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

建築橋 季刊

2017.06
NO.40

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



充實專業管理能力度嚴冬
第九屆第二次會員大會　賓主盡歡．圓滿落幕
消費爭議調解案例探討(上)
大臺南房地產市場～過去、現在與未來（下）
105年度複核小組有關土地開發案例（下）
大樓的眼淚，小心禍從天降
乳牛的家～柳營
承攬瑕疵修補
核釋個人售屋營業稅課徵相關規定

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

建築橋 季刊

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
2007.09 復刊　2017.06 出刊

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	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　曹顧贏　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
資料	楊勢煌　林郁珊
廣告	林孟蓉
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

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

目次 Contents

橋聲

02 理事長的話
充實專業管理能力度嚴冬／詹雅喨

特別企劃

03 第九屆第二次會員大會　賓主盡歡．圓滿落幕／張捷
08 消費爭議調解案例探討(上)／吳玉山
18 大臺南房地產市場～
過去、現在與未來（下）／劉建興

建築專欄

11 105年度複核小組有關土地開發案例（下）／陳煌億
23 大樓的眼淚，小心禍從天降／戴雲發

南瀛采風

26 乳牛的家～柳營／周筱筑

法規政令

31 承攬瑕疵修補／洪梅芬
46 核釋個人售屋營業稅課徵相關規定／編輯室

市場情報

32 個案基本資料總表／編輯室
34 新推個案資料表／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

會務短波

51 會務短波／編輯室
57 會員公司名錄／編輯室



充實專業管理能力度嚴冬

理事長 詹雅喨

光陰似箭，歲月如梭，一轉眼，雅喨就任已屆滿周年，回顧這一年來台灣房市受到房地合一稅制實施、總統大選及土壤液化議題等因素影響，使得去年台灣房市交易進入冷凍期，依據內政部公布2016年房地產交易紀錄，全年買賣移轉件數僅24.5萬棟，年減16.1%，創自1991年有統計以來新低，且六都數量全數衰退，全年買賣移轉棟數僅約18.22萬棟，年減16.6%，亦創26年歷史新低，慘過SARS期間。

惟隨著政府打房政策逐漸喊停，市場買氣已略有回溫趨勢，據經濟日報刊載六都公布5月份買賣移轉件數，較4月份分別增加5%～23%，房仲業者分析，由於房價處於讓利甜蜜期，帶動5月份買賣移轉件數創今年以來新高紀錄；惟本市在六都裏面敬陪末座，究其緣因，除2016年6月底台南的房屋稅調整方案出爐，追溯15年調高過去的房屋標準單價，使得持有成本增加外，又2016年1月1日公告地價、公告土地現值大幅調整，使得持有稅及交易稅相對提高，持有稅加重，影響市民購屋意願，另據崑山科技大學房地產開發與管理系2017年第1季季報指稱，台南房地產市場價跌量縮，開價仍高，成交情況已出現鬆動，購屋者仍然信心不足。

房地產市場進入嚴冬，何時會回溫未能預料，除觀察國內總體經濟是否有所提升、政府的房市政策及升息幅度外，另亟需仰賴新政府在兩岸和平穩定發展上應有更積極的作法，促進國內產業加速成長及經濟振興，增加國人就業機會，提高人民生活水平，為台灣擘劃永續成長動能；讓房地產市場回歸穩健機制，避免太多不確定性政策或人為干預等，使建築業能重拾信心，賡續來推動優質及價格較合理的建案，而讓消費者購屋意願大幅提昇，形成購屋良性循環，房市才有機會回歸正軌。

雅喨呼籲會員先進，在房地產市場不景氣時，多充實公司專業管理能力，培養人才與實力，提昇建築品質及結構安全管控，注意房屋市場量與價交易趨勢，把握時機再出發；相信建築業谷底翻揚，將指日可待；公會仍會扮演好會員與政府間橋樑的角色，結合相關公會、民意代表與政府積極溝通，繼續為維護會員權益來打拼。





第九屆第二次會員大會
賓主盡歡．圓滿落幕

撰文■張捷
攝影■王世勳．張捷



熱鬧的報到現場。





本會第九屆第二次會員大會於五月廿五日下午三時，假臺南市永康區【桂田酒店】二館二樓杜拜廳召開，會員參與踴躍，擠爆了會場，連友會的貴賓都驚呼不已。大會由詹雅喨理事長主持，大高雄不動產公會秘書長黃榮昌擔任大會司儀；來自全國各地的嘉賓與數百名會員代表共襄盛舉，共聚這一年一度的珍貴時光。會中並邀請臺南市政府都市發展局主任秘書謝文娟跟會員分享【大臺南都市發展願景】，透過簡報讓大家了解整個大臺南的各項發展方向，真是受益良多。會後舉辦聯誼歡聚的建築橋之夜，賓主盡歡，圓滿落幕。

今年的大會沒有像去年的選舉活動，所以每個人顯得從容而輕鬆；一碰面就是大力握手拍肩，互相寒暄致意，氣氛熱鬧又溫馨。而經過秘書處的腦力激盪後，今年推出六大「督導代表」的類糾察隊，讓今年的報到工作顯得更是有條不紊，即使在桂田酒店的報到處和往年不同，改到二館的一樓大廳辦理，卻反而更加井然有序，真是辛苦了六大護衛的辛勞。

今年的大會司儀，依舊是由高雄市大高雄不動產公會秘書長黃榮昌擔任；整個活動就在他反應靈敏又妙語如珠的介紹中，引爆大家的情緒，時而哄堂大笑，讓









大家又再度見證了黃秘書長的渾厚功力。

詹雅喨理事長致開會詞時表示，轉瞬間擔任第九屆理事長已屆滿一年，謝謝歷任理事長打下深厚基礎及前輩經驗傳承，讓他雖新手上路仍得以平穩的腳步，讓會務工作得以順利發展，賡續會員權益而打拼。

詹理事長表示，一年來除了舉辦十多場的不動產經營系列講座及研討會，也辦理國內外自強活動及多次建築學習參訪之旅等等；也結合全聯會、省聯會及全省各縣市公會之力量，向中央及地方政府提出建議，爭取很多業界權益，例如：爭取房地合一稅適用排外條款、保留預售屋買賣履約保證機制之「同業連帶擔保」及捍衛業界權益，將「住宅法修正草案」罰則刪除等等。另外也與勞動部職業安全衛生署締結安全伙伴關係，讓工地安全有更多的保障。



←詹雅喨理事長

2016年臺灣房市受到房地合一稅制實施、總統大選、土壤液化議題、一例一休及房屋稅調漲等因素影響，房市景氣持續低迷，依據內政部公布2016年房地產交易紀錄，全年買賣移轉件數創下1991年來有統計的新低。目前房市景氣低迷，雖然政府打房政策已喊停，但若無法積極調整降低住宅持有稅及簡化不動產稅制，國內房市復甦仍有漫漫長路。但臺南市可望是六都之中穩健成長的都市；據本會會員申報開工統計資料：去年透天增加9%，而大樓減少約14%，大樓推案數量略降，而透天戶數則小幅成長，可見臺南地區仍以剛性需求的透天厝為主軸客源，同業先進仍然對臺南房市願景深具信心。



社會局科員李琇瑛



大會現場的各友會貴賓。



大會現場的各友會貴賓。



全聯會
理事長楊玉全



直轄市商會
副理事長梁明德



金門縣公會
理事長王立邦



台中市公會
理事長邱崇喆



常務理事
胡富文



常務監事
林裕盛











來自全台各友會貴賓。

值此經濟不景氣時期，詹理事長期望所有會員除慎選建築地點，提升建築品質及管控結構安全外，更應注意市場交易價與量變化，審慎以對，相信所有會員公司都能在這波房地產不景氣當下，逆風高飛、脫穎而出、銷售長紅。

緊接著邀請主管機關與各會貴賓代表致詞勉勵，繼而由詹理事長頒贈感謝狀予提供優良個案參訪之會員公司，分別為南源建設股份有限公司『莊園68』、海富建設股份有限公司『山豐海富10』、日光行舘建設開發有限公司『日光行舘2』、雙禧園建設開發有限公司『雙禧園17』、統上開發建設股份有限公司『統上夢巴里3』、家潛建設有限公司『致穩喆學家』、桔昌建設股份有限公司『心璽』、日盛升開發建設有限公司『里商穩』、猛揮營造股份有限公司『植得』等合計共九家；真是感謝他們對公會的支持與相挺，熱心提供優良建案協助辦理105年度同業觀摩學習活動，讓會務活動推動得更順利。



感謝熱心提供優良案場參訪之會員公司

接著進入大會年度工作報告事項，本會理事會工作報告由常務理事胡富文代表上臺，監事會監察報告由常務監事林裕盛代表上臺，為會員做報告；在臨時動議方面，理事洪明利的提案因議事規則需有15人以上附議或連署；大會責成先提交法規委員會討論處理之。

專題演講原邀請臺南市政府都市發展局局長莊德樑前來分享【大臺南都市發展


洪德勝榮譽理事長


洪明利理事

願景】，但不巧的是，莊局長因需前往議會備詢，不克前來，臨時委由都市發展局主任秘書謝文娟上臺。謝主秘透過簡報讓在場的會員了解整個大臺南的各項發展方向，真是受益良多。



會後舉辦聯誼歡聚的建築橋之夜，由青春辣妹們拉開序幕，一開場就是熱舞迎來，熱情有勁。

緊接著詹理事長上台致詞並代表本會捐贈水上救生設備經費給臺南市政府消防局義勇消防總隊，由楊宗林副局長代表授證，完成整個捐贈儀式。

節目進行當中，全省各地友會的理事長又如去年一樣，一起上臺獻唱「你是我的兄弟」，彼此之間，又是相擁，又搭肩而唱，充滿歡樂的氣氛；之後又隨之加碼～換夫人們上台高歌一曲，為大會聯誼獻上最溫暖的祝福。

最後，全體理監事們在詹理事長的率領下，走上臺前一齊向與會的嘉賓、會員們敬酒，期盼同業未來鴻圖大展，案場銷售長紅，真是賓主盡歡，大會開心落幕！

建築橋之夜～萬花筒



詹雅喨理事長


詹理事長與消防局副局長楊宗林完成捐贈儀式。






臺南市府副秘書長吳欣修


陳亭妃立法委員


顏純左前副市長


臺南市大台南不動產開發商業同業公會
建築橋之夜




臺南市大台南不動產開發商業同業公會
建築橋之夜


















之夜

夫人們難得上台同歡。


臺南市大台南不動產開發商業同業公會
建築橋之夜

消費爭議調解案例探討(上)



撰文：吳玉山
曾任：台南縣建築開發商業同業公會理事長
台南市建築經營協會理事長・建築爭議調解委員
台南縣一都市計劃委員・都市設計審議委員
消費爭議調解委員・地價評議委員
現任：臺南市大台南不動產開發商業同業公會榮譽理事長
台南市建築經營協會榮譽理事長
臺南市消費爭議調解委員
中華民國不動產開發商業同業公會聯合會理事
臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會常務監事
台灣建築產業發展協會常務理事

壹、前言

上年度消費爭議調解案例中，僅列舉部分案例，有漏水現象、圍牆龜裂、排水問題等，致於管線錯接案例較少見，而0206大地震引起之消費爭議因調解不成，進入法院訴訟程序，當事人為防止業者脫產而申請假扣押相關業者銀行帳號等財產，更是前所未發生。而大樓住宅爭議問題日漸增多，如逾期交屋、停車位瑕疵、代書費、瓦斯費計費等等。針對上述相關消費爭議案例將進行探討，別人的經驗是最好的借鏡，可做同業經營上之警惕，由上述調解案例了解，調解雙方不一定能和解，針對調解時如何應對也提出建議，提供同業調解時參考。

貳、相關法規

(一)消費爭議調解辦法（依消費者保護法第四十四條之一規定訂定）

(二)災害防救法

(三)內政部中部辦公室對自來水、電力、天然瓦斯配管補充規定

(四)民法第356條、357條、365條

參、案例探討

一、透天住宅

【案例一】

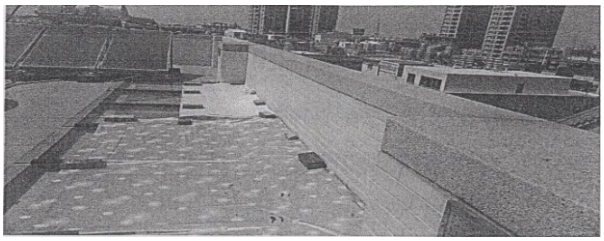
(一)消費者申訴內容：建設公司興建陰井、採光罩漏水處理2年都沒處理好。

(二)建設公司回覆及處置方法：

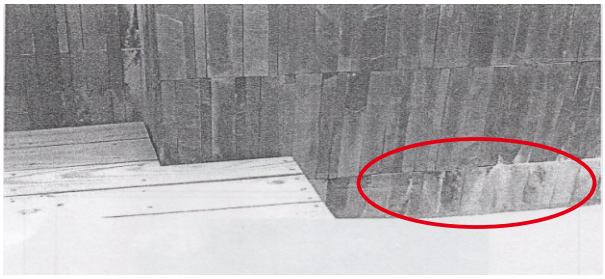
1．陰井滲水部份依申訴人要求以白鐵槽施作完成。

2．採光罩漏水委請工程行處理，廠商與申訴人簽訂保固切結書，如有漏水應按保固書處理。

(三)調解結果：建設公司支付修繕款項，由申訴人自行施作處理。



(圖一)頂樓天井漏水



(圖二)造景水池滲水

【案例二】

(一)消費者申訴內容：自來水管與隔戶接錯，要求復原及精神損失賠償100萬元。

(二)調解結果：建設公司就系爭房屋瑕疵應完成修復，並個別負擔新台幣30萬元損害賠償責任，建設公司應於○○年○○月○○日前書面回覆申請人，並副本通知台南市政府。如建設公司不同意申請人主張，本件調解不成立，申請人得另循訴訟途徑解決。

(三)建設公司回覆及處置方法：

1.水管錯接部份負責完成修復。

2.申訴人要提出實質損害賠償名目，才有辦法討論賠償或補貼。

3.下列情形給予賠償：

(1)施工期間如需請假，公司會補償請假薪資。

(2)如有交通費用，公司也會支出。

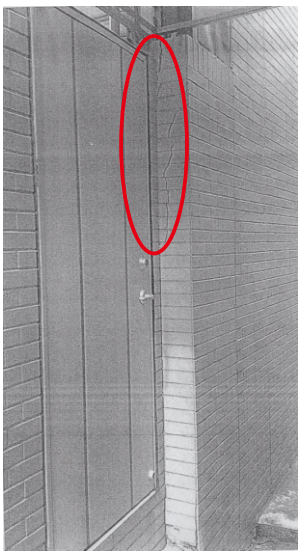
(3)施工期間有破壞到東西，公司會負責恢復。

(4)交屋至今日為止，用到的水費公司也會給予補償。

【案例三】

(一)消費者申訴內容：後圍牆龜裂，圍牆門框變形無法開啓。（圖三）

(二)建設公司回覆及處置方法：建設公司維修部主任現場查看，屬於後陽露台右面女兒牆壁龜裂。由於此現象確定由地震所造成，大自然力量為人力無法抗拒之狀況，且已超過合約書載明一年保固。因此維修部主任告知屋主要維修須自費找廠商施作。



(圖三)圍牆龜裂

(三)調解結果：雙方當事人同意各自委請專業人士就系爭房屋毀損修繕工程進行估價，雙方再協商解決方案。如無法達成共識，視需要本府再召開調解會議。

【案例四】

(一)消費者申訴內容：104年8月8日「勞迪勒」颱風侵台下大雨，建商一樓排水設計及施工不良導致雨水無法順利排除，雨水侵入一樓客廳及孝親房內，室內裝潢木地板嚴重泡水膨腫變形、地毯泡髒，與建商協調修繕至今已三個月，仍未同意修繕。

(二)建設公司回應：申訴人所指之排水管線並未阻塞無法排水，據觀察實乃申訴人未清除落葉，導致植栽落葉淤積，落水孔無法順利排水所致，如歸責於本公司實不合情理。

(三)調解結果：雙方自行協調處理金額各出一半，後消費者反悔，至今懸而未決。

【案例五】

(一)消費者申訴內容

1．因105年2月6日地震受損嚴重。（圖四、圖五）



(圖四)騎樓柱地震受損



（圖五）騎樓柱地震受損

2．經台南市結構技師公會鑑定，偷工減料沒按設計圖施工，列為乙級災害貼紅單。

3．受災戶強烈要求建設公司負起責任，拆掉重新建設。

(二)調解結果

1．與會業者主張依下列方案擇一解決本案爭議。

(1)由雙方當事人委託第三方專業機構進行系爭房屋補強可行性鑑定報告。經鑑定結果，如可以補強，由與會業者協調其他股東，負擔全部修繕補強責任。

(2)比照業者於同地段所興建一期住戶之理賠標準，計算系爭住戶每一戶賠償金額，由與會業者協調其他股東籌措賠償費用，儘可能給付該賠償金額。

2．請申訴人○○○等7住戶（座落於台南市○○區○○街○段○號至○號），就系爭受損房屋先行協調，於會後一星期內就業者提出方案回覆究係採何種方式。

3．第1項第(1)點委託第三方專業機構鑑定之費用，另以專簽簽請「臺南市0206震災復原重建小組」及「臺南市政府0206地震災害捐款專戶管理及監督委員會」核准由善款補助。如未獲核准，鑑定費用由與會業者支付。

(三)雙方調解不成，消費者為防止業者脫產，向法院提出告訴，並向法院提出假扣押。假扣押當事人銀行存款、承包工程款…等動產及不動產。

(四)依據法規：災害防救法第44-9條

災區受災民眾對就其所受損害依法應負賠償責任之人提出民事訴訟者，暫免繳納裁判費，於聲請強制執行時，並暫免繳納執行費。

前項訴訟，受災民眾為保全強制執行而聲請假扣押或假處分者，法院依民事訴訟法所命供之擔保，不得高於請求標的金額或價額之十分之一。

前項擔保，得由主管機關出具保證書代之。

法院就第一項訴訟所為災區受災民眾勝訴之判決，得依職權宣告假執行。法院因宣告假執行所命預供之擔保，準用前兩項規定。

(五)負面影響：假扣押相關業者銀行存款，將導致相關業者措手不及（即期支票之給付），短時間資金週轉調度困難。

(六)應對方法：向法院提供反擔保解決假扣押，但時間上之拖延，對建設公司資金運用非常不利。

（下期續）



105年度複核小組有關土地開發案例(下)

文◎陳煌億(皇邑建設)

2．案例2：私設通路連接4米人行步道



位於都市計畫區建築基地內設計私設通路連接四米人行步道，是否須設置迴車道？(105.09.05複核小組)

(1) 人行步道、人行廣場不得做為汽車之出入口使用。

(2) 本案私設通路長度超過35米，但因連接4m人行步道，依法無法設置停車空間。

(3) 樓地板面積超過1000m　，私設道路寬度須為6米以上

(4) 獨照每戶樓地板面積未超過500m　者，免設置停車空間

(5) 個案決議：本案各戶採分照申請，各戶經檢討確實依法免設置停車空間時，得爰引建築設計施工編第3條之1（迴車道之設置）之「通路確因地形無法供車輛通行，得免設迴車道。另請於私設通路上加註「本私設通路僅供人行使用　，不得供汽車通行。」

3．案例3：私設通路遭佔有違章



開發基地為籃框黃底標線處



業經法院判決確定免出具同意書之私設通路，今起造人擬以該私設通路連接建築線而申請建造執照，因私設通路部分遭鄰房占用，起造人無權利要求拆除，是否得申請核准建造執照？(105.12.28複核小組)

(1) 有關起造人擬於上述基地申請建造執照，需利用同段之私設通路作為出入使用，該私設通路前經臺南地方法院民事判決共有物分割（68年度訴字第****號判決文），判決同意供作通行使用。

(2) 經指定建築線後，該筆地號土地上有未領得執照之舊有 建築物座落於基地內通路上，且該房屋屋齡久遠，已無人居住之宿舍，法院判決之私設通路遭鄰房占用。

(3) 今利用該私設通路申請核准之建築執照分別於86年南工局使字第****號及79南建局使字第****號取得在案。

(4) 本案採個案決議：

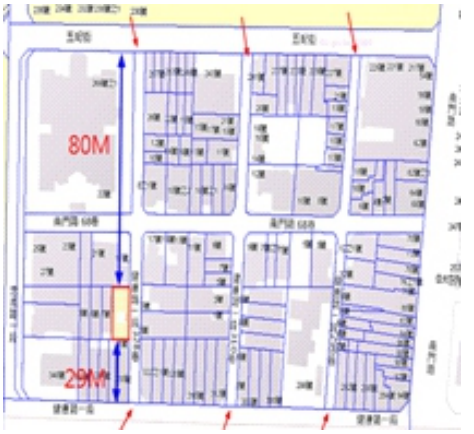
① 68年經法院判決確定以私設通路連接建築線者，當時已簽立同意書列管在法院，且登錄在謄本標示部「其他登記事項」，已具公示效力，得免再取得該私設通路之土地所有權人之同意書。(當時未設迴車道)

② 本案申請基地之私設通路長度已超過35公尺，仍應依建築設計施工編第3條之1規定，檢討設置迴車道。→倘之前承辦單位疏忽而未要求起造人設置迴車道，今後建者仍須設置！

③ 上揭私設通路部分供鄰房占用情事係屬私權行為，宜自行訴請法院強制執行，以維護自身權益，與本次核准建造執照無涉。(得申請建照)

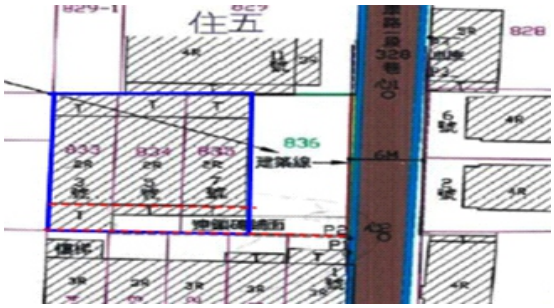
④ 本案基地4.5*18m，恐因迴車道而作罷！

(五) 現有巷道認定

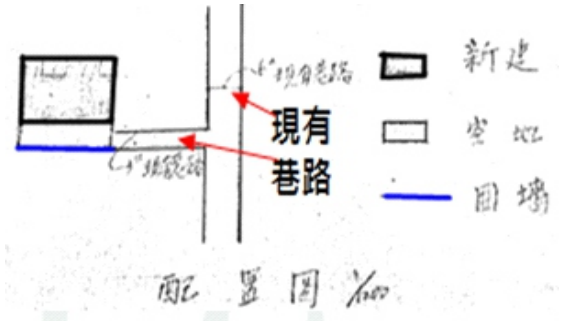


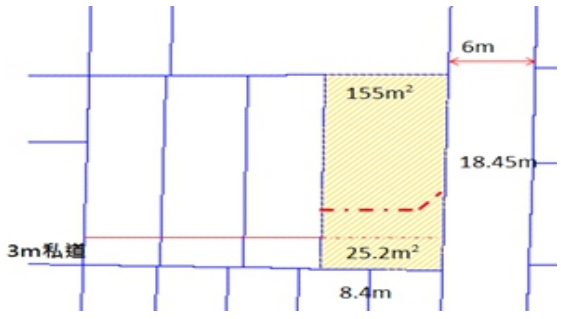


中西區**段***地號基地內含一條退縮巷弄，以供後方袋地通行。申請指定建築線時，都發局依照測量結果標示2m連鎖磚(現況)，未指定側邊建築線；但建照送件之後建管處要求都發局依民國61年鄰房的使用執照上所標示，3m現有巷路作檢討，導致基地需退縮甚多，引發爭議！









1．五妃街至健康路一段全長約120m，現況達2m以上之雙向出口現有巷道長度超過80m，依規定需退縮建築6m，並預留4*4m截角，836基地須損失49.06m！

2．問題討論

(1)問題1：未指定側邊建築線，民國61年使照→當時尚無建築管理→正確性有待釐清

(2)問題2：現有巷路？→建築法無此名稱且當時皆以既成道路稱呼，故該巷道是否應為私設道路？

(3)問題3：現況2m？因弄內戶數僅3戶，早期常以3m私道做為通路連接建築線，完工後再增建1米。

(4)問題4：巷道內2戶之退縮地是否作為該基地之法空？

3．個案決議：依民國61年使照標示之3m為「現有巷路」(私設通路)退縮基地，退縮部分得既入法定空地。

4．土開應注意事項：

(1)購地前應查明都市計畫分區，若鄰接現有巷道時，須查明現有巷道為單向或雙向出口？現況幾米？長度是否超過40m或80m，關係退縮尺寸。

(2)若為私設通路，應查明私道寬度長度，寬度影響規劃與樓地板面積。

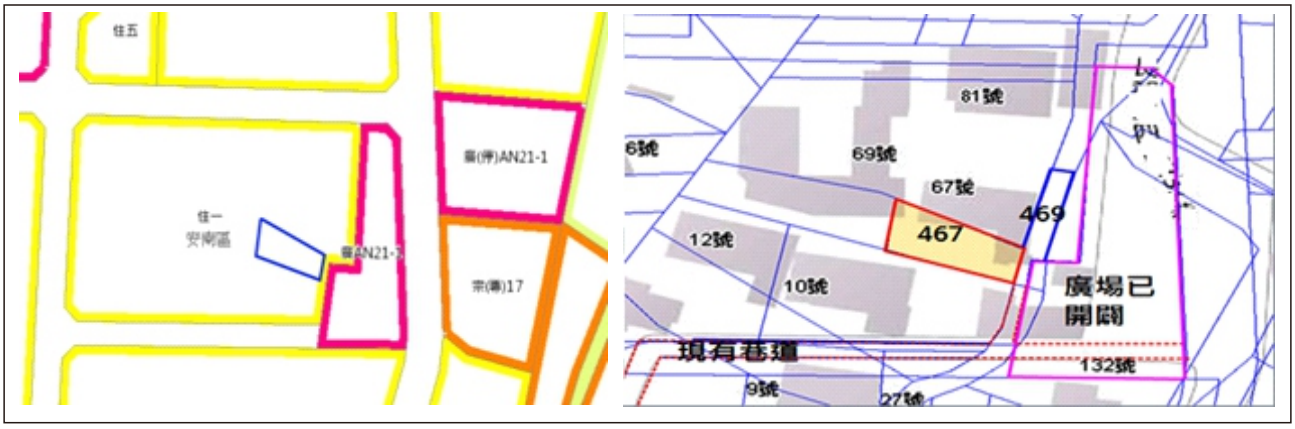
(六)廣場與建築線指定

1.**區**段467地號為裡地，須購買469部分方能鄰接廣場：

(1)合併分割後不得有畸零地產生，但道路寬如何認定？

(2)分割後臨廣場寬度不得小於2m

(3)如何指定建築線？



2.道路寬如何認定？

(1)建築基地面臨廣（停）用地時，其畸零地檢討得以附表一之「其他使用分區」欄位檢討。

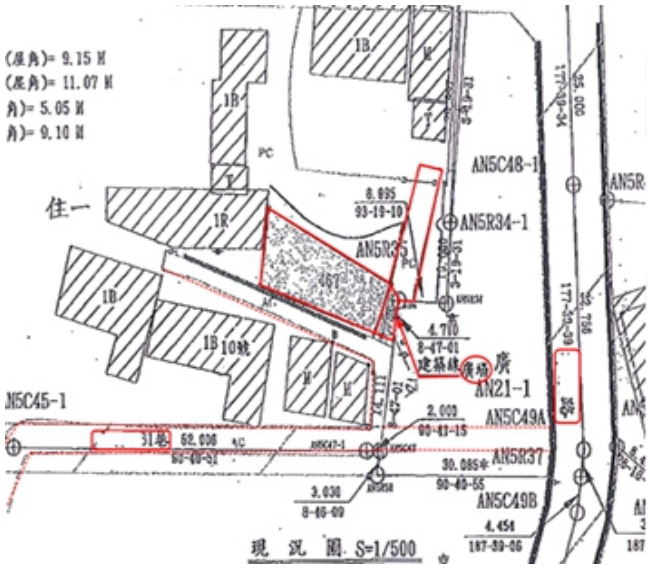
(2)「正面路寬」以廣（停）用地鄰接之道路寬度認定之。

(3)如無道路者，以廣（停）用地面臨基地之垂直平均縱深作為道路寬度認定。

一、一般建築用地：

基地情形（公尺） \ 使用分區或使用地別		甲、乙種建築用地及住宅區	商業區	丙種建築用地及風景區	丁種建築用地及工業區	其他使用分區
正面路寬七公尺以下	寬度（公尺）	三・〇〇	三・五〇	六・〇〇	七・〇〇	三・五〇
	深度（公尺）	一二・〇〇	一一・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一二・〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	寬度（公尺）	三・五〇	四・〇〇	六・〇〇	七・〇〇	四・〇〇
	深度（公尺）	一四・〇〇	一三・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一六・〇〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	寬度（公尺）	四・〇〇	四・五〇	六・〇〇	七・〇〇	四・五〇
	深度（公尺）	一六・〇〇	一五・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一七・〇〇
正面路寬超過二十五公尺	寬度（公尺）	四・〇〇	四・五〇	六・〇〇	七・〇〇	四・五〇
	深度（公尺）	一六・〇〇	一八・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一八・〇〇

臺南市畸零地使用規則附表一

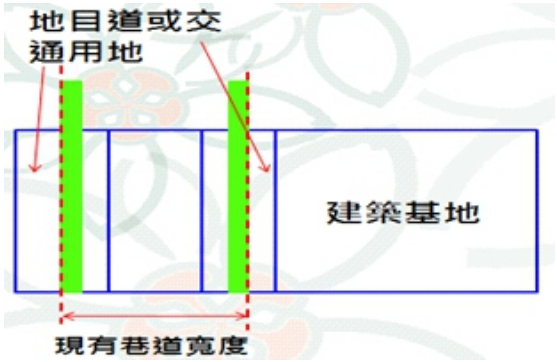


分割後狀況

3. 畸零地申請合併分割後，兩塊基地須能單獨建築：

467地號合併469地號內編號A，依其面臨廣（停）用地寬度為5m，平均深度為21m以上，且469地號內（編號A）被合併後，其本號（469地號）面臨廣（停）用地之寬度為3.4m、平均深度為16.01m，又合併後同段469地號剩餘土地臨接廣（停）用地之基地寬度大於2公尺（袋地），且兩宗建築基地經檢討倘 符合本市畸零地使用規則第4條規定者，即非屬畸零地。

(七)地目道或為交通用地



依本市「非都市土地現有巷道建築線指定現有巷道認定要點」規定，於都市計畫以外之建築基地與現有 巷道中間夾有之土地，其地目為道或編定為交通用地時，現有巷道寬度之認定疑義 ：(105.5.3複核小組))







現有巷道以水溝兩側之認定方式致使ABCDEF部分為現有巷道，部分為建地之情形

1．現行方式：各區公所現有巷道建築線指定寬度之認定以道路兩旁水溝邊緣作為巷道寬度之認定。

2．常見問題：於水溝施工時未能準確的將水溝邊緣置於交通用地的地界線上(常截彎取直)，造成現有巷道土地登記謄本之地目為道或為交通用地，地籍邊界線和水溝邊緣並不相符。

3．本案採通案決議：非都市土地之建築基地與現有巷道中間夾有地目為道或編定為交通用地之土地時，其建築線認定得依下列原則 之一辦理：

(1)由申請人立具切結書載明：「建築基地與現有巷道中間夾有地目為道或編定為交通用地之土地於出入通行使用時，如滋 生糾紛爭議時，概由申請人自行負責 ，與主管建築機 關無涉。」視同符合「臺南市政府辦理非都市土 地現有巷道認定要點」第3點第3款第2目：「巷道之土地登記地目為道或土地編定為交通用地，並有通行事實存在。」得指定該地籍界線為建築線。

(2)取得該地目道或交通周 地土地所有權人之出入通行使用（私設通路)同意書。→依民法820條多數決

4．應注意事項：

(1)可指定建築線於整筆地號的地界線

(2)仍需取得該地號之路權同意書

(3)為何仍需取得同意書？為何還須簽立自行負責之切結書？若建管科一開始就將整筆地號認定為現有巷道，不是就不用再簽？若另取得同意書，應為私設通路，怎能認定為現有巷道而指定建築線？這兩者似有矛盾處，宜再釐清。

(八)基地面臨水利會用地

1．本市實施區域計畫特定農業區、一般農業區之甲種建築用地及都市計畫農業區建地目之土地，其建築總樓地板積660㎡以下且非供公衆使用之建築基地，如基地以嘉南農田水利會管轄之灌溉(排)溝渠連接計畫道路或公路作為出入通行使用時，因依臺南市建管自治條例第3條第4項規定得免臨接道路；基地進出通路由土地所有權人、起造人自行解決。

2．建造執照核准時：

(1)非屬自用農舍者：

須註記「起造人應於請領使用執照前另案向嘉南農田水利會申請版橋通行使用同意書」，免作為建照（含開工）審查准駁之依據。」

(2)屬自用農舍者：

須註記「起造人應於請領使用執照前另案向嘉南農田水利會申請版橋通行使用同意書及排放許可」。





地號921、922、923為袋地，被國有地918(寬3.3m以上)所阻擋，可否以袋地申請通行權(給付償金)？可否自立切結書申請建照？(105.5.3複核小組)

(九)國有土地通行權問題

1.國有非公用土地提供袋地通行作業要點：

(1)所有權人、地上權 人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人及其他利用權人得申請通行國有非公用土地之申請人為袋地使用權人【#3】 。

(2)國有非公用土地除已核定計畫、用途或處理方式外，辦理機關得審查土地相關位置、地形、地勢及用途等，選擇損害最少之處所及方法認定通行範圍。申請人申請通行國有非公用土地，於辦理機關核發同意通行函前，有他人申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。其餘相同標的申請案件則按收件時間順序審辦【#5】。

(3)擇定之通行範圍已有使用情事或為共有土地者，應依下列規定辦理：【#6】

① 已有其他使用權人：除國有土地係提供他人通行、委託管理、認養綠美化外，申請人應取得原使用權人之書面同意申請通行。

② 申請人占用：申請人應清除與通行無關之地上物。

③ 他人占用：屬原住民申請增（劃）編原住民保留地範圍者，申請人應取得占用人之書面同意申請通行，其餘土地，申請人應切結承諾自行排除妨礙。

④ 未分管之共有土地：辦理機關同意通行權人使用時，應請通行權人另行向他共有人申請同意。

(4)申請人應填具切結書承諾下列事項：【#7】

① 國有土地僅供通行，倘需申請袋地之建築執照，絕不將國有土地列入其建築基地範圍。

② 因通行或設置通行相關設施損害他人或辦理機關權益者，申請人自行負責處理。

③ 通行範圍遭他人占用或妨礙時，若屬原住民申請增（劃）編原住民保留地範圍者，申請人應取得占用人之書面同意申請通行，其餘土地，申請人自行排除。

④ 申請人需於國有土地設置通行相關設施者，應先徵得目的事業主管機關及辦理機關同意。相關設施之設置費用、施工安全及維護管理責任均由申請人負

擔。

⑤ 申請人申請提前返還國有土地時，相關設施除辦理機關同意保留並經申請人贈與國有者得免移除外，均依辦理機關通知如期騰空，返還國有土地。

⑥ 繳納通行償金後，相關退款作業依本要點規定辦理。

⑦ 袋地日後如有其他通路，願主動通知辦理機關並無條件配合辦理機關收回國有土地，絕不要求任何補償。

⑧ 國有土地日後如有公用需要或依規定處分，申請人配合辦理機關辦理管理機關變更或所有權移轉，絕不提出異議及要求任何補償。

⑨ 袋地日後如有所有權或使用權移轉致通行權人變更時，申請人絕不以已非袋地所有權人或使用權人為由，申請退還已繳納之償金；尚未繳納之分期償金，申請人應與袋地所有權或使用權之受讓人會同申請變更通行權人名義及分期付款方式，或由雙方協議其中一方一次繳清償金，未辦理者，仍由申請人繼續按期繳納，絕不提出異議。

(5) 通行償金依下列規定計收：【#8】

① 僅提供通行者：按同意通行當期申報地價年息5%計算，一次計收50年，得准分期繳納，期限屆滿後不再收取償金。

② 提供指定袋地建築線，核發建築執照者：按同意通行當期公告土地現值之30%，加計申報地價年息50%計算60年之總金額，一次計收，不得分期繳納，期限屆滿後不再收取償金。

③ 通行期間，通行權人要求變更通行位置時，應重新依規定申請並計收償金。

④ 同一範圍之國有土地經分別受理申請通行者，應逐案計收償金。

(6) 辦理機關於申請人繳清通行償金及填妥切結書後，核發同意通行函【#10】

(7) 依民法其他相鄰關係規定申請使用國有非公用土地案件，除法令另有規定外，得視個案情形準用本要點規定辦理，其中償金部分，<u>按同意使用當年期申報地價年息5%計算，一次計收50年，得准分期繳納</u>【#13】。

2. 取得國財局袋地通行函後，得據以申請建照；但未完成期程序時，不得以自己填具之「申請通行國有土地切結書」代替。

3. 國財局讓售租用辦法中規定：

(1) 可獨立建築之土地：500坪以上不予出售

(2) 畸零地：先調整交換地形，調整不成則價購(議價或公開招標)

(3) 申請袋地通行權若遭國財局拒絕者，得訴訟解決(價購或通行？)

4. 本案所附之「申請通行國有土地切結書」非國財局之國有地通行使用書，故無法作為私設通路辦理。



重大建設篇



平實轉運站將牽動東區發展。

台南的捷運經費有著落了！

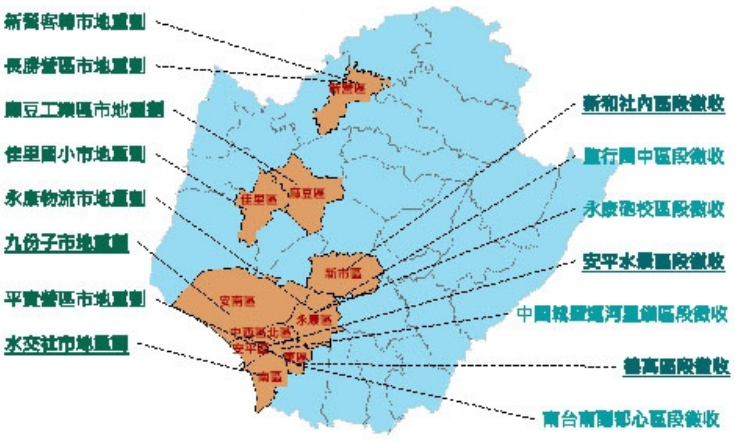
台南市政府公布市區五項重大開發計畫獲得行政院支持，預料相關的經費將陸續到位，其中高架單軌捷運系統，原本還在規畫中，因行政院的支持，完工期程有機會提前。交通局表示，藍線與綠線目前仍在可行性研究中，已提報交通部做修正，總經費達406.9億元，原本預算尚未到位，但如果行政院支持，原預定109年設計、發包，114年通車，期程可望再提前。

壹、合併後大台南發展現況

縣市合併後，臺南市總體人口較合併前增加了11582人，總計1885376；是南部縣市唯一人口穩定成長之城市。而原人口主要集中於以國一、國三、台86與原台南市區所構成的區域範圍，例如:有約五成人口集中於原台南市與永康區。

貳、台南市區域發展檢討

配合國土計畫法實施，檢討土地功能分區，重整都市發展秩序。城鄉發展腹地集中於原台南市及國一、國三、國八及台86所經區域。



100-105年辦理之開發區概況

參、台南市都市發展檢討

除了十大土地通盤檢討開發；如長勝營區市地重劃案、南科GF開發案、第3期新營客運轉運中心市地重劃案、九份子重劃低碳社區、中國城暨運河星鑽跨區區段徵收案、平實營區重劃案、南台南站副都心段徵收案、永康砲校遷移及關廟校區興建案、永康物流及轉運專區市地重劃開發案等等；主要的檢討重點則集中在：



功能分區	土地對應
國土保育	環境敏感地、國家公園
海洋資源	海域區、海岸地區
農業發展	農業單位進行農地分級調查 農一：優良農地 農二：一般農地 農三：可釋出農地
城鄉發展	城一：都市計畫地區 城二：非都市土地鄉村區、特定專用區 城三：提供未來新訂或擴大都市計畫地區、非都市土地申請設施行使用分區變更區位等發展腹地

1.公設保留地解編－順應都市發展的趨勢，檢討公共設施開闢及保留的必要。

2.整體開發地區管制－土地活化利用方面，檢討要避免長期影響民眾權益。釐清市地重劃不可行原因，擬定檢討原則，逐步辦理細部計畫檢討。

3.歷史街區保存－促進歷史街區復甦，展現古都歷史風華；針對優先街區、投入示範計畫。

4.重要建設用地－透過都市計畫通盤檢討，進行規劃與開發。

肆、亮點計畫

台南市立美術館

工程預算17.78億元；104年12月18日動工，107年7月2日竣工；預計修建總樓地板面積達26400平方公尺。

亞太棒球村

總經費23億元，預計興建一座可容納25000名觀眾的主球場，一個成棒副球場，兩個少棒標準場地及兩個練習場，共6個球場。成為亞太國際棒球訓練中心、少棒主球場及副球場。新建工程經費約7.2億元，預計106年5月完工。

台南市立圖書館總館

工程預算14.07億元，預計開工106年2月1日，竣工107年10月，目前辦理細部設計中，預計至少容納60萬件館藏，提供1000種期刊及一座可收納40萬冊的密集書庫為目標，定位為具前瞻性、綜合性與研究型的城市公共圖書館。

台南文創大道亮點地圖

從火車站串聯中山路、中正路，一直到運河安平，將型塑讓人驚豔之亮點規劃，沿線中包括海安路街道美術館、政大書城、原林百貨文創百貨等街陸續成形，位於端點的台南火車站與中國城，將成為文創大道是否成功串聯的重要關鍵。

中國城及運河星鑽都市更新

連結府城文創觀光及商業發展，帶動週邊地區都市再發展之契機；提供民眾優質之大型都市開放空間，形塑台南新指標性景點。配和中正路舊軸線再發展，及運河再生計畫，發展整體觀光旅遊軸線。

府城軸帶地景改造國際競圖

連結府城文創觀光及商業發展，帶動周遭地區都市再發展之契機；提供民眾優質之大型都市開放空間，型塑台南新指標性景點。配合中正路舊軸線再發展，及運河再生計畫，發展整體觀光旅遊軸線。

九份子低碳示範社區

1.綠能政策：全國首創－台南市低碳城市自治條例。2.低碳城市具體規劃：以「土地使用管制」與「土都市設計」為手段，完成公有建築、公共設施用地的實踐示範。

國圖南館落腳新營

行政院長林全十四日視察新營區文高十一用地，正式宣布國圖南館落腳新營。他與台南市長賴清德、行政院秘書長陳美伶、教育部政務次長蔡清華及國家圖書館長曾淑賢等人共同出席啓動儀式，期待教育部四年內，能為南台灣打造一座國家級公共圖書館。

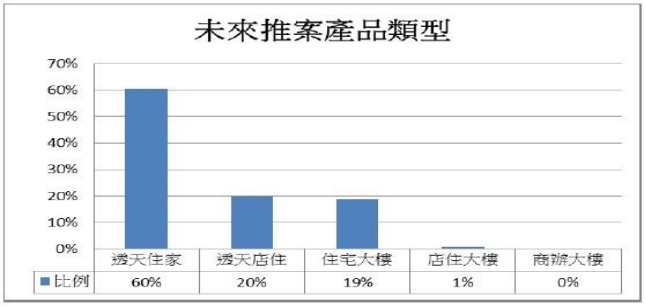
新市政中心壇 選出建議地點

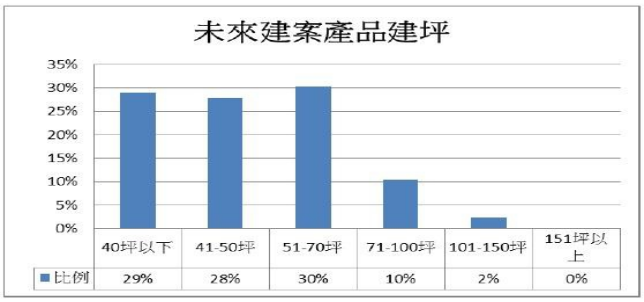
全國首例台南新市政中心開放決策實體論壇，近二百位公民歷經一天半對話討論，除了產生一組跟指標最相符的地點：「善化目加溜灣大道北側、南科ＡＢＣ周邊、新市看西農場周邊」，並且提出對於新市政中心未來的想像。市府表示論壇共識與建議將納入未來決策參考。

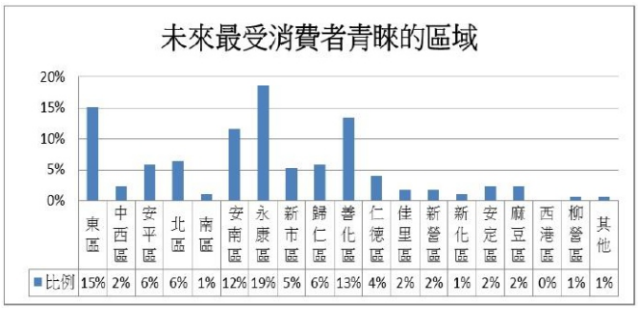
但重大建設真的是房地產的萬靈丹嗎?還是票房毒?這有待後續觀察了。用地從那裏來?經費從哪裡來？論

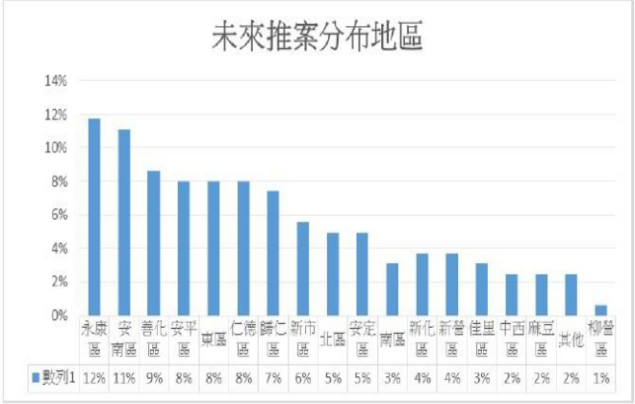
伍、掌握資訊掌握未來

	本季實況與未來判斷				
	大幅成長	小幅成長	持平	小幅衰退	大幅衰退
待售房屋數量與上季比較	3%	14%	41%	30%	12%
房屋銷售量與上季比較	3%	17%	48%	26%	6%
房屋平均售價與上季比較	0%	20%	45%	32%	3%
議價空間與上季比較	3%	19%	55%	17%	6%
營業利潤與上季比較	2%	4%	46%	45%	3%
本季景氣與上季比較	0%	4%	26%	64%	6%
本季景氣與去年同期比較	0%	0%	20%	61%	19%
未來三個月內與本季景氣比較	0%	7%	36%	52%	5%
未來四到六個月與本季景氣比較	0%	9%	33%	51%	7%
未來三個月開工量與本季比較	1%	10%	29%	44%	16%









房價何時落底？從歷史找到答案～

歷史回顧前三波高峰分別1968年、1974 年2月、1980年7月1992年至1995年經歷一小段復甦期；1989年市場高峰落底，真正的底部出現在2003年。

1995年民選總統與中共導彈影響，而陷入衰退期1996年至1998年之間，又曾經有景氣復甦；2003年房價下跌的衰退期才停止。1998年亞洲金融風暴與網路科技泡沫，再度陷入衰退期。

2004年至2007年房價開始緩漲盤整，景氣復甦期2008年至2009年，全球金融海嘯，短時間震盪下跌。2014年底的房價高峰點2009年第至2014年，房價在全台灣全面上揚。最後，2015年政策與稅制的影響，房價開始修正至今。

有很多專家在預測2017年的房地產走勢，有人說今年會回春，有人說還要再跌2-3年，長著還要盤整到5年，說法各有不同，到底房價何時落底?何時回春?

陸、2017大臺南房市預估趨勢

2017房價會反彈嗎？房地產值得投資嗎？要投入房地產業嗎？房地產＝房地慘？不動產＝賣不動的財產？大家心中都有一堆問號。

國際趨勢面

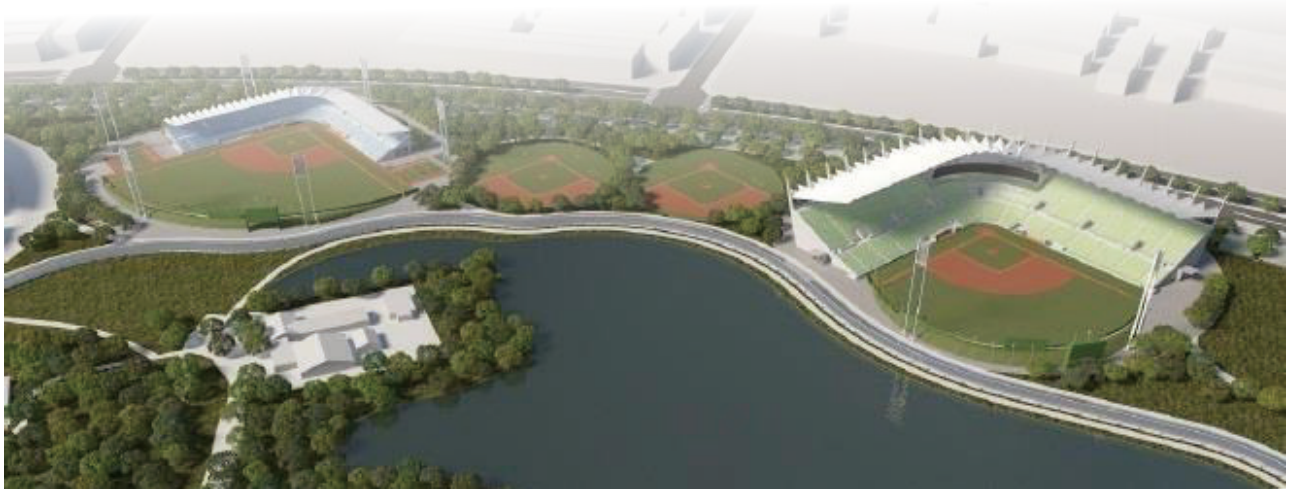
川普上台後美中對抗勢所難免，受創最重卻是台灣。若美國減少自中國進口，受創的則是台灣和南韓。因台灣和南韓供應零組件給中國大陸，所以受創更重。

反體制風潮興起

英國脫歐公投、義大憲改公投，助長反體制風潮興起。2017年英國將啓動脫歐談判，荷蘭、法國與德國等歐盟核心國家將陸續舉行全國性大選，全球金融市場難免震盪。

中國大陸經濟走勢

中國大陸將續推由出口驅動轉向以家庭消費為核心的經濟成長模式，基礎建設支出和信貸激勵措施仍是支撐中國大陸2017年經濟成長的主要動能，主要國際經濟機構預測，2017年中國大陸經濟成長率介於6.2%至6.5%間。



國內經濟面

主計總處預估2017年經濟成長率為1.87%，高於2016年的1.35%，主要受惠於出口可望隨國際景氣好轉而回升，加以政府積極加速推動結構轉型及全面擴大基礎建設投資，有助創造新的經濟成長動能。

一、政策面

政府是否出手救房市，是否有利多政策?貸款利率是否持續上揚，美國聯準會以升息，台灣下半年否也會跟著升息，法拍是否增量?不動產相關稅制是否重新檢討?這些都是可以關注的問題面。

二、市場面

1.消費者買氣低迷，買賣雙方認知有差異，若兩者未達共同的滿足點，延續性買盤將〝一延再延〞。

2.消費者信心指數持續下降。

3.學者及房地產專家發表言論，持續惟恐天下不亂。

4.大樓即將陸續完工，今明二年達到高點，去化庫存是重要工作。

5.大陸肥咖條款上路，資金是否回台灣，豪宅是否重見天日。

6.注意大臺南公共建設方向(是否實用>包裝?)。

三、賣方心慌、買方觀望

1.賣方降價，買方不出手
(市況低迷1999-2002)

2.賣方降價，買方出手
(市場復甦2003-2004)

3.賣方不降價，買方出手
(市場穩定2005-2006)

4.賣方漲價，買方出手
(市場繁榮2007-2012)

5.賣方漲價，還不捨賣
(市價看漲2010-2013)

6.賣方不降價，買方不出手
(多空交戰2014-2016)

7.賣方降價，買方不出手(2017-)

8.賣方降價，買方出手…….

柒、總結

2016年大臺南房市成交量雖然萎縮，但價格下修幅度不像其他縣市那麼多，主因是近年房價漲幅沒其他縣市幅度大、土地價格尚未下修加上大臺南公共建設持續進行，有助於房價的支撐。

2017年大臺南房市春燕是否已到來?

若整體經濟再不好轉，民眾信心指數若未回升，房市落底時間仍言之過早。未來稅制若調整，房市是否立即反轉的跡象，還有待觀察。

《觀察重點》

- 品牌、規劃、價位…等，還是產品順銷的基本要素。
- 市場依然表現十分薄弱，除了基本的自住型客戶。
- 投資客減少，剛性需求產品，仍是今年房市的主力。
- 基本盤一直都在，所以房市不會壞下去。
- 最重要是讓大家都「想要買、買得起」。
- 大樓陸續即將成屋，供需是否平衡，讓利是否是唯一?
- 【怎麼賣】是今年的唯一重點。

大樓的眼淚，小心禍從天降

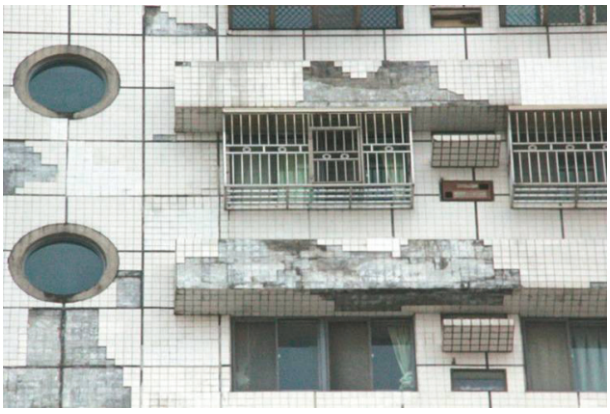


文／圖◎戴雲發(結構技師)
※戴雲發結構技師事務所主持結構技師
※台灣建築安全履歷協會理事長
※台灣省結構技師公會理事
※中華民國消費者文教基金會房屋委員會
※『國家卓越建設獎』評審委員會施工品質類之評審委員

近年來外牆裝飾材掉落砸傷民眾事件屢見不鮮，民眾相互走告，盡量走在騎樓內，以免發生意外。為了避免意外再度發生，民眾除了要清楚知道自己所居住房子的建築屋齡外，並且還需要主動檢查外牆飾材是否有鬆動或者剝落的現象。



尤其是老舊建築的外牆會隨著時間逐漸老化、劣化，甚至於會影響到建築結構安全。因此，民眾更應該趕緊檢查屋況，除了避免外牆飾材剝落、掉落，造成公共意外，也要注意到房子本身、樓梯間…等地方是否有裂縫的產生。



然而外牆飾材除了磁磚、大理石，還包括鐵窗、鋁窗、外牆窗框、管線、吊掛物，如招牌、造型線板等，這些都是必須列入檢查的項目之一。還有，民眾若一旦發現公寓大樓外牆飾材有鬆動或者剝落的現象，可以向主管機關檢舉，主管機關將會處以罰緩，並限期改善。

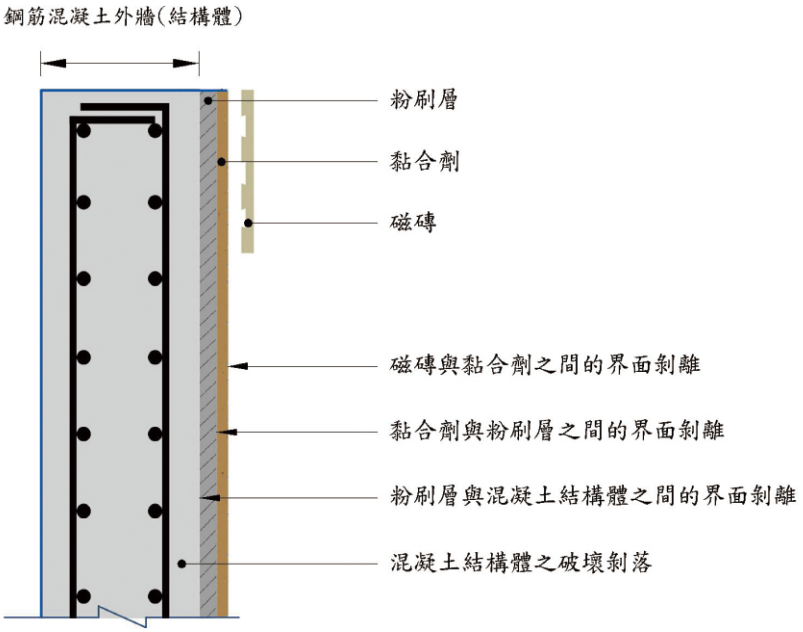
一旦發生外牆飾材砸傷、砸死人，管委會與區分所有權人都要負擔民事、刑事上的法律責任，因此管委會或區分所有權人應該定期檢修與清潔建築外牆，確保公共安全；若真的外牆飾材剝落的問題發生

時，應該立刻進行緊急維修工作，若有必要性，應該召開臨時區分所有權人大會，共同決議解決問題，以維護民眾生命安全。

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。就自然因素來說，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，這四個連接的界面來說，只要其中有一個在施工程序或品質上未能達到一定的標準與確實施工，那麼就很容易造成外牆飾材的鬆動或剝落。例如：如果混凝土加水、偷工減料、未確實搗實，就容易造成磁磚連同混凝土塊同時掉落，那麼其後果就不堪設想了。



結構體外牆剖面圖

那民眾要如何知道外牆的狀況呢？目前評估外牆狀況的方法有目測、敲擊、紅外線檢測分析等方式。在外牆還沒剝落前，定期檢修，如清洗外牆時，可以目測來檢視外牆是否有髒汙、白華、龜裂、膨脹、剝落等現象；當外牆已經發生剝落現象時，可以使用紅外線檢測(溫度分析儀，做成熱影像)及敲擊確認，針對外牆的剝離脫落、隔熱不良、漏水、滲水、裂縫等原因進行調查，再做全面性維修，以達到公共安全。

不過， 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，要先解決結構上的問題，再處理外牆， 才是正確。適度

補強結構， 如增加剪力牆或加強梁柱的結構補強等。

台灣位處於環太平洋地震帶，再加上海島型氣候，要如何真正挑選到一棟安全耐震的優質好宅，除了要有穩固的結構系統規劃外，還要兼顧施工性的最佳化設計，藉由以往地震之失敗案例來加強建築的結構安全設計，再加上一個能完整整合結構規劃設計與施工品質技術的團隊，願意真正用心的施工，且針對施工安全品質較重要的地方進行拍照，提供「建築安全履歷」的完整呈現，讓民眾在購屋時可以買得安心、住的放心。

簡單來說在結構系統設計上要方正、對稱，考慮到變位及舒適性，當地震來臨時，結構體能平衡穩固，不會產生額外的扭力，較不會引發裂縫的產生，還有在結構設計時，要考慮到施工性問題，從鋼筋工程、混凝土工程、模板工程的施工品質及整合，來有效提升結構體本身防裂、防水、防漏之性能。

今日新建大樓有愈蓋愈高的趨勢，就外牆磁磚來說，除了使用適當的黏著材料，必須也要針對不同的尺寸大小、厚度及重量採用對等的黏著材料，在乾淨的外牆黏著面進行黏貼，更進一步在現場進行拉拔試驗測試，以確認所用的磁磚黏著劑與現場施工品質都符合黏貼安全品質。

另外，大理石也是美化外牆熱門的裝飾材之一，不少的個案訴求全棟為石材外牆，除了美觀，更應重視施工時，吊掛石材的配件是否搭配不鏽鋼或防鏽材質。且若以建築安全考量，全棟石材讓整棟建築物重量增加，在地震來臨時，受地震力搖晃的程度也比一般大樓還要來的大，貼附大理石的掉落風險性也會相對提高，所以建議在建築外觀設計上盡量只在低樓層位置設計大理石，高樓層位置則建議以一般粉刷或輕質方式施作較佳，若在高樓層需要施作大理石時，則更應加強施作工法、過程，以確保施工品質及安全。

而現今外牆塗裝漆已非民眾早期以為的室內水性漆、室外油性漆如此簡單，工法也與早期不同，是建議可以考慮的新方向；此外，近年來已有建商採用加厚混凝土外牆之保護層的方式，再塗上數層保護漆（不貼磁磚），作為房屋防水新工法，這在新建築中是我們非常認同及推薦的未來新趨勢的好工法。





乳牛的家
柳營

文◎周筱筑　圖◎周筱筑.張捷

想喝香醇鮮奶嗎？來柳營吧！

在食安問題層出不窮、旅遊品質日漸提高下，住在柳營區的居民是有福的，這裡位於嘉南平原和山地地形交接地帶，在山地，有埤塘，風景秀麗；在平原，農業和畜牧業發展蓬勃，有大片的有機農業專區及酪農專業區，吃喝玩樂，真可以說是自給自足的人間天堂呢！

一早從台南市區出發，剛吃完早餐，先不急著喝鮮奶，那我們就去遊山玩水吧！

從三號國道下官田交流道，很快的來到「南元休閒農場」，這裡號稱擁有全國最大的植物園、鳥園及花園，園區占地約30公頃，以保持自然生態為原則，花木扶疏，種類有1千多種，樹木20多萬株，處處林蔭森森



，農場提供釣魚、乘船遊湖、觀賞野鳥的活動，除了有100多種奇珍鳥獸可觀賞外，還有85個景點，加上四季花開不斷，可謂美不勝收。

拜之前三個颱風所賜，花序亂了，櫻花提早盛開，夏蟬卻仍叫得響亮，真是意外的重疊，目前楓葉也變紅了，楓紅層層，真是詩意。這裡還提供住宿的旅客湖上原木屋，均以加拿大進口香杉搭建，在陽台泡上一壺好茶，坐看湖光山色，真是享受。



坐看湖光山色，是種很棒的享受。

活用大自然的原始景觀及農村田園文化資源是南元休閒農場的特色，大人小孩都適合。

從南元休閒農場到尖山埤，不趕路的話，不妨到「佛山觀音巖」朝拜，這裡奉祀觀

音佛祖、玉皇大帝與瑤池金母，面積超過20公頃，創建於民國25年，不過最早的木建築已因老舊而拆除重建。這裡依山傍水，風景秀麗，寺廟規模宏大，建築富麗堂皇，不僅是當地最具特色廟宇，亦稱得上是台南溪北一貫道最大道場，除了設置醫療中心，提供山區居民疾病診治急救外，也設置有育幼院，廟裡還自製豆腐乳、破布子等，非常具有農村特色。



佛山觀音巖的建築富麗堂皇。

台灣過去草菇的重要產地在柳營，全盛時期超過300棟菇寮，可惜如今已經沒落，佛山觀音巖所在的果毅社區，還有難得看到的草菇寮喔！

果毅社區裡有一座被列為二級古蹟的陳永華將軍墓，陳永華在鄭成功時代是位參軍，受鄭成功提拔，輔佐鄭經，對當時農業、社會各方面都有很大的貢獻，死後葬在果毅社區。陳永華是誰？就是武俠小說鹿鼎記中韋小寶的師父陳近南啦！

接著，我們來到「尖山埤江南渡假村」。這裡原是尖山埤水庫，它的地理位置在尖山腳下，於民國27年興建完成，面積有76公頃，原來是供應台糖新營廠用水，於民國61年時訂定為縣級風景特定區，80年劃為縣級風景遊樂區，89年成立尖山埤江南渡假村。



尖山埤江南渡假村

渡假村內風景美麗，極為幽靜，規劃有露營區、烤肉區、小木屋、青少年體能活動區、堤壩景觀區、森林步道植物園區等「埤湖十景」，漫步其間，心曠神怡。

欣賞了山光水色，接著我們來看看異國風光。



從尖山埤經過柳營科技工業區暨環保園區，很快來到「德元埤荷蘭村」，這是個珊瑚狀埤塘，占地7.9公頃，原是民國前20年當地望族劉德元獨資開發的平地小型水庫，後來由台南縣政府打造為適合休閒遊憩的生態休閒園區。

園區裡有風車、梵谷橋、荷蘭木鞋以及鬱金香形狀的燈具和造型裝置，非常符合荷蘭自然純樸的農村特色。這是原來縣府考量柳營為主要酪農產業區，與荷蘭的農業性質相似，且珊瑚狀水域也像荷蘭當地水陸特色

，所以特別從荷蘭引進由當地工程師所建造純風力運轉的荷蘭風車，非常吸睛。這裡也有露營、烤肉區喔！



在荷蘭村旁邊，有個「老牛的家」，裡面目前收容了6頭已經無法耕作的退休老牛，牠們在2公頃的草地上優閒吃草、泡水、散步，過著愜意的生活，安享天年。

跟老牛說掰掰，我們要去市區嘍～～

在進入柳營市區之前，我們會經過一條「太康綠色隧道」，在義士路三段，長約2000多米的道路兩側，種了成排的芒果樹，蒼翠古樹夾道，一片陰涼，一共有700多棵樹齡在60年以上的珍貴老樹，這裡可是『南瀛八景』之一喔！



太康綠色隧道

在綠色隧道邊，則是佔地45公頃的「太康有機農業專區」，這是台灣第一座有機專區，目前已經有不少業者進駐，並成立生產合作社，專區裡的農場除了有機蔬菜與水果的販售，還經營有機餐廳、有機蔬果農民市集、有機生產土地參觀，並有教育導覽、DIY等，是集生產、行銷、生態教育、休閒觀光為一體的多樣性農場，也是台南有機產業及生產的先驅。





進入市區，第一個看到的是「代天院」，主祀代天巡狩，是柳營、新營、鹽水等17個部落的信仰中心，最特別的是每三年一科建醮大典的王船祭，在陸地上燒王船，被稱為是全省最內陸的王船祭，與其他沿海著名的王船祭不同。

玩了半天，肚子餓了吧？那就到「柳營區農會」吃飯吧！甚麼？到農會吃飯？沒錯！這個農會可謂多角化經營，除了傳統的

金融、農民服務之外，還有超市、火鍋店，最有名的是由農委會輔導的田媽媽婦女就業班，將鮮奶製成饅頭、包子、花捲，不加一滴水的呦～～香濃細緻，搶手得很，在這裡，想吃火鍋，想吃麵食，隨你選擇。

吃完飯，來個文化之旅，往北走，來到被公告為歷史建築的「吳晉淮音樂紀念館」，這是台灣歌謠音樂家吳晉淮故居，建於民國21年，屬閩式三合院，磚木混合構造，紅瓦屋頂，簷柱是洗石子飾面圓柱，脊式兩側飾有花鳥剪粘，大廳壁面採穿斗式大木構架，牆面有編竹夾泥，是日治時期頗為精緻的民宅，木雕非常精美。



吳晉淮音樂紀念館

吳晉淮不只是台語歌星，更是台灣歌謠最重要的作曲家之一，作品有《關子嶺之戀》、《五月花》、《黯淡的月》、《六月割菜假有心》……等200多首，至今仍傳唱不歇。館內除了常態展示吳晉淮的樂譜手稿、吉他等相關文物外，還經常舉辦音樂會。台南縣政府為紀念他對本土歌謠音樂的貢獻，也在尖山埤水庫風景區塑立他的銅像。

再往南走，位於柳營主要街道中山西路上的「劉家古厝」，是棟150年以上的四合院建築，占地800坪，建材及工匠都是從大陸船運過來，精雕細琢，風格獨特，現為劉家宗祠。









劉家古厝建築式樣古色古香，極其優美。

劉家在清朝晚期連中了二次舉人，大門進入兩旁大院豎立有『舉人杆』，可惜一支被雷擊斷；古厝建築四面環牆，門框、窗框及樑柱上都有雕刻、彩繪；祠堂兩側屋簷下有獅子浮雕，獅子嘴裡分別啣著八卦與劍，據說有避邪功用。

離開劉家古厝，下午茶時間，喝鮮奶去嘍～～

在柳營南端八翁村有一片廣大的土地，共327公頃，叫「八翁酪農專業區」，建立於民國63年，開始時由紐西蘭進口240頭乳牛，到目前整個專業區飼養乳牛已經超過200



八翁酪農專業區

萬頭，是全國最大的乳牛場，生產的鮮乳占了全國產量1/6，走在這裡的道路上，沿途大大小小的乳牛場林立，就連電線桿也漆上乳牛圖樣，非常有趣，過去這裡是酪農專業區，現在則與觀光產業結合，成為觀光酪農區，來到這裡，可以享受悠閒的牧場風光。

雖然酪農區的大部分業者為避免遭受汙染，不開放參觀，但既然是觀光酪農區，當然還是有地方好玩，先來坐個五分車欣賞田野風光吧！



這是全台行駛距離最長的五分車。

台糖從新營到柳營間有五分車行駛，柳營的終點就在酪農區的「八老爺車站」，是日式原木建築，這段鄉間田野小火車全長4.6公里，是目前全台五分車行駛距離最長的一條路線，沿途景色多變，在司機員的詳盡解說下，讓我們深入了解在地人文地理、民俗風情。

八老爺車站所在地也是「乳牛的家」，有可愛動物園區，戶外教學區與賣場是由真正養過乳牛的牛舍改裝，在這裡可以體驗親手擠牛奶、親近動物、搭五分車的樂趣，還可以喝道地的鮮奶，是非常適合親子旅遊的地方。



八老爺牧場是親子體驗牧場生活的好地方。

距離「乳牛的家」不遠，另有「八老爺牧場」，園內花木扶疏，除了介紹乳牛相關資訊，並規畫DIY供遊客自行製作紀念品，還有供應以牛乳餐點為主題的餐廳及烘焙區，是親子體驗牧場生活的好地方。除了這兩個牧場，酪農區裡也有業者用鮮奶自製饅頭、包子……等出售。

鮮奶喝夠了嗎？如果還意猶未盡，那在打道回府之前，到台一線的「柳營鮮乳」繼續喝個夠。

柳營鮮乳是台南市酪農牛乳生產合作社與台灣牧場共同推出的酪農自產自銷品牌，代表多個小農的心血結晶，門市開在台一線幹道旁，一棟宛如歐洲農場小屋的白色木屋，屋頂前方立了大大的牛奶桶招牌，遮雨棚也漆成乳牛圖案，整個非常可愛，裡面提供鮮乳免費試喝，也有牧牛與鮮乳相關知識的導覽解說。

吃飽喝足，下午茶時間結束，傍晚了，該回家嘍～～

法律專欄

承攬瑕疵修補

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

包商沒做好，業主可以不請包商修補，就直接找別人修補或請包商賠償嗎？

一、針對第一個問題，也就是業主可否不請包商修補，就自行修補或找別人修補瑕疵？答案是不行的，業主必須先通知包商在合理的期限內完成修補（法律上稱為「催告」），若包商沒有在期限內修補，業主才能自行或找人修補。這是因為民法第493條第1、2項：明定「工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之。」「承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得向承攬人請求償還修補必要之費用。」為何民法要這樣規定呢？這是因為立法者認為：承攬人（即包商）具有專業知識，修繕能力較強，且較定作人（即業主）接近生產程序，更易於判斷瑕疵可否修補，由原包商先行修補瑕疵較能實現以最低成本獲取最大收益之經濟目的，以避免可修繕之工作物流於無用，浪費社會資源，所以規定業主應該要先通知包商在合理即相當期限內修補，包商不在相當期限內完成修補時，才可以自己修補或另外找人修補。

二、至於第二個問題，也就是業主可以不通知包商在期限內修補，就直接要求包商賠償工程沒做好的損害嗎？因為民法第495條第1項「因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除依前二條之規定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠償。」沒有要先請包商修補，業主才能請求損害賠償；所以有法院認為不用先請包商修補，業主就可以直接要求包商賠償（如最高法院76年台上字第1954號民事判決）。但是也有法院見解認為，既然先讓包商修補比較有效率，所以還是應該要先請原包商定期修補，若沒有修補才可以向包商請求損害賠償（如最高法院98年台上字第721號判決）。法院見解不一，帶給人民困擾，最高法院106年度第5次民事庭會議決議統一法院見解，採取後說，一律認定在包商工程沒有做好時，業主也要先通知包商在合理期限內完成修補，包商不修補，業主才能請求包商賠償損害。

三、所以，以後如果發生包商沒做好，不論業主是要自行或找人修補，或請求包商損害賠償，都要先通知包商在合理期限內完成修補，如包商不在期限內完成修補，業主才可以就該瑕疵請求包商賠償，或給付修補之費用。因為有無先通知包商在合理期限內修補，至為重要；故對於修補之通知，建議以寄發存證信函的方式為之，以免將來雙方對有無通知修補一事發生爭執。

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	聯絡電話
白河	第二方住宅新建工程	薪鼎建設	白河區	透天住宅	26-38	53-55	8	興建中	(05)228-7722
仁德	堡聖之星 NO.2	郃安開發	長興路 87 巷	透天住宅	22-32	49-56	14	興建中	(06)331-6887
仁德	心滿逸築2期	原泰建設	德洋二街	透天住宅	24-36		11	興建中	(06)511-5260
仁德	山川北歐	上品苑建設	德崙路 370 巷	透天住宅	24-48	50-71	46	預售	(06)267-8078
仁德		雄總建設	太子三街	透天住宅	20-31	48-65	11	興建中	(06)237-0267
仁德	大學城	雄總建設	中正西路	透天店住	24-35	60-70	17	新成屋	(06)266-5217
仁德	華屋有樂事	華屋建設	德崙路 370 巷	透天住宅	22-25	50-54	16	興建中	(06)2796622
永康	大囍田・森富	森富建設	大橋三街 51 號	透天住宅	62.3	151	1	新成屋	0921-515995
永康	森富小學	森富建設	大灣路 297 巷	透天住宅	23.3-25.2	43.89-49.18	2	興建中	0921-515995
永康	大灣森富	森富建設	大灣三街 57 巷 38 號.40 號	透天住宅	31.8-32.3	93.12-93.99	2	新成屋	0921-515995
永康	陶喜南台會館	陶喜建設	南台街 68 號	透天住宅	50-80	110-180	12	興建中	(06)222-8115
永康	香格里拉	晨和建設	三民街	透天店住	23.6-36	51.6-66.8	15	新成屋	(06)336-1177
永康	向日葵六期	郡豐事業-富郡建設	聖龍街 286 號	透天店住	25-37	62-86	19	新成屋	(06)202-7000
永康	永康天母二期	郡豐事業-富裕開發	聖龍街 106 號	透天店住	50	123	1	新成屋	(06)202-7000
永康	雙禧園 17 期	雙禧園建設	崑山街 203 巷 31 號	透天住宅	36	91	8	新成屋	(06)205-4917
永康	智富阿舍 NO.7	宇益建設	永華路與永和街路口	透天店住	31.76-35	87.74-92.35	4	興建中	(07)715-8781
永康	日光行館 NO:2	日光行館	新興街	透天住宅	100-130	30-46	20	新成屋	(06)303-7828
安定	日光行館 NO:5	日光行館	中榮村許中營	透天住宅	26-63	132-213	10	新成屋	(06)593-5538
佳里	上品硯3	廣龍開發	安南路7-11 南龍門市正對面	透天住宅	32-34	72-74	4	興建中	(06)723-8879
佳里	兆翔金鑽	兆翔建設	忠孝路與安西路	透天店住	28.13 44.41	61.44-99.61	16	興建中	0932-897312
官田	隆田站前	柳屋建設	文化街	透天店住	24.33-28.3	60.98-67.02	6	興建中	(06)579-1188
官田	旺家園	嘉陞建設	中華路	透天店住	19-40	46-57	55	新成屋	(06)699-3977
柳營	公園巴洛克7	新太盟建設	柳營路二段 57 號	透天住宅	31-48	45-55	24	新成屋	(06)622-3011
柳營	柳科富築 No.2	益發住宅	果毅後 60-21 號(果毅國小旁)	透天住宅	38-61	47-57	21	新成屋	(06)623-2258
麻豆	福川良野	福英順建設	新生北路	透天住宅	28.5-38	57.8-72	24	預售	(06)572-5555
麻豆	院無圍	嘉陞建設	南勢里	透天住宅	34-85	60-127	21	新成屋	(06)571-5830
麻豆	新天地	嘉進建設	民權路	透天店住	27-50	57-104	20	新成屋	(06)571-1868
麻豆	麻豆都會區 NO.3	嘉進建設	興民街	透天住宅	51-81	94-121	9	新成屋	(06)572-8768
新市	郃欣地堡 35 期	地堡建設	新市區社內	透天店住	23.8-30.4	50-73.4	11	新成屋	(06)599-9777
新市	日東昇 華美	日東昇-日日欣開發	光華街 61 巷	透天住宅	23.3-30.8	54.5-61.6	30	興建中	(06)599-8008
新市	山豐海富 11 期	海富建設	LM 特區・善新大道上	透天住宅	25-45	56-65	20	興建中	(06)585-1099
新市	山豐海富 10 期	海富建設	LM 特區・龍目井路上	透天住宅	52-58	83	4	新成屋	(06)585-1099
新營	新東城	富邑達建設	長榮路一段.東泰路旁	透天店住	33-51	60-99	5	興建中	(06)633-3868
新營	英倫巴洛克	泰廣建設-新太盟建設	金華路.民生路口	透天住宅	26-52	45-61	38	預售	(06)657-0011

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	聯絡電話
新營	新東皇邸 NO.16	通達建設	新營區民治路225巷三角窗、新營區育德一街三角窗	透天住宅	25-43	53-97	12	興建中	(06)632-5990
歸仁	正光 美樂地	城洲建設	民生 12 街	透天住宅	27-32	60-68.8	14	興建中	(06)338-8746
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路（歸仁里活動中心前）	透天店住	27	57	8	預售	(06)230-2078
東區	堡聖之星 NO.1	郃安建設-堡聖建設		透天店住	20-42	51.8-80	25	興建中	(06)331-6887
東區	日東昇吾同	日東昇建設	裕平路 196 號	透天住宅	31 / 39 / 55		35	新成屋	(06)331-8112
北區	日東昇-知音	日東昇-日不落建設	中華北路二段 53 巷 39 弄	透天住宅	22.65-34.05	50.29-58.09	13	興建中	(06)250-0777
北區	心 璽	桔昌建設	海安路三段 135 巷	透天住宅	50-74		12	新成屋	(06)281-0077
北區	湖美晶湛	瀚霖建設	賢北街 27 巷 38 弄1號	透天住宅	34-38	98-113	20	新成屋	(06)350-5257
安南	戀家 12 期	力漢建設	府安路五段	透天店住	40-43	67	6	興建中	(06)281-0011
安南	幸福御守 2	台灣柏騰建設	安中一街 160 號	透天店住	25-59	56- 77	14	新成屋	(06)356-2435
安南	太子花博館五期	太子建設	館安路/ 館安二路	透天住宅	32-90	72- 130	146	新成屋	(06)396-0828
安南	莊園 68	南源建設	館安一路 52 號	透天住宅	72-92	122- 150	14	新成屋	(05)232-3198
安南	金璽閱	宇相建設	安中路四段	透天住宅	30-41	51- 64	9	新成屋	(06)246-8988
南區	聯友福居15－喜願樹	聯友國際建設	喜樹路 151 巷 20 號	透天店住	25-27	53- 56	15	興建中	(06)262-3252
南區	日東昇-恆美 2	日東昇建設	省躬三街 165 巷 5弄1號	透天住宅	24.81- 33.28	49.94 - 55.69	30	新成屋	(06)262-8966

產品區別：大樓/公寓

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
仁德	天悅	金鴻運建設	德南路	大樓住宅	22.6-34	61	預售	(06)290- 5197
永康	龍舜-東方	龍舜建設	永華路.永大二路	大樓住宅	46-57	52	新成屋	(06)201- 0868
永康	白京 松の下	白京開發	東成街,東成街 56 巷交叉口	大樓住宅	40-97	60	預售	(06)270- 0799
官田	隆田站前	柳屋建設	文化街	大樓住宅	23.69-24.19	28	興建中	(06)579- 1188
新市	郃欣地堡 33 期	地堡建設	民生路.富中街口	大樓住宅	25.9-32.5	92	興建中	(06)599- 9777
新市	日東昇 華美	日東昇-日日欣開發	光華街 61 巷	大樓住宅	21.6-32.2	16	興建中	(06)599- 8008
新市	德和大邁6	德一開發	民權路	大樓住宅	23-25	52	新成屋	(06)589- 0388
善化	至善南科	萬仲建設	中正路	大樓住宅	2247.75	64	預售	(02)2731-6567
善化	德和大邁8	德和開發	建國路 19 之 29 號旁	大樓住宅	25-27	24	預售	(06)583- 2990
善化	呈豐日日 NO.5	呈豐建築	永福路與中華路口	大樓住宅	1183.52	36	預售	(06)583- 5880
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路（歸仁里活動中心前）	大樓住宅	22-31.5	35	興建中	(06)230- 2078
北區	太子君峰會	太子建設	海安路三段/民德路 181 巷口	大樓住宅	50-72	69	興建中	(06)259 -7789

新推個案資料表

新推個案資料表



個案名稱	堡聖之星NO.2		
公司名稱	郃安開發建設有限公司		
基地位置	仁德區長興路87巷		
個案介紹	五分鐘到夢時代南紡購物中心，東區生活第一鄰，並排雙車庫，現代新古典傳統獨院。超值驚喜價798萬起。接待中心 台南市東區裕義路596號。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	14戶	地坪/建坪	22-32/49-56
車位數		聯絡電話	06-3316887
網址/信箱			



個案名稱	隆田站前		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	官田區文化街上/接待中心隆田陸橋旁		
個案介紹	透天金鑽店面，基地位置隆田市中心正文化街VS勝利路緊臨中山路精華三角蛋黃區，站前生活圈，地段CP值超高，出隆田火車站，軍工教每日千人進出，文武百市自營出租等您賺！置產、保值、增值，站前就是夯，身價就是漲！		
產品類型	透天店面	現況	興建中
總戶數	6戶	地坪/建坪	24.33~28.30/60.98~67.02
車位數	2	聯絡電話	06-5791188
網址/信箱			



個案名稱	隆田站前		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	官田區文化街上/接待中心隆田陸橋旁		
個案介紹	隆田市中心文化街、中山路、勝利路黃金三角生活圈，出隆田火車站就到家的交通便利，挑戰臺南2房產品（雙套房）最便宜，無論是兩人甜蜜窩，還是小資女投資當房東，自住出租兩相宜！		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	28戶	地坪/建坪	23.69~24.19坪
車位數	平面車位	聯絡電話	06-5791188
網址/信箱			



個案名稱	正光美樂地		
公司名稱	城洲建設有限公司		
基地位置	歸仁區民生12街		
個案介紹	正光美樂地 易購宅。青年讓利、高鐵御鄰。 掌八方之利、知城之味。		
產品類型	透天住宅.透天店面	現況	興建中
總戶數	14戶	地坪/建坪	27-32/60-68.8
車位數	1-2	聯絡電話	06-3388746
網址/信箱			



個案名稱	新東城		
公司名稱	富邑達建設有限公司		
基地位置	台南市新營區長榮路一段、東泰路旁路		
個案介紹	1.市區繁華軸心,首善綠樹人文地段。2.完整的明星學區。 3.家樂福,黃昏市場滿足生活所需。 4.筏式基礎+噴射水泥樁=抗震及防止土壤液化。		
產品類型	透天住宅.透天店面	現況	興建中
總戶數	5戶	地坪/建坪	33-51/60-99
車位數	1-2車	聯絡電話	06-6333868
網址/信箱			



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	仁德區館德南路		
個案介紹	【位於德南路上，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	
網址/信箱			



個案名稱	堡聖之星NO.1		
公司名稱	堡聖建設有限公司		
基地位置	東區		
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， 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、城光中學在家旁。		
產品類型	透天住宅.透天店面	現況	預售
總戶數	25戶	地坪/建坪	20-42/51.8-80
車位數		聯絡電話	06-3316887
網址/信箱			



個案名稱	上品硯3		
公司名稱	廣龍開發建設有限公司		
基地位置	台南市佳里區安南路7-11南龍門市正對面		
個案介紹	名宅,一磚一瓦細細疊,一出手就是經典。4樓電梯豪墅,併排雙車位,整層大主臥,五大房。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	4戶	地坪/建坪	32-34/72-74
車位數	2	聯絡電話	06-7238879
網址/信箱			



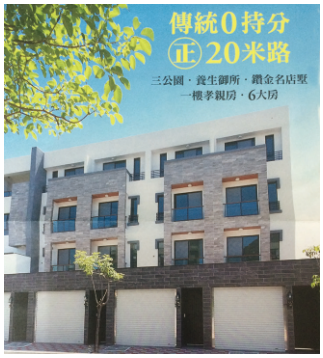
個案名稱	福川良野		
公司名稱	福英順建設(股)公司		
基地位置	台南市麻豆區新生北路		
個案介紹	簡約、素雅、洗鍊、雋永有味，幾乎成了福川銘建築作品的美學印象。福川銘日系建築美學系列作品已成為在地建築美學與精工品質的品牌代表。併排雙車大面寬，符合在地起居喜好的一樓客餐廳傳統格局，「福川良野」精彩空間規劃再升等，加上細膩旅日建築思維，讓家看起來美麗，住起來舒服。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	24	地坪/建坪	28.5-38 建57.8-72
車位數	2	聯絡電話	06-5725555
網址/信箱	fuchuanmingjs@gmail.com		



個案名稱	心滿逸築2期		
公司名稱	原泰建設有限公司		
基地位置	台南市仁德區德洋二街		
個案介紹	中華科大旁，朝南0持分，傳統獨院，5大房，筏式基礎，孝親房；近市場及國中國小，生活便利，上1高2高交通便利。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	11戶	地坪/建坪	地24-36
車位數	1-2	聯絡電話	06-5115260
網址/信箱	http://www.Vtb.com.tw		



個案名稱	日東昇 華美		
公司名稱	日東昇--日日欣開發		
基地位置	新市區光華街61巷		
個案介紹	有薪就有房，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 浪漫久久久 接待中心位於台南市新市區 光華街・南港街口		
產品類型	透天住宅	現況	預售
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+機械上下層	聯絡電話	06-5998008
網址/信箱	tainan.housetube.tw/28066 hztwai@msn.com		



個案名稱	幸福御守２		
公司名稱	台灣柏騰建設有限公司		
基地位置	台南市安南區安中一街160號		
個案介紹	本個案為傳統零持分・臨三公園・廿米路・鬧中取靜・一樓孝親房・六大房・養生御所；近學區・獨門獨院。		
產品類型	透天住宅.透天店面	現況	新成屋
總戶數	14	地坪/建坪	25-59/56-77
車位數		聯絡電話	06-3562435
網址/信箱			



個案名稱	至善南科		
公司名稱	萬仲建設股份有限公司		
基地位置	台南市善化區中正路		
個案介紹	本案近亞洲蔬菜研究發展中心，位於台南科學園區與善化市區之中心點，工作機會多，交通便利性高。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	店鋪4戶，住宅60戶	地坪/建坪	地538.15/建2247.75
車位數	坡道式平面停車位47	聯絡電話	02-27316567
網址/信箱	wanchungco@gmail.com		



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	台南市安南區館安路/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
網址/信箱	www.price.com.tw		



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	台南市北區海安路三段/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
網址/信箱	www.price.com.tw		



個案名稱	戀家12期		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	台南市安南區府安路五段		
個案介紹	40坪斜瓦獨院，雙商圈，雙校園，水岸旗艦店。		
產品類型	透天店面	現況	興建中
總戶數	6	地坪/建坪	40-43/67
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2810011
網址/信箱	leehen.tainan@msa.hinet.net		



個案名稱	郤欣地堡33期		
公司名稱	地堡建設股份有限公司		
基地位置	新市區民生路・富中街口		
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	25.9-32.5
車位數	64	聯絡電話	06-5999777
網址/信箱	afa3506@yahoo.com.tw		



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	台南市新營區金華路.民生路口		
個案介紹	傳承泰廣建設30年建築工藝，精鑄巴洛克建築美學，成就新營市中心最美的經典作品。2分鐘家樂福、民治商圈；4分鐘南瀛綠都心、中山高速公路…泰廣深耕新營多年，最懂您對家的夢想，好地段、好筏基結構、好防水保固、好品牌，才是最好的人生珍藏。		
產品類型	3樓.3樓半店住透天	現況	預售
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
網址/信箱			



個案名稱	聯友福居15-喜願樹		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	台南市南區喜樹路151段20巷		
個案介紹	緊臨喜樹圖書館、喜樹國小、喜樹派出所、萬皇宮，學校、公園、市場，文教，食衣住行育樂樣樣具備生活休閒最便利。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	15	地坪/建坪	25-27/53-56
車位數	1-2	聯絡電話	06-2627226
網址/信箱	lian.you2907735@gmail.com		



個案名稱	雙禧園17期		
公司名稱	雙禧園建設開發有限公司		
基地位置	台南市永康區崑山街203巷31號		
個案介紹	10米大面寬、併排雙車、電梯透天別墅，三面採光通風的空間設計，能讓你看見每個角落的窗景，高級廚具附中島桌貼心料理設備、五星級衛浴雙層大主臥房，戶戶套房設計，滿足便利家中每一個人。臨近崑山國小與繁華的崑山商圈與大灣交流道,讓生活便利。		
產品類型	電梯透天別墅住宅	現況	新成屋
總戶數	8戶	地坪/建坪	36/91
車位數	併排雙車	聯絡電話	06-2054917
網址/信箱	jy53375505@gmail.com		



個案名稱	森富小學		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	台南市永康區大灣路297巷2戶		
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
網址/信箱			



個案名稱	大灣森富		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	台南市永康區大灣三街57巷38號；40號 2戶		
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	地31.8-32.3 建93.12-93.99
車位數	雙車位	聯絡電話	0921-515995
網址/信箱			



個案名稱	香格里拉		
公司名稱	晨和建設開發有限公司		
基地位置	台南市永康區三民街		
個案介紹	無論是店面或住家，完美空間設計擁有四至五大房兩大廳及寬廣的車庫。鄰近大學商圈及三村國小、永康交流道，方便您在生活上一切所需。		
產品類型	透天住宅/透天店面	現況	興建中
總戶數	15戶	地坪/建坪	23.6-36/51.6-66.8
車位數	1-2	聯絡電話	06-3361177
網址/信箱	ch28946801@gmail.com		



個案名稱	大囍田・森富		
公司名稱	森富建設有限公司		
基地位置	台南市永康區大橋三街51號		
個案介紹	四樓電梯透天豪宅、五房六衛、四車位，面寬8.2米，3C智慧型設備，裝設監視攝影機與主機硬碟，中央集塵設備，神燈系統。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	1	地坪/建坪	62.3/151
車位數	4	聯絡電話	0921-515995
網址/信箱			



個案名稱	郃欣地堡35期		
公司名稱	地堡建設(股)公司		
基地位置	新市區社內		
個案介紹	郃欣地堡35，位於新市區社內接民權路的透天店面與透天住宅。透天店面：1F店面、2F客餐廳、3F及4F臥房。透天住宅：1F孝親房、整層主臥、併排雙車庫、僅868萬起。自住的最佳選擇！		
產品類型	透天住宅/透天店面	現況	新成屋
總戶數	11戶	地坪/建坪	23.8-30.4/50-73.4
車位數	2	聯絡電話	06-5999777
網址/信箱			



個案名稱	山豐海富11		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	台南市新市區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	結構中
總戶數	20	地坪/建坪	25-45/56-65
車位數	雙車位	聯絡電話	06-5851099
網址/信箱	hai_fu66@yahoo.com.tw		



個案名稱	日東昇吾同		
公司名稱	日東昇建設興業有限公司		
基地位置	台南市東區裕平路196號		
個案介紹	鳳凰 非梧桐不棲 東區虎尾寮珍稀地段7.3~9.5米超大面寬		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	35戶	地坪/建坪	31/39/55
車位數	2-4	聯絡電話	06-3318112
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



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	台南市北區中華北路二段53巷39弄		
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	興建中
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	06-2050777
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



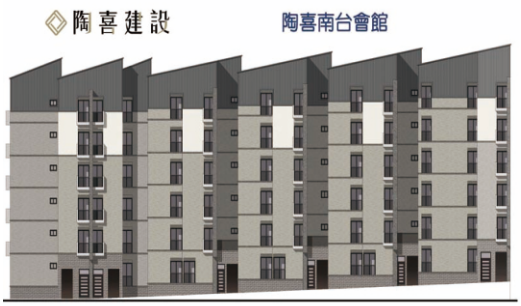
個案名稱	日東昇－恆美		
公司名稱	日東昇建設興業有限公司		
基地位置	台南市南區省躬三街165巷5弄1號		
個案介紹	1樓客餐廳/5房獨院雙車庫,美麗完工 人美.情美.日東昇恆美2		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	30	地坪/建坪	24.81-33.28/49.94-55.69
車位數	平面雙車位	聯絡電話	06-2628966
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



個案名稱	公園巴洛克7		
公司名稱	泰盟不動產機構.新太盟建設		
基地位置	台南市柳營區柳營路二段57號		
個案介紹	掌聲響起、佳評不斷！公園巴洛克７一完工就正式進入最後倒數階段，感謝各界鄉親的支持，證明好房子不寂寞，好品牌實力才是最佳選擇。柳營市中心最美的巴洛克社區聚落，寧靜社區雙向進出、傳統獨門獨院1樓客餐廳格局、4~5房多元空間，堅持給你高規格帝王生活，就是要讓你住得有面子更有裡子。		
產品類型	3樓透天住家	現況	新成屋
總戶數	24戶	地坪/建坪	31-48/45-55
車位數	1-2車位	聯絡電話	06-6223011
網址/信箱			



個案名稱	山豐海富10		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	台南市新市區LM特區.龍目井路上		
個案介紹	南科生活特區中的純淨大戶。在生活與工作上保持最完美的距離，在地段與價位中顯現最超值的空間，在品味與風格中擁有最優雅的氣質。		
產品類型	透天別墅	現況	新成屋
總戶數	4	地坪/建坪	52-58/83
車位數	雙車位	聯絡電話	06-5851099
網址/信箱	hai_fu66@yahoo.com.tw		



個案名稱	陶喜南台會館		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	台南市永康區南台街68號		
個案介紹	透天住宅-興建中		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	12	地坪/建坪	50-80/110-180
車位數		聯絡電話	06-2228115
網址/信箱	www.tao-xi.com.tw/a27825527@gmail.com		



個案名稱	永康天母二期		
公司名稱	郡豐事業—富裕開發建設		
基地位置	台南市永康區聖龍街106號		
個案介紹	位於永康區聖龍街與埔園街三角窗，uniqlo為鄰，一、二樓可做住家或店面辦公室使用，三、四樓有八間套房可供出租，附電梯獨立門戶出入。創造利益一級棒，投資自用皆可。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	1	地坪/建坪	地50/建123
車位數	1-4	聯絡電話	06-2027000
網址/信箱			



個案名稱	向日葵六期		
公司名稱	郡豐建設事業-富郡建設有限公司		
基地位置	台南市永康區聖龍街286號		
個案介紹	位於永康區聖龍街與，uniqlo為鄰，傳統住家或店面，投資自用皆可。		
產品類型	透天住宅/透天店面	現況	新成屋
總戶數	19	地坪/建坪	23-37/62-86
車位數	1-2	聯絡電話	06-2027000
網址/信箱	fuh.jwu@msa.hinet.net		



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	台南市麻豆區南勢里		
個案介紹	大戶獨棟，有田有閒，結盧人境，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
網址/信箱			



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	台南市官田區中華路		
個案介紹	南北向，歐風莊園別墅。		
產品類型	透天住宅/透天店面	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
網址/信箱			



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	台南市麻豆區民權路		
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/透天店面	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
網址/信箱			



個案名稱	麻豆都會特區NO.3		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	台南市麻豆區興民街		
個案介紹	麻豆麥當勞商圈，歐式花園電梯豪宅，五大房三代宅,富御居所。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	9戶	地坪/建坪	51-81/94-121
車位數	2-4	聯絡電話	06-5728768
網址/信箱			



個案名稱	大學城		
公司名稱	雄總建設		
基地位置	台南市仁德區中正西路		
個案介紹	錢進嘉藥大學，仁德中正西路20M路上，美店，別墅，大面寬，併排2車庫，彈性7~10套房。		
產品類型	透天店住	現況	新成屋
總戶數	17	地坪/建坪	24-35/60-70
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2665217
網址/信箱			



個案名稱	心璽		
公司名稱	桔昌建設股份有限公司		
基地位置	台南市北區海安路三段135巷		
個案介紹	本案基地位距文賢國中旁，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
網址/信箱	chieh88.com		



個案名稱	德和大邁６		
公司名稱	德一開發建設有限公司		
基地位置	台南市新市區民權路		
個案介紹	立地新市民權路上，只要３分鐘左擁國八、右抱南科，輕鬆上班。單純新社區，一廳一廚兩大房兩衛浴的高坪效設計，實用空間百分百，擁抱自我天地的獨立人生。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	52戶	地坪/建坪	23-25
車位數		聯絡電話	06-5890388
網址/信箱	http://www.dolar.com.tw/		



個案名稱	德和大邁８		
公司名稱	德和開發建設有限公司		
基地位置	善化區建國路１９之２９號旁		
個案介紹	位居善化主幹道-建國路上，近擁便利商店、金融單位、小吃餐飲及輕鬆到南科上班，是您在善化過生活，在南科呷頭路的最好選擇。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	24戶	地坪/建坪	建坪25-27
車位數		聯絡電話	06-5832990
網址/信箱	http://www.dolar.com.tw/		



個案名稱	白京松の下		
公司名稱	白京開發建設		
基地位置	台南市東區東成街、東成街56巷交叉口		
個案介紹	東區第一養生宅！18公尺連續壁深植岩盤，嚴選Panasonic建材、北海道珪藻土…健康.安心.舒適。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售中
總戶數	60	地坪/建坪	40-97
車位數	87	聯絡電話	06-2792629
網址/信箱	twgolden@seed.net.tw		



個案名稱	莊園68		
公司名稱	南源建設股份有限公司		
基地位置	安南區館安一路52號		
個案介紹	【莊園68】以獨具一格的現代日系極簡風格，型塑建築與自然與生活的品味美學；外在低調內斂，以自然質樸抵石子打底，襯托灰與黑穩重石材，展現品味深度與壯闊氣勢。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	14戶	地坪/建坪	72-92/122-150
車位數	33	聯絡電話	05-2323198
網址/信箱	servicr@nanyuan.com.tw		



個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設		
基地位置	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	興建中
總戶數	35戶	地坪/建坪	22/31.5
車位數	18	聯絡電話	06-2302078~9
網址/信箱	aa0910772@yahoo.com.tw		



個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設有限公司		
基地位置	台南市歸仁區忠孝北路(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	透天店住	現況	興建中
總戶數	8	地坪/建坪	27/57
車位數		聯絡電話	06-2302078
網址/信箱			



個案名稱	山川北歐		
公司名稱	上品苑建設		
基地位置	台南市仁德區德崙路370巷		
個案介紹	簡單生活，輕鬆掌握：擁有最樸實的成家幸福。十分鐘內東區生活圈、中正路商圈，節省採買距離；就近國小/國中學區，孩子獨立上下學 父母安心賺錢；東西向86快速道路接南北向一號中山高速公路、台南高鐵站 一 路科/南科人、旅行人，四通八達；66公頃台南都會公園+奇美博物館，自然生態森呼吸，釋放一整天的壓力；山川北歐，生活簡單 是一種享受。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	46戶	地坪/建坪	24-48/50-71
車位數		聯絡電話	06-2678078
網址/信箱			



個案名稱	龍舜・東方		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	台南市永康區永華路.永大二路		
個案介紹	「龍舜東方」均質二代菁英宅，在永康市中心探索三公園的廣闊綠意環抱中，成就出樹海之間、巔峰之上的無比居住感動。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	52戶	地坪/建坪	46-57
車位數	101	聯絡電話	06-2010868
網址/信箱	www.pinshun.com.tw/index.htm/pinshun@hibox.hinet.net		



個案名稱	新東皇邸NO.16		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區民治路225巷三角窗、育德一街三角窗、東興十街與東明街三角窗		
個案介紹	新營-民權商圈精華地段/生活機能佳、市中心靜巷/正8米路與正8米三角窗/新巴洛Villa/大面寬6.0米、地37坪、建90.50坪/併排雙車庫/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區/ 近新營民權商區。新營-新東重劃區精華地段/戶戶併排雙車庫/正12米路與正8米三角窗/大面寬6.0米、地43坪、建97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	高級別墅12戶	地坪/建坪	25-43/53-97
車位數	1-併排雙車庫	聯絡電話	06-6325990
網址/信箱	www.dewei.tw/sc19900007@ms96.url.com.tw		