被告已以準備修繕磁磚破損瑕疵給付之事情，通知原告以代提出，且已發生提出之效力，原告拒絕讓被告進入系爭房屋修繕，不作必要之協力，應屬自陷受領遲延之狀態，甚且於訴訟中被告亦表示願為此修繕，原告仍不同意（見本院第14頁之101年7月11日言詞辯論筆錄、第15頁民事答辯狀、第24頁民事答辯(二)狀），自應認係因原告拒絕受領致被告未為給付，揆諸前揭說明，被告未為修復磁磚之行為，實因原告之拒絕及未為協力，則自不應由被告負遲延給付之責任。」可知，屋主對於賣方進入屋內修繕瑕疵之要求，應為必要之協力，否則法院將以屋主拒絕受領及未為協力，認定賣方不付遲延給付之責任。

因此，實務上常見之買賣房屋漏水等物之瑕疵，如賣方已表明願意修繕瑕疵，屋主不應拒絕賣方之修繕，否則應認係屋主拒絕受領致賣方未為給付，賣方不付遲延給付之責。

新推個案基本資料總表

產品區別：透天

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	地坪	建坪	戶數	現況	電話
西港	賀采.5	崴名建設	烏竹林	透天住宅	23-48	47-67	30	興建中	(06)796-5577
永康	科技匯	永琳開發	王行路 549 號旁	透天店住	24-31	58-67	9	興建中	(06)232-5858
東山	東山麗都園	十藝建設	東勢二街	透天店住	51.16	47.79	12	預售	(06)656-7776
新營	隋唐金華 3	新太盟建設•泰廣建設	隋唐街、復興路(全聯後面)	透天住宅	22-36	51-75	42	預售	(06)656-5869
新營	新東皇邸 NO.23 期	通達建設	東學路	透天住宅	25-63	59-105	22	興建中	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.22 期	大巍建設	近新民國小	透天住宅	30-48	60-100	19	興建中	(06)632-5990
新營	隋唐金華 2	新太盟建設•泰廣建設	隋唐街、復興路(全聯後面)	透天住宅	26-53	46-90	30	新成屋	(06)656-5869
新營	林森薈	正鈺建設	東學段 604 地號	透天住宅		50.04-94.08	9	預售	(06)659-5999
柳營	愛上巴洛克	泰廣建設•新太盟建設	中興南街、公園街	透天住宅	31-50	42-56	63	興建中	(06)622-3011
麻豆	悠朵	陶喜建設	新生南路	透天住宅	23-33	49-57	36	興建中	(06)256-6697
麻豆	人文私坊 9	柳屋建設	南勢里	透天店住		45-48	18	新成屋	(06)572-5886
麻豆	傳家帝標	嘉進建設	民權路.新生南路路口	透天店住	27-50	57-104	20	新成屋	(06)571-1868
北區	大囍田．森富 3	森富建設	小東路 307 巷 8 弄	透天住宅	21.95	52.65	4	興建中	0927-831831
安平	卓悅 NO.6	原泰建設	安北路 12 號	透天住宅	24-30	51-67	24	預售	(06)511-5260
安南	樂活墅	陶喜建設	安吉路二段	透天店住	27-35	45-57	6	興建中	(06)256-6697
安南	戀家光邸	力漢建設	布袋三街 79 號	透天住宅	22-63	50-81	20	新成屋	(06)281-0011
安南	長和墅	陶喜建設	公學路二段	透天店住	23-35	46-55	33	興建中	(06)256-6697
安南	安吉墅	陶喜建設	安吉路二段	透天店住	22-49	48-85	19	興建中	(06)256-6697
安南	雙禧園 23	統陽建設(晶陽房地產)	府安路三段	透天住宅	24.5-55	77	20	預售	(06)259-9066

產品區別：大樓 / 公寓 / 華廈

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	建 坪	戶數	現況	聯絡電話
永康	未來馥	龍舜建設	永華路 522 號旁	大樓住宅	571	84	預售	(06)233-7666
安定	港口五期	陶喜建設	港口	大樓住宅	26-30	138	預售	(06)256-6697
東山	心享家二期	柳屋建設	東興段	大樓住宅	21-31	40	興建中	(06)680-0006
麻豆	人文私坊 11	柳屋建設	中華街	大樓店住	16-63	29	興建中	(06)572-5886
新化	金玉滿堂	金玉建設	竹林路	公寓	24-36	16	興建中	(06)590-5988
新營	太子峰雲	太子建設	隋唐街/民治路	大樓店住	43-63	196	新成屋	(06)656-8888
新營	新宿	三達開發	長榮路二段(近交流道)	大樓住宅	21-29	24	預售	(06)656-9825
新營	林森薈	正鈺建設	東學段 604 地號	大樓住宅	21.9-39.06	8	預售	(06)659-5999
中西區	湖美帝璟	上曜建設(台產建設)	和緯路五段	大樓住宅	98/156/186/230	71	興建中	(06)250-7288
北區	帝凡內	上曜建設(台產建設)	中華北路一段 78 巷 vs 武聖路	大樓住宅	50-58	82	新成屋	(06)250-7288
安平	梅菲爾公園 1 號	上曜建設(台產建設)	國平路 vs 平通路	大樓住宅	53-56	73	興建中	(06)293-8788
安南	山豐海富 E+	山豐土地開發	樂活二十二街與二十六街口	大樓住宅	27-47	74	預售	(06)358-8638

新推個案資料表

NEW



個案名稱	隋唐金華3		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	新營區隋唐街、復興路(全聯後面)		
個案介紹	秉持「天地之間，再造天地」的企業精神，新太盟深耕大台南，用30多年的建築專業，精選新營市中心絕版美地，透過對稱比例雕刻、貴族陽台深窗、經典歐洲元素，成就升級版雙車獨院，選名牌住名宅，一墅完美。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	42	地坪/建坪	22-36/51-75
車位數	2	聯絡電話	06-656-5869

NEW



個案名稱	悠朵		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	麻豆區新生南路		
個案介紹	併排雙車，緊鄰麻豆市中心，3分鐘上高速		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	36	地坪/建坪	23-33/49-57
車位數	雙車位	聯絡電話	06-256-6697

NEW



個案名稱	樂活墅		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區安吉路二段		
個案介紹	海佃生活圈，近九分子，西濱快速，縮短安南至南科交通距離，雙車市心別墅		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	6	地坪/建坪	27-35/45-57
車位數	雙車	聯絡電話	06-256-6697

NEW



個案名稱	港口五期		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口		
個案介紹	台南人的矽谷，近國道8號，安南市中心只要5分鐘		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	138	地坪/建坪	26-30
車位數		聯絡電話	06-256-6697

NEW



個案名稱	未來馥		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區永華路522號旁		
個案介紹	凌空好宅，馥郁未來，永康新興都會型重鎮。地上23層，地下四層，一層四戶。均質綠帶環繞，共好宜居好舒心。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	84	地坪/建坪	571
車位數	133	聯絡電話	06-233-7666

NEW



個案名稱	金玉滿堂		
公司名稱	金玉建設有限公司		
基地位置	新化區竹林路		
個案介紹	金玉滿五樓新建華廈(新加坡式)、位於新化蛋黃市中心、百貨林立、老街、街役場學校咫尺。建材:改良樁、國產RC4000PSI、燈光設計、永大電梯、櫻花廚具`智慧ETC門禁控制、TOTO衛浴。		
產品類型	公寓	現況	興建中
總戶數	16	地坪/建坪	24-36
車位數	11	聯絡電話	06-590-5988

NEW



個案名稱	山豐海富E+		
公司名稱	山豐土地開發有限公司		
基地位置	安南區樂活二十二街與二十六街口		
個案介紹	樂活低碳社區，會呼吸的建築，單純的戶別，這就是家的感覺。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	74	地坪/建坪	27-47
車位數	88位	聯絡電話	06-358-8638

NEW



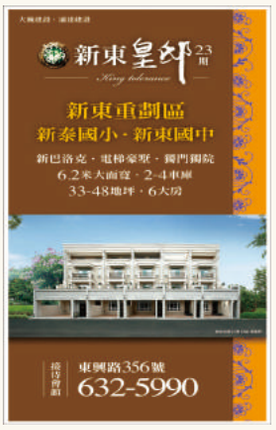
個案名稱	林森薈		
公司名稱	正鈺建設有限公司		
基地位置	新營區東學段604地號		
個案介紹	#傳統獨院 #新加坡式透天 5~7米的雙車庫、日常更便利的電梯配置 隱私性超高的間間套房和視覺通透的客餐設計 讓家人的美好生活就從林森薈開始萌芽綻放！		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	9	地坪/建坪	50.04-94.08
車位數	18	聯絡電話	06-659-5999

新推個案資料表

NEW



個案名稱	林森薈		
公司名稱	正鈺建設有限公司		
基地位置	新營區東學段604地號		
個案介紹	#限量版的市區電梯公寓 戶戶角間擁有光線充足的採光 打造超高效坪規劃的2房雙衛 讓您安家樂業共度餘生好幸福		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	8	地坪/建坪	21.9-39.06
車位數	8	聯絡電話	06-659-5999



個案名稱	新東皇邸 NO.23期		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區東學路		
個案介紹	新營-新東重劃區精華地段○正18米東學路/1-併排雙車庫/新泰國小正前、後面/地25-45坪、建55-88坪/ 5-6大房/新巴洛Villa.庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車站/為一新營極佳文教之居住環境：生活機能佳、市中心路。新營-公園路首排/新民國小/正11米路/正綠川廊道/新巴洛Villa/地26-64坪、建60-95坪/1-2車庫/獨門獨院/精華地段、生活機能佳/新民國小、南新國中、新營高中頂尖學區/ 近復興、新進商區。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	22	地坪/建坪	25-63/105
車位數	1-2併排雙車庫位	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	新東皇邸 NO.22期		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新營區近新民國小		
個案介紹	新營-民治寶雅商圈正後面精華地段/戶戶併排雙車庫/大面寬6.0米以上、地30-48坪、建62-100坪/高級六人電梯(部分)/5-6大房/新巴洛Villa.高級別墅/生活機能佳、市中心路/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區。新營-新東重劃區精華地段/1-併排雙車庫/新泰國小正後面/地29-44坪、建62-88坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛Villa.庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車站。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	30-48/60-100
車位數	1-2併排雙車庫位	聯絡電話	06-699-3977



個案名稱	隋唐金華2		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	新營區隋唐街、復興路(全聯後面)		
個案介紹	「隋唐金華2」用最強地段、最美傳統獨院，全面升等家的期待。東市政、西國道、北國圖、南商圈，換住市中心地王；雙抗震、TOTO衛浴、電腦免治馬桶、自來瓦斯，讓驕傲返家、榮耀傳家。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	30	地坪/建坪	26-53/46-90
車位數	1-3	聯絡電話	06-656-5869



個案名稱	愛上巴洛克		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	柳營區中興南街、公園街		
個案介紹	「愛上巴洛克」讓您愛上公園、愛上家。柳營市心，新太盟建設再次用巴洛克古典美學，締造獨院名牌、公園名宅，有天有地有綠意的生活新美學，給最愛一個最好的家。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	63	地坪/建坪	31-50/42-56
車位數	1-2位	聯絡電話	06-622-3011



個案名稱	戀家光邸		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區布袋三街79號		
個案介紹	戀家光邸－自然・和煦・風暖・愜意 一同相約在黃花樹下，品茶聊天暢談生活美學		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	20	地坪/建坪	22-63/50-81
車位數	2-3	聯絡電話	06-281-0011



個案名稱	人文私坊 9		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	麻豆區南勢里		
個案介紹	無論是店面或住家，完美的空間設計擁有四至五房及寬闊的車庫。基地鄰近麻豆商圈加上便利的交通，造就了最佳傳統店、住宅。		
產品類型	透天店住	現況	新成屋
總戶數	18	地坪/建坪	建45-48
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-572-5886



個案名稱	安吉墅		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區安吉路二段		
個案介紹	近台江文化中心，安中路商圈，臨安吉路直上國道八號，稀有雙效店墅，最強南勢力，成家超給利！		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	22-49/48-85
車位數	雙車位	聯絡電話	06-256-6697

新推個案資料表



個案名稱	長和墅		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	公學路二段		
個案介紹	併排雙車，鬧中取靜，生活機能佳		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	33	地坪/建坪	23-35/46-55
車位數	2-3	聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	心享家二期		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	東山區東興段526地號		
個案介紹	五樓電梯精緻華廈,坐擁東山最熱鬧區段旁,完美的空間設計,絕美123房格局,讓你自住出租兩相宜。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	40	地坪/建坪	建21-31
車位數	37	聯絡電話	06-680-0006



個案名稱	人文私坊11		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	麻豆區新興里中華街		
個案介紹	坐擁麻豆最繁華中山商圈地段七樓電梯華廈，無論是店面或住家完美的空間設計擁有一至三房，自住出租兩相宜！		
產品類型	大樓住宅/店面	現況	興建中
總戶數	29	地坪/建坪	建16-63
車位數	20	聯絡電話	06-572-5886



個案名稱	太子峰雲		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	新營區隋唐街/民治路		
個案介紹	「太子峰雲」擁第一，享唯一。 新營市中心民治路、隋唐街地王角窗， 5星會館飯店俱樂部最高禮遇，一層四戶、三面採光，超越全城、非凡規格。		
產品類型	大樓住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	196	地坪/建坪	建43-63
車位數	215	聯絡電話	06-656-8888



個案名稱	東山麗都園		
公司名稱	十藝建設		
基地位置	東山區東勢二街		
個案介紹	「東山麗都園」全面興建中，8米迎光大面寬雙車別墅，4大房、一樓孝親房，三代同堂齊歡樂，快帶家人來「東山麗都園」賞屋，發現好別墅，開始新幸福。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	12	地坪/建坪	51.16/47.79
車位數	2	聯絡電話	06-656-7776



個案名稱	賀采.5		
公司名稱	崴名建設有限公司		
基地位置	西港區港東里烏竹林		
個案介紹	傳統式透天，單雙車墅12米路上，3分鐘西港生活圈，15分鐘南科園區，生活機能充足，交通便利。4-5大房，基樁+筏式基礎雙基礎結構，TOTO 衛浴、冠軍磁磚、台灣水泥....等		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	30	地坪/建坪	23-48/47-67
車位數	1-2	聯絡電話	06-796-5577



個案名稱	科技匯		
公司名稱	永琳開發建設有限公司		
基地位置	永康區王行路549號旁		
個案介紹	全棟採用TOTO衛浴、間間套房、主臥鋪設進口木紋磚。自住或投資皆適宜，永康科技園區僅有9戶，錯過不再。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	9	地坪/建坪	24-31/58-76
車位數	各戶獨立車位	聯絡電話	06-232-5858



個案名稱	傳家帝標		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區民權路.新生南路路口		
個案介紹	歐式百米名店大街，黃金店面5.1米大面寬，完整街廓規劃，鄰近南科工業區，三甲田不如金店面，商辦/開店/自住皆宜。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	27-50/57-104
車位數		聯絡電話	06-571-9688

新推個案資料表



個案名稱	大囍田・森富3		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	北區小東路307巷8弄		
個案介紹	五樓精緻宅，雙車位、五房二廳、四衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，中央集塵設備。統一裝設監視攝影機與主機硬碟。基地位於平實商圈內黃金地段，生活機能強。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	4	地坪/建坪	21.95/52.65
車位數		聯絡電話	0927-831-831 06-271-4261



個案名稱	卓悅NO.6		
公司名稱	原泰建設有限公司		
基地位置	安平區安北路12號		
個案介紹	座落安平區蟾尾家冰淇淋對面．洲安一街海景街廓，獨擁大臺南市政灣區生活展望連接永華路跨港大橋增值願景，古蹟、觀光、娛樂、休閒全方位。大樓一半價，年輕人買得起的透天別墅，並排雙車、6米面寬、間間套房，原泰建設品質保證。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	24	地坪/建坪	24-30/51-67
車位數	雙車位	聯絡電話	06-511-5260



個案名稱	雙禧園23		
公司名稱	晶陽房地產開發有限公司		
基地位置	安南區府安路三段		
個案介紹	掌握三區黃金交匯,稀有透天錯過不再！【雙禧園23】基地位處府安路三段，北區、安南、永康三區交匯◆安和商區、奇美商圈、小北商圈，三大黃金閣區，生活最便利！◆走出巷子，過條馬路就是河岸步道、日常休閒散步最佳去處！ ◆5米5~5米8大面寬、併排雙車，間間套房規劃，品味卓然！台南，才正開始，透天，越發稀少。買在決勝點，睿智的您，就懂！25-37地坪 / 併排雙車 / 三區核心		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	20	地坪/建坪	24.5-55/77
車位數	2	聯絡電話	06-259-9066



個案名稱	帝凡內		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	北區中華北路一段78巷vs武聖路		
個案介紹	※全新完工新古典藝術精品宅※採用101大樓等級鋼骨結構+雙制震※好市多富人區、商20商業區邊金地段※全車位可升級充電設備※北外環道路計劃提升地段價值※KTV視聽室、空中咖啡廳、VIP鐵板燒、健身房、多功能娛樂室、複合式宴會廳※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、RAK精品磁磚		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	82	地坪/建坪	建50-58
車位數		聯絡電話	06-250-7288



個案名稱	新宿		
公司名稱	三達開發有限公司		
基地位置	新營區長榮路二段(近交流道)		
個案介紹	外觀以灰色幾何線條佐以白色簡約牆面，簡單中不失俐落與現代風格，打造讓人一眼難忘的時尚精品宅，預留電動車充電管路，為您貼心準備未來20年便利生活。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	24	地坪/建坪	建21-29
車位數	17	聯絡電話	06-656-9825



個案名稱	梅菲爾公園1號		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	安平區國平路vs平通路		
個案介紹	※鉅資打造台南唯一英倫穹頂建築※採新日鐵制震與東京新都廳同級※面3600坪華平公園第一排※全車位可升級充電設備※引進pm2.5空濾系統、活水系統※健身房、兒童遊戲室、棋牌室、KTV、圖書會議室※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、Yale電子密碼鎖		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	73	地坪/建坪	建53-56
車位數		聯絡電話	06-293-8788



個案名稱	湖美帝璟		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	中西區和緯路五段		
個案介紹	※本案榮獲2019國家建築卓越獎(設計規劃類)※全棟SRC鋼骨結構+新日鐵雙制震系統※全商石城堡萬順馨石打造巴洛克外觀※頂級專屬總統套房x3 供社區住戶專用※全車位標準配備充電系統※凌空百米無邊際泳池、SPA三溫暖、空中健身房※鐵板燒宴會廳(30人)、社區電影院、室內籃球場※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、RAK精品磁磚		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	71	地坪/建坪	98/156/186/230
車位數		聯絡電話	06-250-7288

