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
2015.09

建築橋 季刊

NO.33

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



會員代表大會．圓滿落幕

建築橋聯誼之夜．賓主盡歡

第2季台南市房地產市場總覽

建築爭議案例探討

判斷耐震好宅的安全基因

法令篇～房地合一稅

共有物有無排除其他共有人之使用權利？

．莫斯科大學

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

符合社會公平正義的懲罰？

理事長 洪德勝

房地合一稅經過一年多的反覆攻防，終於在所謂社會公平正義的濃濃氛圍之下，於六月正式拍板定案，也掃除了市場的不確定。在這段紛紛擾擾期間，產官學的意見分歧，有人認為合理，有人則認為是重稅，當然也有學者不滿意。站在經營者的立場個人認為，房地合一稅一旦實施，建築業的影響很大，對業界而言不僅是重稅；經營方式及市場生態會有巨大的改變，而能否反應成本，市場的接受度又是如何，將是觀察的重點。

我國的稅制、稅率是比照歐美及日本等先進國家，但是台灣先天上在土地與資源供應等方面都缺乏，尤其在不同的經濟體下，台灣民眾薪資所得水平太低，房屋租金收入更低，一旦實施房地合一稅，未來地價稅、房屋稅、契稅、增值稅等等勢必大幅且很快的提高，反而會讓全民的財富縮水，對持有房地產者甚至變成了一種懲罰。

為了公平正義、健全稅賦而實施房地兩稅合一無可厚非，要比照跟進歐美日先進國家的稅制也可以；但是政府應該審慎參酌國內外的財經制度的差異性來調整，不宜在不同的國家體制下照單全收，這樣反而不符公平正義，有違民生經濟之安定。目前公告地價、公告現值一直往上調整，然而民眾所得卻沒有增加，因此稅率不降，對所有房地產持有者來說，又如何稱得上公平正義呢？

目前房地產建案量正值高峰，市場買氣觀望，政府卻在此刻推動房地兩稅合一，讓業者烏雲罩頂，對產業影響巨大；因此要呼籲同業宜審慎推案，否則量體擴大，供需將造成更大的問題。同時，由於稅率居高，面對成本、稅賦的增加，在經營上如何規畫調整，建議會員公司可與會計師或相關行業多交流討論，以免誤觸不可預期的潛在危機，影響未來的永續經營。

房地兩稅合一主條文已由立法院審核通過，作業要點財稅單位也已公布，但因房地產交易型態非常多元，目前已公布的作業要點尚不夠明確；隨著時空發展會再有所修正其模糊地帶，本會也將與全省各公會共同密切注意，同時將業界心聲與意見呈報政府相關單位，為會員爭取應有權益，讓同業可以在符合真正的公平正義氛圍下，繼續走向有黎明的未來。

最後，謹在中秋佳節即將來臨前，預祝我全體同業先進們～佳節愉快～闔家平安～

會員代表大會．圓滿落幕
建築橋聯誼之夜．賓主盡歡

撰文／攝影◎張捷



本會笑容可掬的理監事們。



大會現場。



本會於五月十三日下午三時，假臺南市永康區［桂田酒店］二館二樓杜拜廳，舉行第八屆第三次會員大會，來自全國各地的嘉賓與數百名會員代表共襄盛舉，一起歡度這個難得的相聚時光。會中邀請陳世雷總經理專題演講【洞察市場脈動～掌握行銷趨勢】，並於會後舉辦聯誼歡聚的建築橋之夜，賓主盡歡，圓滿落幕。

一如往例，工作人員在中午前即已全部報到完畢，且將工作分配就定位；之後，理監事們也陸續抵達會場，在彼此寒暄後，一列排開的歡迎每位佳賓與會員代表們的蒞臨。



今年大會的司儀，感謝高雄市大高雄不動產開發公會秘書長黃榮昌特別相助，因其



洪理事長與大會嘉賓。


整齊劃一的「帥哥美女」工作群。

資歷豐富，經驗十足，反應又靈敏，時而妙語如珠，讓整個會場活潑生動不少。



大會由洪德勝理事長的致歡迎詞拉開序幕；他除了誠摯的歡迎與感謝大家的踴躍出席，並表示創會二十多年來，雖然隨著房地產大環境景氣的起起落落，會員公司互有增減，但在歷任理事長、理監事及會員同業先進們，同心協力、辛苦經營與維護下，奠定了本會團結和諧的基礎，也才有本會今日穩健發展的局面，對他們無私的付出，德勝也要特別致上最高的感謝與敬意！

洪理事長除了將一年來的重要會務工作扼要報告之外，他認為根據本會會員申報開工統計資料顯示：103年原臺南縣轄區（31區）的大樓開發，因受臺南市提前實施容積管制，申報戶數明顯增加近74%，而透天戶數亦有微幅成長，可見臺南地區仍以剛性需求的透天自住客為主軸客源，103年臺南房市整體而言是平穩發展。而展望104年的市場，第一季雖仍受政府推動房地合一稅制不確定性的預期效應影響，不僅消費者觀望，同業先進也是持保留態度，形成交易略有停滯。

洪理事長綜觀各項因素評估，表示市場依舊是要回歸基本面，預期104年大臺南地區會是呈現價穩量縮的市場盤整，在此也要期勉會員同業先進，面對市場變化，審慎以對，觀望不代表退出市場，反而要更多接觸市場，瞭解政策法令等等的變化，精益求精的突破、求進步，才能有生存與再發展的機會。



為感謝本會多家會員公司提供優良案場，給來自全台各地友會前來觀摩；洪理



大會熱烈的現場。



熱心提供案場觀摩的公司代表。

●提供優良案場的公司名單●

【永康天母】富裕開發建設有限公司
【森情】板根建設開發股份有限公司
【麻豆都會特區】嘉進建設有限公司
【植村墅８】成建築開發有限公司
【府前陶喜】信富發開發建設有限公司
【心璽】桔昌建設股份有限公司
【明水森林】麗莊開發股份有限公司
【蜻庭】僑昱建築股份有限公司

事長也特別在大會上頒致謝獎盃給這些會員公司，謝謝他們無私的付出與支持。

大會程序在常務理事詹雅嘵、常務監事郭建志的工作報告後；繼之由高雄特別前來的敦煌不動產事業有限公司總經理陳世雷，專題演講【洞察市場脈動～掌握行銷趨勢】，吸引與會嘉賓的聆聽，讓同業在這渾沌的局勢中，有個分析參考的交流，受益良多。



常務理事詹雅嘵。



常務監事郭建志。



敦煌不動產事業有限公司總經理陳世雷



演講分享會後，再上層樓（再爬上一層樓的意思），舉辦當天最後的重頭戲～聯誼歡聚《建築橋之夜》。

本會社會公益不落人後，繼去年捐贈復康巴士之後，今年再提供228雙消防手套給台南市消防局，洪理事長當天在會場與消防局李明峯局長代表舉行捐贈儀式。另外，再各捐新台幣卅萬元紓困助學金給教育局及老人愛心手鍊給社會局，分別由教育局副局長王崑源及社會局局長劉淑惠代







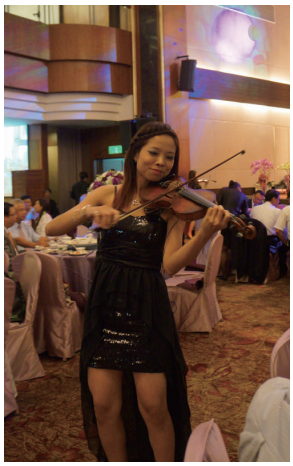


1 2
3 4

1、2本會洪理事長與消防局局長李明峰。
3 本會洪理事長與教育局副局長王崑源。
4 本會洪理事長與社會局局長劉淑惠。

表受贈；並回贈感謝狀，由洪理事長代表接受。

今年的建築橋之夜，依舊是與公會合作多次的【飛魚樂團】擔綱；其主唱「怪頭」之名，想來應是與卅年前紅極一時的影集《天龍特攻隊》中的主角「怪頭」而來。這位「怪頭」先生，不僅歌聲一級棒，主持功力硬是了得；在他強勁活潑的帶動下，引爆全場嘉賓的情緒，每個人都high翻了天，留下有別往年的超級動態，令人難忘，真是賓主盡歡，圓滿落幕。

飛魚樂團的精采表演。



全體嗨翻天的現場。

最後，全體理監事們在洪德勝理事長的率領下，走上台前一齊向與會的嘉賓、會員們敬酒，期盼同業未來鴻圖大展、業績長紅；大家明年見！



全體理監事上台感謝大家的支持，並祝大家業績長紅。

2015年
第2季台南市房地產市場總覽

崑山科技大學房地產開發與管理系／提供



2015年第2季的台南市房地產市場指數季報出爐了！本季受到房地合一實價課所得稅制度通過與市場供給量居高不下的影響，市場呈現冷卻，本季成交量比第1季小幅增加，但是較去年同季略有減少，價格仍然維持高檔，開發商對於未來投資面的景氣不表樂觀。

在市場總體環境方面，2015年中全球經濟成長趨緩，美國、日本經濟體緩步復甦，成為全球經濟成長的主要動能；歐元區希臘債務問題影響歐洲經濟前景；中國大陸經濟成長趨緩已成為新常態，城鎮化和一帶一路政策即將是內需市場發展的動力，房地產市場供給過剩仍在調控之中。

2015年03月國內經濟景氣燈號為藍燈，至2015年05月轉向黃藍燈，國內經濟略顯低迷，改善的幅度不太大。行政院主計總處7月發布第2季國民所得概估統計，概估第2季經濟成長率為0.64%，較5月時預測的3.05%大幅減少2.41個百分點，是2012年第3季、近12季以來的新低，如果下半年未見起色，今年全年經濟成長率恐難以保3%。房地產市場的資金受到下修經濟成長率的拖累和低貸款利率略有抬升，供給面增加，價格開始出現高檔震盪，房價有下修的壓力。

2015年6月5日三讀通過房地合一稅制改革之「所得稅法」部分條文修正草案及「特種貨物及勞務稅條例」第6條之1修正草案，將自明(105)年1月1日起開始施行，房地合一稅制改革不確定因素已消失，但是房地產景氣並未明顯好轉，顯然影響房市最主要的因素並非政策面而是市場供需失衡所導致，後市發展值得進一步觀察。

在台南市的區域市場方面，2015年第2季本地建設公司對於本季、未來三個月和

未來四到六個月內景氣的看法有5成以上的比例皆認為會小幅衰退，建設公司對於未來市場景氣明顯看淡。市場銷售大多以小坪數、低總價產品的銷售較為暢旺，中高價產品市場出現觀望和停滯。

從本季消費者問卷調查發現，台南市的換屋型的消費者認為未來房價會下跌的比例多於首次購屋族群，但是無論首購或換屋者認為房價會看跌的比例較高，顯示消費者對於外來房價不是很有信心。中年購屋者認為房地合一實價課稅會使房價下跌者佔47%，可見中年購屋者認為實價課稅對房價有嚴重的衝擊。

在市場供給方面，台南市2015年第2季新增核發住宅建造執照4,337宅，與上季相比顯得持平。2014年全年台南市核發12,190戶建照，2015年第1季和第2季核發住宅建造執照宅數為8,668戶，超過去年的一半；2015年第2季新增住宅建造執照面積仍然持續增加，較上季增加3%，較去年同季增加51%。本季申請建照的市量仍舊居高不下，為未來2年的市場供給帶來隱憂。

台南市2015年第2季透天開工戶數為820戶，較上季增加12.79%，較上一季減少54.52%。大樓開工戶數為978戶，較上季減少33%，較去年同季減少25.57%。在市場較為不景氣時，建商對於建物開工主動調整為透天產品為主，而且開工數量減少，保守因應， 避免市場太過競爭。第2季透天開工戶數集中於永康區(157戶)、安南區(120戶)較多。大樓開工戶數較多的區域為南區(258戶)、新營區(230戶)、善化區(277戶)等。

另外，台南市（舊）本季建物所有權第一次登記面積為529,915平方公尺，較上季減當6%，較去年同季減少6%。第2季建物第一次移轉登記面積為245,135平方公尺，較上季增加6%，較去年同季增加 1.35%。安南區最多(50,044平方公尺)，其次為北區(24,346平方公尺)，永康區緊追在後(24,216平方公尺)。台南市2015年第2季中古屋市場的銷售較第1季稍有起色。建物買賣移轉登記面積（中古屋）為 672,644 平方公尺，較上季增加10.65%，較去年同季減少11.16%。

從實價登錄資料2014年1月-2015年4月台南市的屋齡一年的透天成屋單價觀察，各區住宅單價守穩，但東區、北區和安南區的房價略有下修。永康區、仁德區、新市區、善化區和新營區價格還在小幅上。

預測2015年台南市的房地產市場在供給量持續增加，市場競爭激烈情況下，建商以減少開工量、調整議價空間作為因應，大部分地區價格仍然在高檔震盪，買氣冷卻在實價課稅定案之後仍然無大幅度回升的跡象，後市即將進入修正期。

一、台南市房地產市場氣候

2015年第 2 季本地建設公司對於本季、未來三個月和未來四到六個月內景氣的看法有 5 成以上的比例皆認為會小幅衰退，建設公司 對於未來市場景氣明顯看淡。（參見表 1 和圖 1）

表 1 建商對於 2015 年第 1 季市場實況與未來判斷　　單位:%

	大幅成長	小幅成長	持平	小幅衰退	大幅衰退
房屋銷售量與上季比較	7	17	29	39	7
待售房屋數量與上季比較	5.4	5.4	51.4	32.4	5.4
房屋平均售價與上季比較	2.8	19.4	50.0	27.8	0.0
議價空間與上季比較	4.8	14.3	52.4	23.8	4.8
營業利潤與上季比較	2.5	12.5	37.5	37.5	10.0
本季景氣與上季比較	0.0	14.6	22.0	53.7	9.8
本季景氣與去年同期比較	0.0	9.8	9.8	63.4	17.1
未來三個月內與本季比較	0.0	7.3	29.3	53.7	9.8
未來四到六個月與本季比較	2.4	12.2	26.8	46.3	12.2
未來三個月開工量與本季比較	0.0	7.3	29.3	53.7	9.8

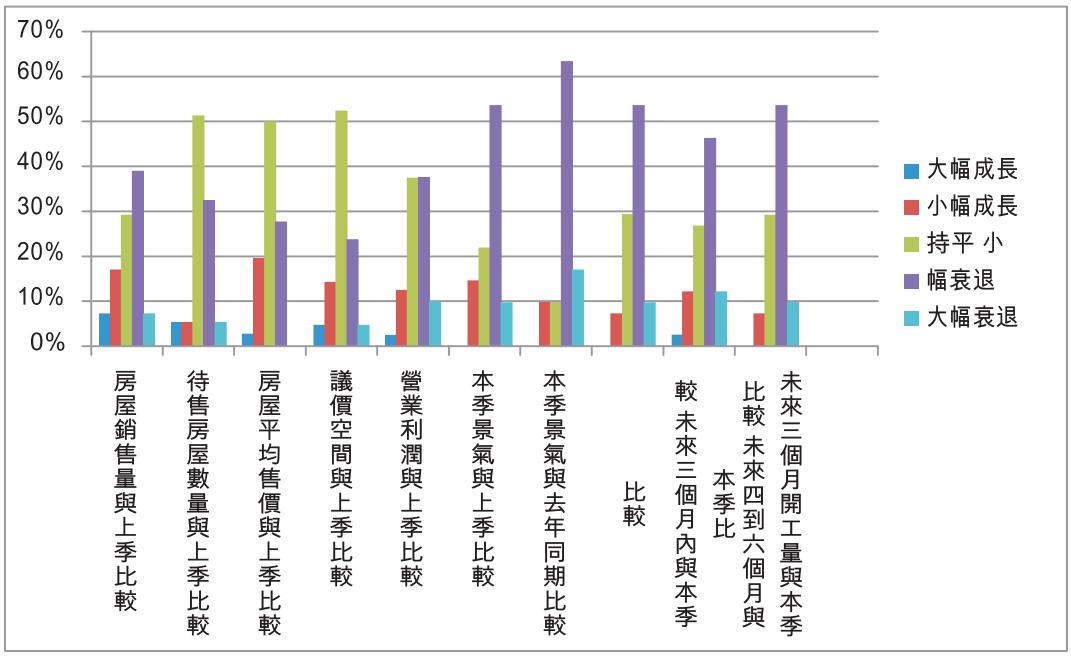


圖 1 建設公司對於 2015 年第 1 季市場實況與未來判斷

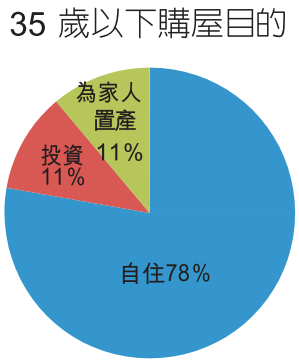
二、消費者需求調查

台南市35歲以下年輕族群下次購屋的主要目的為自住者佔78%；36歲以上中年族群自住的目的佔了57%。本季年輕族群的購屋總價500萬-1,000萬佔61%，500萬以下佔26%。36歲以上民眾希望總價500萬-1,000萬佔60%，1,001～1,500萬佔22%。年輕人對於801～1000萬價位的產品甚至有較高的需求，顯示在家庭支持下，年輕人的購買力不錯。

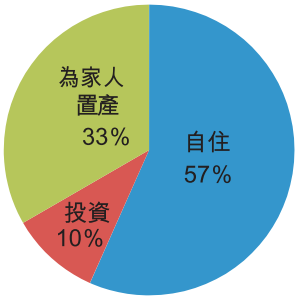
台南市年輕族群的消費者 45%認為未來三個月的房價會小幅看漲，小幅看跌佔38%。36歲以上族群認為未來房價小幅看跌者佔 56%，小幅看跌佔21%。消費者對於房價的看法轉趨保守。（圖2～圖4）

三、台南市房地產市場重要指標

台南市104年第2季新增住宅建造執照核發4,337宅，較上季增加0.14%，較去年

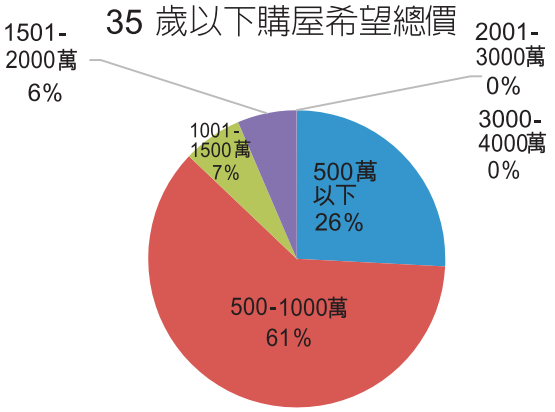


35 歲以下購屋目的

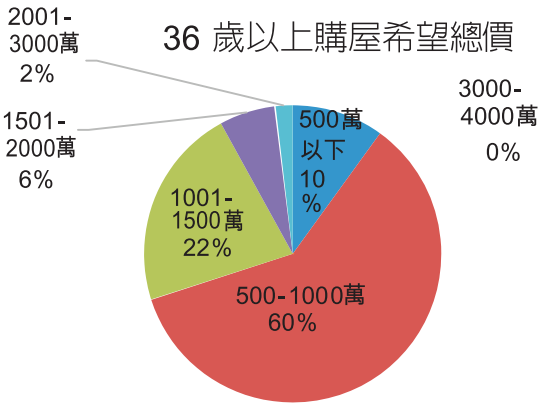


36 歲以上購屋目的

圖 2 年輕、中年客戶希望的購屋目的

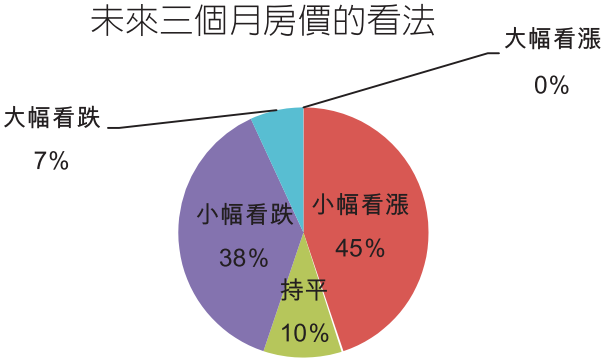


35 歲以下購屋希望總價

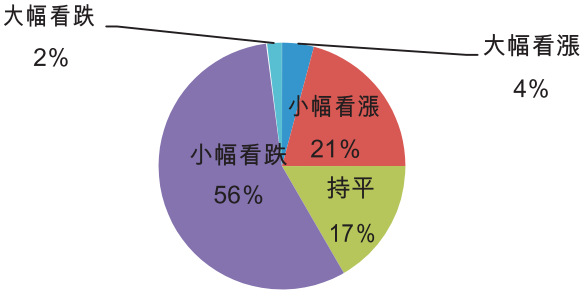


36 歲以上購屋希望總價

圖 3 年輕、中年客戶希望的購屋總價



35 歲以下
未來三個月房價的看法



36 歲以上
未來三個月房價的看法

圖 4 大台南市消費者對未來 3 個月房價的看法

同季增加36.73%。台南市104年第2季新增住宅建造執照核發面積為921,525平方公尺，較上季增加3.13%，較去年同季增加51.17%，104年第2季住宅建造執照核發宅數和面積仍然持續增加，市場競爭更加激烈。(圖 5)

照。表 2，東區、安南區、安平區、永康區和南區依序為申請建照戶數較多的區域，未來推案競爭勢必相當激烈。

台南市 104 年第2季透天開工戶數為820 戶，較上季增加12.79%，較去年同季

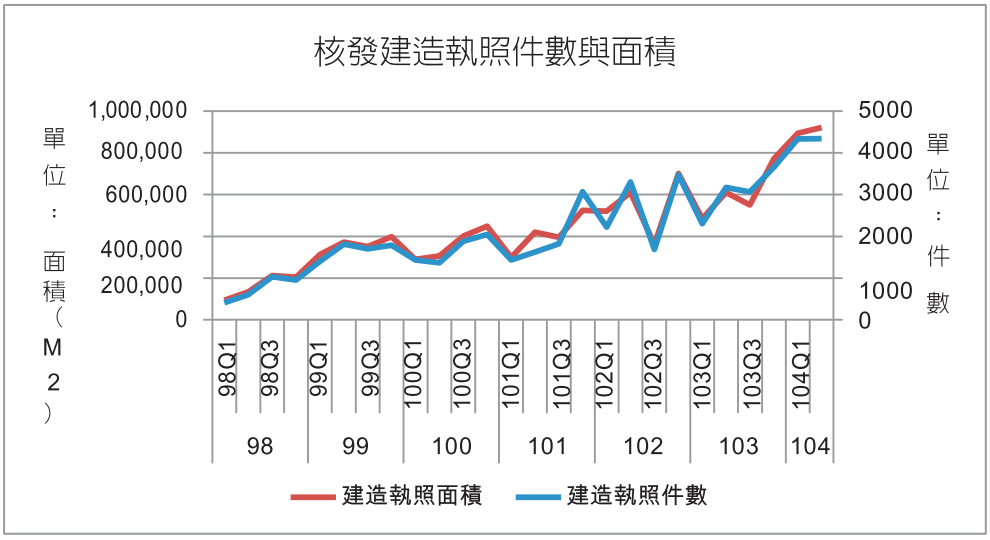


圖 5 台南市 104 年第 2 季建照統計

表 2 104 年第 1 季各月份核發建造執照件數(單位：宅數)

104 年	宅數	較大規模個案所在區位
4 月	545	太子(善化)
5 月	1296	私人(北區)、和宜 (南區)、
6 月	2496	五彩(安南)、富立(東區)、儷晶(安平區)、新春(東區)
小計	4337	

資料來源：本計畫依照台南市工務局資料自行統計

台南市104年第2季新增住宅建造執照核發4,337戶，以月分分析，其中6月份核發2,496戶建照，佔本季一半以上的數量。以建物類型分析，大樓的戶數仍多於透天，在土地成本提高之後，建商推大樓個案的比重提高。以個案規模和區域分布分析，在安南區和東區有超過500戶以上的大樓個案，安平有超過200戶以上的大樓取得建

減少 54.52%。台南市104年第2季透天開工戶數集中於永康區(157戶)、安南區(120戶)較多。（參見圖6 及表3)

台南縣（舊）104年第2季透天開工數量為556戶，較上季增加65.48%，較去年同季減少58.29%。台南市（舊）104年第2季透天開工數量為264戶，較上季減少

一次移轉登記面積差額 統計圖

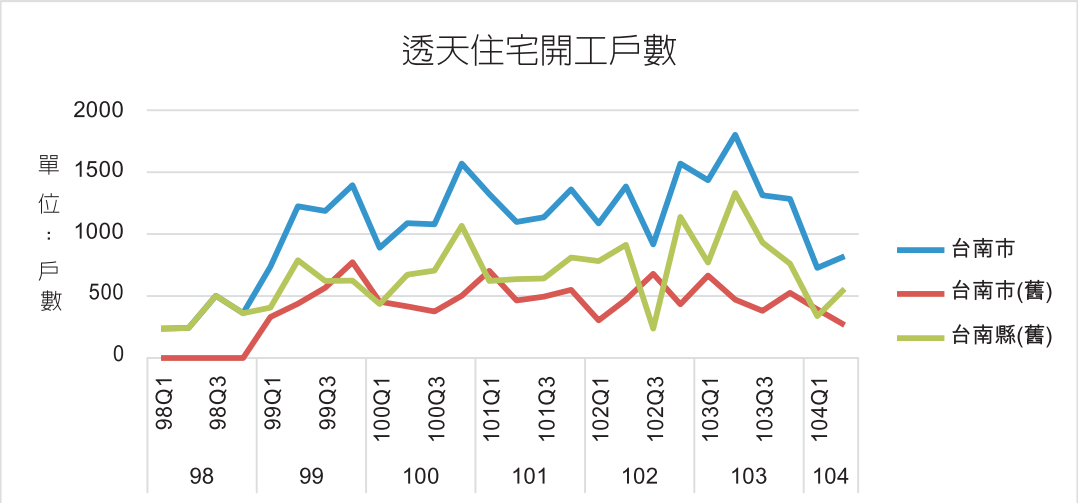


圖 6 台南市 104 年第 1 季透天開工統計

表 3 104Q1 各區所透天住宅開工戶數(單位：戶數)

永康區	157	安南區	120

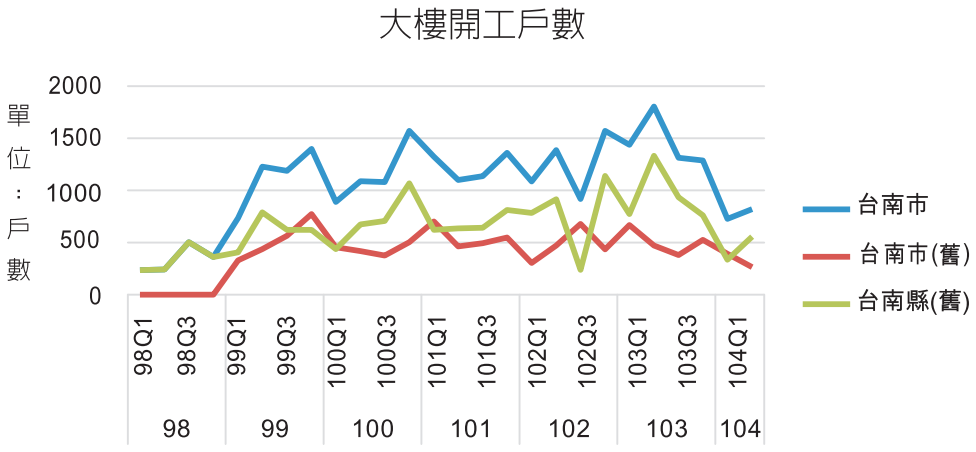


圖 7 台南市 104 年第 1 季大樓開工統計

表 4 104 年第 2 季各區所大樓開工戶數(單位：戶數)

南區	258	善化區	277
新營區	230	永康	94

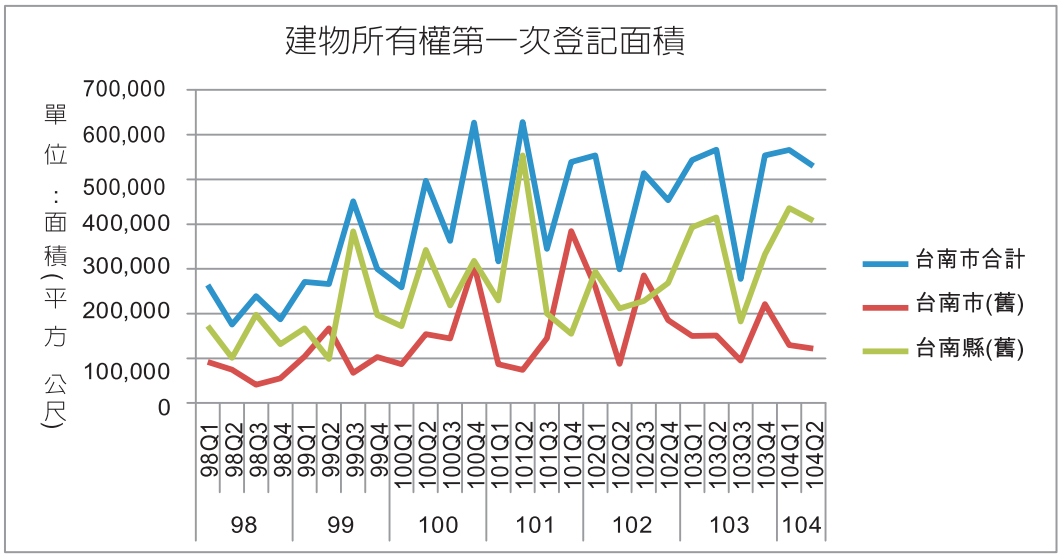


圖 8 台南市建物所有權第一次登記面積統計圖

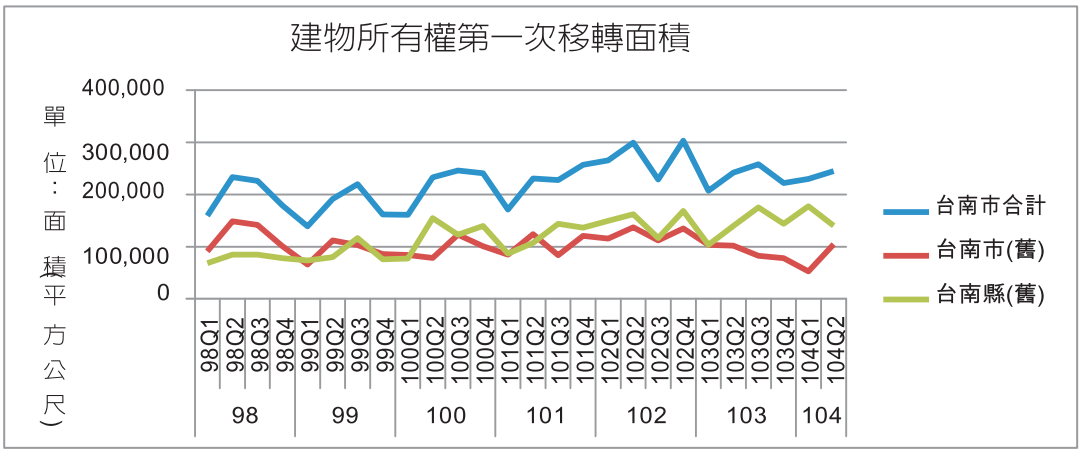


圖 9 台南市建物第一次移轉登記統計圖

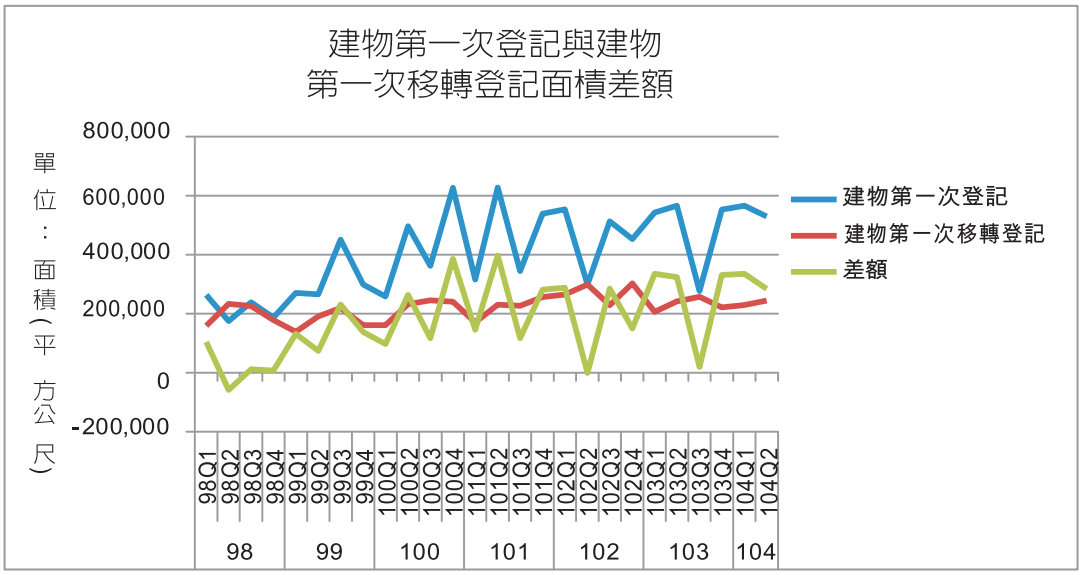


圖10 建物所有權第一次登記面積與建物第一次移轉登記面積差額統計圖

32.48%，較去年同季減少43.83%。（參見P16之圖7及表4）

四、各區實價登錄建坪單價估計

原台南市103年1月至104年4月，屋齡1年的透天厝建坪單價估計，以中西區略能維持較高的單價，104年4月份略有上揚。中西區多鎖定中高品質住宅和住店，單價維持在22.65萬/坪。

東區104年的價格站穩23萬以上，104年3月價格上漲到 28.35萬/坪。

安平區推案量居高不下，價格自104年1-4月平均單價在19.20-20.00 萬/坪之間。大量推案之後，價格只能守穩。

南區由於鄰近東區和中西區，103 年每坪19萬左右，104年1-4月已漸漸下修到17.5-18.8 萬/坪。

北區103年的價格已站穩20萬/坪，但是隨著幾棟大樓相繼完工，交易轉手頻繁，104年4月價格下修到18.27萬/坪。

安南區房價相對較低，自103年價格維持在15萬/坪左右，104年1-3 月雖然單價站上16-17萬/坪，但是104年4月回落至15.11萬/坪。

（詳見表 5 原台南市屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計萬/坪）

表 5 原台南市屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計(萬/坪)

	東區	南區	中西	北區	安平區	安南區
103 年 1 月	17.10	16.21	23.31	21.13	18.33	15.60
2 月	22.58	16.79	22.41	21.00	18.38	14.85
3 月	23.22	17.61	22.06	20.46	19.98	15.20
4 月	22.69	17.04	19.99	21.62	19.84	15.91
5 月	25.68	17.81	23.47	21.96	20.00	15.49
6 月	27.79	18.51	23.05	21.53	19.52	15.55
7 月	25.54	20.22	21.36	21.18	19.49	15.72
8 月	24.87	18.98	21.65	21.30	19.25	15.16
9 月	25.22	19.22	22.92	22.94	19.55	14.72
10 月	25.29	19.58	22.47	20.31	20.66	15.65
11 月	25.96	19.32	26.48	22.69	19.53	15.76
12 月	25.21	19.12	22.77	20.84	19.15	15.46
104 年 1 月	25.47	19.05	24.30	23.35	20.31	16.39
2 月	23.73	19.06	24.08	21.55	20.49	17.20
3 月	28.53	18.82	21.64	20.97	19.35	16.93
4 月	24.34	17.53	22.65	18.27	20.06	15.11

原台南縣103年1月至104年4月，屋齡1年的透天厝建坪單價估計，永康區房價溫和上漲上漲到16.45～17.8萬/坪之間，價格持平。

仁德103年透天住宅單價持續增溫，103年平均單價在11-15萬/坪之間，104年2月上漲至21.19萬，4月修正為 17.23萬/坪。

新市地區房價上下震盪，104年1-4 月房價平均10-13 萬/坪之間。

善化房價受到南科的加持，在104年3-4月房價可以維持在15.5萬/坪，受到景氣的衝擊較小。



新營地區推案漸增，104年1-4月房價上漲到12.5-13.3 萬/坪之間，房價維持較穩定。佳里區104年1-4月房價震盪幅度較大，2-3月單價曾上漲到13-14.8萬，但是4月份下滑到10.88萬/坪。

(詳見表 6 原台南縣屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計)

表 6 原台南縣屋齡 1 年的透天厝建坪單價估計(萬/坪)

	永康區	仁德區	新市	善化	歸仁區	佳里區	新營區
103 年 1 月	16.61	15.73	11.12	12.99	11.89	11.08	13.08
2 月	16.71	13.83	14.30	14.13	13.74	14.34	12.86
3 月	16.30	14.15	15.58	13.32	13.20	11.43	11.48
4 月	16.85	14.04	12.84	15.23	16.12	11.94	13.02
5 月	16.96	14.95	14.40	12.88	14.84	12.28	11.74
6 月	17.63	14.29	12.01	15.61	12.65	10.29	12.36
7 月	17.19	16.44	11.09	13.34	15.79	12.68	12.66
8 月	17.64	17.86	12.20	14.85	13.01	13.24	12.93
9 月	17.07	15.78	12.21	15.73	12.50	12.10	12.76
10 月	17.58	15.31	11.88	14.10	11.75	7.98	12.04
11 月	18.06	14.88	12.86	14.18	11.30	11.19	13.00
12 月	16.75	15.13	15.10	12.41	13.61	12.31	13.86
104 年 1 月	17.02	15.96	13.23	14.50	11.96	11.63	13.08
2 月	16.45	21.19	12.40	13.81	13.73	14.82	13.34
3 月	17.64	16.24	10.46	15.54	13.94	13.38	12.56
4 月	17.80	17.23	12.58	15.58	11.92	10.88	12.64

建築爭議案例探討



吳玉山委員 高雄工專・長榮大學・成大建研所(碩)

【現任】
嘉進建設、嘉陞建設、嘉來營造有限公司負責人
高雄工專・長榮大學・成大建研所(碩)
台南市建築爭議事件評審委員
地界爭議調處委員
【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
台南縣都市計劃委員會委員・地價評議委員
都市設計審議委員・建築爭議事件評審委員
消費爭議調解委員

壹、前言

前年度，建築同業於結構體施工時，造成鄰損之案例有增無減，因此彙整不同之鄰損案例做探討，如基樁施工、碰撞距離、不同鑑定單位鑑定結果差異甚大等不同案例探討，提供同業參考，以後遇到類似案例能有所防範。

而陳昆和委員將針對建築爭議事件評審法規本身問題，提醒我同業應注意的部份，如能減少補償金額及公司損失，早日取得使用執照避免鄰屋糾紛，為本次建築爭議事件鄰損探討的主要目的。

貳、案例探討

一、施工中造成鄰損，建設公司申請損鄰建築爭議事件評審後，因與受損戶訴訟申請停止評審

問題１：建設公司主張與受損戶訴訟中，依據「台南市建築爭議事件處理及評審自治條例」第11條規定停止評審。

◎議決：現場經雙方同意，繼續評審，雙方意見不合結果由委員會依鑑定金額加提存費用數額比率提存法院，後依相關規定申請使用執照。

◎問題探討：訴訟會造成與鄰房關係惡化，使用執照取得時間延長，訴訟律師費用也是一筆開支，應考慮！

問題２：建設公司對「台南市建築爭議事件處理及評審自治條例」損鄰補償費用提存數額表提存費用數額比率有異議，認為數額比率過高。

◎問題探討：由於屬於台南市自治條例規定，經市議會通過後實施，非評審委員能修改，委員會僅能依現行法規處理。(表一)

鑑估之修復費用總額(單位:萬元)	新台幣一百(含)以上	新台幣七十(含)以上	新台幣五十(含)以上	新台幣三十(含)以上	新台幣十(含)以上	未達新台幣十
提存費用數額比率(%)	一百二十	一百三十	一百四十	一百五十	一百七十五	二百

表一：損鄰補償費用提存數額表

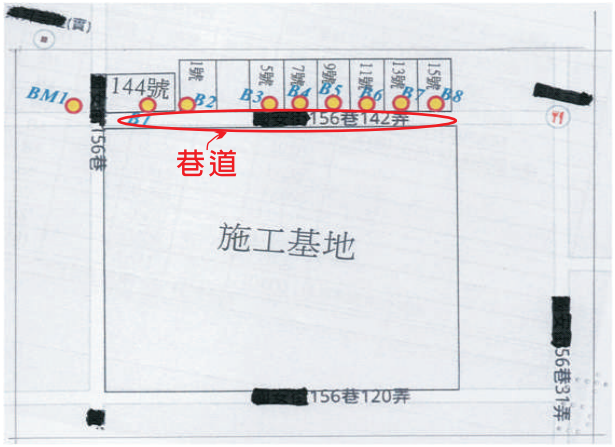
問題３：少數住戶拒絕鑑定單位鑑定，依評審條例第七條規定，經受委託之鑑定單位函知主管機關後，起造人得繼續施工並依法申領使用執照。

◎議決：比照鄰戶金額提存。

◎問題探討：如相鄰兩戶賠償金額不同或無鄰房時，如何提存及落實法規規定。主管機關應有解決辦法，以因應糾紛之發生。

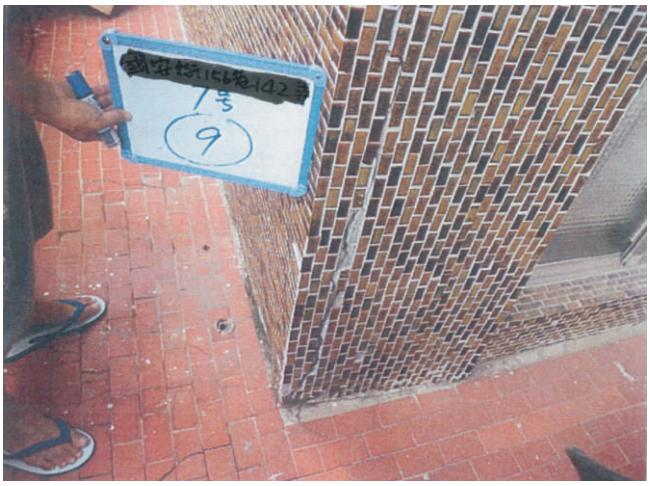
二、重型施工機具進出巷道造成鄰損

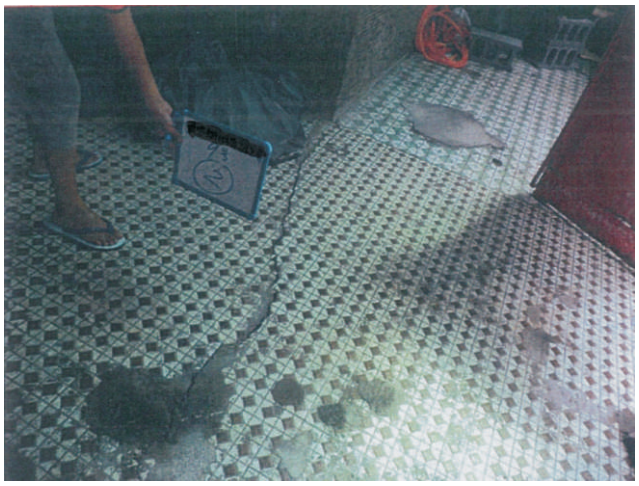
問題：建設公司於施工期間，怪手、卡車、混凝土運送車出入巷道(圖一)。混凝



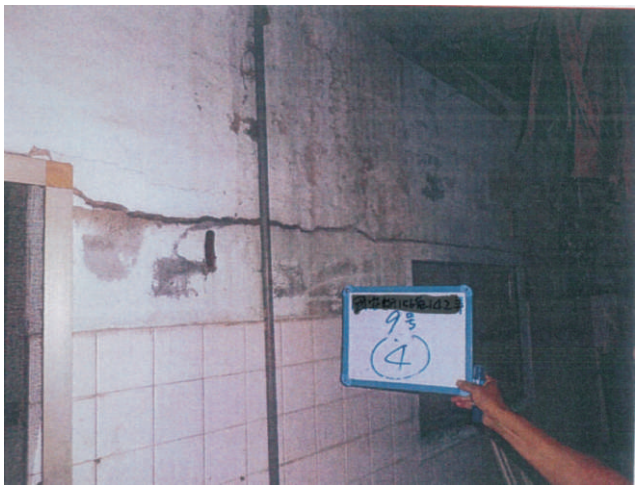
圖一　施工期間以巷道出入

資料來源：台南市建築爭議事件評審委員會









圖二 巷道鄰房地坪、牆壁等龜裂

資料來源：台南市建築爭議事件評審委員會

土壓送車於灌注混凝土時整天震動，造成巷道鄰房地坪、圍牆、牆壁龜裂等。(圖二，見P19)

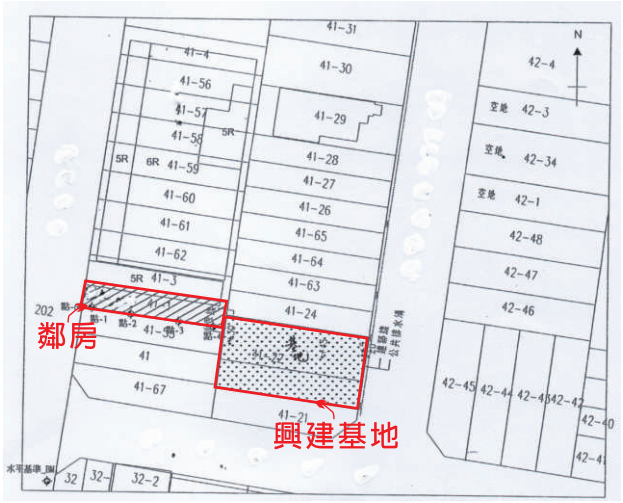
◎議決：調解不成由建商依提存金額規定提存法院後，依相關規定申請使用執照。

◎建議：重型施工機具進出，盡量於工地內私設通道進出，減少鄰房因重型施工機具施工震動造成龜裂損害。

三、基樁施工造成鄰損糾紛

◎爭議問題：

1.建商之營造廠於施工前做鄰房鑑定，發現鄰房有傾斜現象。(圖三)



圖三：興建基地與鄰房位置圖

2.鄰房自行雇工施作低壓灌漿，改善基礎土壤承載力。

3.營造廠於基礎施工前未對鄰房傾斜再次作確認。

4.營造廠於工地基礎完成後，鄰房發現傾斜更加嚴重，一樓後門無法開啓，房屋向南傾斜幅度加劇，向工務局提出鄰損，工務局列管該案。

◎雙方認知原因不同

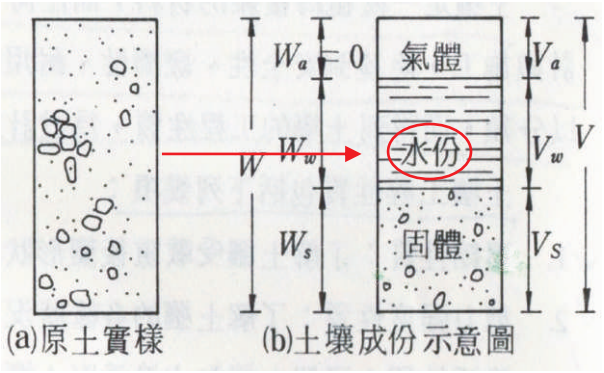
1.鄰房認為營造廠基礎施工，「抽取地下水」約半個月，房屋地基土石流失、地層下陷，造成其房屋傾斜增加要求補償。(圖四、圖五)

2、營造廠認為鄰房其自行於軟弱土層做基礎補強，擾動土層會造成傾斜加劇現象。

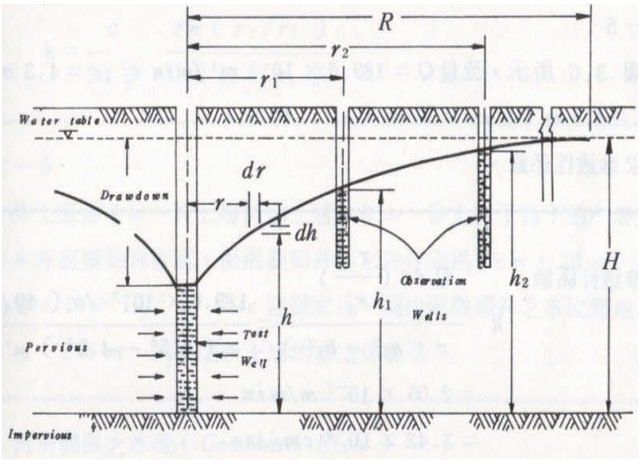
3、由於營造廠於鄰房自行做基礎補強後，其基地基礎施工前未再做鑑定，因為無法提出合理佐證鄰房傾斜加大與其基礎施工無關係

◎議決：由委員提出建議補償金額，經雙方同意達成和解。

◎探討：類似上述情形，建議同業應於基礎施工前，對鄰房再行鑑定一次，可證明傾斜加大之責任歸屬。



圖四：土壤體積與重量間關係～抽取水份造成土壤體積減少進而地層下陷。



圖五：抽水試驗—無側限之水流

(資料來源：吳文隆—大地工程學，九樺出版社)



由室外低壓灌漿(資料來源：嘉來營造有限公司)



由室內低壓灌漿(資料來源：台南市建築爭議事件評審委員會)

鑑單位鑑定金額，依法規規定損鄰補償費用提存數額比率，建商提存法院後檢具相關證明文件請領使用執照。

◎建議：碰撞距離部份，以速固牆施工避免緊靠鄰房，產生不必要之糾紛。(圖七)

五、大樓施工極易造成鄰損，公司應選派適當人選參加評審會議

◎建議：大樓施工造成鄰損幾乎無法避免，而在評審過程中，代表公司出席人員建議負責人勿親自出席，而公司派出人員應熟悉該案場狀況，公司應授權現場代表出席人員最大上限金額，以便公司派出之人員因下列原因於論及補償金額時，在評審會議中能做出決定：

1、除鑑定單位鑑定補償費用外，如受損戶提出合理佐證，鑑定單位未鑑定部分，需現場決定增加補償金額。

2、受損戶認為補償金額過低，而要求提高補償金額時。



圖七　臨靠鄰房外牆採用速固牆施工為宜
(資料來源：嘉來營造有限公司)

四、碰撞距離施工造成鄰損

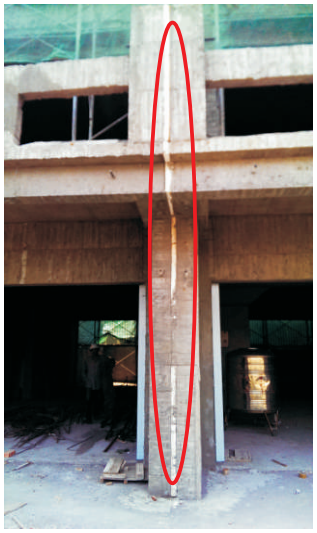
建設公司興建房屋與鄰房碰撞距離約6公分。(圖六)

問題1：建設公司於一樓施工時，以保麗龍靠緊鄰房牆壁，鄰房提出異議。

問題2：建設公司於二樓施工時，改以夾板以及鋼筋施工，未緊靠鄰房牆壁，鄰房以鋼筋會生銹提出異議。

問題3：下雨時鄰房以牆壁以前均未漏水，而建商施工後造成漏水現象，向工務局陳情，由工務局列管該個案。

◎議決：建商於申領使用執照前，依法定程序向工務局提出建築爭議事件評審。評審委員會與兩照開會時，由於鄰房要求補償金額過高，委員會開會決定，依評



圖六　透天建築碰撞距離一般留設6公分
(資料來源：嘉來營造有限公司)

六、不同鑑定單位鑑定結果差異過大之探討

◎爭議問題：受損戶表示鄰房興建時其房屋有受損，為確認房屋損壞情形，責任歸屬鑑定單位及鑑定結果如下：

1.台南市結構工程技師公會資料

房屋往東傾斜1/242<1/200，往南傾斜1/400<1/200。主要樑柱構件無受損，無結構安全之虞。

2.台南市土木技師公會鑑定資料(由受損戶自行委託)

係爭建物鑑定結果東西傾斜1/1657<1/200，南北方向傾斜1/187>1/200，扶正補強費用新臺幣120萬元。

3.台南市建築師公會鑑定結果資料(由起造人委託)

標的物向東傾斜角度過小，主要樑柱構件亦無受損，應無安全疑慮，亦無需修補。鑑定單位僅就鑑定標的物屋主所指損壞部份進行鑑定估價，損壞費用61,000元。屬於心理層面之影響非鑑定單位所能估計。

◎委員會議決：由於鑑定單位補償金額差距過大，委員會議決由受損戶指定第三鑑定單位再做鑑定後，將結果提交委員會再做處理，受損戶指定高雄市土木技師公會鑑定，鑑定費用由起造人支付。

4.高雄市土木技師公會鑑定結果資料

鑑定標的物向東傾斜1/203<1/200

鑑定標的物向南傾斜1/1101<1/200

鑑定標的物結構體主要樑柱無明顯結構性裂縫，故鑑定標的物目前應無安全疑慮。修補費用127,929元。(表二)

◎委員會議決：由於雙方認知不同無法和解，以修補費用127,929元再依規定百分比提列辦理提存，後依法定程序申領使照，後續雙方依訴訟處理。

◎問題探討：不同鑑定單位，不同鑑定結果如補償金額差異過大，依第三家鑑定單位補償金額，後依法令規定百分比提

表二　修補費用詳細表。

鑑定戶住址：台南市北區						
一、工程性補償						
項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
1	地坪抿石子	m^2	3.87	1,250	4,838	比照牆洗石子
2	鐵捲門調整	式	1.00	5,000	5,000	
3	批土油漆	m^2	7.94	180	1,429	
4	不銹鋼水切	m	63.53	1,200	76,236	
5	吊車	式	1.00	10,000	10,000	
6	打除工	工	1.00	2,500	2,500	
7	廢棄物清運	車	1.00	3,000	3,000	
小計					103,003	
零星整修及其他工作		%	8.00		8,240	
稅捐及管理費		%	15.00		16,686	
總計					127,929	

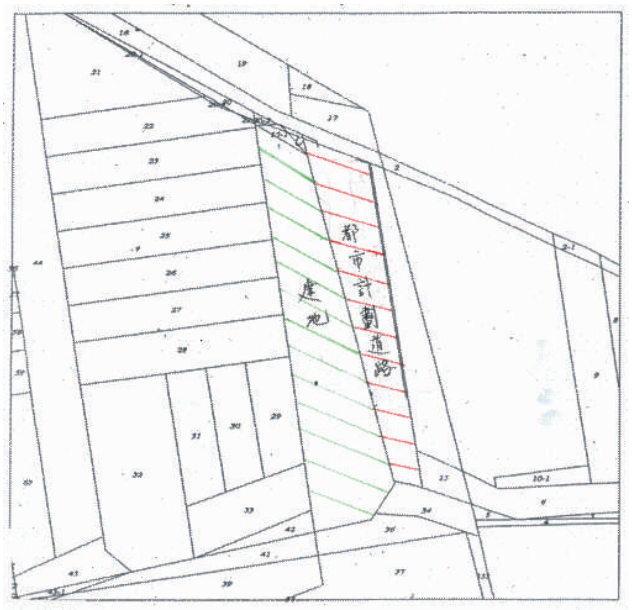
資料來源：高雄市土木技師公會

存後申請使用執照，後續雙方再以法院訴訟處理紛爭，但起照人取得使用執照之時間勢必拖延。

參、道路使用通行權糾紛探討

一、問題爭執事實

1.建地買賣時，合約之特約事項註明屬於賣方之都市計畫道路，買方有通行使用權，於政府徵收時，政府徵收補償費由買方領取(圖八)。



圖八　建地與都市計劃道路位置圖

2.計畫道路買方通行14年後，賣方委託律師提起訴訟，要收回供買方通行之計劃道路土地。

3.買賣雙方意見不合，賣方提出訴訟，賣方律師為終止使用借貸意思表示，求為返還借用物判決。

二、地方法院判決買方需歸還供使用通行之道路土地予賣方。

三、高等法院判決

1.高等法院認定，該土地買賣為買賣與使用借貸二契約為聯立契約，該買賣契約註明買方有通行使用權，並無載明「甲方併買受通行使用權而有該權利」。而權力義務關係，亦得依兩造之約定履行。

2.依雙方契約，買方就都市計劃道路有通行使用權，於87年9月在建地上興建20多戶出租，並在道路上興建排水溝，鋪設水電管路及鋪設連鎖磚道供通行使用。目前已編巷道，巷內住戶需利用該土地通行使用，至今已14年，本於契約約定之目的及誠信原則，不得將該土地交還賣方，賣方應容忍買方通行使用 係爭土地，直至政府徵收領取補償金為止。

四、最高法院判決

維持高等法院判定結果

◎問題探討

依本案例，高等法院認為建地與道路為買賣與使用借貸二契約為聯立契約。建地屬於買賣部份，道路屬於使用借貸為無借用期限之無償使用借貸契約。

◎建議：道路通行使用權在合約上之註記，**『買方有道路使用權』與『買方併買受道路通行使用權而有該權利』**之論述不同。『買方有道路使用權』為使用借貸契約，『買方併買受道路通行使用權而有該權利』具對價關係。建議註記上以『買方併買受道路通行使用權而有該權利』為宜，避免後續糾紛之發生。

肆、結論

施工中造成鄰損，如能和解最好，如因補償金額差距太大，不能和解為取得使用執照，法院提存變成最好的辦法，而不同原因造成的鄰損，如能事先注意防範降低損害程度，減少補償金額，值得我同業共同努力。



判斷耐震好宅的安全基因

文◎戴雲發結構技師
消基會房屋委員會
台灣建築安全履歷協會理事長

前言：由於台灣地震頻仍，建築物的耐震安全問題就成為購屋者關注的焦點；購屋者可從優良的結構設計規劃、施工品質的完整記錄等方面的資訊，來判斷建築物的耐震程度。

台灣位處於環太平洋地帶，地震頻仍，建築物的結構安全問題因而備受考驗；尤其自921大地震後，更是成為消費者買屋時的關注焦點。以下將介紹耐震好宅所應具備的幾個條件。

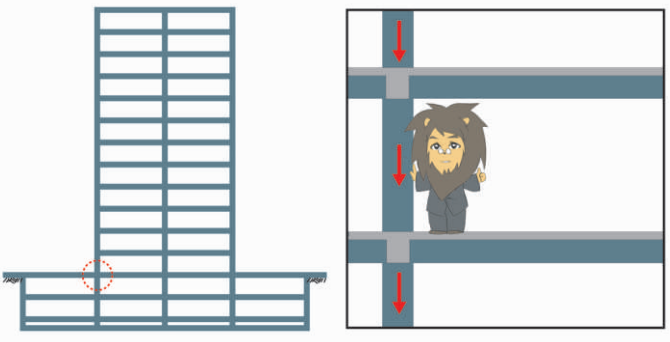
一、建築的安全耐震基因——優良的結構規劃設計

1．穩固的結構系統規劃與設計

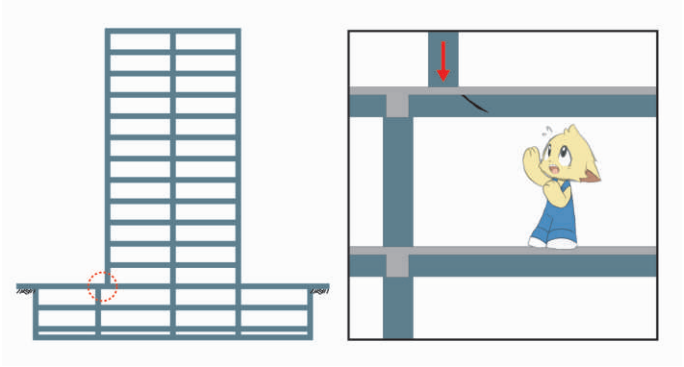
在整體的大樓房屋結構設計中，建物的平面及立體架構設置是相當重要的。若建物的平面規劃規則且對稱，即使地震來襲，因其結構物平衡穩固，較不會產生額外的扭力，也就不會引起裂縫及其所衍生的保固維修與安全問題。

同樣的，當大樓房屋結構的立體架構形狀愈規則對稱，就愈不會在不同的平面或立面變化較大處，產生應力集中的破壞。所以，整體大樓的各樓層地板面積相同或相近，沒有地上樓層樓地板面積突然縮小很多的房屋，其結構立體的樑柱架構，就較為安全穩當。

房屋的樑柱架構皆能直線連通是最好的。若柱無法延伸至地下室最底端的基礎、或柱的位置錯開（詳見圖1、圖2），則需搭配許多配套的補強設計，才算符合房屋結構的安全標準。



圖一：柱與柱連通至地下室底部基礎較佳。



圖二：柱與柱未連通至地下室底部基礎，容易造成樑剪裂破壞。

簡單說，購屋者可仔細觀察以下幾點：柱、剪力牆或電梯牆是否均下至地下室最底層的基礎？地下室柱位間距是否過大？大樑是否均連結到柱上，無搭樑現象……等，即可判定整體房屋樑柱架構的規劃設計是否良好。

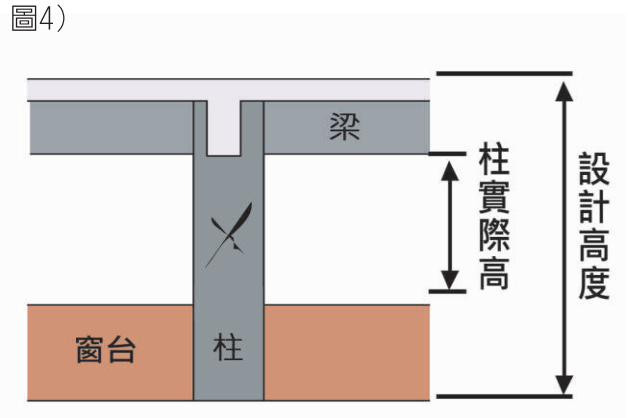
2．兼顧施工性的最佳化設計

日本的大型建設公司內部，除了有土地開發部門外，還設有建築師、結構技師、施工工法技術研發單位及營造廠，故公司可以進行上下游全面性的整合，從案子設計初始的規劃階段，就能考慮到各類結構系統及各類工法的差異性，作最佳化的設計與安全價值分析，提出多套建築方案，並以完善的施工計劃進行成本分析。如此從規劃階段就考慮到現場施工性，當工地實際施工時，任何工法也都能一一就定位，施工品質當然好。

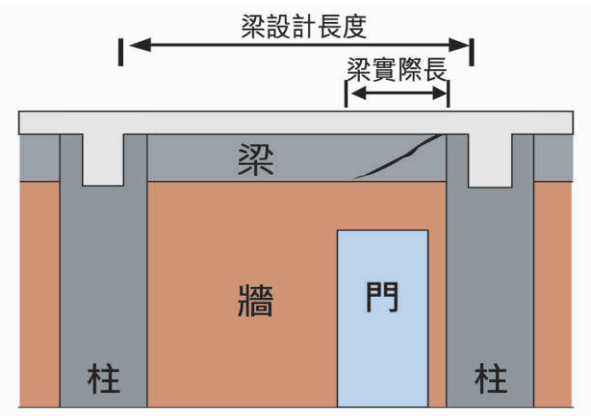
日本大型建商能做到這種地步的最主要原因，就是內部有技術研發團隊，可從設計到施工的每個環節詳盡考慮，同時確實施工，這種兼顧施工性的最佳化設計很值得台灣學習。

3．以921大地震的失敗案例為殷鑑

好的結構規劃設計，除了應由整體的房屋架構，配合適當的剪力牆及樑柱結構位置調整或尺寸加大，來完成建築師的建物造型需求之外，亦應針對921大地震中，房屋倒塌的原因作研究並研討加強措施。例如：加強一樓柱及牆的設計，以避免一樓樓層高度較其他樓層高，而且為開放空間使用，牆比較少，造成一樓的勁度較小，地震來時產生較大變位的軟層問題、考慮次結構牆的設計分析以避免短柱及短樑現象問題……等，經過如此周詳考慮所設計的房屋，自然會比較安全。（詳見圖3、圖4）



圖三：短柱現象。柱兩邊有窗台或設高窗，柱子可變形長度變短，地震時容易受剪力破壞，形成交叉X形裂紋，故須特別加強設計。



圖四：短樑現象。設置門或通道使樑可變形長度變短，地震時較易使樑受剪力破壞產生斜裂縫，故須特別加強設計。

4．尋找好的結構設計、施工技術團隊

好的結構設計與施工技術團隊，對建築而言是相當重要的。在完整的組織架構下，能依不同的專業人員進行土壤參數檢討、結構規劃分析、結構之施工性檢討……等。若建商是委託一個完整的結構設計、施工技術團隊——即從規劃設計、施工品管到施工技術，均能一貫的把品質、安全、經濟兼顧的團隊，在此專業分工的共同合作下，房屋結構的耐震將更安全、更有保障。

二、建築物血統證明——最佳施工品質之完整紀錄

1．鋼筋工程

如果結構系統是房屋結構的骨架，那麼鋼筋混凝土就是包覆房屋結構骨架的肌肉。





購屋者可以想像一下自己的身體，若沒有好的骨架或肌肉相互聯結作用，當然就無法負荷突然的外力衝擊，與長期連續的勞累，將對整個身體產生劇烈的傷害，或造成身體日漸衰弱；而房屋結構中的鋼筋與混凝土的關係，也有著類似人體骨架與肌肉一樣的關係。

首先從鋼筋工程品質的血統證明談起。建商於房屋銷售中心都會準備鋼筋無輻射證明，以及鋼筋出產檢驗證明等資料，提供購屋者參考（該兩項資料，亦是政府建管單位，針對鋼筋工程勘驗，必須查核的基本資料），以證明房屋結構的鋼筋材料品質安全無慮。

由921大地震的經驗可發現，屬於鋼筋工程缺失所造成房屋倒塌的原因中，除了部分是鋼筋材料品質不良的問題所造成之外，大多是鋼筋綁紮不良所引起的（如：新莊博士的家、台中東勢王朝）。所以，如何在購屋時，從建商所提出的鋼筋綁紮工法及施工過程參考資料，來判定鋼筋施工品質的良窳，將是購屋者必須研究的首要課題。

於交屋時，購屋者看不到鋼筋的施工成果，相同的，混凝土工程、防漏水工程等，亦無法觀察其施工成果，使購屋者不知如何查明驗收並交屋，故針對諸如此類隱蔽物的驗收，需有一套施工過程品質保證的完整紀錄。例如：施工前的材料進場檢驗、施工中的自主檢查、施工缺失改善的查核紀錄……等。故建商若能確實執行鋼筋工程施工的完整紀錄，將樑柱接頭、續接器位置、柱外箍、柱內箍、樑筋搭接位與錨定…等等，將鋼筋綁紮完成之現況一一拍照，並記錄存檔給購屋者參考，相信於交屋時，可為購屋者提供最佳安全品質的保證。

一般來說，若建商能夠提出愈詳實的施工品質紀錄，代表該建商愈用心，愈重視購屋人的使用安全，對建商而言，也更能建立品牌的好口碑。

目前業界部分優良的建設公司，已開始聘請精通最佳化設計及施工技術專業的人員，進行結構設計及施工管理的整體服務，目的為藉由結構設計、施工方面的結構專業顧問，共同為品質把關。

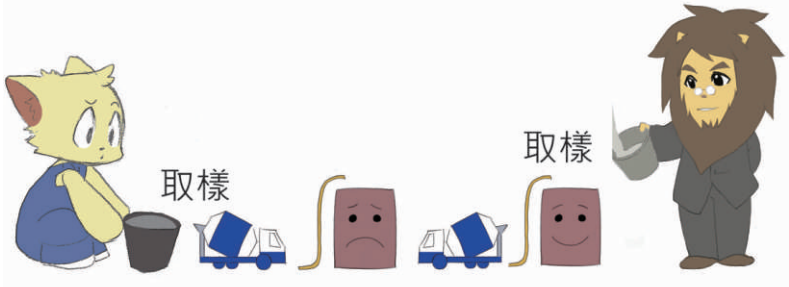
從上述說明可知，完整的鋼筋工程及其品質保證的紀錄資料（現況鋼筋綁紮施工重點、查核缺失改善過程相片等），是房屋結構最佳鋼筋工程施工品質的保證，如此購屋者才能買到最佳結構品質的房屋。

2．混凝土工程

再來就是混凝土工程的血統證明。一般購屋時，建商一定會出示房屋混凝土的氯離子檢測、抗壓強度試驗報告資料，以作為混凝土材料品質的證明。但混凝土品質不良的原因，最主要是在施工過程中所發生，例如：混凝土現場施作過程中加水、蜂窩等問題。而自921大地震房屋倒塌的案例來觀察，混凝土施工品質不良，亦是部分房屋倒塌的原因（如：台北東星大樓、斗六觀邸大樓）。所以混凝土施工品質的問題，對房屋結構安全的影響相當大。

而購屋者這一方，則應詢問房屋銷售人員，混凝土抗壓強度試驗報告是混凝土運送至工地時的取樣試驗？還是混凝土輸送到樓板上的取樣試驗？若是在樓板上施作時做取樣試驗，才是較真確的混凝土強度品質證明。（詳見圖5）

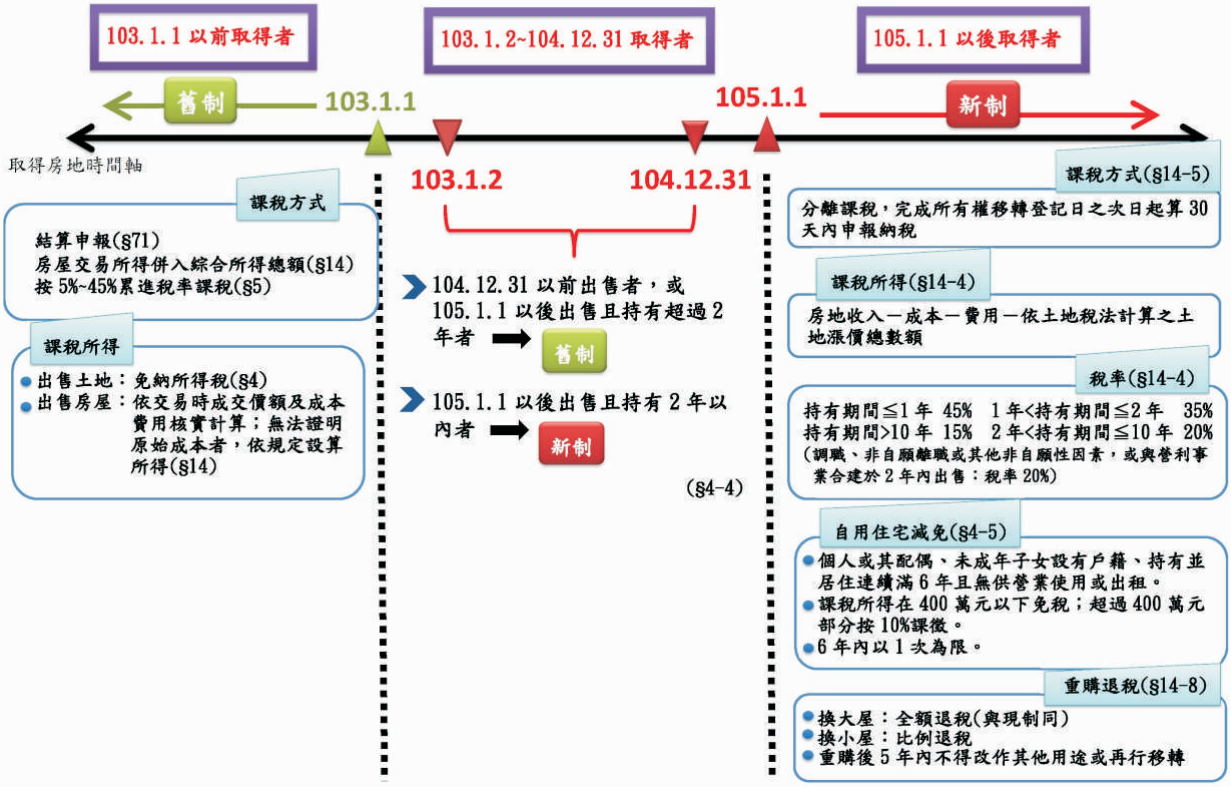
綜合上述鋼筋工程血統證明與混凝土工程血統證明的說明，可知最佳施工品質的完整紀錄就是「建築物的血統證明」，亦是房屋安全耐震的保證。



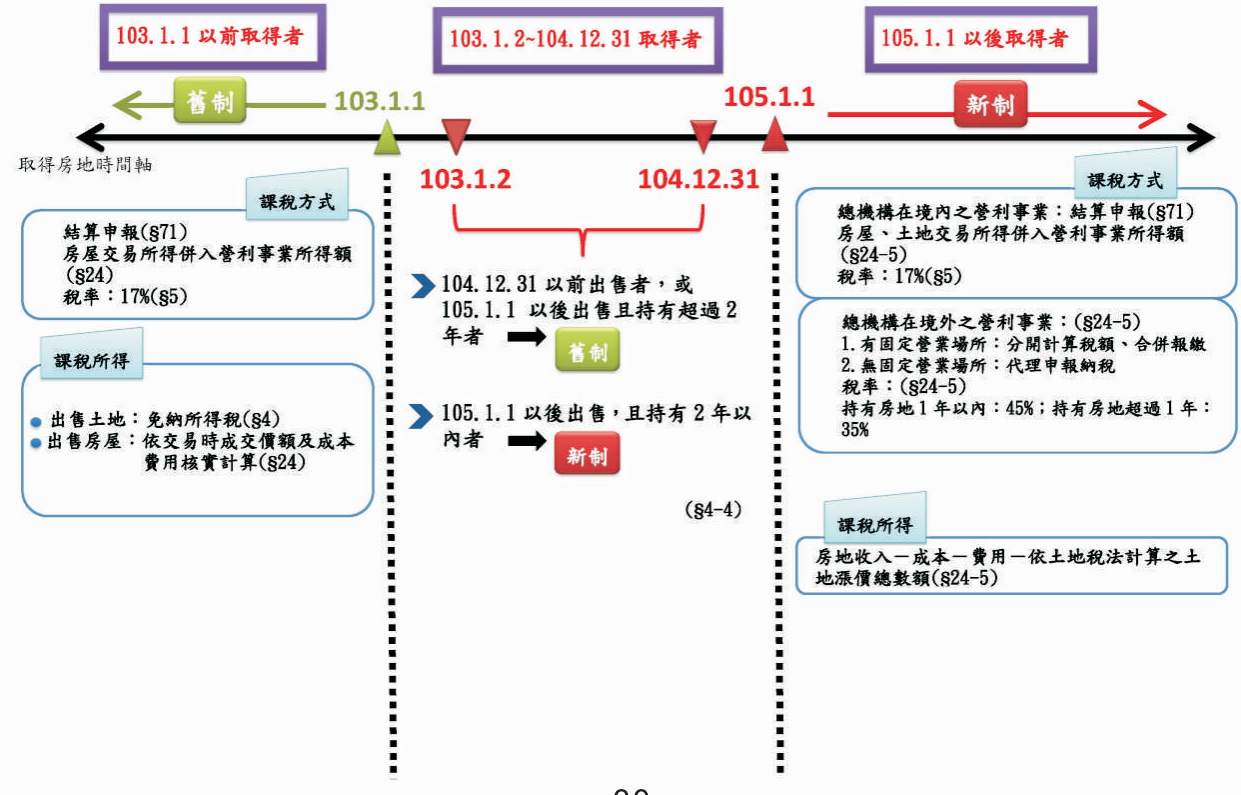
圖五：由一般的混凝土運送至工地時取樣試驗，改為輸送至樓板後取樣試驗，這樣品質更有保障。

法令篇～房地合一稅

輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制(個人篇)



輕鬆看懂房地合一課徵所得稅新制(營利事業篇)



房地合一課徵所得稅制度簡表

一、個人部分

項目			內容
課稅範圍（含日出條款）			◎出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。 ◎105 年 1 月 1 日起交易下列房屋、土地者： ● 105 年 1 月 1 日以後取得 ● 103 年 1 月 1 日之次日以後取得，且持有期間在 2 年以內（繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算）
課稅稅基			房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅稅率	境內居住者		1. 持有 1 年以內：45%、持有 2 年以內超過 1 年：35%、持有 10 年以內超過 2 年：20%、持有超過 10 年：15% 2. 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在 2 年以下之房屋、土地及個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算 2 年內完成並銷售該房屋、土地：20%
	非境內居住者		1. 持有 1 年以內：45% 2. 持有超過 1 年：35%
	境內居住者自住房地	減免	1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿 6 年且無供營業使用或出租 2. 按前開課稅稅基（即課稅所得）計算在 4 百萬元以下免稅；超過 4 百萬元部分，按 10%稅率課徵 3. 6 年內以 1 次為限
		重購退稅	・換大屋：全額退稅（與現制同） ・換小屋：比例退稅 ・重購後 5 年內不得改作其他用途或再行移轉
	繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算		
課稅方式			分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算 30 天內申報納稅
稅收用途			課稅收入循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出

二、營利事業部分

項目	內容
課稅範圍及稅收用途	同個人
課稅稅基	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅稅率	1. 17%（與現制同） 2. 總機構在中華民國境外之營利事業： （1）持有 1 年以內：45%；（2）持有超過 1 年：35%
課稅方式	併入年度結算申報課稅（與現制同）

法律專欄

不動產之部分共有人或一人對共有物一部、全部有無排除其他共有人之使用權利？

文◎洪梅芬 律師
本會法律顧問
洪恩法律事務所

一、現今社會對於不動產經濟型態已非早期農村時代，其不動產之登記方式已非單一(如單獨所有與共有)且單純(如地上權、抵押權等)。基於物之經濟利用及都市地區房地價格高漲下，登記不動產共有之情形大幅增加，以達物盡其用，諸如電梯大樓住戶之公設、中庭式透天厝之車道等，均以共有之形式，由各住戶共同使用之。惟，數人共有相同之不動產，常衍生法律糾紛，其中以不動產之部分共有人或一人有無對共有物一部、全部排除其他共有人之使用權利？是目前實務最為常見之糾紛且困擾之問題，以下就介紹相關法規、法院實務見解說明。

二、依民法第818條：「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。」、【最高法院57年台上字第2387號判例】：「分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利。」該法規及實務見解均認除契約另有約定外，各共有人係對共有物之全部，有使用收益之權，如部分共有人或一人遽以對共有物使用收益並排除他共有人使用收益，則應如何處理多數共有人間之權利問題？法規即無特別說明。

三、按【最高法院96年度上字第723號判決】：「惟按民法第八百一十八條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，係指各共有人就共有物之全部，於無害他共有人之權利限度內，得按其應有部分行使用收益權而言」、【最高法院62年台上字第1803號判例】：「惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。」可知，部分共有人或一人對共有物一部、全部雖能依民法第818條規定使用收益該共有物或共有物之特定部分，惟前提須該部分共有人或一人無害其他共有人之權利限度內。是以，

部分共有人或一人使用收益該共有物或該共有物之特定部分不得影響他共有人對共有物或該共有物之特定部分之使用收益。若部分共有人或一人逕排除其他共有人使用收益者，即屬侵害其他共有人之權利，而有民事、刑事責任之問題。

四、次按民法第818條、第820條第1項均明文「除有契約另有約定外」，且第818條修正理由：「本條意旨在規定共有人在此基礎上已有分管協議，法律自應尊重」。可知，全體共有人對於共有物一部、全部自得約定其使用收益及管理，係屬契約自由原則之體現，係法所允許。是以，全體共有人得就共有物一部、全部約定使用收益及管理權限之內容，於該協議契約成立後自得依協議契約內容排除他共有人之使用權，係部分共有人或一人得排除他共有人使用權之例外情形。

五、末按民法第820條：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」、同條立法理由第1點：「為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之…。」是以，法規明文部分共有人基於促進共有物有效利用，得以多數決方式管理共有物。依實務多數見解均將部分共有人將共有物出租之行為，作為共有物之管理行為，如【最高法院104年度台簡上字第17號判決】：「依九十八年一月二十三日修正公布前之民法第八百二十條第一項及民法物權編施行法第一條規定，出租共有土地，除契約另有訂定外，應由共有人共同管理之。」、【最高法院101台上字第1106號判決】：「次按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，修正前民法第八百二十條第一項定有明文。共有土地之出租為管理行為之一種，自有該條規定之適用，…。」雖上開共同管理之行為背景係適用於98年1月23日修正前之民法第820條規定，然實務均肯認部分共有人或一人之出租行為係管理行為。因此，於98年1月23日後之部分共有人或一人將共有物出租予他人時，應適用修正後之民法第820條規定，多數決要件下，該出租之管理行為即屬合法有效。對於未同意管理行為之其他共有人僅有該條第2項、第3項及第4項可主張相關之權利。

六、縱上可知，不動產部分共有人或一人對共有物一部、全部原則上係無排除其他共有人之使用權，但若部分共有人或一人符合民法第820條或全體共有人協議成立分管契約者，例外得排除其他共有人之使用權利。



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
仁德	創兆恬品	創兆建設	太子二街41巷	透天住宅		29	興建中	06-2715989
仁德	淘金陶喜	信富發建設	太興路57號旁	透天店面	26.4-34.8 /69.6-90	14	新成屋	06-5117099
仁德	好御兆2	雄總建設	土庫三街6號	透天店住	26-41 / 65-84	14	新成屋	06-2716325
六甲	六甲奇蹟NO.3	柳屋建設	曾文街	透天店住	26-60	18	預售	06-6982770
六甲	黃金六甲	新太盟建設	中山路291號	透天住宅	25-59 /46-56	44	新成屋	06-6992288
西港	福川俊谷	福川銘建設	後營	透天住宅		14	預售	06-5725555
永康	雙禧園17期	雙禧園建設	崑山街203巷(崑山國小旁)	透天住宅	32-41 / 84-95	8	興建中	06-2054917
永康	永康ART	瀚霖建設	永二街與永和街口	透天店住	21-29 / 54-59	21	興建中	06-2010327
永康	日光行舘NO:2	日光行舘	新興街35巷與中山南路118巷	透天住宅	46 / 136	4	新成屋	06-3038337
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	06-3029186
永康	錢隆上品	宇益建設	大灣段	透天店住	30-37 / 107-116	3	興建中	06-2036611
永康	致穩 喆學家	致穩建設	龍國街216號	透天住宅	21-42 / 59-83	20	興建中	06-2021888
永康	永康天母	郡豐建設	永勝街與永興街口	透天住宅	地38~42	24	新成屋	06-2034663
永康	大桔郡8期	郡豐建設	八德街230巷	透天住宅	地坪25-39	44	新成屋	06-2027000
永康	向日葵五期	郡豐建設	八德街61號旁	透天住宅	地25~34	20	興建中	06-2027000
永康	金生麗水-2	仁寶旺建設	永安一街	透天店住	28-51 / 60-140	17	興建中	06-2436500
玉井	世紀御景	大聯揚開發	和平街161號旁	透天住宅	35-42 / 66-68	12	興建中	06-5743433
安定	日光行舘NO:5	日光行舘	中榮村	透天住宅	26-63 / 132-213	10	興建中	06-3039288
佳里	上品硯2	廣龍開發	勝利路.祥和三街口	透天住宅	39-49 / 69-79	4	興建中	06-7238879
佳里	兆翔金鑽店鋪	兆翔建設	佳北路23~24號	透天住宅	35.7 / 80	10	新成屋	0932-897312
官田	旺家園	嘉陞建設	中華路	透天住宅	19-40 / 46-57	25	興建中	06-6993977
官田	賜益新天地	賜益國際建設	二鎮里工社中街	透天住宅	32-53 / 47-72	16	興建中	0910-742521
官田	官田奇蹟1	柳屋建設	官田里	透天住宅	34-40 / 47-57	25	預售	06-6900122
官田	官田奇蹟2	柳屋建設	官田里	透天住宅	34-40 / 47-57	9	預售	06-6900122
柳營	公園巴洛克5	新太盟建設	柳營路二段57號	透天住宅	25-100 / 47-83	32	結構中	06-6223011
麻豆	山豐-海富9	海富建設	新生北路82巷9-16號	透天住宅	25-33 / 59-63	14	新成屋	06-5725677
麻豆	院無圍	嘉陞建設	南勢里	透天住宅	34-85 / 60-127	27	新成屋	06-5715830
麻豆	新天地	嘉進建設	民權路、新生南路	透天店住	27-50 / 57-104	20	興建中	06-5711868
麻豆	哥白尼	嘉進建設	興民街	透天住宅	51-81 / 94-121	9	新成屋	06-5729566
麻豆	人文私坊8	柳屋建設	興國路/建南路口	透天住宅	29-54 / 56-69	18	預售中	06-5715138
麻豆	睛墅	睿豐開發	民權路18巷25號	透天住宅	27-39 / 60-68	6	興建中	06-571-8288
善化	植村墅8期	宇成建築開發	陽光三路	透天住宅	27-56 / 50-64	20	新成屋	06-5851700
善化	未來館	翰元建設	善化區	透天住宅	22/44	11	預售	06-5858205
善化	綠生活5期	新太建設	省道旁,茄拔派出所對面	透天住宅	30 / 50	92	興建中	06-5856161
善化	南科藏富	宇成開發建築	蓮潭北三街266號	透天住宅	45-62 / 95-110	14	預售中	06-5851700
善化	一鄉甜	聚寶宅建設	胡厝寮	透天住宅	29-40 / 50-62	18	預售中	06-5810989
新化	新化.皆大歡喜28	新太盟建設	中正路,國稅局斜對面	透天住宅	23-38 / 53-63	42	新成屋	06-5983131
新市	山豐-海富8	海富建設	LM特區,龍目井路上	透天住宅	25-58 / 60-84	40	新成屋	06-5851099
新市	郃欣地堡 no.30	欣堡建設	富中街	透天住宅	24.3	32	興建中	06-5999777
新市	麗軒˙金品2	麗軒建設	富中街口	透天住宅	28-56 / 56-122	24	預售	06-5893862
新市	德和大邁	德和開發	社內	透天住宅	26-34 / 59-70	20	興建中	06-5896790
新市	郃欣地堡NO.28	郃欣建設	富安一街	透天住宅	22-27 / 59-70	13	預售	06-5999777
新市	麗軒金品1	麗軒建設	新市南科特區	透天住宅	28-51 / 56-111	24	預售	06-5893862
新營	黃金印象2	新太盟建設	東興路 東興六街口	透天住宅	27-55 / 54-89	32	新成屋	06-6329955
新營	保宥金鑽	保宥建設	東光里東興八街36號	透天店住	33-34 / 100-102	9	新成屋	06-6356092
新營	新東皇邸NO.13	大巍建設	三民&民生商圈、正12米新北街	透天住宅	29-50 / 57-108	10	預售	06-6325990
新營	永騰8期 -墅•天空	永騰開發建設	復興路511巷65弄	透天住宅	27-36 / 55-66	24	興建中	06-2652916
新營	新東皇邸NO.12	通達建設	民權商圈&新東重劃區	透天住宅	27-54 / 58-108	10	興建中	06-6325990
歸仁	上合興一品11期特區	上合興建設	崙頂街150巷18號附近	透天住宅	27-29 / 58-66	6	興建中	06-3386918
歸仁	歸仁陶喜	陶喜建設	仁愛六街58號	透天住宅	27-41 / 70-100	30	新成屋	06-5117009
歸仁	藏龍III	昌泰建設	大光一街57號	透天住宅	23-36 / 59-85	6	新成屋	06-3307888

新推個案基本資料總表

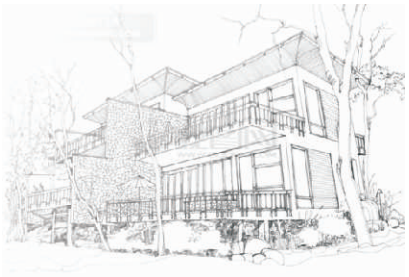
產品區別：透天

歸仁	正光文化臻愛NO.2	城洲建設	仁愛南街.成功路口	透天店住	26-65 / 68-110	10	新成屋	06-3388746
歸仁	好藝墅	晉泰豐建設	保興街	透天住宅	22-31 / 62-82	17	興建中	06-2305800
關廟	上合興一品12期	上合興建設	南雄路二段250號	透天住宅	22-41 / 51-78	4	興建中	06-3386918
關廟	安居樂業	鴻旺建設	關新路1段792號旁	透天店住	29-41 / 54-58	40	新成屋	06-5958878
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	06-3317798
東區	理性與感性	白京開發建設	仁和路	透天住宅	32-50	24	新成屋	06-2602929
東區	白宮2期	白京開發建設	崇善九街60號	透天住宅	33-50 / 104-130	16	新成屋	06-2602929
東區	達觀21	方元建設	東平路.後甲國中三角窗	透天住宅	34-42 / 110-140	4	預售	0937-367337
東區	達觀18	方元建設	東寧路426-2號	透天住宅	28-30 / 86-88	2	新成屋	06-3555098
東區	戀戀東城	力漢建設	自由路二段	透天住宅	22-43 / 51-105	84	興建中	06-2685533
南區	夏林天母2	聯友國際建設	永成路三段347巷	透天住宅	21-32 / 44-63	27	興建中	06-2633768
南區	綠天母3	方元建設	鯤鯓路2-23號	透天住宅	33-40 / 87-103	2	預售	0937-367337
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	06-2810077
北區	里商隱	日盛升開發建設	北成路	透天店住	住22.85/58.48 店23.43/60.68	住15 店13	興建中	06-2500777
北區	Villa 1.618 2	日不落建設	文成三路底	透天住宅	26.39-45.24 / 61.72-114.85	7	新成屋	06-2500777
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	06-3505257
北區	大和安居	森富建設	大和路330巷 62 號	透天住宅	29-31/81-96	5	興建中	0921-515995
安平	府前陶喜	陶喜建設	府前三街132-1號	透天住宅	29-31.5 /69.6-90	8	新成屋	06-5117088
安平	千鼎苑No.2	千鼎開發建設	建平一街271號	透天住宅	65.34 / 199.77	1	新成屋	06-2996056
安南	戀家11	力弘建設	海佃路二段483巷	透天住宅	25-32 / 69-63	7	興建中	06-2590111
安南	金生麗水-3	仁寶旺建設	長和路二段12巷298弄	透天店住	500 / 1000	10	規劃中	06-2541911
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	興建中	06-3960828
安南	綠寬居3	方元建設	安中路4段225巷	透天住宅	25-36 / 55-62	7	預售	0937-367337
安南	綠寬居1+2期	方元建設	北安路三段745巷	透天住宅	26-49 / 55-72	8	新成屋	06-3555098
安南	森林遇3	元闊建設	海佃路二段	透天住宅	24-37 / 48-67	22	興建中	06-2465377

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	開將峰尚	開將建設	德南路22巷	大樓住宅	24-40	78	興建中	06-2903839
永康	白京京站	巨京開發建設	復國一路轉復華六街	大樓住宅	22-29	109	興建中	06-3116399
永康	龍舜-東方	龍舜建設	永華路	大樓住宅	46 / 57 / 86	52	興建中	06-2010868
永康	仁發大都匯	仁發建築	東橋五路.東橋十街口	大樓住宅	26-73	368	興建中	06-3039168
善化	未來館	翰元建設	善化區	大樓住宅	22~24	52	預售	06-5858205
新市	騰輝會館2	洛輝建設	新市重劃區(富中街)	大樓住宅	27-37	99	興建中	06-2541113
新市	呈豐日日 NO.1	呈豐建築開發	中華路81號	大樓住宅	17-19	18	興建中	06-5899799
新市	呈豐日日 NO.2	呈豐建築開發	長安街36巷	大樓住宅	19.7	32	興建中	06-5899799
新市	郤欣地堡 no.29	堡城建設	富中街	大樓住宅	25.7	32	興建中	06-5999777
歸仁	首富堡	堡富建設	忠孝北路	大樓住宅	21 / 31	35	興建中	06-2302078
東區	郤欣地堡 no.27	堡城建設	自由路轉德昌街	大樓住宅	24~31	20	興建中	06-2888333
東區	舜之觀	品舜建設	裕文一街	大樓住宅	126	14	興建中	06-3319088
東區	上東區	洛輝建設	崇德十五街	大樓住宅	26-41	67	興建中	06-2492267
東區	勝利藏金	宇成建設	長榮路4段169號	大樓住宅	20-48	23	預售	06-2385566
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	06-2597789
南區	方念拾山	騰輝建設	體育路	大樓住宅	80-140	15	預售	06-2492267

【備忘錄】



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	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	戀家11		
公司名稱	力漢機構-力弘建設		
基地位置	台南市安南區海佃路2段483巷		
個案介紹	白灰黑三大時尚元素，促成外觀流線風格。便利的交通網，5分鐘上國8、中山高，南科上班，鄰海佃商圈、安中商圈、生活機能便利、市郊但不失市區感		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	7	地坪/建坪	25-32/59-63
車位數	2	聯絡電話	06-2590111
網址/信箱			



個案名稱	首富堡		
公司名稱	堡富建設		
基地位置	忠孝北路		
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	21/31
車位數	18	聯絡電話	06-2302078~9
網址/信箱	aa0910772@yahoo.com.tw		



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	四樓電梯透天住宅、五房六衛、四車位，面寬8.2米		
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	06-3029186
網址/信箱			



個案名稱	上合興一品12期		
公司名稱	上合興建設有限公司		
基地位置	台南市關廟區南雄路二段250號		
個案介紹	近學區.生活機能優.環境佳雙車庫。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	4	地坪/建坪	22-41/51-78
車位數	2	聯絡電話	06-3386918
網址/信箱			



個案名稱	新天地		
公司名稱	嘉進建設有限公司		
基地位置	台南市麻豆區民權路、新生南路		
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	透天店面	現況	興建中
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	日光行舘NO.2		
公司名稱	日光行舘建設開發有限公司		
基地位置	台南市永康區新興街35巷與中山南路118巷		
個案介紹	「日光行舘NO.2」隱藏在台南最具價值的中華路與開元路繁華商圈，7.1米大面寬、氣派4車庫,百年建築巴洛克花崗岩石雕、五樓獨棟電梯住宅、總價3998萬起。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	4	地坪/建坪	46/136
車位數	16	聯絡電話	06-3038337
網址/信箱	jack.st168@gmail.com		



個案名稱	里商隱		
公司名稱	日盛升開發建設股份有限公司		
基地位置	台南市北區北成路		
個案介紹	里仁美、商臨市、隱塵囂，鄭子寮鑽金地塊。北成路上,海安路口，聚富名店,雙車隱墅。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	28(住/15.店/13)	地坪/建坪	住22.85/58.48 店23.43/60.68
車位數	並排雙車庫	聯絡電話	06-2500777
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



個案名稱	歌白尼		
公司名稱	嘉進建設有限公司		
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	06-5729566
網址/信箱			



個案名稱	永康ART		
公司名稱	瀚霖建設股份有限公司		
基地位置	台南市永康區永二街與永和街口		
個案介紹	鄰近永康探索公園，位於永康地勢較高的地段，附近公共設施齊全，地段佳，最適合居住環境。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	21戶	地坪/建坪	21-29/54-59
車位數	1-2	聯絡電話	06-2010327
網址/信箱	www.hanling.com.tw		



個案名稱	府前陶喜		
公司名稱	陶善建設		
基地位置	台南市安平區府前三街132-1號		
個案介紹	領先擁有，絕版體驗，全新完工，盡速入主。最好的地段-運河星鑽特區，台南的「信義計畫區」。位居市政特區擁抱便利；鄰建平公園及活動中心，自然環境無可取代；坐享運河星鑽特區水岸觀光軸帶，串連中正商圈，商機無限。悠閒、繁榮、人文、自然、增值一次攬盡。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	8戶	地坪/建坪	29-31.5/69.6-90
車位數	雙車庫	聯絡電話	06-5117088
網址/信箱	a27825527@gmail.com		



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	06-3317798
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



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(崑山國小旁)		
個案介紹	10米大面寬、三面採光的空間設計，能讓你看見每個角落的窗景，雙層主臥房、貼心套房設計，滿足家中每一個人。臨近崑山國小與繁華的崑山商圈、大灣交流道，方便您生活上的一切問題。雙禧園建設不用華麗的語詞來說服，我們的用心就是能讓您看見。		
產品類型	透天電梯別墅	現況	興建中
總戶數	8戶	地坪/建坪	32~41/84-95
車位數	2	聯絡電話	06-2054917
網址/信箱	linda67124@yahoo.com.tw		



個案名稱	Villa 1.618 2		
公司名稱	日不落建設開發有限公司		
基地位置	台南市北區文成三路底		
個案介紹	優質學區，小朋友走路上學。 (自成型社區安全又寧靜) 生活機能交通便利，重劃區完整綠地。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	7戶	地坪/建坪	26.39-45.24/61.72-114.85
車位數	2-4位	聯絡電話	06-2500777
網址/信箱	www.sun.rising.com.tw/sercom1199@yahoo.com.tw		



個案名稱	上合興一品11期特區		
公司名稱	上合興建設有限公司		
基地位置	台南市崙頂街150巷18號附近		
個案介紹	近學區.生活機能優.環境佳。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	6	地坪/建坪	27-29/58-66
車位數	1	聯絡電話	06-3386918
網址/信箱			



個案名稱	院無圍		
公司名稱	嘉陞建設有限公司		
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	27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	日光行舘NO.5		
公司名稱	日光行舘建設開發有限公司		
基地位置	台南市安定區中榮村		
個案介紹	面寬7米5,每戶8人座三洋靜音電梯、格局方正的雙人套房設計,採用色彩繽紛、年輕清新的時尚建築，採用「飯店化」昇泰資產深度專業管理的概念,提升目前一般出租套房的經營方式,本建案不僅是出租套房更是投資理財的最佳選擇、每棟12-20間時尚套房年收租金100萬以上		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	10	地坪/建坪	26-63/132-213
車位數	1-3	聯絡電話	06-3039288
網址/信箱	jack.st168@gmail.com		



個案名稱	郤欣地堡no.30		
公司名稱	欣堡建設有限公司		
基地位置	台南市新市區富中街		
個案介紹	位處新市區新和重劃區內.南科新都心.一房自住一房投資.增值複利投資.		
產品類型	電梯住宅	現況	興建中
總戶數	32	地坪/建坪	24.3
車位數		聯絡電話	06-5999777
網址/信箱	ruping1221@yahoo.com.tw		



個案名稱	郤欣地堡no.27		
公司名稱	堡城建設有限公司		
基地位置	台南市東區自由路轉德昌街		
個案介紹	・正東區，菁英2房，低公設、輕負擔，樂享夢時代、文化中心、奇美博物館 ・德高重劃區，增值最前線：名校匯集帶，文教第一排。 ・毗鄰崇德商圈，近取便利生活：台南交流道、1號省道微距上線，掌握快捷交通。 ・東區最美生活圈，保值再賺增值價，最富邊金地塊，498萬起輕鬆入主。		
產品類型	五樓電梯公寓	現況	興建中
總戶數	20戶	地坪/建坪	25-32
車位數		聯絡電話	06-2883333
網址/信箱	afa3506@yahoo.com.tw		



個案名稱	呈豐日日NO.1		
公司名稱	呈豐建築開發有限公司		
基地位置	台南市善化區中華路81號		
個案介紹	善化市中心，精品裝潢雙套房，投資南科第一選擇。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	18戶	地坪/建坪	17-19
車位數	4	聯絡電話	06-5899799
網址/信箱	cf5858198@gmail.com		



個案名稱	呈豐日日NO.2		
公司名稱	呈豐建築開發有限公司		
基地位置	台南市新市區長安街36巷		
個案介紹	案為2房，電梯公寓，戶數單純，低公設比，總價低，負擔輕鬆!		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	32戶	地坪/建坪	19.7
車位數	16	聯絡電話	06-5899799
網址/信箱	cf5858198@gmail.com		



個案名稱	歸仁陶喜		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	歸仁區仁愛六街58號		
個案介紹	本案鄰近歸仁國中、國小，步行可到歸仁文化中心、美學館、圖書館，生活環境具休閒、人文氣息。鄰近歸仁市中心商圈，食衣住行樣樣不缺：國道86快速道路、歸仁交流道車程5分鐘，經由國道86號快速進入南區或中山高進入東區。同時高鐵 台南站車程3分鐘，高鐵與台鐵沙崙站雙鐵共構，南來北往，四通八達。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	30戶	地坪/建坪	27-41/70-100
車位數	併排雙車位	聯絡電話	06-5117009
網址/信箱	a27825527@gmail.com		



個案名稱	山豐・海富9		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	台南市麻豆區新生北路82巷9-16號		
個案介紹	臨近市中心的小社區，1分鐘雙超市，3分鐘菜市場，5分鐘高速公路，8分鐘明星學區，10分鐘台南科學園區。山豐海富引用幸福1：1的概念，我們讓三合院變立體了!一層樓就是一座三合院，1：1的空間，拉近了彼此的對話、見面的距離縮短了，人情的溫度在家中開始流轉。一塊讓幸福隨地而生的方圧，一棟讓人重拾快樂時光的立體三合院，開始典藏溫情。		
產品類型	透天別墅	現況	新成屋
總戶數	14戶	地坪/建坪	25-33/59-63
車位數	2	聯絡電話	06-5725677
網址/信箱	hai_fu66@yahoo.com.tw		



個案名稱	山豐・海富8		
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	40戶	地坪/建坪	25-58/60-84
車位數	2	聯絡電話	06-5851099
網址/信箱	hai_fu66@yahoo.com.tw		



個案名稱	安居樂業		
公司名稱	鴻旺建設開發有限公司		
基地位置	關廟區埤頭里關新路一段792號旁		
個案介紹	無論是店面或純住家,都擁有五大房兩大廳的務實設計,寬廣的車庫.不論是獨立家庭或三代同堂都可以隨心所欲,自在享受每個回家的日子。		
產品類型	透天店面/住宅	現況	新成屋
總戶數	40	地坪/建坪	29-41/54-58
車位數	1-2	聯絡電話	06-5958878
網址/信箱	tainan.housetube.tw/20763		



個案名稱	夏林天母2		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	台南市南區永成路3段347巷		
個案介紹	緊臨夏林，金華及西門商圈，學校，公園，市場，金融，文教，購物，美食，精品，百貨，超市林立，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	現況	興建中
總戶數	27戶	地坪/建坪	21-32/44-63
車位數	1	聯絡電話	06-2633768
網址/信箱	tainan.housetube.tw/21188		



個案名稱	湖美晶湛		
公司名稱	瀚霖建設股份有限公司		
基地位置	北區賢北街27巷38弄1號		
個案介紹	賢北國小旁.三公園.環抱大型電梯.合院別墅.雙向進出出入安全.基樁加筏式基礎防震效果最佳.間間套房 6.5米大面寬 併排雙車進出方便。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	34-38/98-113
車位數	雙車庫	聯絡電話	06-3505257
網址/信箱	http://www.hanling.com.tw		



個案名稱	黃金六甲		
公司名稱	泰盟不動產機構・新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	台南市六甲區中山路291號		
個案介紹	新太盟深耕六甲區又一力作！巴洛克精雕經典，以石材、石雕和鍛鐵完美揉造歐洲原味精品別墅洋房。基地綠野環抱，門前8米既成道路免持分，六甲國中、六甲國小60秒即到，到六甲最大運動公園也60秒即到，樂享「校園+公園」美麗生活與漂亮增值。現在入主，只要回饋感心價！六甲新富人生，就從這裡開始！		
產品類型	3樓透天住家	現況	新成屋
總戶數	44戶	地坪/建坪	25-59/46-56
車位數	1-3車位	聯絡電話	06-699-2288
網址/信箱			



個案名稱	永騰8期 - 墅・天空		
公司名稱	永騰開發建設有限公司		
基地位置	台南市新營區復興路511巷65弄		
個案介紹	現代簡約的建築外觀，位於金華路、復興路交匯旁，擁抱南紙社區公園、運動場、新民國小豐樂繽紛，5分鐘達新營交流道，出門輕取熱鬧榮景，生活所需採買便利，一塊高密度都會中的純淨處，最優質的別墅生活社區！		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	24戶	地坪/建坪	27-36/55-66
車位數	1-2	聯絡電話	06-2652916
網址/信箱	lunghsiang53@yahoo.com.tw		



個案名稱	理性與感性		
公司名稱	白京開發建設有限公司		
基地位置	台南市東區仁和路		
個案介紹	台南正東區，門前仁和路靜巷、崇善路生活圈，地段價值豐盈似海，以自然健康素材打造整層主臥、豪華衛浴、三車位大面寬的電梯獨院豪宅。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	24	地坪/建坪	32-50
車位數	3-4	聯絡電話	06-2602929
網址/信箱			



個案名稱	千鼎苑No.2		
公司名稱	千鼎開發建設有限公司		
基地位置	台南市安平區建平1街271號		
個案介紹	千鼎苑No.2獨棟的私屬領地優雅外露，大氣內斂，以楓丹綠、浪花白及結晶化玻璃等大理石材，呈顯高品味的質地姿態，烘托特有的現代建築工藝美學，也是宅邸主人的榮耀門牌，讓人生的生活主場回歸於家的幸福。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	1戶	地坪/建坪	65.34/199.77
車位數	4	聯絡電話	06-2996056
網址/信箱	cian_ding@yahoo.com.tw		



個案名稱	旺家園		
公司名稱	嘉陞建設有限公司		
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	現況	興建中
總戶數	25	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	黃金印象2		
公司名稱	泰盟不動產機構・新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	東興路、東興六街口		
個案介紹	英國不遠，泰廣建設工藝魔法，讓您一轉身就步入英國小鎮。從外觀、建材到室內空間，無一不是英式貴族風範，在進口石材與抿石子相互搭配下，呈現奢華中的低調氣質；位居新東重劃區，多公園圍繞，30秒到新泰國小與環保公園，3分鐘到東興國中、興國高中，實為內外兼具、動靜皆宜的成家首選。		
產品類型	3樓透天住家	現況	結構中
總戶數	32戶	地坪/建坪	27-55/54-89
車位數	1-3	聯絡電話	06-6329955
網址/信箱			



個案名稱	六甲奇蹟NO.3		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	台南市六甲區曾文街		
個案介紹	・六甲鬧區第一境，工程0付款，588萬起圓夢好價 ・12米金店面，獨院5大房透天別墅，戶戶尊親房 ・站上六甲交通第一線，起居生活好方便 ・輕薪成家，輕鬆圓夢，人生幸福計畫，即刻啓動		
產品類型	傳統店面/獨院別墅	現況	預售中
總戶數	18	地坪/建坪	20-60
車位數	1-2	聯絡電話	06-6892770
網址/信箱	www.lw-house.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	50-72
車位數	76	聯絡電話	06-2597789
網址/信箱	www.prince.com.tw		



個案名稱	公園巴洛克5		
公司名稱	泰盟不動產機構.新太盟建設.泰廣建設		
基地位置	台南市柳營區柳營路二段57號		
個案介紹	延續1期到3期以美學園城，顛覆區域換厝想像，空運歐洲百年城堡氣派豪華！精選文武舉人劉家古厝、吳晉淮古宅區域，地靈人傑名人區，前擁林蔭道，綠帶宛如珍珠串般，綠意隨風擺盪心曠神怡，回家，就如國王凱旋般優雅！只要青年首購價，入籍絕妙好風水，輕鬆住林蔭莊園！		
產品類型	3樓透天住家	現況	結構中
總戶數	32戶	地坪/建坪	25-100/47-83
車位數	1-3車位	聯絡電話	06-6223011
網址/信箱			



個案名稱	錢隆上品		
公司名稱	宇益建設有限公司		
基地位置	台南市永康區大灣段		
個案介紹	錢隆榮耀再現,双宇神采飛羊。永康純商業區,永大夜市商圈,公園菁英交匯,權貴富商首選。智富傳家金店,10米面寬金墅。		
產品類型	透天別墅	現況	興建中
總戶數	3戶	地坪/建坪	30-37/107-116
車位數	6	聯絡電話	06-2036611
網址/信箱	lunghsiang@yahoo.com.tw		



個案名稱	好御兆２		
公司名稱	雄總建設		
基地位置	台南市仁德區土庫三街６號		
個案介紹	12M路增值金店，傳統別墅，整層主臥，５大房，夢時代商圈，全新完工。		
產品類型	透天店面住家	現況	新成屋
總戶數	14戶	地坪/建坪	26-41/65-84
車位數	1-2	聯絡電話	06-2716325
網址/信箱			



個案名稱	白京京站		
公司名稱	巨京開發建設股份有限公司		
基地位置	台南市永康區富國一路轉復華六街		
個案介紹	白京豪宅規格，小資族買得起的價格！精緻工藝輕豪宅，貼心超低公設比，要您輕鬆投資未來最大值的幸福！		
產品類型	5-6店寓	現況	興建中
總戶數	109戶	地坪/建坪	22-29
車位數	68	聯絡電話	06-3116399
網址/信箱	twgolden@seed.net.tw		



個案名稱	金生麗水3		
公司名稱	仁寶旺建設有限公司		
基地位置	台南市安南區長和路二段12巷298弄		
個案介紹	大坪數、電梯店墅、毗鄰史博館特區、近安南醫院、和順國中小。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	規劃中
總戶數	10戶	地坪/建坪	500/1000
車位數	21	聯絡電話	06-2541911
網址/信箱			



個案名稱	正光文化臻愛NO.2		
公司名稱	城洲建設		
基地位置	歸仁區仁愛南街.成功路口		
個案介紹	緊鄰文化中心，學區、傳統市場、大型賣場，生活機能便利，交通網路四通八達、執掌交通核心動脈。面15米道路、店墅雙效、文風雅墅。		
產品類型	透天住宅、店面	現況	興建中
總戶數	10	地坪/建坪	29-65/68-110
車位數	1-2	聯絡電話	06-3388746
網址/信箱			



個案名稱	向日葵五期		
公司名稱	郡豐建設事業		
基地位置	台南市永康區八德街61號旁		
個案介紹	與永康火車站、永大路大道、交流道為鄰，交通順暢。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	20戶	地坪/建坪	25~34坪獨院別墅
車位數	1	聯絡電話	06-2027000
網址/信箱	fuh.jwu@msa.hinet.net		



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		
個案介紹	《龍舜・東方》給您與孩子最精采舒適的公園生活，真實寬闊樹海是家的後院， 14層・57-46坪・4-3房・均質52戶。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	52戶	地坪/建坪	46.57.86
車位數	101	聯絡電話	06-2010868
網址/信箱	http://tainan.housetube.tw/21051		



個案名稱	大桔郡8期		
公司名稱	郡豐建設事業-郡豐建設開發有限公司		
基地位置	台南市永康區八德街230巷與竹南街口		
個案介紹	與永康火車站、永大路大道、交流道為鄰，交通順暢。接待中心：永大路三段與中山北路口(全聯消費合作社旁)		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	44戶	地坪/建坪	地坪/25~39坪獨院別墅
車位數	1-2	聯絡電話	06-2027000
網址/信箱	fuh.jwu@msa.hinet.net		