



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
文寄登記證登記為雜誌文寄

2018.03

建築橋

季刊

NO.43

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



永康大橋 | 台南圖書新總館

市府建設踏查 | 新營美術園區

觀摩遊記 | 中部優良個案暨台北建材展

推動公私合作的領航者 | 營建署長吳欣修

建築新知 | 耐震建築先天基因－土壤液化



建築橋

季刊

目次 Contents

2007.09 復刊 2018.03 出刊

一 橋聲

02 理事長的話

房市漸回暖 續爭取會員權益／詹雅曉

一 特別企劃

04 永康大橋特區發展／編輯室

08 永康大橋-台南市立圖書館新總館／編輯室

12 市府建設踏查－新營美術園區／方憶芝

一 專題報導

16 中部優良個案暨台北建材展觀摩遊記／張捷

24 推動公私合作的領航者－營建署署長吳欣修／張捷

一 建築新知

28 影響耐震建築物的先天基因－土壤液化／戴雲發

一 法律專欄

32 董監連保，卸任後之董監事，對卸任後公司所生
債務仍要負擔連帶保證責任嗎？／洪梅芬

一 會務資訊

34 新推個案基本資料總表／編輯室

36 個案資料表／編輯室

46 大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

50 會員公司申報開工統計表／編輯室

53 會務短波／編輯室

58 會員公司名錄／編輯室

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 | 詹雅曉

社長 | 吳玉山

榮譽社長 | 何福壽 洪德勝

社務顧問 | 郭建志 胡富文 洪榮章 胡炳昆 林裕盛 邱俊彬

| 陳明寶 楊慶安 陳金章 陳煌億 林聰敏 黃耀璋

| 楊國堂 姜達祥 陳清乾 洪明利 陳志倫 曹顯贏

| 曾俊源 林德國 邱俊耀 楊明勳 殷家康 陳志宏

| 黃信誠 許志鋒 鍾增榮 張博勝

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

房市漸回暖穩定 續爭取會員權益

理事長 詹雅琨



立春之後大地回暖，房市買氣也有漸漸回溫跡象，從內政部統計處公告2017年全年最新買賣移轉交易資料顯示，全年買賣移轉量達26.6萬棟，年增約8%，是2014年以來首度止跌翻揚的一年，買賣移轉棟數逐漸展現落底反彈的現象，2017年建物移轉數高於2016年。

又各縣市地政局公布2018年1月買賣移轉棟數資料顯示，六都買賣移轉棟數1月為1.93萬棟，略高於前一個月的1.92萬棟，是近5年以來首度1月移轉高於前一個年度的12月，且和去年同期相比年增23%。

另崑山科技大學房地產開發與管理學系107年2月27日記者會報告指稱，本市106年第4季建築物所有權第一次登記筆數為2,682筆較上季增加39.04%，建物第一次移轉登記筆數為1,912筆，較上季增加26.96%，建物買賣移轉登記棟數為5,305棟，較上季增加6.23%；本市房地產市場連續5季成交量持續放大，成交量超越103年同期的水準。

台積電在南科晶圓18廠已動工興建，可望提供4,000個就業機會，本市2017年第4季人口數也增加了434人；台灣經濟研究院公布2017年12月製造、服務、營建業廠商調查結果，營造業和不動產產業的營業氣候測驗點，較上月大升3.58點，且是連續第二個月走揚，整體環境對於本市房地產市場可說是非常有利。

縱觀以上各種跡象顯示，房地產交易量已持續加溫中，國內整體經濟仍穩定成長中，只要審慎房市產品需求、價與量變化，重視建築物結構安全，一定可以在逆境中創造優勢，今年房市谷底翻揚應是指日可待。

惟在房市景氣尚未復甦之前，我們建築業經不起政府機關訂定或修正一些不合時宜或不符情理的法規，來傷害房地產經營環境，內政部在106年11月3日開會決議初步修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定第2點(同業連帶擔保)規定」略以，提供擔保業者公司與被擔保業者公司負責人，「不得為配偶或直系血親關係」，此項法規修定除嚴重影響本業經營生態外，更限縮中、小型同業推案權益，對於這種不公平、不合情理法令修正，除已透過全國聯合會發函表達窒礙難行及不符公平之處建議修正外，亦將偕同全國聯合會、省聯合會及各縣市公會，持續向內政部建議溝通。

另市府為改善停車問題日前亦透過都市計畫委員會提案修訂建築物附設停車空間設置規定中，因草案部分內容對於本業較不友善且不切實際，目前已聯合市公會及民意代表積極與市府持續溝通中；將廣續追蹤與積極努力，以維護會員權益。

今年2月6日花蓮發生強震，造成大樓倒塌，釀成17人死亡悲劇，據媒體報導指稱主因係偷工減料、鋼筋不足及未依建築法規定辦理興建，再次傷害我們建築業形象，會員先進應引以為戒；另政府為加強建築施工安全管理起見，已積極進行建築法規定修訂中，對於指定樓層勘驗及一定規模以上建築物竣工查驗業務，將委由第三方公會辦理，對建築物施工安全多一層把關，當然同業先進除了應配合政府政策辦理之外，更應自我要求加強提升施工中品質、過程透明化，讓消費者購屋時能更放心、住得更安心。

本會功能除扮演會員與政府間橋樑的角色，服務及爭取會員權益外，更重要的是結合全國聯合會、省聯合會及各縣市公會，持續監督及建議政府改善房地產投資環境，讓建築業得以永續經營、蓬勃發展，呼籲所有會員要更加團結，使公會能更加茁壯，繼續為爭取會員權益及建築業願景來打拼。



大橋新勢力

永康區近年因工商業與交通發達，人口與都市規模成長快速且穩定，臺南市綜合發展化中將永康定為臺南都會區副都心，而這次編輯室將更深入一步地討論位於永康的重要核心區域－大橋。

大橋為臺南市永康區裡的一個舊地名，可追溯自荷治時期興建之磚橋，雖然說橋毀已逾上百餘年，但仍作為地名而延續至今，至今位在中山南路以北、中華路以東、東橋七路以西、縱貫鐵路以南的大橋重劃區，總面積僅四十九．五公頃，屬於臺南市政府主導規畫的「大臺南新都心計畫」二百多公頃腹地中最主要的新興住宅區，因此近年來讓許多投資者紛紛進駐搶地，帶動當地房價快速起漲。

過去曾討論到永康人口稠密與發展快速的現象，觀看一個地區的房地產未來趨勢，理性的數據分析不可少，說得更明白就是能帶動房地產無疑需要更多的「人」願意在此地居住。近十幾年間，因臺南市中心用地趨近飽和，許多人轉向鄰近的區域買房，而這點也讓永康區成為全台南37區人口數最高的地區，人口的成長率約千分之五十，至1997年底全市人口已逾十八萬人，尤以大橋地區更因緊鄰台南市中心，吸引著首購族與外來工作的人口遷入，此區的生活機能完善，都市發展腳步也更遠超過都市計畫之預期了！

永康大橋特區發展

文
■
編輯室



大橋重劃區為何如此熱門？

根據時事網路大數據分析，「鄰近生活機能」從2015年開始就一直是購屋族最關心的前十大議題，許多新興重劃區因為鄰近設施尚未完善，對於一般剛性需求的購屋者較無吸引力，但大橋重劃區卻因地利優勢少了這層隱憂，市府規劃的大橋重劃區位於發展成熟的大橋商圈附近，又被家樂福愛買商圈、奇美商圈、中華商圈、復國商圈等包圍，再加上中華路與大橋二街等地商家林立，大型連鎖店串連成線，從奇美醫院一直到台南市東區小東路，整區發展成熟的帶狀商圈，可說是永康最熱鬧繁華的地段，中華路也直接連接至永康與鄰近的台南市東區，讓大橋重劃區成為隱身眾多商圈裡的精華地段。

大橋重劃區除了良好的生活機能，便捷的交通網路也成為此區躍上買屋首選的原因，更是吸引來自南科的白領階層入住，鄰近的中山南路本就是永康進入台南市中心的交通要道，中華路則是舊台南市的外環道路，而大橋重劃區地處這兩條重要幹道交匯處，過去比較大的問題是中山高台南交流道車流量總在尖峰時間壅塞，但隨著大灣交流道啓用分散車流後，當地塞車問題已有所改善，對於需要通勤的居民來說方便許多，因此更是南科白領階層的置產買房重點區。

特定區域房地產的優勢除了便捷的生活機能與政府強力增設的便捷交通之外，也必須觀察未來的發展與潛力，如果說是居民的集結是讓一個區域擁有強大的生活機能，那官方給的強大潛能就來自未來的重大建設，因此將以幾個台南市府訂定的重大發展建設來



大橋特區重大發展



看待大橋未來的發展。

台南科學園區的台積電與聯電等半導體龍頭業者，陸續投入上千億元資金至南科擴廠，增加更多就業與消費人口，讓南科周圍的生活圈持續成長，區域房市前景更受外界看好。尤其是台南房產購屋剛性需求帶動，首購族與南科工程師客層陸續回籠，刺激平價宅與大樓，除了南科周遭，連接大灣交流道約15-20分鐘的大橋重劃區也成為房產熱區。

永康大橋特區之所以如此有潛力，不外乎多年人口的累積，以及近年台南市政府積極建設永康「大台南新都心」的市政計畫，南市府規劃藍圖裡永康「大台南新都心」，主要以原陸軍砲校校地為核心，西側結合大橋重劃區，規劃為新都心發展所需的生活用地，新都心範圍南以中山南路，北至台一省道，東側以農業區為界，因應永康砲校遷校採「分期分區、代拆代建、先建後遷」之原則，施工面積約68.49公頃。從空間發展與分區構想分別規劃出「2心、3軸、6區」，總體目標是要將永康區打造成自然、科技、文化共生的智慧城市。

面對當今環保意識的高漲及對於環境生態保育的重視，創意園區一案，政府與施工單位達成共識，會兼顧工程之需要、減少開發量體、降低對環境衝擊、進而修補動植物棲地並營造生物共榮的空間，未來這塊土地不僅有創意園區，也將有台南最大的綠地公園、藝術表演場域、會展中心與亞太棒球中心等重大國際級的工程，以及即將啓用的台南新總圖，這些大型建設都將提供給市民生活休憩的新去處，而討論多年的砲校遷建案，也在各方努力之下陸續分期、分區搬遷至關廟，砲校搬遷後的新都心的前景可期。



永康砲校鳥瞰圖
(圖片來源:台南市政府)



「台南亞太國際棒球訓練中心」模擬圖
(圖片來源:台南市政府)

創意園區總面積約83.49公頃，區內除劃設14.43公頃之創意設計園區專用區，也細部規劃有產業科技生產區、休閒生活營造區、金融醫療服務區、文教資訊大學區、文化聚落生活區與政經生活核心區，不僅規劃給未來台南市民更良好完善的公設地區，也提供各大進駐廠商，良好環境品質及多樣化商業、工商服務機能，其中保留15公頃為「永康砲校紀念公園」，將比拼平實公園成為台南最大公園綠地，各項規畫都讓大橋特區優勢持續看好，並刺激置產客提前進場卡位的意願。

政府所規劃的重要大型建設，以及大橋特區本身的生活圈即擁有充裕居住生活機能，加上連通南科僅約20分鐘車程，因此不乏南科電子產業的購屋群眾，其中也涵括了自營商、開業醫生等客群陸續前來購屋，市區也有許多軍公教客層移轉至此地，鎖定大橋特區內透天別墅產品，店面產品則以開店營業的自營商為主，加上大橋本身完善的學區機能，不少補教業者與置產型客戶也投資此地，大橋生活圈的購屋客戶素質整齊，也利於日後居住品質維持相當高的水平，以上種種利多讓大橋特區的發展備受期待。





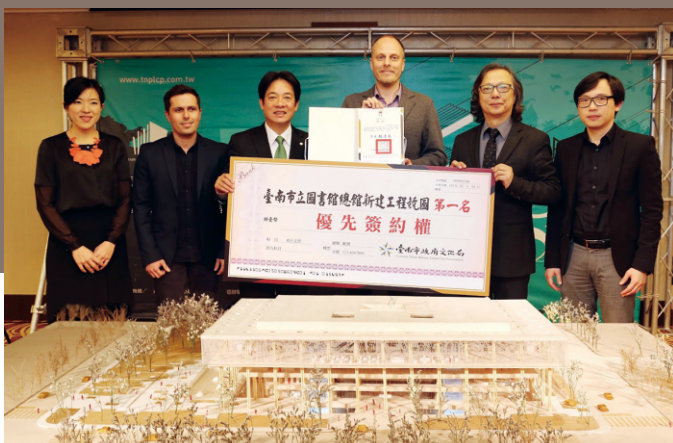
永康大橋建設

台南市立圖書館新總館

「人塑造建築，而建築也塑造人」英國首相邱吉爾曾這樣說道人與建築的關係，多年來，人們也總是不斷探討城市與人的關係，一個城市的偉大必然來自於她的居民與歷史的深度，然而在這個「神經建築學」的時代，建築物確實影響人的心情、個性甚至健康，至於影響的好壞，則取決於建築的設計以及環境空間運用，而往往最能展現城市樣態的指標公共建築也最能展現一個城市的人群意象，永康新都心計畫規劃多年，也配合台南市政府多項大型建設的發展，其中最令人矚目的台南市立圖書新總館，經過了多國的建築競圖，多達17個建築團隊紛紛將心中最適合台南的城市意象展現於競賽藍圖中。

經過了多次的評審與對談，台南新總圖最後由台灣與荷蘭建築事務所共同合作的團隊獲得首獎，這座新的指標建築也預計108年於永康砲校舊址正式啟用。

新總館的可期性，除了這座建築本身就帶有的多元設計視野與特殊的結構，也是因應了台南居民們多年來的期望，過去舊的圖書總館位在台南公園旁，使用已逾40年，雖然經過幾次翻修與室內重整拉皮，卻仍然不敷使用，不少民衆對於圖書館的使用觀念也已經改變，對於城市的總圖書館的期望，更不再只是租借書本的功能而已，於是台南市政府在規劃了新的總圖時，就將其定位為兼具綜合性與研究型的城市公共圖書館，期盼這個圖書館陪伴台南居民的日常生活，並在台南建築的歷史軸線上站穩新的里程碑。



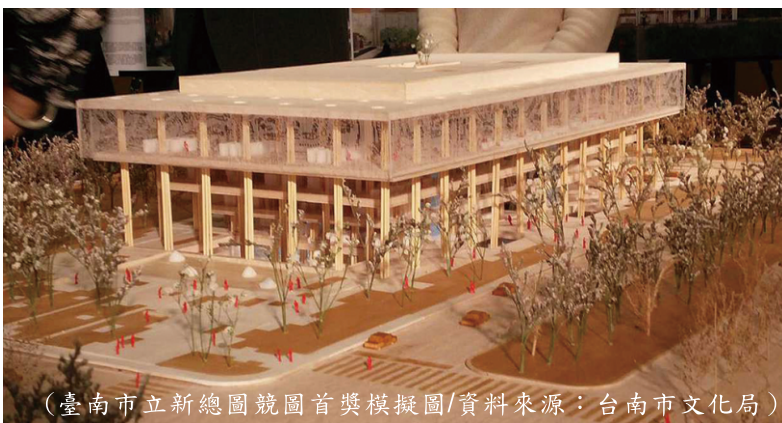
(臺南圖書館新總館競圖首獎模擬圖/資料來源：台南市文化局)

(競圖首獎團隊與時任市長賴清德合影/資料來源：台南市文化局)

台南文化局表示，新總館就選位在公園用地，是南市人口最密集的永康區，希望能提供最大的服務量能，新總館除了可發揮生活休閒與知識交流功能，亦能就近支援鄰近的永康創意園區關於文創、商業、財經等進行相關的研究與城市計畫。

圖書館徵圖活動，早在2015年就已如火如荼進行，經過了17個國際團隊激烈的競圖後，由操刀東區裕文圖書館及高雄大東文化藝術中心的張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所，與荷蘭麥肯諾建築師事務所合作的團隊，獲得競圖首獎，並取得優先議價權。而評委們一致認同好評的是建築團隊對於台南城市脈絡的深入理解，以及與周遭環境的友善利用與搭配。

台荷設計團隊規劃了與周邊環境映襯而不突兀的古典外觀，不過分突出的邊角像台南自在而不張揚的驕傲，從裡而外的堆疊如同象徵了過去至未來的歷史軌跡，優雅的垂直百葉窗設計將陽光帶入建築，也將經典不朽的俐落直線帶入傳統窗框的意象，不可缺少的綠色元素與光點細綴其中，建築的堆疊與合一並重，如同結合了過去、現在與未來的三個時間軸線的思考，搭配上台南古都的意象，使建築本身更增加雋永的韻味，與市府所期的「長遠陪伴」相呼應。



(臺南市立新總圖競圖首獎模擬圖/資料來源：台南市文化局)



這座總經費達18億的台南市立總圖書館工程日前已在永康砲校動土，標榜了全齡化建築，目標是讓0~99歲的使用者使用無障礙，並提供給全體市民更友善的公共空間，總館建築本體共分地下2層、地上5層，占地1.5公頃，樓地板總面積1萬1000坪，並在內部置入劇場、國際會議廳、親子休憩、文創複合等空間，戶外綠地也規劃呈兒童主題景觀公園，預計108年完工啓用，值得一提的是館內設施以「通用設計」為準則，導入數位學習、親子遊憩、五感體驗的空間，真正的施行了全齡化的設計，期盼讓所有人都能被這座銀級的智慧綠建築所照顧。

新總館預估至少容納60萬件館藏、提供 1000種期刊及1座可收藏40萬冊圖書的密集書庫為目標，定位為兼具綜合性與研究型的城市公共圖書館，完工後新總館，將成為一座兼具「生活休閒中心」、「數位學習中心」、「圖書資訊中心」、「研究資訊中心」與「文化資源中心」五大機能的文教地標，也將成為台南新東區的文教發展引擎，想必新總館也將帶著她的祝福與強大的機能，陪伴台南市民更長更久的閱讀生活。





市府建設踏查－ 新營美術園區

文・攝影■方憶芝

一個城市的氣質，往往來自於一條穿越城市的河流，河流與城市的對話，從時代的變遷與河流形成的模樣，有著不同的口吻和話題，走訪新營，這裡的河流如今有了新的名字「綠川廊道」，過去這裡是嘉南大圳的新營支線，承載著農業灌溉的任務，而今與這條水圳相伴的是孩子們川流不息的笑聲和城市美術館的新氣象。

過去人們的日常隨著水道而生，1930年代嘉南大圳興建完工後，為這個平原帶來的繁榮的生機，也成為重要的地景，而流經新營區市中心的新營支線，經政府的整治成為了市區重要的都市河岸空間系統，周邊整合了新營文化中心、南瀛

綠都心公園及各級機關學校，而坐落在圳道周邊的新營美術園區更是新營的一大亮點，以「城市即是美術館」的概念而打造的戶外美術園區，藉著與台灣青年設計師不二良共同合作打造的「童年狂想曲」大型公共造景創造話題，也成為民眾與設計近距離接觸的熱門休閒場所。

新營美術園區為台南市政府的五年期工程，以新營文化中心為核心，區分為東、西兩段，西半段從文化中心以西至復興路，東半段則由文化中心以東至大同路，結合嘉南大圳2公里廊道及戶外園區，建構成國內首座戶外型美術園區，不同以往圈型的公園，新營美術園區是座長條形

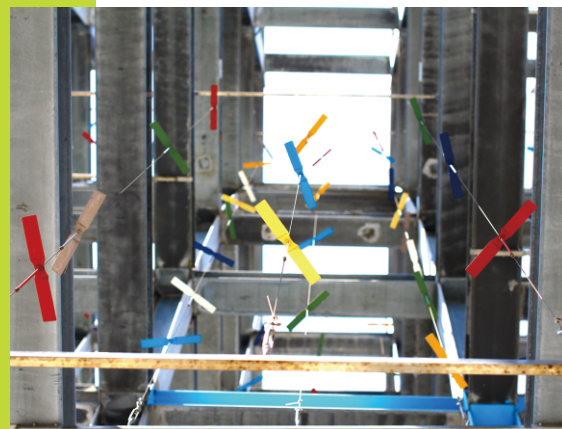


的綠地公園，園區內的大型造景藝術都搭配上了「河流」的意象，最吸睛的莫過於有如河流般的長條形彩虹長廊，七彩的鋼柱拱門帶領民衆的腳步往前探險，每一步都像是新的風景，穿梭在七彩的顏色之中，以捉迷藏般的互動方式，尋找設計師不二良設計的繽紛「小鼠」公仔，搭配「童年狂想曲」為主題的大型課桌椅公共造景，設計師用心地設計小鼠不同的動作，搭配不同的色彩，讓民衆也可以跟著小鼠們一同在新營美術園區內盡情地奔跑遊戲。

坐落於新營美術園區裡，數個大型藝術品當中，「聲圳」是一個在現場能與民

衆進行直接互動的作品，創作者是擅長以「聲音」當作主題的台南在地藝術家－蔡坤霖，他多次以「聲音」與PVC管線當作媒材，創作了許多大型的公共藝術作品，如今也在國際藝術舞台上表現活躍。

「聲圳」是2014年蔡坤霖為家鄉台南創作的作品，除了以他所熟悉的PVC塑膠管為主要媒材，也嘗試與鋼材等較堅固的材料，相互結合進行創作，以飽滿的色彩點綴其中，而相互連通的管線，讓民衆重溫兒時的童玩也可以使用傳聲互動，看聲音在作品中如何穿梭與塑形，如「聲圳」之名相互傳聲互動，同時也象徵了嘉南大圳世代的流動。



除了白天找尋色彩繽紛的大型小鼠，來到了這裡，若時間允許，夜晚的美術園區也藏著不一樣的風景！幾座大型的藝術作品，包含了「萬星螢火」、「竹蜻蜓之夢」、「螢光塔」…等等，這些作品不但在白天妝點美術園區，在夜裡會經由照明輔助與燈光秀的設計，直接變身成夜裡的螢火蟲，照耀新營的水道與來訪民衆的玩心，部分作品的燈光秀時間有做每日的定時演出，要探訪前不妨安排傍晚的時間，在落日前後，看看不同面貌的新營。

新營美術園區依著河川，佐著綠地，不同於過往的農忙，現在帶著幾分悠閒的氣息，披上了活潑耀眼的色彩，適合熱愛綠地和悠然的朋友，帶著愉悅的心情來踏訪。





本會106年國內自強活動「中部優良個案暨台北建材展觀摩活動」，於106年12月12日～12月14日舉行3天2夜之旅，一如往常，在詹理事長的熱情振臂吆喝之下，大家總是開心而出，盡興而歸。

歲末出遊的好處就是，不會有被酷陽曬乾的危機；不過，老天爺偶爾都要來個小小考驗，免得大家忘了什麼叫危機處理，這又該如何說起呢…

中部優良個案暨 台北建材展觀摩遊記

撰文／攝影■張捷

第壹天／12月12日(二)

第一天，在幽暗未明的清早出門，公會工作人員準備了美味的摩斯早餐，給大家享用；這種貼心的舉動，是此行程的第一個福利；要咖啡有咖啡，要可可有可可，十足一個大家庭的幸福氛圍。

高速公路驚險記

大巴士行走高速公路之上，一路暢通，衆人也心情放鬆的在車上解開的話題；說時遲那時快，會暈車所以總是坐在高高首排的我，忽然瞥見前部貨車底下忽然竄出一長塊不知名的物品，倏地往我們的車頭過來……我，我，我…。吃驚的我，只能反射性地尖叫（真是抱歉，嚇壞了大家），然後車子立刻來個大震動，幸好大巴士有好多輪子（這樣說，有點不專業），所以只傷到一個輪子，車子還是可以行進；但後面被連坐法傷害的小客車，就沒那麼幸運了……。

停在高速公路等警察，真是一種特別的滋味，在一陣子的筆錄跟攝影存證後，大巴士由警車開道護送緩緩下交流道，有如總統級的待遇，也算是奇遇一樁；想來，應該是一整車衆多的老闆們福星雲集，穩穩的壓住我們的車身，才能有驚無險地結束這場高速行車爆胎記。

也因為這場驚險記，嚴重的延誤了原本預定的行程；謝謝我們的第一站接待單位的耐心等候與慰問，雖然餓著肚子的超時接待解說，卻仍舊欲罷不能完全忘了午餐時間，真是令人感動。



■優良案場觀摩 曙光之旅2期

台中的第一場參訪觀摩個案是由鉅虹建設所投資興建的【曙光之旅2期】，這是非常精彩的大樓產品，總計302戶，基地面積1669坪，興建樓層為地上18-20樓、地下4樓，坪數從43-69坪之間。其公共設施都集中在一樓，二樓夾層和頂樓，尤其水景規劃設計真是挖空心思，非常獨樹一格，讓你想忘記也很難。

走向【曙光之旅2期】的大門，迎面而來的就是入口門廳的第一個水景，雕塑浮於水面之上，還有蒼勁的迎客松，真是柔中帶剛，風動水起，也給了社區微氣候的調適。一進大門兩旁的裝置藝術，在燈光的襯托下，有種溫暖的熱情迎接賓客入內之感，非常舒服。參訪完整個建案的水景規劃設計，只有發自內心的佩服，將水景應用得淋漓盡致，表現突出。



一樓公設的閱覽室、交誼廳、媽媽教室等，都非常寬廣舒適，連燈光都非常的講究，讓人置身其中，就是那種舒適安逸的家居氛圍。而二樓的健身房可俯瞰中庭的綠光森林，而不是冷冰冰的牆壁，是人文思考的一個貼心思維，是那種將居住者的需求置於首要考量的概念。

【曙光之旅2期】以「恆續宅」概念縝密規畫建築工法、生活水電、微氣候等細節，增加設備、專用迴路，加大電流、增大網路整合箱以符合數位化趨勢。另外，還有設計安心設備空間，將瓦斯、熱水器、與冷氣主機獨立安置隔絕噪音，這樣的貼心設計，應該很可以收服住戶的心吧！起碼，參訪者的我們，都覺得很滿意。

整個基地以著微氣候細節去建築空間；除了從外牆導風翼牆調節風流之外，更以地下室天井水瀑做為停車空間，真是神來的創意；其引進風光水綠，深度13米、寬度60米的尺度可謂台灣首見。而中庭更以綠意環繞泳池，與樹上涼亭、樹下足湯構成愜意的休憩綠天地，光是漫步其中，都是幸福滿滿的氣味。

在會務人員的再三督促之下，眾人才依依不捨地離開現場，簡直是硬被架上遊覽車，彷彿連飯都不想吃了呢！但當然不行，有人在餐廳苦苦地等候我們許久了。在即將接近一點的時候，我們這一車終於抵達餐廳，才讓大家打開「飯匣子」，真是辛苦了，真是抱歉啊！謝謝大家的耐心與諒解。





享用大台中不動產開發公會招待的豐盛午宴後，因早上的突發事件，讓原本預計參觀兩個建案，留下一個遺憾；於是第二車就先行離席，總要有始有終，繼續完成充實的路線。

午后，二時十五分，我們抵達由龍德不動產所投資興建的【龍德青籟】。台中地區的透天產品，越來越稀有了；於台中東區九期重劃區推出的【龍德青籟】，當然也就格外引起關愛的眼神。

龍德青籟

【龍德青籟】規劃雙併、電梯別墅，基地面積330坪，規劃地下1樓、地上4.5樓，主力坪數120坪，總計是8戶，總價範圍3600—4200萬元。

外觀簡約、錯落有致的【龍德青籟】，呈南北座向、一戶一天地、外有花園庭院，內有綠牆天井，全棟大景空間，採光極佳。整棟都套房規劃、面寬6.25m併排2大車庫，地下一樓的採光天井，將光線導入，營造出繁花綠意的景觀空間，算是近年來中部地區很棒的獨有走向。



有謙 NO.16

由於在苗栗還有個建案要參訪，於是在司機大砲先生的安全駕駛下，我們於下午四時十六分抵達君寶建設所投資興建的【有謙 NO.16】。

【有謙 NO.16】是基地面積1181坪的住宅大樓，規劃地上15層、地下2層，主力36—40坪，3房產品，



為連棟15樓建築，總戶數151戶，其中含八戶店面。【有謙 NO.16】分為A、B、C棟，其中A、B棟四併、C棟三併，皆規劃三房格局，樓高3.2米。休閒設施部分，一樓有大廳、交誼廳、兒童教室、閱覽室與中庭水景花園，二樓有Lounge Bar、視聽室、撞球室與健身房，頂樓還有空中花園。該案特別之處在全室輕隔間採溼式灌漿，負重量大，載重與隔音較佳；其中客餐廳也做了中空樓板以防噪音。

君寶建設董事長，亦是新竹縣公會理事長吳國寶全程熱情陪同解說，顯示兩會友好之情深義重啊！吳國寶理事長表示，【有謙 NO.16】銷售得非常好，但這是他們費盡心思得來的；要在不景氣的市場獨樹一幟，靠的就是市場區隔及銷售手法才能異軍突起，獲得佳績。

的確，在開放參觀的幾個房型，我們也深刻感受到君寶建設的用心，每個展示房型風格獨特，例如：北歐極簡風、工業風等，讓消費者可以選擇自己喜歡的類型，且立刻進駐不用再傷腦筋於裝潢設計，加速了賣賣雙方的成交。

六點半多，大巴士很快抵達大家都很熟悉的新竹喜來登飯店；在行李放置妥當後，前往西館3F豐邑廳，享受新竹縣不動產開發公會招待的豐盛晚餐。





第貳天／12月13日(三)

■泰雅族部落 & 澄黃柿界

翌日，從新竹喜來登飯店出發，前往泰雅族部落親身體驗野趣逍遙遊。位於新竹縣五峰鄉竹林養生村，有個名為五峰獵人學校的遊樂區，這裡擁有豐富的自然生態景觀，及歷史悠久的泰雅原民文化，完整的呈現著原民文化與地方產業。

眾人一下車，工作人員便送上男女各異的原民傳統服裝與頭飾；大家也都很配合的穿戴，轉瞬間都變成一群活潑有力的泰雅子民。在主持人得帶領下，載歌載舞的體驗泰雅原民歡樂的祖靈祭場舞，及現場工藝製作；再配合部落導覽解說、祭儀狩獵體驗等，中午就在養生村品嘗傳統風味美食，真是好難得的體驗。



體驗泰雅原民歡樂的祖靈祭場舞。



祭儀狩獵體驗。



頒發勇士獎。



現場工藝製作。

午後，我們來到新竹縣新埔鎮金漢柿餅教育園區參觀，這真是令人驚豔。老闆為了傳承及承襲祖先所開創的柿餅事業，並加於發揚光大，而接下經營的工作，因此以工科的歷練，融入產業中，開創另一種不同而又可發揮的空間，讓柿餅產業從傳統中轉型，以適合時代的潮流，讓柿餅產業更活絡。

金漢柿餅教育園區面積1.8公頃，每年產量20餘噸，是新埔第一間開放參觀教學的柿餅廠。除了供應柿餅、柿干、柿霜等製品之外，並提供產業及生態導覽解說、柿染DIY體驗、戶外教學行程規劃等，以及柿染提袋、柿染包包、柿染手工書、柿染藝品等活動；柿染是利用柿餅加工所削下的果皮，作為染布的染料，借由自己動手參與，讓活動更精彩。

而值此正是澄黃黃的曬柿餅時節，相機、手機隨便拍，隨便美麗，真是難得的季節體驗。午餐吃得晚，不小心又提早抵達晚餐地點的中壢，讓大家看著滿桌的豐盛美食，真的恨不得自己能多幾個胃出來，尤其是那個臉盆大的砂鍋魚頭，多令人心動啊！



時值下班的尖峰時刻，加上下雨路滑，車行更是緩慢；心想，我們是多幸運啊！幸好明日的行程是室內的南港國際建材展，萬一雨勢不歇，我們不至於落難啊！大巴士就在停停駛駛的緩慢行進中，終於在華燈皆上的八點半多抵達晚上將下榻的君悅飯店。

第叁天／12月14日(四)

■台北國際建材展

每年一度的建材展盛事，就在固定12月舉行，往年都有二個展區，除了這次的南港展覽館，通常也會包含台北世界貿易中心；但不知為何這次只有一個館。



今天是2017台北國際建築建材品展的第一天，卻也是我們出來參訪觀摩的最後一天；以前住君悅飯店有個好處，就是只要行李一放，出飯店大門一拐，就可以轉進台北世界貿易中心的展覽館，除非要去南港館，資料太多就帶回房間，再出來逛就可以了；只可惜，這次只好全團載往南港放人，心中竟也有微微的失落。

第29屆的展出攤位高達2,000多



個，有來自10餘個國家地區逾500多家廠商，展出以健康為訴求的環保綠建材、美觀與功能兼具的廚衛建材、物聯網科技智慧設備等項目，展品很多樣。

因為建築與人的生活之密不可分，本屆建材展論壇主題為「建築社會觀」，以「人」為出發點，探討建築人本發展新觀點，吸引來自各方產、官、學界的專業人士前來共襄盛舉。



台北國際建築建材暨產品展的展覽項目依據產品屬性規劃有「綜合建材區」、「綠建築綠建材區」、「家具家飾區」、「門窗及五金建材區」、「地壁材及裝飾建材區」、「智慧建築區」、「照明燈飾區」以及「衛浴廚具區」共八大專業分區；另有來自中國大陸泉州、漳州的专业展區；皆為免費換證入場，憑參觀證還可領取禮品兌換券。

今年的大會小禮品是個外型像小小果汁機的蔬果削皮器，雖不知其功能如何，但看起來倒是非常賞心悅目。

在五花八門的展覽中，個人一向都是瞧熱鬧



後記

在五花八門的展覽中，個人一向都是瞧熱鬧的成分居多，而且很容易就被其他有趣的東西給勾引走。去年是一個賣蔬果刨刀的日本人把我定住，花了上千元帶個戰利品，回家只用了一次；這次我就很堅定，才沒有把價值三萬元按摩椅扛回家，真是萬幸啊！





推動公私合作的領航者 吳欣修三月上任營建署長

撰文、攝影／張捷

今年三月接任營建署長的吳欣修，在臺南縣市合併六年多來，一路高升，突顯他的專業與能力受到肯定。匆促中，來不及專題採訪之際，憶起2010年的建築橋，曾經親自到當年的縣政府採訪得獎的他，雖然已過整整八年，但舊聞重置還是可以讓大家對吳欣修在公務生涯的貢獻，有一番的體認與了解....

道地臺南人的臺南市政府秘書長吳欣修，在臺南縣市合併六年多來，一路高升，更於三月接任營建署長，突顯行政院長賴清德對他專業的肯定。

吳欣修臺南市鹽水區人，畢業於成功大學都市計畫研究所，都市計畫是他的專業。他的崛起，是從臺南縣時代的蘇煥智縣長時期開始，當年的奇美博物館用地的徵收，他更是功不可沒。後來，又受到升格直轄市後的臺南市長賴清德重用，接任臺南市政府都市發展局副局長、短短六年多一路升到代理局長、局長、副秘書長及秘書長。

在任職臺南縣府城鄉發展處長期間內，吳欣修以南科特定區開發等三項創意開發案，於98年12月在全國79位遴薦人選中脫穎而出，榮獲公務人員最高榮譽「公務人員傑出貢獻獎」。當年吳欣修獲獎，主要有三大貢獻，以「浮動分區」都市計畫案，成功開發南科特定區，突破都市計畫和區段徵收法令限制，引進一百八十億元的民間投資南科特定區。

在推動「臺南科學園區特定區開發計畫」中，吳欣修突破現有都市計畫與區段徵收法令限制，首創「浮動分區」規劃及「委託民間辦理區段徵收開發」，引進

180億元民間投資南科特定區，績效著卓。另外，推動公私部門合作開發「臺南都會公園」與「奇美博物館」計畫，節省土地徵收款16億元，並獲奇美集團捐贈造價10億之博物館。規劃辦理「月津港風華再現」計畫，榮獲98年「國家卓越建設獎」金質獎，深獲鎮民認同。

為突破地方政府財政困境，吳欣修推動縣府和台糖合作開發，爭取營建署補助興建臺南都會公園，節省土地徵收款16億元，奇美集團並捐資10億元在台南都會公園興建博物館，造福南臺灣民衆。

吳欣修在任公務員生涯裡，除了第一年在臺北市府，後來在臺南縣政府任職十多年，95年間也曾獲選為臺南縣模範公務人員；直至大臺南縣市合併受到當時的市長賴清德重用，再轉戰大臺南市政的永華中心，如今再受器重直奔中央營建署。

民國57年生於臺南縣鹽水鎮的吳欣修，從小雙親管教就非常嚴格，加上自己對歷史故事的喜好，讓吳欣修除了維持課業表現優異外，對於鹽水家鄉的輝煌過去，也特別感到興趣：在鹽水國中畢業後並以優異成績考上臺北市建國中學。

隻身負笈臺北三年期間，讓吳欣修在

學業與生活態度變得更獨立自主；進到成都市計畫系後，除修課外也積極參與系所委託研究案，尤其70年代國內黨禁報禁開放後，環保與開發衝突議題讓他更深入研究社會科學領域，也成為他熱心公共事務的開端。

完成碩士學業後，於馬祖服役間負責營舍建築工程設計監造，讓他對於公共工程有初步的涉獵。吳欣修在84年6月退役後參加公務人員高等考試錄取分發至臺北市府都市發展局；但深感在土地利用規劃方面，南北與城鄉之間差距實在太大，加上對故鄉的熱愛，一年後，吳欣修調職臺南縣政府工務局都市計畫課任技士，期待能提供自己的專業能力，對故鄉的土地規劃利用能有更多的改變。

隔年，在師長的介紹下，認識了人生的伴侶－羅彩文老師，兩人結婚後，生下一男一女，在羅老師的全力照顧家庭下，讓吳欣修能全力在工作上發揮所長，這也是吳欣修最為感念在心的。

這段期間，吳欣修除深入了解各鄉鎮都市計畫發展外，也延伸接觸公園及景觀工程。在88年全國推動城鄉風貌改造計畫中，接受營建署指定承接臺南縣業務，他也不負所託，全力以赴，協助各鄉鎮公所提案並完成32件景觀改造工程，總經費達三億餘元，從此吳欣修的專業規劃與協調能力獲得府內長官認可，因此在89年成立城鄉發展局時，他同時獲升為都市計畫課長。



奇美博物館



台南都會公園

而吳欣修率領部屬全力衝刺城鄉風貌改造業務，於89、90年獲得全國前三名績優縣市，91年他更獲頒全國推動城鄉風貌有功人員獎。

民國88年台南科學園區由國科會主導正式動工，為改善南科周邊的交通與生活環境，行政院同步劃定台南科學園區周邊地區共3283公頃的特定區。經過都市計畫與土地開發單位的評估，必須花費約350-650億元才能辦理開發，對於年度預算僅有250億元的縣府來說，實在是天方夜譚。這讓開發案陷入僵局，但吳欣修深知如不研究出突破性的開發方式，將無法達成南科繁榮地方的目標。

90年底蘇煥智縣長上任後，強烈希望能引進民間力量來開發特定區，這時吳欣修引用外國曾發展的「浮動分區」觀念，融入我國的土地使用管制法規，不但破除過去傳統都市計畫的剛性土地利用規定，讓開發者能有都市計畫規劃權，而政府掌握審議權，如此可讓民間業者能依其願景規劃「新市鎮」，滿足造鎮的理想。

91年該案提出時，造成內政部及都市計畫委員會極大震撼，經過蘇縣長與吳欣修往來奔波解說，讓都市計畫委員從反對到大力支持，91年11月全案通過並發布實施。

但真正的挑戰才開始，因為國內開發商幾乎不相信能順利開發，也質疑縣府開發誠意與縣級公務人員專業能力。經過1年多南北奔走，除研擬各項投標文件外，還陸續辦理招商會議，並密集拜會各大建商，終於感動一位外資廠商，於93年8月簽約投資34億元開發第一期107公頃LM區。

吳欣修認為，如果不是蘇煥智縣長的全力支持排除障礙，並以其法律專長協助研擬投標文件，這項任務幾乎不可能完成。



台南都會公園



南科周邊生活LM區

。而為了讓投資商對縣府能力能完全信任，蘇煥智縣長指定吳欣修成立「南科特定區開發專案辦公室」並兼任主任，從此開始與投資廠商長達4年合作關係。因為投資廠商是外商機構，對於國內土地開發及公共工程法令並不熟悉；吳欣修不但研擬各項開發期程，並整合府內相關局室每周定期開會，督促協調各項進度執行，而且嚴格要求廠商與縣府都必須依限完成進度。他密集協調與管控下，所有縣府應辦事項都按期完成，讓廠商對縣府執行能力大為讚賞，也全力投入開發，全案在97年10月完工啓用，目前已有建商興建住宅，特定區的繁榮指日可待。

相較其他公部門執行大面積土地開發案，少則6、7年，多則10年的期程，這種模式不但快速又能讓縣府不必借貸投資開發，背負龐大債務與利息，也讓其他城市紛起效尤。



台南都會公園則是吳欣修主導「公私合作開發」的另類成功案例。由於內政部劃定40公頃台糖虎山農場作為台南都會公園後，不願支應16億元徵收經費，希望縣府以區段徵收方式取得用地，但經縣府評估確實不可行。所以吳欣修大膽提出與台糖公司合作開發模式，將168公頃的台南都會公園特定區協議由台糖公司開發，捐贈其中40公頃都會公園用地給縣府，其餘建地由台糖領回。

協商過程中，適逢奇美博物館想覓地重建，蘇縣長與吳欣修親自拜訪，提出將奇美博物館遷至都會公園用地構想，獲得許文龍董事長的支持並同意捐建至少10億元的博物館，不僅解決奇美博物館的問題，更讓台南都會公園成為多功能的博物館公園。

全案在94年9月台糖公司正式捐贈土地後，由營建署提供7億元建設經費委託縣府開發，吳欣修親自擔任工程設計與開闢協調工作，順利於97年完工，98年元月正式開放，現在成為台南地區民衆最佳的休閒去處，更榮獲98年建築界「園冶獎」殊榮。奇美博物館也於98年3月開工，在101年完工。這項成功案例不但替政府省下16億元徵收費用，更引入民間博物館，活化周邊土地，成了最佳的歷史見證。



吳欣修對故鄉鹽水進行景觀改造，帶動文化觀光產業的渴望，在95年得到機會，他不但親自研提「月津港風華再現」計畫，獲得當年營建署城鄉風貌競爭型提案第2名與1億元的補助後，更親自參與設計與監造，加上蘇縣長大力支持，同步推動水質改善與污染防治工程，2年後讓月津港蛻變成為景觀優美的大型親水公園，加上橋南老街以清末古街景觀改造成功，成為頗受歡迎的拍片現場，觀光客也逐步成長，更榮獲98年「國家卓越建設獎」金質殊榮獎。成就歸因於他對故鄉歷史與人文風情的深入了解，獲得鎮民普遍支持，也印證對工作深入了解、持續熱情與正面樂觀的態度，是他能快樂面對工作堅持到底的主因。

即使擔任主管多年，吳欣修還是喜歡親自參與都市規劃與景觀設計，他認為比起繁瑣的行政業務，規劃設計帶給他更大的樂趣與滿足。相信以吳署長對工作持續不減的熱情，對於全國發展願景的規劃，令大家可期，希望帶給建築界一個更美好的未來發展。

影響耐震建築物的先天基因

土壤液化

文／圖◎戴雲發(結構技師)

- ※Alfa Safe 建築系統創辦人
- ※台灣建築安全履歷協會理事長
- ※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
- ※『國家卓越建設獎』評審委員會施工品質類之評審委員



自206台南大地震後，鮮少被提及的土壤液化問題浮出檯面，民衆皆擔心自己是否住在土壤液化潛勢區範圍內。其實土壤液化潛勢區及等級是表示發生土壤液化機率的高低，若是高液化潛勢區的成屋可透過地基及房屋健檢，更能進一步了解建築之抗液化能力及安全性。

何謂土壤液化？土壤液化是指，地表下20公尺內之土壤，土層為砂土且水位甚高時，在受到較大地震震動後，引起土壤中孔隙水壓力增高，使有效應力喪失，而產生連續性之變形的狀態。簡言之，「砂質土壤」結合「高地下水位」遇到一定強度的地震搖晃，使砂質土壤失去承載建築物重量的力量，即造成建築物下陷或傾斜。

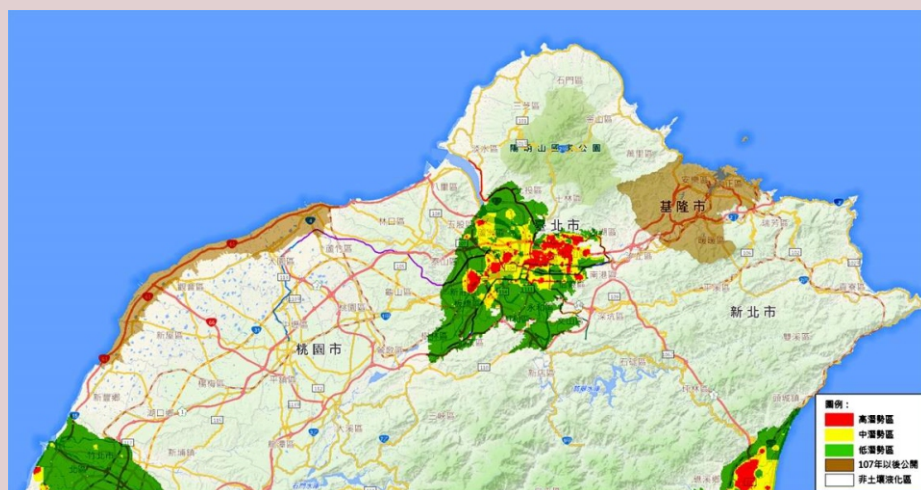
根據營建署指出，具有下列5個情形的住宅民衆較可不用擔心土壤液化問題，(一)於民國88年修訂「建築物耐震設計規範與解說」後所建建築，基本上皆屬於安心範圍，因為當時建築結構法規提高標準，已有液化潛勢評估，並且納入耐震設計；(二)具有地下3層以上的地下室；(三)建築物採用樁式基礎之建築；(四)建築物基礎為筏式或版式基礎、且樓高未超過3層之建築；(五)建物基礎位於非液化地層，如岩盤、卵礫石層及黏土層。前4項皆為人為工程技術可改變及克服的，唯有最後一項「地理環境」可說是一棟耐震建築最珍貴的先天基因，及先天的地利條件。

921大地震之後所設計之新建築，因法規已明定規範，皆已有考量土壤液化問題，故民衆無需過度恐慌，一棟新建建築地下室開挖超20公尺就不會有液化問題；或

如於輕、中度液化地區，把連續壁加深設計施作，可圍束住基礎下方之砂土，也有機會可以達到改善土壤液化問題之效果；而在較嚴重之土壤液化區域，除了加深連續壁設計施作之外，亦可在基礎下方施作土壤改良或基樁，以確保建物安全。

但若是位處土壤液化潛勢區範圍內，且是921大地震前未考慮土壤液化設計之建築物，應針對地基及建築物做全面健檢，評估房子的安全性，房屋建檢結果有3種：(1)安全無虞，即可不用擔心；(2)需結構補強，可請結構技師現場會勘並採取補救措施；(3)安全有問題，則建議儘早拆除重建。

民衆可進入經濟部中央地質調查所網站 (www.moeacgs.gov.tw)，點選土壤液化潛勢查詢系統，輸入地址，即可了解區域土壤液化潛勢，針對自己所居住環境進



(北北基桃土壤液化潛勢圖)

● 低度風險綠色區域的土壤液化潛勢區

建築物如處在低度土壤液化潛勢區，遭遇強烈地震地表產生劇烈震動時，所受影響很小、甚至沒有影響！

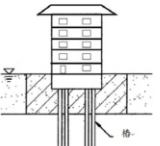
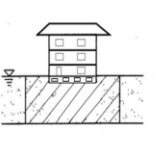
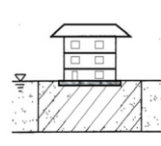
● 中度風險黃色區域的土壤液化潛勢區

可先依照簡易自主檢查表作初步自我檢視，只要建築物符合表任一種狀況，通常不需要太擔心土壤液化的問題。

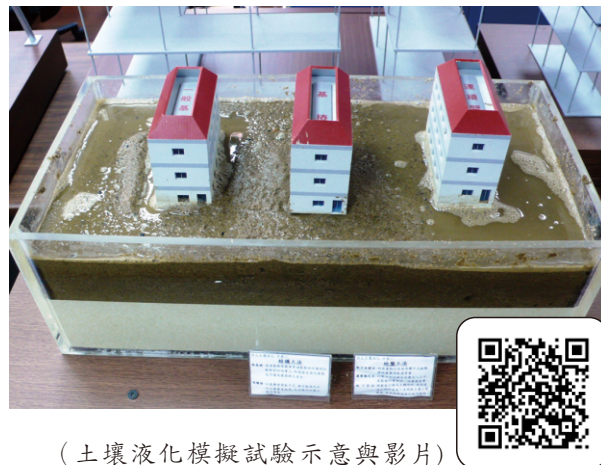
● 高度風險紅色區域的土壤液化潛勢區

建築物位於高度土壤液化潛勢區內請勿過度擔心，民衆可利用自主檢查表先初步檢核，並向地方政府查閱建物的原始設計資料尋求土壤液化工作站諮詢，有需要再委託專業技師進行專業診斷。

土壤液化潛勢區建築物簡易自主檢查表

全部門牌號碼(一幢或一棟)：		
勾選	建築物狀況只要符合下列任一項，通常不需要太擔心土壤液化的問題！	
☐	依據 921 地震後，88 年 12 月 29 日公告修正之『建築物耐震設計規範與解說』所設計之建築物。 說明：88 年 12 月 29 日修正之建築物耐震設計規範，已要求建築物設計時需進行液化潛能評估並納入耐震設計中。	
☐	地下室三層(含)以上之建築物。 說明：地下室三層(含)以上之建築物，可能發生液化的地層已在施作地下室時已大部分挖除，且其基礎通常採用筏式基礎或樁基礎，因而發生液化時對建築物之危害較小。	
☐	採用樁基礎之建築物。 說明：建築物若採用樁基礎且穿過液化地層，當地層產生液化時仍可支撐建築物，對建築物之危害較小。	
☐	地上三層(含)以下，採用筏式或版式基礎。 說明：由 921 地震之經驗，在液化區三層樓以下且採用筏式或版式基礎的建築物，因液化而受損的情況都不嚴重。	
☐	基礎下方已無會產生液化地層之建築物。 說明：建築物因開挖或基礎加深，基礎已座落於不會產生液化的地層，如岩盤、卵礫石層、承载力足夠之黏土層，或地下水很深的地層，建築物雖位於土壤液化潛勢區，也不會因液化而發生損壞。	
參考圖示		
	樁基礎	筏式基礎
		版式基礎
備註	本表僅適用於位於中度、高度土壤液化潛勢區之建築物自主檢查，因為位於低度潛勢區者，發生土壤液化的機會極低，請您無須擔心！	

(自主檢查表一資料來源：內政部營建署)



(土壤液化模擬試驗示意與影片)



行查詢，了解是否為高潛勢土壤液化區，而內政部營建署(www.cpami.gov.tw)在土壤液化防治專區，也推出了各項配套措施，包括問答集、自主檢查表、諮詢服務申請書、各縣市及大地技師、建築師公會諮詢服務窗口等，協助民衆解決疑慮。

除了嚴重土壤液化地區的建築安全需特別注意之外，921、331地震之紅單及黃單建築，以及921大地震之前設計之建築大樓且配置系統類似維冠大樓等危險建築，政府都應該加速輔導進行「危老專案」或防災型都更，以確保大地震來時建築物之安全。

另外，如果是在地震中已造成房子傾斜，又不想拆除重建者，經專業技師評估建築結構結果仍安全，則可用灌漿的方式扶正；此外，嚴重土壤液化區的老舊低矮建築，因大多數是沒有地下室的，當大地震來襲時，最容易因土壤液化問題造成建築傾斜倒塌，對其結構安全也影響最大。

法律專欄

董監連保，卸任後之董監事， 對卸任後公司所生債務 仍要負擔連帶保證責任嗎？

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）



一、公司借款時，銀行常要求公司董事、監察人作為連帶保證人。因保證通常未定有期限，對於任職公司董監事期間所生債務，董監事應根據連帶保證契約負責；但有問題的是，董監事卸任後，對於卸任後公司所生債務，仍要根據連帶保證契約負擔連帶保證責任嗎？

根據民國（下同）99年5月26日增訂之民法第753條之1規定：「因擔任法人董事、監察人或其他有代表權之人而為該法人擔任保證人者，僅就任職期間法人所生之債務負保證責任。」對於99年5月26日以後擔任公司連帶保證人之董監事，不必先依民法第754條「就連續發生之債務為保證而未定有期間者，保證人得隨時通知債權人終止保證契約。前項情形，保證人對於通知到達債權人後所發生主債務人之債務，不負保證責任。」之規定向銀行終止保證契約，就能對卸任後所生公司債務免除保證責任。

二、另外，要注意的是，連帶保證人究竟是以董監身分還是私人身分為公司保證？若不是依董監事身分保證，而是依私人身分為公司保證，就沒有民法第753條之1的適用，對於未定期間之連帶保證契約仍要依民法第754條向銀行通知終止保證契約後，才能對通知到達後所生公司債務免除保證責任。

至於如何區分究竟是以董監身分，還是以個人身分為公司連帶保證？有法院認為，若符合：

1. 以借款公司代表人出名；

2. 銀行要求出具全體董監事之保證書；
3. 銀行未對連帶保證人個人條件進行徵信等要件時，可認為是以董監事身為公司作保（台灣高等法院台中分院101年度重上字第57號民事判決、最高法院102年度台上字第2137號民事判決參照）。

三、至於銀行授信約定書等契約文件，若印有「連帶保證人願拋棄民法第753條之1權利」之字樣，是否就不能主張民法第753條之1？答案應該是否定的。

因為：1.從99年5月26日增訂之民法第753條之1後，至100年6月28日制定金融消費者保護法以前，連帶保證之董監事可以主張該條款是定型化契約，而依民法第247條之1「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。」或者認為董監連保條款締約時的真意是「董監事只保證任職期間所生公司債務」，不能再以定型化契約條款排除雙方締約時只就任職董監事期間公司債務保證之約定，也就是透過民法第1條之規定，將消費者保護法第15條「定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。」之規定引為法理來排除銀行「要求董監事拋棄民法第753條之1權利」之定型化契約條款，以免產生不公平之現象。

2. 在100年6月29日制定金融消費者保護法後，關於借貸及連帶保證契約，卸任的董監事可依金融消費者保護法第7條「金融服務業與金融消費者訂立提供金融商品或服務之契約，應本公平合理、平等互惠及誠信原則。金融服務業與金融消費者訂立之契約條款顯失公平者，該部分條款無效；契約條款如有疑義時，應為有利於金融消費者之解釋。」之規定來主張該條款無效。



新推個案資料表

NEW



個案名稱	南區.英倫印象		
公司名稱	泰盟不動產機構・新太盟建設		
基地位置	南區.明興路1154號旁		
個案介紹	國家建築金獎系列・巴洛克傳統獨院別墅 5大房，整層大主臥 Derek德瑞克精品衛浴 櫻花豪華廚俱 3年防水保固 全區102支抗震基樁+筏式耐震基礎		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	25戶	地坪/建坪	23-44/48-57
車位數	1-2	聯絡電話	06-262-1211

NEW



個案名稱	家賀		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	仁德區民安路二段166巷		
個案介紹	熟成便捷的生活機能，出門轉個彎中正路商圈，銀行郵局、傳統市場、7-11全家、賣場、各式小吃林立，4分鐘德南國小、仁德國小、仁德國中，5分鐘86快速道路，10分鐘保安工業區、台南高鐵站、奇美博物館，南來北往四通八達，可靜可動的掌控權，操之於己，如此便利的生活圈，工作、學業、交通、休閒，又能享有寧靜的品質，讓您一次全滿足！		
產品類型	電梯公寓、透天	現況	興建中
總戶數	公寓20、透天15	地坪/建坪	公寓:建25-33 透天:地25-31/建53-65
車位數	總車位31	聯絡電話	06-2706275

NEW



個案名稱	新東皇邸 NO.17		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區復興路與富強街5巷三角窗		
個案介紹	新營-復興路商圈/新民國小/正10米路/正綠川廊道/新巴洛Villa/地28-70坪、建60-88坪/1-3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	預售
總戶數	高級別墅12戶	地坪/建坪	27-70/60-88
車位數	1-3	聯絡電話	06-6325990

NEW



個案名稱	綠園道		
公司名稱	金鴻運建設有限公司		
基地位置	關廟區文中二公園對面		
個案介紹	「綠園道」近擁千坪公園美景，綠意清新漫家門：1樓孝親房格局，體貼長輩金友孝！中庭空間分隔外界車潮與喧擾，獨立出一片住戶專屬自在天地，不分老幼出入都安心！選擇「綠園道」，體會最深刻的滿足，三代都好住、幸福好傳家！		
產品類型	透天住宅/店面	現況	預售
總戶數	20	地坪/建坪	22.4-32.2/54.5-68.1
車位數		聯絡電話	06-5950669

新推個案資料表

NEW



個案名稱	站前巴洛克		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	官田區隆田國小對面		
個案介紹	自2005年開始，新太盟便與隆田結下了不解之緣，多年來的深耕，成就了無數美好家園。這一次站前榮耀再起，經典不變、風格蛻變，在隆田站前的城市畔核心區最美生活圈，獻上不容錯過的巴洛克建築作品！外華麗、內傳統格局，不變的品味，再次升級的卓越工藝，完美襯托榮耀生活的優雅與愜意。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	38	地坪/建坪	地26-41
車位數	1-2	聯絡電話	06-579-0099

NEW



個案名稱	三代居NO.9		
公司名稱	東錡建設有限公司		
基地位置	新營區民生路與金華路口		
個案介紹	20年建築專業，三代居東錡事業用心精鑄建築作品。採用耐震度、安全性超越一般傳統透天之筏式基礎施工，打造磐基永固耐震建築。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	3	地坪/建坪	29.5-44.7/63.1-84.7
車位數	2	聯絡電話	05-2315999

NEW



個案名稱	築夢家園8		
公司名稱	豪鎮建設股份有限公司		
基地位置	安南區淵西路		
個案介紹	本案場位於淵西路重劃區內，有興趣者歡迎至接待中心詢問。地址於台南市安南區海佃路2段及安吉路交叉口。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	51	地坪/建坪	27-58/48-52
車位數		聯絡電話	06-2476955

NEW



個案名稱	龍舜東越		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區勝華街		
個案介紹	近中華路，在未來核心區，3站輕軌、3商圈、3公園、精品3房、稀有51席、0店，退縮26米中庭花園		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	51	地坪/建坪	建33.68-43.95
車位數	70	聯絡電話	06-313-3588

新推個案資料表

NEW



個案名稱	鼎大		
公司名稱	鼎大建設		
基地位置	永康區南灣街		
個案介紹	永大商圈.5樓電梯華廈.FTTH光纖科技智慧宅.大3房.一樓平面車位。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	36	地坪/建坪	建24.8-34.6
車位數	27	聯絡電話	06-205-5601



個案名稱	郇欣地堡33期		
公司名稱	地堡建設股份有限公司		
基地位置	新市區富林路		
個案介紹	南科3分鐘，新和重劃區2-3房電梯宅。2房雙套房，3房雙衛浴。增值首席：坐臥重劃區金板塊，房產價值漲聲響起，增值輕鬆賺。投資首選：出入新市區便利繁華，擁抱南科新貴租住需求，好租又好住。生活首善：嚴選建材，嚴謹規畫，居商圈、鄰校園，採買、就學、運動全到位。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	92戶	地坪/建坪	25.96-32.58
車位數	64	聯絡電話	06-5999777



個案名稱	陶喜 LiHo		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	陶喜LIHO的微豪宅新居學-人在繁美大街漫步，心在自然墅院安適從容，全棟光纖到府住宅，城市生活的幸福空間賦予你一方甜蜜舒適，靜詠人生。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	21	地坪/建坪	23-33/58-70
車位數		聯絡電話	06-2536115



個案名稱	陶喜 LiHo		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	灰白中性色調打造和風禪境，現代簡約建築的形貌是科技菁英熱愛的時尚品味，成就恆久美感，讓家園的溫暖軌跡為建築更展歲月美意。		
產品類型	電梯公寓	現況	興建中
總戶數	40	地坪/建坪	建23-25
車位數	16	聯絡電話	06-2536115

新推個案資料表

 陶喜建設

陶喜南台會館



個案名稱	陶喜南台會館		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	永康區南台街68號		
個案介紹	透天住宅-興建中		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	12	地坪/建坪	50-80/110-180
車位數		聯絡電話	06-253-6115



個案名稱	英倫巴洛克		
公司名稱	泰廣建設·新太盟建設		
基地位置	新營區金華路民生路		
個案介紹	泰廣建設新營第6號作品榮耀登場！精選新營市中心鬧中取靜的絕版地段，2分鐘家樂福、民治商園，4分鐘南瀛綠都心、中山高速公路；再以巴洛克經典風格刻畫建築細節，搭配筏式基礎結構、3年信譽防水保固的工藝技術，演繹出21世紀的全新巴洛克美學，市中心最美的經典，最是值得珍藏。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	38戶	地坪/建坪	26-52/45-61
車位數	1-2車位	聯絡電話	06-6570011



個案名稱	[白禾方] 第二方		
公司名稱	新鼎建設有限公司		
基地位置	白河區民安路與十全街口		
個案介紹	居白河區市中心地段，民安路與十全街口，近中山商圈、市場、全聯賣場、金玉堂、二高白河交流道、交通生活機能便利。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	8戶	地坪/建坪	26-38/53-55坪
車位數	1	聯絡電話	05-2287722



個案名稱	大灣森富		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	永康區大灣三街57巷38號；40號		
個案介紹	五樓電梯精緻豪宅，雙車位、六房二廳、七衛浴、3C智慧型設備，高級IH電爐無明火設計廚房，統一裝設監視攝影機與主機硬碟，中央集塵設備。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	2戶	地坪/建坪	31.8-32.3
車位數	雙車位	聯絡電話	0921-515995

新推個案資料表



個案名稱	雙禧園18期		
公司名稱	雙禧園建設		
基地位置	永康區永華路與永興路口		
個案介紹	面臨15米永華路上,探索公園旁,大面寬併排雙車,店住合一,坐擁現成的商圈與高度繁榮的生活指標最好的地段,匹配最好的房子,雙禧園18期-從選擇的居所,看見一生的富有。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	7戶	地坪/建坪	28-38/70-86
車位數	2位	聯絡電話	06-204-3936



個案名稱	日東昇-知音		
公司名稱	日不落建設開發有限公司		
基地位置	北區中華北路二段53巷39弄12號		
個案介紹	鄭子寮,文元校墅,5房,雙車位,輕快入門,傳統獨院,併排雙車,稀有13席。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	13戶	地坪/建坪	地22.65-34.05 建50.29-58.09
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-2500777



個案名稱	旺家園		
公司名稱	嘉陞建設股份有限公司		
基地位置	官田區中華路		
個案介紹	南北向,歐風莊園別墅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	55	地坪/建坪	19-40/46-57
車位數	1-2	聯絡電話	06-6993977



個案名稱	森富小學		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	永康區大灣路297巷		
個案介紹	四樓精緻宅,雙車位、四房二廳、五衛浴、3C智慧型設備,高級IH電爐無明火設計廚房,統一裝設監視攝影機與主機硬碟。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	2	地坪/建坪	23.3-25.2/43.89-49.18
車位數	2	聯絡電話	0921-515995

新推個案資料表



個案名稱	院無圍		
公司名稱	嘉陞建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區南勢里		
個案介紹	大戶獨棟，有田有閒，結廬人境，車馬無喧。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	21戶	地坪/建坪	34-85 / 60-127
車位數	1-2	聯絡電話	06-5715830



個案名稱	新天地		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區民權路		
個案介紹	純歐式外觀，完整街廓規劃，歐式百米名店大街。		
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	06-5711868



個案名稱	日東昇 華美		
公司名稱	日東昇-日欣開發		
基地位置	新市區光華街61巷		
個案介紹	有新就有房，買房送車位，388萬起雙面採光，衛浴戶戶開窗健康宅，菁英限量倒數席次。風·光·美墅『華美』生活-新市國小旁，併排雙車墅、輕盈擁抱幸福美墅。888萬起，天天甜蜜在一起，市心生活，微距南科，浪漫久久。接待中心位於台南市新市區光華街·南港街。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	透天30戶，華廈16戶	地坪/建坪	23.3-30.8 / 透天 54.5 - 61.6 華廈 21.6 - 32.2
車位數	透天平面雙車 華廈平面+機械上層	聯絡電話	06-5998008



個案名稱	善化·印象巴洛克6		
公司名稱	泰盟不動產機構·泰廣建設		
基地位置	善化區成功路·啤酒廠斜對面		
個案介紹	國家建築金獎系列·巴洛克傳統獨院別墅4大房，Derek德瑞克精品衛浴、櫻花豪華廚俱、3年防水保固，每戶·監視錄影主機1台·監視鏡頭1支。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	22	地坪/建坪	26-41 / 41-51
車位數	1-2	聯絡電話	06-5837535

新推個案資料表



個案名稱	山豐海富11期		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	善化區LM特區善新大道上		
個案介紹	工作繁忙之餘，唯有家才是最好的避風港。緊臨南科LM區學校預定地旁，不用擔心咱的心肝寶貝學區的問題。再加上便利的交通，無形中造就生活上及工作上最優勢的距離。		
產品類型	透天別墅	現況	新成屋
總戶數	20	地坪/建坪	25-45/56-65
車位數	雙車位	聯絡電話	06-5851099



個案名稱	戀家16期		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區海佃路二段483巷		
個案介紹	戀家16期純真幸福宅，同安商圈、傳統獨院4-5房		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	30戶	地坪/建坪	23-38/35-73
車位數	1~2位/戶	聯絡電話	06-2590111



個案名稱	心滿逸築 3期		
公司名稱	原泰建設有限公司		
基地位置	永康區大灣生活圈(大灣路·大同街)		
個案介紹	原泰建設2018最新建築提案「心滿逸築NO.3」永康2-3房青年寓所，座落大灣市場及國中小高中生活圈，全平面車位、TOTO衛浴，櫻花廚具，室內挑高3米4，崇友電梯直達6樓露台觀星，歡迎鑑賞！		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	32戶	地坪/建坪	23/32
車位數	21位	聯絡電話	06-5115260



個案名稱	那藏		
公司名稱	長磯建設開發有限公司		
基地位置	永康區民族路481巷26號		
個案介紹	簡約黑白色系的方塊，以俐落堆疊大器：靜巷陽光刻劃出錯落有致的光影空間。點亮溫暖家燈，讓每一寸用心嚴選好建材，迎接回家的放鬆安心，真心鉅獻，就藏在這繁華靜巷裡。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	10戶	地坪/建坪	30-43/65-87
車位數	3~2	聯絡電話	06-2727879

新推個案資料表



個案名稱	太子君峰會		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	北區海安路三段/民德路181巷口		
個案介紹	觀海空中LOUNGE，錯層陽台帝冠式造型，臨40米公園道，規劃零店面、純69席三併豪宅高規之新層峰建築。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	69戶	地坪/建坪	建50-72
車位數	76	聯絡電話	06-2597789

個案名稱	堡聖之星NO.1		
公司名稱	邵安建設-堡聖建設		
基地位置	東區裕信三街		
個案介紹	【堡聖之星】輕鬆入主正東區虎尾寮，雙車別墅，絕版超值總價1188萬起；戶數不多，強力倒數中。真的只要車程三分鐘，【堡聖之星】國道一高速公路，仁德、大灣交流道隨意上，裕文圖書館、裕文國小、復興國小、復興國中在家旁。而有台南中央公園之稱的「平實營區開發計畫」及輕軌捷運車站已經啓航，勢將成為台南最耀眼的鑽石地標，購屋逢低搶進正是時候，戶數不多，強力倒數中。敬請馬上前來。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	25戶	地坪/建坪	20-32/51.8-69
車位數		聯絡電話	06-3316887



個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設		
基地位置	歸仁區忠孝北路(歸仁里活動中心前)		
個案介紹	近歸仁國小、國中、圖書館、活動中心、郵局、市場、文化中心、銀行、超市、書局100~500公尺內,生活機能佳。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	35戶	地坪/建坪	22/31.5
車位數	18	聯絡電話	06-2302078-9

個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設有限公司		
基地位置	歸仁區忠孝北路(歸仁里活動中心前)		
個案介紹	近市場、國中、國小、圖書館、活動中心、派出所、孔廟、文化中心約100~350公尺。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	預售
總戶數	8	地坪/建坪	27/57
車位數		聯絡電話	06-2302078

新推個案資料表



個案名稱	心璽		
公司名稱	桔昌建設股份有限公司		
基地位置	北區海安路三段135巷		
個案介紹	本案基地距文賢國中旁，一戶一庭院規劃，並於台南市北區商圈中心，出則繁華、入則寧靜，純住宅最佳環境。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	12	地坪/建坪	地坪/50-74
車位數		聯絡電話	06-2810077



個案名稱	太子花博館五期		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區館安路/館安二路		
個案介紹	全新完工-史博館鎮館之堡。大樓價超值升等，史博館堡值大墅，住得更大更綠。安南醫院醫學中心及生活圈快易通。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	146戶	地坪/建坪	32-90/72-130
車位數		聯絡電話	06-3960828



個案名稱	天悅		
公司名稱	金鴻運建設股份有限公司		
基地位置	仁德區德南路		
個案介紹	位於德南路，三面臨路的基地環境，土地價值性高，三面臨路也利於未來逃生與救援。純住宅大樓的居住環境，採智慧型住宅設計與光纖到府規劃，採光良好，格局方正。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	61戶	地坪/建坪	建22.6-34.0
車位數		聯絡電話	(06) 290-5197



個案名稱	郇欣地堡N0.50		
公司名稱	郇安開發建設		
基地位置	新市區富中街		
個案介紹	位在台南新市區最熱門的新和重劃區，採用新古典風格外觀，以極簡的現代感線條，打造出優雅動人的建築姿態，以柔和的米色調展露浪漫的色彩。全區規劃80戶六樓電梯華廈，全區規劃兩房格局，超低公設，兩房雙衛浴，不論自住投資都合適，一層四戶，住家環境單純，兩房低總價，讓您輕鬆完成家的夢想。學區為新市國小、新市國中，5分鐘以內到新市市區，生活便利，生活機能主要在中正路傳統市場與中正路商圈，日常採買便利。新市區公所、新市郵局皆在車程5分鐘內，上班快速，10分鐘以內到南科。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	80	地坪/建坪	23.5
車位數	59	聯絡電話	06-5999777