



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

2019.06

建築橋

季刊

NO.48

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

橋聲

堅定初衷打拚 為公會發展及同業生存努力

鑑於中美貿易談判僵持，持續干擾全球經濟表現，行政院主計總處5月24日將我國今年經濟成長預測值由2.27%下修至2.19%，經濟仍可望穩中求進。主計總處認為，未來即使把美國制裁華為、加徵3,250億美元關稅納入考量，經濟保二仍不成問題。

依據內政部統計資料顯示六都會區2019年5月「建物買賣移轉棟數」，5月買賣移轉棟數總共為2.2萬棟，年增8%，創下近5年以來的同期新高，同時5月六都房屋買賣移轉棟數普遍呈現月增與年增；本市今年房地產景氣仍維持「價穩量增」，在新屋成交量增加影響，增強了會員公司推案信心。

雖然六都房市交易量有較去年升溫，但仍有變數左右房市發展，國際景氣部分除了近期中美貿易戰衝突加劇，近期國內總統大選題材發酵，進而邊緣化房市議題，加上，近期房貸寬限期陸續到期，金管會對於房貸逾放比的管控狀況；又本市在2018年透天開工數量有5,215戶比2017年3,693戶增加了1,614戶，今年將會更多新成屋投入市場，再加上之前餘屋、在目前人口仍未明顯增加下，恐有賣壓加劇的風險，呼籲會員公司審慎評估推案數量。

雅曉承蒙會員代表厚愛，成功連任第十屆理事長，深知會員公司期待，如何讓本業能穩定永續發展，雅曉將本著贖罪的心態，責無旁貸全心全力付出，僅就未來任內將積極推動執行事項，略述如後：

一、建議政府延長貸款年限及降低貸款利率：

鑑於目前經濟並未好轉，年輕人薪資仍普遍偏低，對於房價居高不下情況下，買房確實不容易，政府應該積極研議推動延長貸款年限及降低貸款利率政策，讓年輕人也能一圓買屋夢想，以促進房市交易，帶動經濟繁榮。



理事長 詹雅曉

二、推動台南市特色建築法令訂定：

將偕同本市各相關產業公會建議市政府比照「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」及「台中市特色建築通用設計及鼓勵辦法」來推動台南市特色建築法令訂定，藉由景觀陽台，使建築物能垂直綠化，除豐富都市景觀風貌外，對於節能減碳也有正面效益並可減少透天厝二次施工情形。

三、提升土地合理使用性：

建議建築基地面臨8米道路，亦可申請接受容積移轉一事，經查全國各縣市政府，建築基地面臨8米道路均可申請接受容積移轉，惟本市卻規定需10米以上才可以接受容積移轉，除嚴重侷限土地使用功能性外並影響建築業蓬勃發展性，是以，將建議市府鬆綁法令，跟進辦理。

四、建議都市設計審議委員，提供本市二個不動產開發公會各一席委員，維護會員權益。

目前都市設計審議委員設置要點規定，都市設計相關學術團體僅一位，無法滿足二個公會各派一位的需求，根本漠視本會會員心聲及權益，是以，為維護公會及本業權益，建議市政府都市發展局儘速完成修正增(遴)聘都市設計相關學術團體二位。

本會第十屆理監事團隊業於108年5月16日順利改選完成，雅曉將本於初衷率領理監事團隊，為公會蓬勃發展及同業永續生存發展來努力打拚，廣續結合全國聯合會、省聯合會，監督及建議政府改善房地產投資環境，為會員權益及不動產開發業願景來打拚。

目次 Contents

2007.09 復刊 2019.06 出刊

一 橋聲

02 堅定初衷打拚 為公會發展及同業生存努力／詹雅曉

一 特別企劃

05 第十屆第一次會員大會圓滿落幕－

詹雅曉眾望所歸廣任龍頭／張捷

10 國立臺灣史前文化博物館／姚仁喜 | 大元建築工場

一 建築專欄

14 北揚建設深耕台南 首座大樓《協奏曲》在善化／張捷

一 南瀛采風

18 以閱讀為題的旅宿空間－友愛街旅館／方憶芝

22 田野中的親子教室－白河將軍山農場／方憶芝

一 法律專欄

26 由民法使用借貸關係淺談 釋字第776號解釋／洪梅芬

28 「Alfa Safe鋼筋系統化工法」施工品質透明化／戴雲發

一 會務資訊

32 新推個案基本資料總表／編輯室

34 新推個案基本資料表／編輯室

44 大台南市37區申報開工戶數量整／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】



『國立臺灣史前文化博物館』是為了保留並展現在建造科學園區時意外發現的五千年珍貴歷史文物而設。建築設計以『下探，回溯』來緊扣時間與空間的關係，巧妙探索現代與過去的生活體驗。

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

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

更正啓事：

No. 47上期麻豆糖業大地藝術祭-藝術家屋計畫《2/3屋》作者更正為一陳宣成。誤刊作者為編輯疏失，在此致上誠摯歉意。

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 | 林裕盛 邱俊彬 黃耀璋 陳煌億 楊國堂 曹顯贏

| 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 陳明賢

| 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



第十屆第一次會員大會圓滿落幕 詹雅曉眾望所歸膺任龍頭

文◎張捷 攝影◎方憶芝、杜唯甄

大台南不動產開發商業同業公會第十屆第一次會員大會，於五月十六日下午三時，假臺南市永康區【桂田酒店】二館三樓的國際宴會廳召開。適逢三年一度的理監事會選舉，會員參與的人數踴躍，也很快達到選罷法規定的總人數三分之二；透過往年的經驗，將報到處移往三樓，不但報到的空間更大，紓解往年擠爆空間的感覺，且一路上都有顯目的人形立板指引方向，可見工作人員的用心。這群久久聚集一起的工作人員，經過多次的經驗累積，也有了順暢的默契，讓活動報到的流程也順利完成。

本次大會由第九屆理事長詹雅曉主持，也有來自全國各地的嘉賓與數百位的會員代表共襄盛舉，會中邀請台南市政府地政局長陳淑美與副局長蔡奇昆，向會員同業分享『大台南不動產市場分析及未來重大投資』講座，讓會員同業更加了解目前大台南的市場狀況分析，以及眾人關注的重大投資建設發展，講座內容直接回饋業界會員的需求。



場內一次要湧進大量的會員代表，也讓工作人員們嚴陣以待，個個都各司其職。這次也有許多新夥伴的加入，讓幕後的工作也能傳承接續。另外，報到卡也相當用心，將名牌、選票兌換卡與兌換券都設計在一起，雖然仍發生零星整張失物招領的廣播，但總體而言都讓這次的報到流程更加順利。



待會員代表們順利就座後，楊勢煌秘書長分別介紹與會來賓，其中也有不少各縣市甫上任理事長的新面孔。接著本會詹雅曉理事長致上開會詞，他表示非常感謝歷任理事長們所打下的深厚基礎與傳承，也感謝一路相挺的理監事團隊，以及不斷給予鼓勵與厚望的會員代表們。細數三年下來的路程，從爭取房地合一稅適用排外條款、一直到近期的砂石聯合調漲議題，都希望能給會員同業更良好的投資環境。最後詹雅曉理事長謙遜給自己一個不及格的分數，認為事事都有更進步的空間，於是也笑稱帶著「贖罪」的心態，懇請大家給予連任的機會。接著中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會理事長楊玉全，也給予詹雅曉理事長充沛的肯定，同時也肯定台南投資環境的遠景，給予台南同業人員更大的鼓勵。

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，分別為桔昌建設股份有限公司『心璽』、麗莊建設開發股份有限公司『明水森林』、南源建設股份有限公司『莊園68』、堡富建設開發有限公司『首富堡』、良勳建設有限公



司『蕾夢湖』、僑昱建築股份有限公司『Green Life』、桂田欣業建設股份有限公司『擎天樹』等合計共七家；感謝他們對公會的熱情支持，並慷慨提供優良建案協助辦理同業觀摩學習活動，讓會務活動推動得更順利。

為了特別感謝一起奮鬥努力的理監事群，詹雅曉理事長在台上致贈感謝禮給辛苦的理監事，也感性說道：「理監事群真的是辛苦的工作，不但是責任制的無給職，還要時常配合公會時間開會，並協助會員同業的相關會務。」在大家的掌聲下，第九屆的理監事們也下台一鞠躬。一個公會能穩定運作，也要特別感謝支持本會的公會顧問們，在法律、營建與財務部分提供專業諮詢，在這個交棒的日子裡，詹理事長也特別贈禮感謝公會顧問們三年下來的支持。



接下來由陳煌億理事提出臨時動議，盼節省所有會員代表的時間，將三年一度的投票大事提前移置工作報告前，讓選務的監票活動能進行更快速。藉著會員代表們的掌聲通過後，工作人員們魚貫進入會場，將一疊又一疊的選票兌換會員的選票兌換卡，配合大會的活動時程，會員代表們也相當踴躍投票，投票的速度與流程也非常順暢。在司儀廣播時間倒數結束後，所有人都已經將黃色與粉紅色的選票單投進了選票箱，接著也藉由各地秘書長的協助，將選票搬至二樓進行結算登記的票務工作！

等待著新一任理監事名單出爐的時間，接著進入大會年度工作報告事項，本會理事會工作報告由理事陳煌億代表上臺，說明





本年度第九屆的會務事宜，接著監事會監察報告則由常務監事林裕盛代表上臺，為會員做公會財務狀況的簡單報告。此後活動也移往二樓的杜拜廳，進行本次由台南市地政局陳淑美局長與蔡奇昆副局長所準備的『大台南不動產市場分析及未來重大投資案』的專題演講，演講中特別講述了關於台南先進捷運系統與沙崙智慧綠能科學城等等，由民衆非常矚目的重大建設案，協助會員們更加了解台南的投資環境。



此時此刻，二樓的開票區也非常熱鬧忙碌，各地友會秘書長群整理著近千張的選票，分類、計算與唱票，也特別恭喜第十屆當選的理監事與理事長，將在未來的三年繼續為本會打拚，其中詹雅琨理事長也順利高票連任第十屆的新任理事長，而第十屆理監事群當選名單如下：常務理事林裕盛、邱俊彬、黃耀璋、陳煌億、楊國堂、曹顧羸，理事胡子連、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；候補理事施沛志、王世勳。常務監事胡富文，監事陳明寶、楊慶安、林慶輝、林聰敏、姜達祥、翁立維。也因為提早進行投票的繁瑣工作，讓稍後的晚宴也順利準時進行。



聽完演講也開完了票，會員們繼續移動腳步回到了三樓；此刻的三樓，已經藉著許多幕後人員的忙碌，將原本的報到處拉出了一張一張的大圓桌，歡樂的建築橋晚宴即將開始。待會員們就定位，順利連任的詹雅琨理事長上台致詞，特別感謝繼續支持他的所有會員代表，



並祝福晚宴順利愉快。這次的開幕表演依舊請到了青春活力滿滿的辣妹們開場，一開場的熱舞讓活動氛圍拉到了高點。熱鬧的迎賓表演光彩四射，樂團的好手們也沒有放過每一次大展身手的機會，連續好幾首朗朗上口的新曲目，加上新竹縣理事長夫人張涵雅帶來幾首膾炙人口的歌曲，讓大家在宴席中不但吃得開心、看得滿意也聽得愉快。

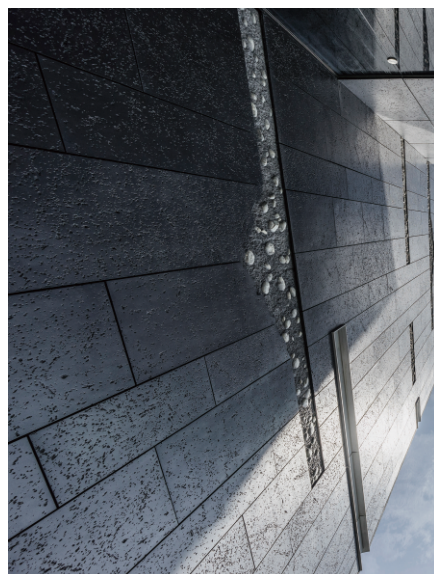
而每回的會員大會總是少不了橋段，就是全台各地的友會理事長們上台獻唱，每年的主題曲，一首「你是我的兄弟」，再一首「向前行」，在搭肩與相擁的熱絡畫面裡，聯繫著彼此的情誼，也歡迎著各地新任理事長帶進的新氣象。兩首歌曲象徵著友會之間的緊密相助之情，也盼望著建築產業能共同在這塊土地繼續向前行。熱鬧的場景後，主持人讓詹理事長留步，請神秘而熟悉的嘉賓獻上花束與祝福，原來嘉賓就是默默在背後支持的理事長夫人游惠美；家人間的支持，總是公會理監事群最重要的能量之一。最後在第十屆全體理監事與詹理事長的舉杯祝福下，期盼會員同業的新年鴻圖大展，也讓今年的會員大會畫上了完美的句點。



《國立臺灣史前文化博物館》

資料提供 ■ 姚仁喜 | 大元建築工場 攝影 ■ 蔡岳倫、鉉琉工作室

滄海桑田，現今蓬勃發展的南臺灣科學園區，卻曾是許多史前先民的土地。此博物館是為了保留並展現在建造科學園區時意外發現的五千年珍貴歷史文物而設。建築設計以『下探，回溯』來緊扣時間與空間的關係，由今日穿梭時空至五千多年以前，同時增加知識的深度。本基地緊臨高速鐵路軌道，平均每幾分鐘即有一輛高鐵列車會經過，過程中約3.5秒會與本基地比肩相鄰。





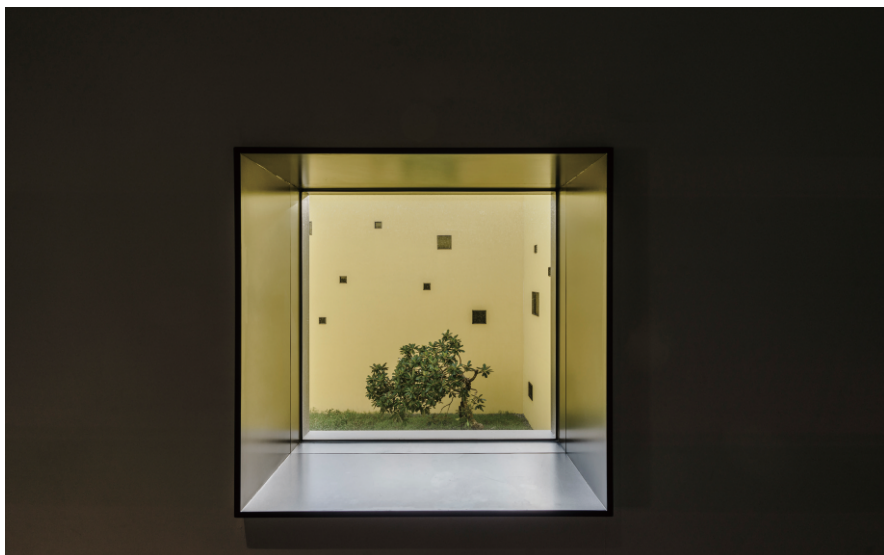
	建築物結構	鋼筋混凝土、鋼骨
	材料	鋁板、花崗岩、火山岩、清玻璃
	用途	博物館
	樓層	地上4層、地下1層
	基地面積	約24,200m ²
	建築面積	約5,200m ²
	總樓地板面積	約18,700m ²
	設計時間	西元2010年 - 2011年
	施工時間	西元2013 - 2018
	完工時間	西元2018

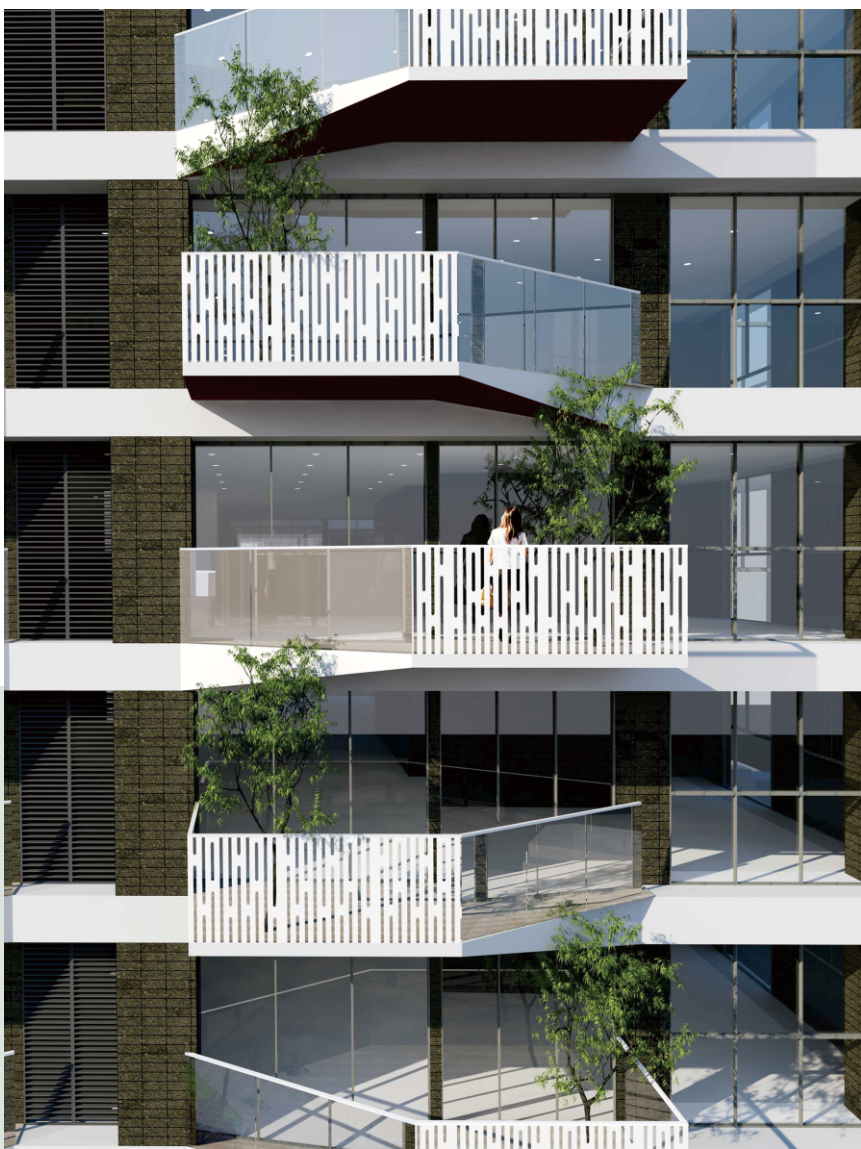


巧妙地運用乘客的高鐵體驗，透過動線的設計讓訪客先穿越方形的玻璃通道，在頻繁經過的高鐵車次中，讓每個訪客都能穿梭「現代」，眺望這趟最新、最快的交通技術和科技園區設施，彷彿正在見證未來；行過觀景高點再以逆時鐘方向下探歷史的旅程，又彷彿考古挖掘的過程，同一個地點曾經文明漲退交迭，藉由身體的移動與五感來親身體會。建築以兩組不同幾何向度組成：一軸線指向近正北，與古代埋葬的方位吻合，代表過去的秩序；另一軸線遵循現有都市街道紋理，與主要軸

線交錯19度，代表現有的秩序。這兩種秩序貫穿整個博物館，從建築物平面一直到展示物件的擺設都如此，象徵了考古的工作的精髓：藉由手邊現有的秩序，來臆測並探索可能隱藏在過往時空的秩序，並且對過去另一時空的事物賦予錯位的巧思及意義。建築外牆以粗獷火山岩為主，夜裡光線隱隱的滲透，對照粗糙的石材質感訴說神秘的詩意。







北揚建設深耕台南 首座大樓《協奏曲》 在善化

撰文 ■ 張捷

照片 ■ 北揚建設提供

在地經營近三十年的歲月，北揚建設深耕在台南永康區，推案量一直是永大路上穩定而有品質的代表，累積的口碑與低調的堅持，持續書寫北揚建設的品牌。近三十也有著而立之年的說法，象徵著一個人開始獨立生活的精神，這樣的生活面對著選擇，可以選擇待在熟悉的地方繼續耕耘；也可以往未知出走去成就一趟旅行，當北揚建設也踏上了這個分叉點，他出奇地選了後者，如同他們北揚的精神「Be young—保持年輕而不老的心」。

2019年北揚建設目標鎖定在近年話題不斷的南科周邊，選擇落腳充滿人文氣息與緩緩腳步的善化區。善化曾經為地方中心大鎮，有完善的生活機能與便捷的交通，順著土地的肌理，北揚建設以『善』為



名，心存『善』念，帶著紮實建築經驗，希望為善化、南科兩地的菁英客群，打造15層高的大樓建案－「北揚協奏曲」。

「北揚協奏曲」的基地位置選在善化區市中心的中山路與自由路口，散步五分鐘的距離即可到達市定古蹟慶安宮，開車八分鐘就到善化車站與南科生活圈，十分鐘就能快速上高速公路，恰好的交通位置上也擁有完善的市中心生活機能。初來乍到的北揚建設，沒有急躁冒進，他們緩緩做足功課也下了決心，用心地對待這棟即將築起的高樓。

北揚董事長洪德勝表示：「善化的生活簡單，講究的也非常務實，這點剛好與北揚的理念不謀而合。『北揚協奏曲』基地面積1839坪，留干坪面積築一座與生活共鳴的建築住宅大樓，此外也留下透天規

劃的面積。為了更遠的未來，『北揚協奏曲』選擇退縮了17米，讓車道更安全也讓出更多位置給水池綠地，形塑自然的綠意。」

「北揚協奏曲」的建築設計請到了Q-LAB建築師事務所的曾永信建築師，以音樂作為建築的設計核心，打造了交錯陽台，形成綠意錯落的立面外觀。中庭花園的草坪廊道也以琴鍵為造型，在家輕輕地慢板散步；退縮的深凹窗與全戶落地式大窗，視覺感藉由格柵營造，讓大樓的量體變輕，同時也讓梯間的自然採光與通風得宜，將音樂的輕盈感呈現在住宅內外。一層六戶的設計，無論兩房或三房都特別預留了工作陽台，以維持整體立面的簡潔。

關於公設會館的規劃，則是請到了得利空間設計的戴桂盛設計師，設計了低調

01 / 協奏曲打造小家庭適用的二 - 三房。

02-03 / 以低公設比打造最實用的圖書室與料理教室。

04-05 / 室內裝潢也非常重視玄關設計與用餐空間的預留。

06-07 / 建築模型中也顯現頂蓋設計，為了讓整座建築看起來更加平衡。

沉靜的門廳以及簡明寬闊的梯廳。而在「北揚協奏曲」建案中，特別強調了「好的生活來自好空間」，以及「以人為本」的居住概念，不同於市售30坪以下的小2房小3房，從「善」出發，為室內及公設空間進行規劃。「北揚協奏曲」29.86%的公設比，較動輒33%起跳的市場平均值來得更低，並帶來28~40坪的生活空間，足足還給住戶一坪多的私人領域。公設的部分只留下了圖書室、健身房與多功能教室等空間，特別的是配合小坪數的居住生活習慣，還預留了兩間家教空間，讓家教與學子能在一樓進行教學，把生活空間徹底留給生活。

看不到的地方，北揚建設也十足用心，「北揚協奏曲」與知名結構技師戴雲發合作，導入Alfa Safe專利系統工法，在每一處關於安全的細節，都百分百的用心檢視，拒絕「差不多」的品質。從柱中柱工法與柱牆系統工法，都有防呆設計降低工人綁紮鋼筋的人為疏失。值得一提的是北揚建設關心居住安全的議題甚多，早在「北揚協奏曲」之前的透天別墅案，便以超越市場水平的大樓級別工藝，以及一筆箍工法進行施作，對建築品質的把關可謂從不馬虎！也難怪北揚建設每每一推新案，就快速完銷，買過的客戶也都讚譽有加！北揚建設相信秉持著用心，就能做到實在的品質，對於豪華一詞不敢多說，但對於安全的品質絕不大意。





01.



02.

「北揚協奏曲」可說是北揚的跳脫與蛻變之作，用多年的累積挑戰一處美好的建築。友善鄰里也是北揚在這個設計案中重視的一環，對於頂樓的格柵頂蓋，其實是許多建案可以免去的規劃，但因為考慮到「北揚協奏曲」將位在來往善化可遠眺的顯目位置上，北揚也特別規劃了這樣的頂蓋造型，使得視覺能擁有平衡的美感，也給住戶更多想像與活動的空間。同時「北揚協奏曲」也規劃無店面的設計與17米的退縮，將留給建築整片綠意，也將空間留給生活和社區。



03.

一座城市之所以偉大，正因為有偉大的建築家與看不見的精神和態度。站在選擇的交叉路上，北揚建設選擇挑戰自己、創造可能，並用多年累積的經驗，磨出講究的品質。北揚建設於善化的第一座大樓規劃，綠森態旋律住宅—「北揚協奏曲」，讓北揚建設勇於超越自己，也為土地、為城市，增添了勇氣與自信。



05.



06.



07.

以閱讀為題的旅宿空間 — 友愛街旅館

撰文 ■ 方憶芝

照片 ■ 友愛街旅館提供



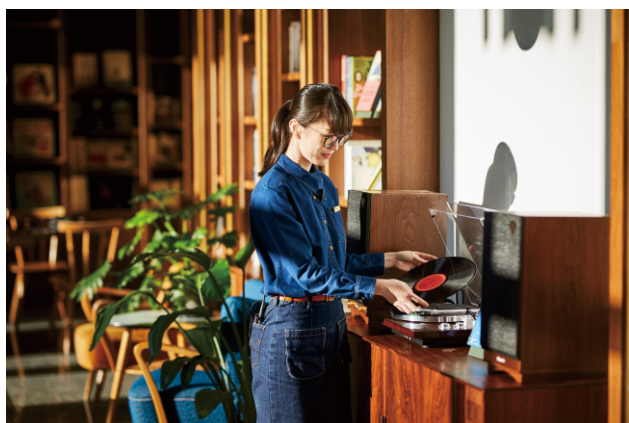
將旅行規劃融入日常中，已經成了不少人的計畫常態。旅行的樣貌有很多種，而來臺南的觀光更是如同一個經典的傳言，伴著人文歷史感的豐富以及親近的庶民美食小吃，臺南的小旅行更是任人忍不處就上了癮。

許多飯店旅宿業者看好臺南的觀光發展，加上近期歷史街區開放了合法民宿經營，於是五星旅館的進駐加上各式特色的民宿與背包旅店，讓臺南的住宿選擇也如同國華街上的小吃一般琳瑯滿目。搭上了這股熱潮，在臺南市中心的友愛街上，一處原屬於林務局宿舍的空地，在近期搭起了住宿的另一種想像，打造一條屬於臺南旅宿業的藍海路徑，友愛街旅館（U.I.J Hotel & Hostel）以「閱讀」與「黑膠」為主題，跨足了細膩的五星設計旅店以及親民的背包客棧，共同揉合在友愛街的巷底，圈構出了一處充滿想像力與熱情的美好旅宿空間。

友愛街旅館，總共有五位建築相關產業的股東，當初標下了這一處約600坪的國有土地，擁有五十年的地上權。

一開始得標的股東，看上了這塊土地的優勢地點與方正的大面積，但也坦言一開始有各種使用方面的想像，甚至想過辦理日租套房，但經過了各種討論、五年來的慢工細活，以及充滿周邊的建設利多，友愛街旅館以充滿野心與細膩的規劃出現，從建築本身到內部設計，都非常細膩並能看出操刀者的用心。

友愛街旅館的總經理林建峰說：「從開幕至今，我們花費很多心力『維護』友愛街的樣子，一處旅館要保持她的模樣是不容易的！我們希望讓旅人知道有個地方，會像他們在台南的家一樣，等著他們。」而這一席話同時也回應了林建鋒在友愛街開幕時的初衷。



走進旅館大廳，設計感十足的裝潢讓人眼睛為之一亮，挑高的大廳帶著溫暖的黃光與木頭色彩，交織著植物吊掛設計，地面上的磨石子地，特別找了老師傅來製作；並使用古法埋入亮眼的粗銅條，從大廳到廊道，漸次鋪成一片沁涼，綿延了舊時的優雅與智慧。





中上 / 背包客房型以台南在地老字號「合成帆布」製作了充滿沉味的捲簾。
右下 / 友樂房型中各式各樣不同的黑膠唱機，還可以在櫃檯更換喜歡的音樂。



友愛街旅館在規劃上的確做足了功課，過去的友愛街是舶來品販售聚集之地，曾經風光一時，鄰近的街上也因而錯落著許多隱藏美食，甚至還保留了幾間過去製作訂製服與旗袍的老店。在散步的範圍內，即是台南眾多古蹟聚集的區塊，而新開幕的台南美術館二館，就在隔著兩條街之外，甚至入住的幾間房型就能遠眺美術館建築。友愛街旅館企劃設計部的Jill說：「我們保留了最美好的那個年代的事物，你會發現，整棟建築物裡沒有全新的傢俱，都是我們從世界各地挑選的骨董家具，我們希望藉著充滿回憶的傢俱搭配著設計師的當代風格，讓友愛街不會越來越老舊，反而會隨著時間越來越耐看。」

在這個便利快速的世代，人們藉著科技就能輕易在螢幕上看遍世界風景，甚至能使用街景地圖，讓人到陌生的新地點也能輕鬆找路，當所有旅店都迫不急待裝上更多科技螢幕的同時，友愛街旅館反而逆其道而行，將「閱讀」徹底地融入到住宿體驗中，不但在一樓大廳設有24小時的選書獨立書店－「BBBooks物物書店」，各層梯廳也擺放了各



式書籍提供借閱，甚至隨著住宿check in的同時，親手將一本關於台南的選書交到旅客手裡，特別的是，友愛街的許多房型內都沒有電視機，出自於友愛街旅館的美意，希望將大家領向各層樓的開放式公共空間，共同享受這世代最欠缺的旅行；也就是「人與人，人與地的交流」，入住友愛街旅館彷彿也住進了一片溫潤的書海中。



希望讓入住的旅客，體驗到設計、閱讀、音樂和美食的包圍，友愛街不僅做足了功課，就是期盼要讓更多人愛上台南。如以這座街道之名，友愛街旅館的團隊希望每個來到這裡的旅人，都能被款待如朋友一般，也能讓人再次用不同的角度；愛上自己與台南，這是友愛街旅館正在進行中的模樣，也讓每一段旅行的歸納都有更美好的回憶。



田野中的親子教室 白河將軍山農場

撰文 ■ 方憶芝

照片 ■ 魏宗淇提供



■白河的將軍山農場 種植多樣作物配合食農教育活動

俄國大文豪托爾斯泰曾經寫下一個著名的寓言故事《傻子伊凡》，故事的主角是個老實的農人，也是三兄弟排行最小的弟弟。不同於戰士大哥追求權力、商人二哥追求財富，伊凡守著父親的一片田野勤奮耕種，他不但拒絕魔鬼的權財誘惑，還樂意分享耕作的方式給人們，這看似傻子的行為，卻讓他成為故事結局中最幸福的人。這篇寓言故事曾被彼時的社會風氣禁止出版，但這樣的「傻瓜英雄」精神卻影響著世代的人們，那是一種人定勝天的堅毅，也是隨心所向的勇敢。



■魏宗淇(上圖)將食農教育的思維帶進了農場中，帶領孩子們體驗農村日常

遇見魏宗淇後的兩天，我想起了這則故事，中國有愚公移山，俄國有傻子伊凡，那麼台南白河應該就是這位「魏老師」了！魏宗淇與妻子原本都是居於台北的教師，教職在一般世俗觀念中，是一份高薪與社會觀感極佳的工作，但魏宗淇卻放棄了教職；提早退休，毅然決然走向這一片令他魂牽夢縈的田野。



■將軍山農場定期舉辦與當季作物相關的農事體驗，採收果實與下田玩泥土，讓家長與孩子一同踏進養育我們的農事土地中。

從零開始；魏老師拿起了鎌刀除草（魏宗淇有特別提起拿鋤頭鋤草，會傷害作物的經驗），從外行開始研究種植的方法，也許是當老師的職業病，對於種種細節他親身去實驗去調整，也願意等待。然而鄉下傳播速度最快的不是網路，而是鄰人的耳語：「在台北混不下去才回鄉」的說法不脛而走，有人開始笑他的「傻」，笑他放棄好端端的舒適生活不過，回來沒人的鄉下自討苦吃，甚至不少人開始苦勸他回去教書。

魏宗淇說什麼也沒有動搖，那段在台北的生活，讓他體悟了一件事情，而那件事情是教室和課本中永遠學不到的！魏宗淇說：「在台北的生活壓力大、步調緊湊，夫妻倆打拚的薪水算一算，到退休剛好買一間房子，那時候我一直在想，這真的是我要的生活嗎？而這樣的生活對孩子

們來說是最好的嗎？每當我有這樣的想法，只要回到白河這片祖先留下的田野，我彷彿被充飽了電，有氣力再回去面對台北的生活。」這一個想法長植在魏宗淇的心中，直到那年的311海嘯，看到世事的無常與大自然的反撲，他才下定決心起步，帶著妻小開始計畫了這條「返鄉路」。

回到白河已經五年了，其實魏宗淇一直沒有放棄教學，剛回來的那一年還在附近的學校兼職，一邊學習著務農，隨著時序漸進只是換了場景。魏宗淇從水泥牆壁四立的空間，來到了有樹木和綠草陪伴的田間，用活動的方式帶著親子團體進行大自然中的體驗與學習，不同於許多農場的單純體驗，魏宗淇更是沒有忽略「教育」這一塊。

一群孩子站在剛拿出微波爐的帶梗玉米爆米花前，魏宗淇拿著麥克風細細講解著玉米的種類，以及柳丁要「懷胎十個月」才能採收的故事，一個屬於老師的職業感油然而生，同時他也在活動中帶領歡樂的氛圍；領著孩子們親手摘採大地的果實，並與藝術手作結合。在那個「食農教育」還沒被定義的時序裡，他正身體力行地做著這件事情，而他所打出的「一群農夫」品牌，也在一年一度的焗窯活動、各式的食農教育體驗中打出了名聲。

然而如同《傻子伊凡》的故事，名聲是一回事；親身農作又是另一回事。魏宗淇說：「其實別人看我好像已經很成功，打響了名號也慢慢建立了通路，但其實一路上還是有很多事需要磨合與調整，畢竟工作只是生活的一環。返鄉的過程像是與長輩的耕作習慣，或是這裡的生活與妻子和孩子所想像的不同，各種衝突和挑戰一定有，更不用說面對天災人禍的農損，或是找不到共事夥伴的無助。」話中的無助並非無病呻吟，也許對於某些人來說，務農是充滿浪漫想像的選擇，但實際經歷個幾天就足以打破多年來的想像。



■一年一度的焗窯體驗更是場場爆滿，親子共同享受堆疊土塊以及焗出美味的獨特時刻。



上 / 受小朋友喜愛的帶梗玉米爆米花。
下 / 自製水槍讓愛玩水的孩子們瘋狂。



魏宗淇曾抓準這樣的風向，以「一群農夫」為品牌，邀請年輕人返鄉耕種，不但提供資金、土地和技術，並以生產的淨利對分，也確實吸引不少人來嘗試。但當我們問他目前這樣的工作模式有多少合作夥伴？魏宗淇笑著說：「目前沒有人留下來！我常想每個人的生命狀況不同，就跟農產每年的收成狀況一樣。有人捱不過夏天的酷熱，或是無法面對寒流影響收成的打擊，或是與生活的步調調整不過來，農業的辛苦真的要親自體會才能明白，所以目前是以農業合作的方式運作品牌，我不會再特別找人來做，但也不會放棄等人來嘗試。」

目前將軍山農場佔地約四公頃，種著沿坡地生長的柳丁、月光米、紫米、玉米

筍、帶梗的爆米花玉米、蓮藕、西瓜…等等，並且還努力朝著生態的更多樣性去發展，期盼這裡成為四季皆有作物的百果園。魏宗淇給自己的年度目標是朝著活動為主生產為輔的方向前進，其中也自己嘗試砌起了紅磚矮牆、水池與大灶，讓活動能多方配合農事體驗、料理與手作，更可以讓民衆親身體驗農事的春夏秋冬。魏宗淇說：「我希望更多年輕人可以回鄉，一起締造農村的生活品質，務農是辛苦的，但其中的成就感和心靈所得更是難以形容的，我希望回歸這條路的人不再是少數，而是真正成為人們嚮往的生活。」目前魏宗淇的故事仍在進行著，將軍山農場的活動也仍在進行著，這個故事中的「傻子」，其實一點都不傻，不但有腦還很有GUTS呢！

法律專欄



由民法使用借貸關係淺談 釋字第776號解釋

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

由民法使用借貸關係淺談釋字第776號解釋

一、司法院釋字第776號解釋對於「建築物所有人為申請變更使用執照需增設停車空間於鄰地空地，而由鄰地所有人出具土地使用權同意書」之情形，作出鄰地所有人所出具之土地使用權同意書可以附有使用期限，主管機關亦應發給定有相應使用期限之變更使用執照，而僅對鄰地為該相應期限之套繪管制。另於鄰地所有人同意使用土地之關係消滅時（如依法終止土地使用關係等），主管機關亦得依職權或依鄰地所有人之申請，廢止原核可之變更使用執照，並解除套繪管制之解釋。且凡出具土地使用權同意書之鄰地所有人，於土地使用關係消滅後，均得依此號解釋意旨向主管機關申請廢止原核可之變更使用執照，解除套繪管制。

二、其理由為：「按以土地使用之私法關係而言，土地所有人基於其對土地之權利及契約自由原則，於提供土地予他人作為申請變更使用執照之用時，原得以有期限或無期限方式為之；且不論其提供土地之使用有無期限，當事人亦非不得合法終止土地使用關係。」因此，有關申請變更使用執照所應附土地使用權同意書之規範，應准許鄰地所有人得出具附有期限之土地使用權同意書，且於土地使用關係消滅後得向主管機關申請廢止原核可之變更使用執照，解除套繪管制，始符合憲法保障人民財產權之意旨。

三、亦即，於建築物所有人向鄰地所有人借用土地，雙方成立使用借貸契約之情形，依民法第470條規定，有約定使用期限時，借用人本應於契約所定期限屆滿時，返還借用物。倘未定有期限，亦應於依借貸之目的使用完畢時返還。又經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。然倘借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人即得隨時請求返還借用物。且依民法第472條規定，倘有下列情形之一，貸與人即得終止契約：「一、貸與人因不可



預知之情事，自己需用借用物者。二、借用人違反約定或依物之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與人同意允許第三人使用者。三、因借用人怠於注意，致借用物毀損或有毀損之虞者。四、借用人死亡者。」。然內政部之二則函釋內容卻使鄰地所有人無從出具附有期限之土地使用同意書，並使出具土地使用同意書之鄰地所有人於土地使用關係消滅時，無從申請廢止原核可之變更使用執照，並解除套匯管制，使人民依法得行使之權利受有限制，因此遭宣告違憲。是以，此號解釋可謂是上開人民本得依民法相關規定所為權利行使精神之貫徹。

四、而上開解釋意旨雖係針對「建築物所有人為申請變更使用執照需增設停車空間於鄰地空地，而由鄰地所有人出具土地使用權同意書」之情形。然於其他土地所有人須出具土地使用權同意書之情形，似應得依上開解釋意旨為比附援引適用。以常見的合建契約來說，土地所有權人提供土地供建商興建房屋，並出具土地使用權同意書供建商申請建築執照之情形，倘之後房屋及土地均出售歸同一人所有，固不會產生諸如土地使用權同意書期限之問題。然倘土地所有權人僅出具部分面積供建築使用之土地使用權同意書，雙方復未約定使用期限，則土地所有權人何時可以取回該同意使用部分之土地？依上開民法規定，倘無得依法終止契約之情形，則因建物所有權人借用土地之目的即係為興建房屋居住使用，則恐須等到房屋滅失或不堪使用時，使用借貸目的才算完畢，土地所有權人才可以請求返還。

五、有一種比請求土地所有人出具使用權同意書更有保障的方式，就是在需用地上設定「不動產役權」（民法第851條～859-4條），有關不動產役權消滅的事由比使用權嚴謹，只能依照民法859條規定而消滅「不動產役權之全部或一部無存續之必要時，法院因供役不動產所有人之請求，得就其無存續必要之部分，宣告不動產役權消滅。不動產役權因需役不動產滅失或不堪使用而消滅。」，其詳細內容有機會再論述。

「Alfa Safe鋼筋系統化工法」 施工品質透明化

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



全球各地強震不斷，地震一個接著一個，一次比一次強，氣候暖化，地殼變動劇烈，地殼已進入地震活躍期，我們準備好了嗎？

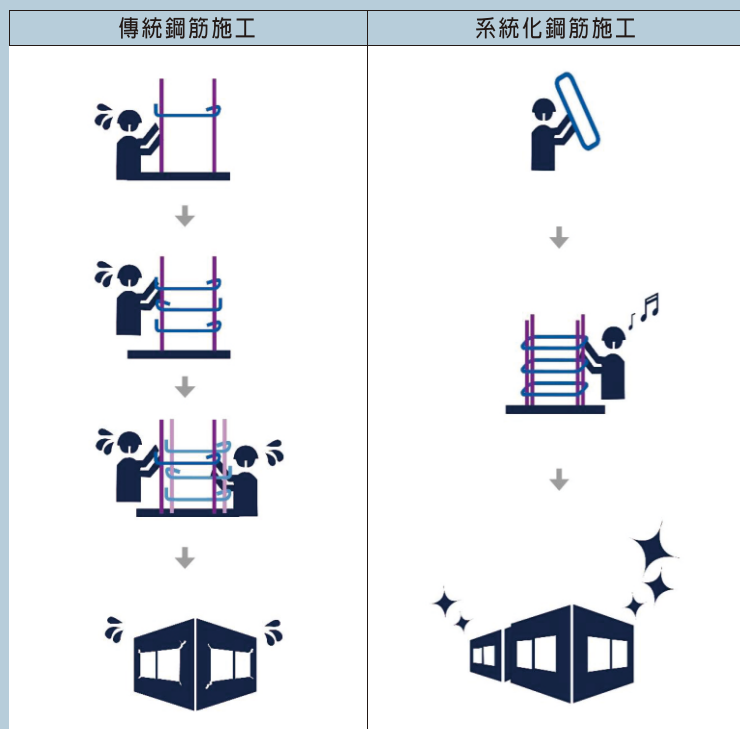
每次大地震造成建築倒塌受損，都再再告訴我們建築內部鋼筋混凝土結構及施工品質，才是影響房屋是否安全的重要關鍵，所以我們在建造一棟新建築時，務必要有好的設計及施工，才能確保新建築經得起地震考驗，因此建築物的施工細節品質就顯得非常重要，鼓勵在鋼筋工程部分使用新的「鋼筋系統化工法」，以降低因人為因素導致鋼筋綁紮品質不佳的風險。

鋼筋系統化工法 讓施工品質大躍進

地震中常見的倒塌建築，有不少是因為梁、柱鋼筋過密及鋼筋接合錨錠處未依照設計圖說長度定位綁紮，導致鋼筋無法與混凝土產生足夠的握裹力，因而沒辦法達到設計所需的抗震力。這其實是結構設計者在設計之初，沒有考慮到鋼筋綁紮時現場會發生的實際施工性問題及施工人員以好施工為原則，所引發的房屋結構安全不足之缺失。

而鋼筋綁紮工人最痛苦的事情，莫過於鋼筋綁好後，被要求拆掉重綁，這樣不但會增加施工成本，影響施工品質，也會延誤工期。會發生這樣的問題，也是因為絕大多數的工人不懂得結構設計力學原理，所以不會去思考鋼筋如何綁紮定位才是最安全、最正確的，更無法了解結構設計單位的設計精神及重點，以致於設計與施工間產生落差。

System | 系統規則化 Standard | 規格標準化
Speed | 作業效率化 Simple | 防呆配件化



對封閉的建築體系及「台灣建築文化」而言，「Alfa Safe鋼筋系統化工法」是一項創新的思維與一大挑戰，如何在這環環相扣的作業過程中有效做到建築安全與品質，且最重要的是能易於被建築業者及工地工人接受及採用。由工廠加工組裝的「Alfa Safe鋼筋系統化工法」，讓工地的第一線施工工人能簡單輕鬆完成鋼筋綁紮，相較過去靠蠻力辛苦掙錢，自然願意嘗試做「改變」。

鋼筋系統化工法與傳統工法的比較

為了讓一般人都能清楚明瞭系統工法所帶來的便利與好處，「戴雲發建築安全履歷團隊」將傳統鋼筋施工與系統化鋼筋施工用簡單的娃娃工人做了有趣的比較；也以「系統化system」、「簡單化simple」、「效率化speed」、「標準化standard」，朗朗上口的「4S」作為縮語，使其基本精神能常駐人心。



● 結構安全系統工法-系統化鋼筋加工過程影片介紹

因此推動鋼筋系統化的設計流程，即是要將結構鋼筋設計與可執行的施工方式相互比對並確認，使結構設計者與施工人員對施工品質的標準達成共識，建造出符合規範且耐震安全的房屋，甚至能從開始規劃建構房屋，就將專業的結構力學規劃設計與防裂、防漏水的規劃設計、鋼筋折加工研究及現場施工技術相互整

合，以達到工期短、品質佳及成本合理的目標。

一般大眾常認為只要鋼筋數量夠，沒有偷料，應該就可以符合結構安全標準。事實上不盡然，因為每一根鋼筋的位置、彎鉤、搭接長度位置等，都和其能發揮的強度及安全性息息相

關，不是有放就好；若放錯位置，其所能發揮的強度有可能一半都不到，這些都是很重要影響建築安全的關鍵。若能將工地不易施工或工人容易做錯的地方，改用系統化工法，工人只需在工地將工廠生產的組件化配件做最簡單組裝，不但施工更快速，品質更確保、耐震強度更提升，亦更能確保建造的房屋更安全穩固，何樂不為呢？

結構鋼筋系統化施工與一般傳統鋼筋施工之差異

比較項目	鋼筋系統化施工	一般傳統鋼筋施工
法規標準	符合	符合（不易達成）
安全性	更佳	符合（不易達成）
品質	看得到 （工廠加工完成配件化）	不確定 （施工現場工人決定）
施工性	更佳	—
成本	略高（*註）	—
工期	略短	—

※註：若與傳統工法未完全符合圖說要求之綁紮工資比較，系統工法工資略高；若與傳統工法完全符合圖說要求之綁紮工資比較，系統工法工資明顯相對較低。



● 結構安全系統工法-牆箍系統工法影片介紹。



● 結構安全系統工法-柱箍系統工法影片介紹。



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
下營	美夢成真第 7 期	鈺寶營造	仁南街	透天住宅	24.6-31.3	52-58.6	8	預售	0912-530666
六甲	旺家園 NO.3	嘉進建設	中華路 252 號斜對面	透天住宅	29-49	46-67	28	興建中	(06)699-3977
六甲	六甲奇蹟 5	柳屋建設	珊瑚路	透天店住		45-48	5	興建中	(06)698-2770
仁德	家賀	聯友國際	民安路二段 166 巷	透天住宅	25-31	53-65	15	興建中	(06)270-6275
仁德	有樂事 5 期	華屋·華府開發	民安路二段 182 巷	透天住宅	25-30	50-55	15	預售	(06)279-6622
永康	大桔郡 9 期	郡豐建設機構 富裕開發建設	八德街 230 巷 86 弄 8 號	透天店住	25-35	55-70	22	新成屋	(06)202-7000
永康	郡豐·帝寶	郡豐建設機構 富裕開發建設	永興街 (臨南大附中)	透天住宅	47-60	121-137	8	興建中	(06)202-7000
永康	雙禧園 18	雙禧園建設	永華路 427 之 16 號	透天店住	30-32	72-75	7	新成屋	(06)204-3936
永康	森富小學	森富建設	大灣路 279 巷 11 號、12 號	透天住宅	23.3-25.2	43.89-49.18	2	新成屋	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	93.12-94	2	新成屋	0921-515995
新市	力藝千逸	力藝建設	大社 386-3 號	透天住宅	26-37	49-57	5	新成屋	(06)589-5977
新營	三代居 NO.9	東錡建設	民生路與金華路口	透天店住	29.5-44.7	63.1-84.7	6	新成屋	(05)231-5999
新營	新東皇邸 NO.19	大巍建設	新橋路二段與公園路二角窗旁、新東皇邸東學路新橋國小正對面、東榮五街、府前路與 137 巷二角窗、三興街與綠川路二角窗	透天店住	28-55	62-120	18	預售	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.18	大巍建設	民生路 156、228 號旁、東安街 68、93 號旁、明清二街 158 號旁	透天店住	28-55	60-115	13	預售	(06)632-5990
新營	英倫巴洛克.2	泰廣建設· 新太盟建設	金華路.民生路口	透天店住	28-50		18	興建中	(06)657-0011
麻豆	人文私坊 9	柳屋建設	南勢里	透天店住		45-48	18	預售	(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
善化	善化·印象巴洛克 7	泰盟不動產機構 ·新太盟建設	善化茄拔.派出所斜對面	透天住宅	27-41		32	興建中	(06)583-7535
善化	南科好風采	東錡建設	興農路	透天店住	23.32-34.57	73.14	4	預售	0966-898395
柳營	公園巴洛克.9	泰廣建設· 新太盟建設	柳營路二段 57 號	透天住宅	26-42		30	預售	(06)622-3011
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路 232 號 (歸仁里活動中心前)	透天店住	24-38	88-117	8	新成屋	(06)230-2078
鹽水	水一方	薪鼎建設	月津路上 (月津國小後方)	透天店住	38-41	55-72	4	預售	(05)260-2722
鹽水	春暖名門	晨和建設	朝琴路	透天店住	28-49	46-51	55	興建中	(06)652-7808
關廟	綠園道 2	金鴻運建設	和美街	透天住宅	31.55-40.54	58.61-61.25	8	預售	(06)595-0669
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
東區	【留白】	隆鑫建設	崇善 16 街 55 號	透天住宅	40	102	4	新成屋	(06)260-9998
安南	戀家 18 期	力漢建設	府安路五段 98 巷 56 弄	透天店住	23-33	50-66	16	興建中	(06)281-0011
安南	金生麗水-3	仁實旺開發	長和路 (安南醫院後面)	透天店住	153	426	3	興建中	0932-987915
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

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
仁德	家賀	聯友國際	民安路二段 166 巷	大樓住宅	25-33	20	興建中	(06)270-6275
永康	心滿逸築 3期	原泰建設	大民街151、153號	大樓住宅	23-32	32	新成屋	(06)511-5260
永康	鼎 大	鼎大建設	南灣街	大樓住宅	24.8-34.6	36	興建中	(06)205-5601
永康	龍舜東越	龍舜建設	勝華街	大樓住宅	33.68-43.95	51	興建中	(06)233-7666
安定	陶喜 LiHo	陶喜建設	港口 1-170 號	公寓	23-25	40	新成屋	(06)253-6115
安定	LiHo 3 期	陶喜建設	港口 1-170 號	公寓	25-30	48	預售	(06)253-6115
新營	心享家	柳屋建設	延平路 111 號	大樓住宅	18-29	36	興建中	(06)632-1212
官田	隆田站前 幸福公寓	柳屋建設	文化街 111 號	大樓住宅	23.69-24.19	28	新成屋	(06)579-1188
善化	山豐海富 LM	海富建設	龍目井路	公寓	23-28.8	80	預售	(06)585-1099
善化	南科好風采	東錡建設	興農路	大樓住宅	17.19-30.15	36	預售	0966-898395
善化	太子 WIN2- FUTURE	太子建設	建國路/文化路	大樓住宅	29-59	80	興建中	(06)585-8889
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	51-72	69	新成屋	(06)259-7789
安南	臻陶喜	陶喜建設	北安路與 慈安路路口	大樓住宅	25-35	96	預售	(06)253-6115

房市氣象站

美中貿易戰引發台商返台投資熱潮，房貸龍頭土地銀行、台灣銀行高層齊聲看好房市。銀行分析，台商回流為房市短期利多，房價與房貸承作量均會上漲；並表示近來台南、高雄等地房市為「有感」復甦，銀行端也瞄準自住戶，今年新增房貸目標上看1,600億元。

對於美中貿易戰，是否可能衝擊下半年的房市景氣，台灣銀行認為，瞄準自住與換屋族客戶、並非投機客，授信品質穩定，加上不同銀行對房貸業務的拓展方向不同，六都房貸成數最高八成，其他地區最高七成五或七成，只有自住戶有寬限期，並以二至三年為限，因此，今年台銀房貸業務仍能大幅成長，包含築巢優利貸在內，新增房貸目標為1,500~1,600億元。

台灣1994年至2004年間曾發生系統性風險，當時房地產大幅崩跌、銀行逾放比率飆高，主要原因就是中國開放政策產生虹吸效果，全世界的資金都跑到中國去，台灣因為地理位置近且沒有語言障礙，情況特別嚴重，進而導致台灣房價崩盤。近期美中爆發貿易大戰，讓過去外流的台商紛紛返台投資，影響所及，最近四、五年工業區土地價格暴漲，其中又以大台北地區的五股、南港、中和、土城等最為明顯，根本一地難求。此外，台商回流後，眾多台幹也有置產需求，短期內將可提振房市景氣。

據統計，截至4月底，土銀房貸餘額約8,600億元，市占率11%，穩坐國銀房貸冠軍寶座，預計今年，房貸餘額將成長3%~5%。而土銀也預估，近期台南、高雄等中南部地區的房市復甦非常明顯，主要是房價比北部低很多，民衆購屋負擔較低，若就業情況改善，將有助紓緩房市賣壓；北部則因房價太高，民衆必須累積更多的財富才有能力購屋，因此需要更長時間來去化賣壓。

新推個案資料表

NEW



個案名稱	力藝千逸		
公司名稱	力藝建設股份有限公司		
基地位置	新市區大社386-3號		
個案介紹	純白建築外觀增添優雅層次感，天井規劃以橘色格柵裝飾立面，讓室內空間增加不同面向採光及通風。擁有私人露臺，可以是夫妻靜坐乘涼的綠園，也可以是孩子的遊樂場。綠樹沿著社區道路並列，隨風搖曳的綠葉打起節拍，說聲歡迎回家。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	5	地坪/建坪	26-37/49-57
車位數	10	聯絡電話	06-589-5977

NEW



個案名稱	華屋建設(有樂事5期)		
公司名稱	華屋建設-華府開發建設有限公司		
基地位置	仁德區後壁段(民安路二段182巷)		
個案介紹	面臨8米民安路上,仁德市心最熟悉的濃情靜巷有樂事5期只屬於你的成家樂事,專屬頭家的傳富別墅,專屬貴婦的傳統透天,專屬暖男的雙車獨院。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	15	地坪/建坪	25-30/50-55
車位數	15	聯絡電話	06-279-6622

NEW



個案名稱	公園巴洛克.9		
公司名稱	泰廣建設・新太盟建設		
基地位置	柳營區柳營路二段57號		
個案介紹	沒有一個地方像這裡一樣美好！同享新營的便利與繁華，還有更優惠的房價，省道、國道通通都能直達南科上班輕鬆打卡，站前商圈、黃昏市場離得好近採買隨時都便利，還有優質的學區當好鄰居，在最好的地段以美學建築成就最美好的生活，是新太盟建築路上至始至終的初心，新太盟透過《公園巴洛克.9》，在柳營最美的十美街，將您對家人永恆不渝的守候，實現為幸福生活的承諾！		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	30	地坪/建坪	26-42
車位數	1-2	聯絡電話	06-622-3011

NEW



個案名稱	美夢成真 第7期		
公司名稱	鈺寶營造有限公司		
基地位置	下營區仁南街		
個案介紹	本案位於下營市中心區，附近市場，學校，行政單位，文教休閒等公設齊全，其中有下營國小、武承恩公園、社區彩繪村、農會、農會診所及活動休閒中心，居住環境最佳，復以基地附近道路均已開闢，鄰市區主幹道，並近84快速道路可連接國道1號及國道3號，交通便捷，生活機能健全，如此完善交通系統、便利的交通環境，這樣的產品定能吸引講究生活機能與生活品質並重的購置者，符合各客層生活品質需求，入主者為各階級購置者。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	8	地坪/建坪	24.6/52・26.7/52・31.3/58.6
車位數	8	聯絡電話	0912-530-666

新推個案資料表

NEW



個案名稱	水一方		
公司名稱	薪鼎建設有限公司		
基地位置	鹽水區月津路上(月津國小後方)		
個案介紹	臨月津路上,月津國小的後方且臨11米路,擁有寧靜自在的快活步調,享受生活機能的便利,鄰近有7-ELEVEN、全家、郵局、銀行、市場、圖書館、鹽水國中、南榮大學、新營工業區。鄰近新營市區,另一邊鄰近義竹鄉,外環道直上中山高交流道,交通十分便捷。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	4	地坪/建坪	38-41/55-72
車位數	4	聯絡電話	05-260-2722



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 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、神燈系統。適合三代同堂。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	2戶	地坪/建坪	31.8-32.3/93.12-94
車位數	2位	聯絡電話	06-271-4261



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11號、12號		
個案介紹	四樓精緻宅,雙車位、四套房二廳、五衛浴、3C智慧型設備,高級IH電爐無明火設計廚房。融入大灣國小校園,入校園僅需一分鐘,無須過馬路,校園即是我家的概念。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	2	地坪/建坪	23.3-25.2/43.89-49.18
車位數	2	聯絡電話	0921-515-995



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	永康區大民街151、153號		
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	新成屋
總戶數	32戶	地坪/建坪	23/32
車位數	21位	聯絡電話	06-511-5268

新推個案資料表



個案名稱	春暖名門		
公司名稱	晨和建設開發有限公司		
基地位置	鹽水區朝琴路		
個案介紹	醫生世家名門風水吉地，鄰近南榮大學及朝琴路商圈，完美空間設計擁有五大房及寬廣的車庫，是您值得擁有的優質傳家寶墅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	55	地坪/建坪	28-49/46-51
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-652-7808



個案名稱	山豐海富LM		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	善化區龍目井路		
個案介紹	海富建設2018最新力作『山豐海富LM』，搭載台南最強建材，2-3房尊榮再加碼，將智慧科技帶入生活。		
產品類型	7樓華廈	現況	預售
總戶數	80	地坪/建坪	23.32-28.82
車位數	71	聯絡電話	06-585-1099



個案名稱	善化·印象巴洛克7		
公司名稱	泰盟不動產機構·新太盟建設		
基地位置	善化區善化茄拔·派出所斜對面		
個案介紹	國家建築金獎系列·巴洛克傳統透天別墅 南北向Derek德瑞克精品衛浴 櫻花豪華廚具 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	32	地坪/建坪	27-41
車位數	1-2	聯絡電話	06-583-7535



個案名稱	英倫巴洛克.2		
公司名稱	泰廣建設·新太盟建設		
基地位置	新營區金華路、民生路口		
個案介紹	擁有《英倫巴洛克.2》，馬上就跟國家圖書館當鄰居！國圖南部分館預計110年正式啟用，無可比擬的地段價值，無可取代的都心便利，現在就能馬上擁有！國圖旁最珍稀席次，即將完銷倒數，致富金店投資、傳富一屋雙效，淳美傳統別墅書香傳家，恭迎頭家與愛家的您即刻進駐！		
產品類型	3樓半店住透天	現況	即將完工
總戶數	18戶	地坪/建坪	地28-50
車位數	1-2	聯絡電話	06-657-0011

新推個案資料表



個案名稱	雙禧園18期		
公司名稱	雙禧園建設開發有限公司		
基地位置	永康區永華路427-16號		
個案介紹	雙禧園18期-現代古典的外觀設計,低調中亦難掩鋒芒。面臨永康區15米永華路上,7米5至5米大面寬,佇立在探索公園旁。雙禧園18期-城市中稀有的綠地,繁華城市中的靜地,讓你坐擁現成高度繁榮的生活指標,好的空間能滋養你的身心,好的地點能開啓你好的生活,最好的地段,匹配最好的房子。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	7	地坪/建坪	30-32/72-75
車位數	2	聯絡電話	06-204-3936



個案名稱	臻陶喜		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區北安路與慈安路路口		
個案介紹	預售大樓		
產品類型	大樓店面	現況	興建中
總戶數	96	地坪/建坪	25-35
車位數	74	聯絡電話	06-253-6115



個案名稱	旺家園NO.3		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	六甲區中華路252號斜對面		
個案介紹	鄰近南科善化六甲市區,傳統獨院 18米超大棟距,地30坪 大面寬社區規劃,全區電纜地下化,整天社區美觀。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	28	地坪/建坪	29-49/46-67
車位數	1-2	聯絡電話	06-699-3977



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	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	06-396-0828



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	峰層尊寵無私環景 海安路綠海51-72坪，建築金獎榮耀肯定，大棟距大視野，海景奢華LOUNGE，錯層創新陽台，帝冠式貴族語彙，69席0店面。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	69戶	地坪/建坪	建51-72
車位數	76	聯絡電話	06-259-7789



個案名稱	LiHo 3期		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口1-170號		
個案介紹	預售電梯公寓。		
產品類型	電梯公寓	現況	預售
總戶數	48	地坪/建坪	25-30
車位數	38	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	新成屋
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



個案名稱	太子WIN2-FUTURE		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	善化區建國路／文化路		
個案介紹	型格跨界輕奢宅，1層3戶2房雙衛戶戶邊間全室採光，善化市中心擁商圈抱公園雙翼建築2-3房。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	80戶	地坪/建坪	建29-59
車位數	84	聯絡電話	06-585-8889



個案名稱	三代居N0.9		
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	6	地坪/建坪	29.5-44.7/63.1-84.7
車位數	2	聯絡電話	05-231-5999



個案名稱	南科好風采		
公司名稱	東錡建設有限公司		
基地位置	善化區興農路		
個案介紹	透天金店座落25米藏金大道上，近南科、賺人潮，掌握80,000南科菁英商機，加上台積電已開始在南科設3奈米廠，將進一步帶動相關產業，整體投資規模有機會達到1兆6500億元以上水準，效益倍增，帶動台南下一個黃金十年，現在入手透天金店開店置產皆雙贏。		
產品類型	大樓住宅透天店面	現況	預售
總戶數	透天4/公寓36	地坪/建坪	透天/地25.32-34.57建73.14 公寓/地5.40-9.77建17.19-30.15
車位數	透天4/公寓23	聯絡電話	0966-898-395



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	中華路旁，未來核心區，3站輕軌、3商圈、3公園，精品3房、稀有51席、0店面，退縮26米中庭花園。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	51	地坪/建坪	建33.68-43.95
車位數	70	聯絡電話	06-233-7666

新推個案資料表



個案名稱	六甲奇蹟5		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	六甲區珊瑚路		
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。基地鄰近六甲商圈加上便利的交通，造就了最佳傳統店、住宅。		
產品類型	透天店面	現況	興建中
總戶數	5	地坪/建坪	建45-48
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-6982770



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	透天住宅/店面	現況	預售
總戶數	18	地坪/建坪	建45-48
車位數	單車/雙車	聯絡電話	06-5725886



個案名稱	心享家		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	新營區延平路111號旁		
個案介紹	基地位置位於新營市與柳營交接處，本案規劃5F電梯華廈，產品規劃為1+1房、2房、3房，付款輕鬆，工程0付款，銀貸80%，低總價首購族、投資者輕鬆擁有小豪宅享增值。對外交通10分鐘到新營交流道，6分鐘到新營火車站，到市中心5分鐘，生活便利，本案與柳營只有一橋之隔，吸引奇美醫院工作人員、敏惠護校家長、新營年輕人。		
產品類型	電梯華廈	現況	興建中
總戶數	36	地坪/建坪	18-29
車位數	平面3機械27	聯絡電話	06-632-1212



個案名稱	郡豐·帝寶		
公司名稱	郡豐建設機構—富裕開發建設		
基地位置	永康區永興街(臨南大附中)		
個案介紹	為層峰而生，迎著永興路大樹街廓、南大附中人文學風，永康市心絕版基地上再起一座榮耀會館社區，以天光樹景、獨到建築美學禮遇8位主人。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	8	地坪/建坪	47-60/121-137
車位數	4	聯絡電話	06-2027000

新推個案資料表



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	家賀		
公司名稱	聯友國際		
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、台南高鐵路、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	透天/大樓住宅	現況	興建中
總戶數	透天15/公寓20	地坪/建坪	透天25-31/53-65 公寓25-33
車位數	31	聯絡電話	06-270-6275



個案名稱	戀家18期		
公司名稱	力漢建設開發股份有限公司		
基地位置	安南區府安路五段98巷56弄		
個案介紹	海佃國中小走路三分鐘，省九年交通費。23-33地坪，朝北店面，整層主臥		
產品類型	透天店面	現況	興建中
總戶數	16	地坪/建坪	23-33/50-66
車位數		聯絡電話	06-281-0011



個案名稱	綠園道2		
公司名稱	金鴻運建設有限公司		
基地位置	關廟區和美街		
個案介紹	關廟市中心熱鬧轉靜，和美街道路開闊明亮，稀有8戶，整齊劃一的日式森活建築美學。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	8	地坪/建坪	31.55-40.54 / 58.61-61.25
車位數		聯絡電話	06-595-0669

新推個案資料表



個案名稱	大桔郡9期		
公司名稱	郡豐建設機構—富郡建設		
基地位置	永康區八德街230巷86弄8號		
個案介紹	【大桔郡】來了，永康笑了！郡豐建設最經典別墅系列，八德街大樹靜巷，臨公園預定地，速接交流道，期期連結自成天地私有的均質社區，9期即將公開，敬請期待！		
產品類型	透天住宅/透天店面	現況	新成屋
總戶數	22	地坪/建坪	25-35/55-70
車位數	1-4	聯絡電話	06-2027000



個案名稱	隆田站前·幸福公寓		
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111號		
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便利，挑戰台南2房(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	新成屋
總戶數	28	地坪/建坪	23.69-24.19
車位數	平面車位	聯絡電話	06-579-1188



個案名稱	【留白】		
公司名稱	隆鑫建設開發有限公司		
基地位置	東區崇善16街55號		
個案介紹	【留白】以4大棟建築亮體坐落於台南東區核心發展圈，建築外觀以簡約純白建築線條，營造為正東區日光名宅：在生活範疇中以40地坪、4戶電梯臨路傳統獨院為主軸，寬敞大面寬給予車輛舒適停放空間，家人出入平安更自在。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	4	地坪/建坪	40/102
車位數	4	聯絡電話	06-260-9998



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	06-281-0077

新推個案資料表



個案名稱	金生麗水3		
公司名稱	仁寶旺開發建設(股)公司		
基地位置	安南區長和路安南醫院後面		
個案介紹	7米寬金店面 8人座豪華電梯 鄰新闢20米路直達國8 永康交流道 史博館 國際棒球中心 和順商圈&轉運站 鹽行商圈		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	3戶	地坪/建坪	153/426
車位數	6	聯絡電話	0932-987-915



個案名稱	新東皇邸 NO.19		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新進路二段與公園路三角窗旁、新東重劃區東學路新泰國小正對面、東泰五街、府西路與137巷三角窗、三興街與綠川廊道三角窗		
個案介紹	新營-新進路二段正15米與公園路三角窗商園正發財地段/生活機能佳、市中心路/新巴洛Villa全進口石材高級店面/地29坪-55、建80-115坪/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區/近新營新進路商區、新營-新東重劃區精華地段/1-併排雙車庫/正15米路及正8米路/地33-55坪、建62-120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。新營區忠政段府西路正15米路，地處台南市政府新營民治行政中心旁，臨新進國小、市府公園，接臨新進國小、新營高工，為一新營極佳文教之居住環境。		
產品類型	透天店面	現況	預售
總戶數	18	地坪/建坪	28-55/60-120
車位數	1-併排雙車庫	聯絡電話	06-6325990



個案名稱	新東皇邸NO.18		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	臺南市民生路156、228號旁(民生全聯商園旁)、東安街68、93號旁、明清二街158號旁		
個案介紹	新營-民生路正30米全聯商園正發財地段/生活機能佳、市中心路/新巴洛Villa全進口石材高級店面/地37坪-55、建80-115坪/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區/近新營民生與民治商區。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6.4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。		
產品類型	透天店面	現況	預售
總戶數	13	地坪/建坪	28-55/60-115
車位數	1-併排雙車庫	聯絡電話	06-6325990



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232號		
個案介紹	臨15米路、地坪24~38可停雙車金店面，歐式巴洛克/獨院金店/電梯宅，歸仁國小、新豐高中、活動中心、圖書館100公尺，國中、市場約300公尺。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	8	地坪/建坪	24-38/88-117
車位數	2	聯絡電話	06-230-2078