



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0039號
文寄登記證登記為雜誌文寄

2021.09

建築橋

季刊

NO.57

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



目次 Contents

2007.09 復刊 2021.09 出刊

— 橋聲

02 疫情漸趨緩和 房市審慎樂觀／詹雅曉

— 特別報導

04 走上波浪屋頂看風景

全台最美的梯田型菜市場／張捷

10 荷蘭MVRDV建築事務所&

台灣海島的台南／張捷

— 南瀛采風

16 領導地位的國際性非營利蔬菜研發機構

亞蔬中心AVRDC在台南／張捷

22 從亞蔬的慢活環境

看人性化的建築需求／張捷

26 台劇與他們的產地－

初訪岸內糖廠影視園區／方憶芝

— 藝文天地

30 紙堆中的國王與小丑－

郭孟龍的熱血紙藝世界／方憶芝

— 法律專欄

35 共有物分割相關問題淺析／洪梅芬

— 建築專欄

36 何謂新加坡式建築？

如何讓大家住的更安心？／戴雲發

— 會務資訊

38 新推個案基本資料總表／編輯室

39 新推個案基本資料表／編輯室

46 大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

50 會員公司申報開工統計表／編輯室

53 會務短波／編輯室

57 會員名錄／編輯室

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
建築橋會刊廣告價目表

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



【封面故事】

位在台南新化區的新化果菜市場，由荷蘭建築團隊設計，將打造一處擁有波浪屋頂的梯田型菜市場。

照片來源 |
台南市政府提供

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 曹顧羣

| 胡子連 陳德泉 洪明利 邱俊耀 陳清乾 許志鋒

| 楊明勳 陳志倫 林德國 胡炳昆 黃信誠 陳志宏

| 鍾增榮 張博勝 施沛志 王世勳 胡富文 陳明寶

| 楊慶安 林慶輝 林聰敏 姜達祥 翁立維

主編 | 張捷 美編 | 方憶芝

資料 | 楊勢煌 林郁珊 廣告 | 林孟蓉

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

地址：臺南市永康區中華路349號16F之2

電話：(06) 3131937-8

傳真：(06) 3131939

網址：http://www.tnh.org.tw

電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net

橋聲

疫情漸趨緩和 房市審慎樂觀

理事長

詹雅嘓



由於國人團結防疫、遵守政府防疫措施及配合疫苗施打，已使疫情漸趨緩和穩定，許多行業也逐漸解封步入正軌，民衆生活也將慢慢回歸常態，接下來在政府紓困政策持續推動及今年10月份將啓動5倍券振興經濟措施且地方政府也揚言振興加碼利多下，將有效解決失業率及無薪假情況外，相信更能快速讓台灣的經濟穩定復甦。

據主計總處指稱由於全球經濟成長動能增強、台灣出口暢旺以及投資強勁，促成今年經濟成長率上修至5.46%，創下2011年以來新高，另台灣經濟研究院分析，今年總體經濟預測方面，儘管民間消費受到疫情爆發影響致使成長動能轉弱，然受惠於民間投資續搶，外需表現優於預期，因此，預測國內經濟成長率為5.40%，較上個月預測上修0.37%國內疫情升溫。在在顯示國內總體經濟景氣仍是呈現穩定的局面。

內政部統計顯示，全台今年上半年房屋買賣移轉棟數為17.5萬棟，創下近8年同期新高。相較去年(2020) 同期買賣移轉棟數約14萬棟，今年成長3.5萬棟，年增幅達25%，年增幅度創近17年以來最高。台南市經統計結果有1.3萬棟，年增28%，顯示本市房地產持續穩定成長中，值得本業欣慰。

疫情期間各縣市房市交易趨減，惟本市表現令人驚訝，房市幾乎不受疫情影響，據市府統計今年第2季不動產交易統計出爐，本季土地移轉18,887筆，建物買賣移轉7,923棟，與前一季土地交易筆數增加3,917筆，增幅26.17%；建物交易動數增加2,398棟，增幅為43.40%。而與去年同季土地買賣移轉件數增加41.35%，建物買賣移轉棟數增加49.72%，整體交易量明顯增加；市府指稱係受惠南科效應發酵，帶動就業人口增加，利率低，持有成本低稅制負擔、加上北外環道路交通重大公共建設、台鐵地下捷

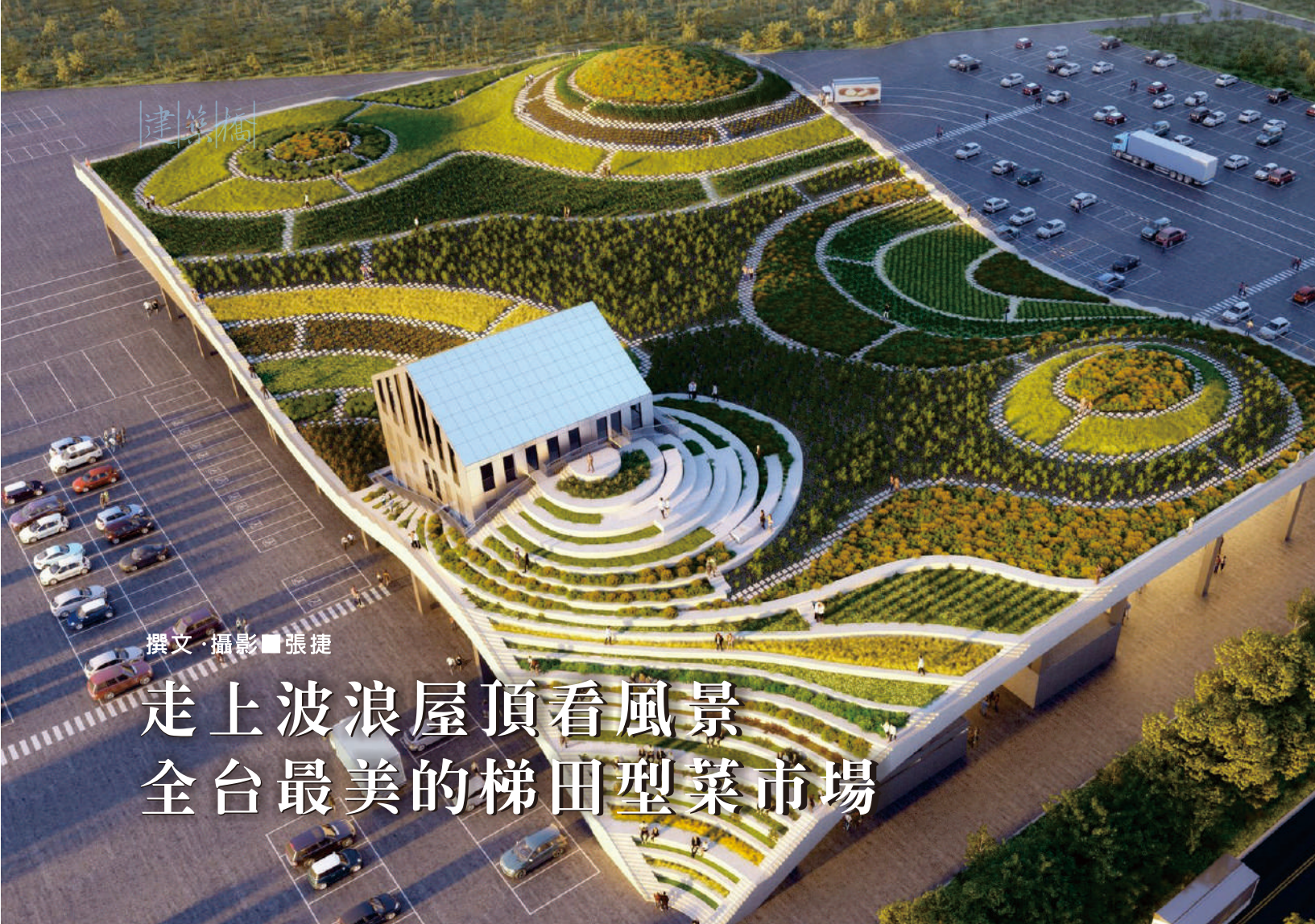
運化及先進環線交通建設等重大公共建設利多，完整架構台南地區環狀路網大幅改善交通，帶動地區整體經濟及觀光發展，促成房地產交易熱絡；另外受到7月份房地合一稅及實價登錄2.0新制上路影響，造成整體交易量明顯提升，顯示不動產交易市場仍屬穩定。

房地合一及實價登錄2.0雖於今年7月1日上路，儘管對於房市發展帶來極大挑戰，不過對於下半年度本市房市景氣而言，仍能審慎樂觀看待，在市府持續打造優質的投資環境下，加上南科磁吸效應，許多半導體業進駐設廠，增加越來越多的就業機會，外移人口逐漸增加，又台商大舉回台投資設廠定居，大大增加自住剛性需求且目前又處在低利率環境，另外加上本市房價基期低、回漲空間大，市府又釋放大量區段徵收及土地重劃之優質土地，積極營造友善的建築環境等因素條件下，因此吸引外地大型建商積極獵地推案投資，加速了本市經濟繁榮發展，突顯出本市房市榮景優勢利多條件。

令人振奮的是，市府為迎接疫後新生活刺激消費、振興經濟起見，已超前部署做好準備，將配合中央振興政策刺激消費、活絡金融，目前已初步號召各界組成「振興台南隊」，將整合台南觀光、文化和農業資源等產業共同投入，將資源與優惠集中釋出最大效益，創造民衆與產業雙贏局面；相信在市府精心策畫下，勢必帶來無限的商機並進而促使本市經濟提升及繁榮進步。

本會為提升土地合理使用性，目前正極力爭取修正「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」商業區土地面臨計畫道路原12公尺規定，修正為8公尺，即可接受容積移轉，由於本市容積率偏低已侷限了土地使用合理性，無法帶動城市發展及經濟繁榮，因此遂以110年8月11日大台南開發字第1100042號函，建議市府研議修正「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」，將持續與市府反映溝通；另外賡續建請市府加速推動台南市特色建築法令訂定，透過鼓勵回饋方式，期使本市景觀風貌能更豐富及節能減碳，改善透天厝違建情形。爭取不合理的法令修訂及合理法令的制定，是公會責無旁貸的責任，也希望會員公司全力支持，讓本業得以永續穩定發展。

綜上所述，雖然在政府一連串打房政策及疫情衝擊下，幸好國內總體經濟景氣穩定成長，以及大台南地區建築及投資環境仍處在相當多的紅利等優勢條件下，提醒會員公司在未來推案上，應審慎評估市場供需及消費者需求產品、推案地點，加強施工品質及售後服務，深信本市未來房市前景仍是審慎樂觀。



撰文·攝影■張捷

走上波浪屋頂看風景 全台最美的梯田型菜市場

這一年的秋天，在高低綜錯的新化丘陵上，有座令人期待的梯田正在成形，它可望成為台南城市的另一處地標風景。由荷蘭建築團隊MVRDV操刀，並與LLJ Architects合作設計的「台南新化果菜市場」，是全台首座梯田造型的果菜市場，台南市政府近日表示，新化果菜市場工程進度已完成約97%，預計今年九月開幕，明年六月正式營運。

這是新化區近年迎來的第一座全新的大型公共建築，然而在新化這一個特別的小鎮，對於公共建築的議題，更有著屬於在地的共同特別經驗，這是一個談不膩的故事，也是一個居民共同保護生活回憶，並讓在地建築成為市定歷史古蹟的故事。

時間回到1983年，地點在新化的市中心，這座日治時期就存在的公共建築；現名為街役場，當時因城市計畫將在街役場的土地興建地下停車場，以增加市區不敷使用的停車空間，也使得街役場面臨了拆除的命運。





但透過當地居民與地方仕紳的共同努力，於2000年的5月進行了名為「乾坤大挪移」的街役場搬遷工程，當時還號召居民做了象徵性的「千人移屋」活動，將這座古蹟以陸上行舟的方式，先暫時移動到他處，待地下工程完工後，再將之移回原地，而這個「他處」不在遠方，就正是位在市中心311公尺遠的新化果菜市場旁。

如今物換星移，遷移的對象不再是古蹟而是新化果菜市場本身，它即將被搬遷至離市區5分鐘車程遠的新址，在那裡另闢一座純色的梯田。

從台北士東市場、南門市場、萬華環南市場開始，近年傳統市場改頭換面的腳步由北往南走。台南市政府表示，新的新化果菜市場將顛覆果菜市場的既有印象，翻轉由矩形鐵皮屋搭建的組合，這座新的果菜市場，除了解決原本位在市中心市場的噪音、停車空間不足、交通壅塞及環境清潔等問題。建築設計團隊也將1公頃屋頂設計為流線型的丘體，由不規則的波浪形天花板組成新的視覺，並設計綠化與梯田造型，讓來此的人們可以直接走上屋頂，乘坐在綠色浮洲上欣賞新化周邊的好風景，這樣的多功能設計成為了本次建築的最大亮點，也讓新化果菜市場的重建案獲得2020國家卓越建設獎。



■位在台南新化的市定古蹟街役場，目前為委外經營的餐廳，可以看見新化人們保留古蹟的故事。（圖片來源：台南市政府）



■來自荷蘭的建築團隊MVRDV在台南的代表作－河樂廣場。

談到設計團隊，先不說出名字，只要提到「河樂廣場」，相信許多人對於與台南富有淵源的荷蘭建築團隊MVRDV一定不陌生，團隊的作品遍及全球45個國家逼近千件以上。在設計上，MVRDV擅長利用挑高與綿延設計打造空間感，讓人跟空間不斷產生有趣的互動，就像河樂廣場上總是傳出歡樂的笑聲般，難怪很多人說「MVRDV是最懂年輕人的設計師」當之無誤。

而新化果菜市場即是2021年MVRDV備受矚目的大型公共建設，這次他們與李麗如建築師LLJ Architects合作設計，將挑戰全台最美果菜市場的新地標稱號，前衛的設計風格，就是想翻轉人們對傳統市場陰暗、溼滑、空氣不流通的刻板印象。

新建新化果菜市場內部採用大挑高、大跨距的空間規劃，重視通風與良好照明，對於機能動線，設計團隊也做了一番研究，最終設計了出入口人車分流，並讓進卸貨的動

■新化果菜市場內部採用大挑高、大跨距的空間規劃。（圖：MVRDV官方網站）





■新化果菜市場目前尚未完工，但已經看見了梯田的雛形。（圖：台南市政府提供）

線能更加順暢，等等的機能區位清晰也容易辨識，希望透過寓教於樂的建築，能顛覆以往傳統果菜市場的印象。

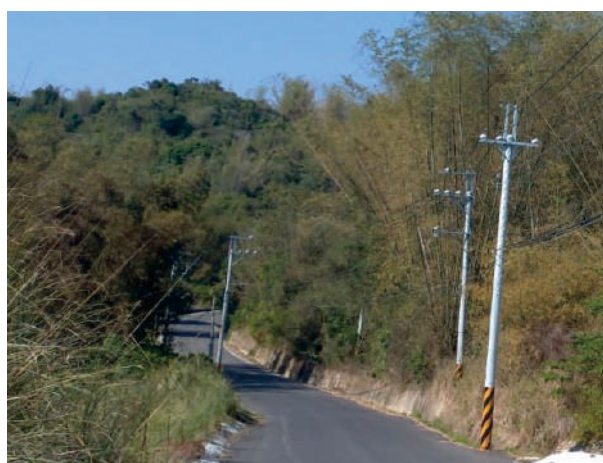
未來新化果菜市場的面積將比舊場大了將近50%，建物本身也兼具旅遊觀光、食農教育及地方創生功能，最吸睛的波浪屋頂同時也是觀景台，還未完工的建築已經在旅客的期待名單中掀起了討論，而新址的位置也將串連更便捷的

快速道路，讓最基本的蔬果運送機能更加提升。

同時這個地點也剛好落在台南市政府近年推動的觀光南168道路，這條道路從湖光山色到蒼鬱森林，更有彩竹變幻的壯闊望地形，串連了新化、龍崎與左鎮三個區域，路途中有名列台灣12大勝景的虎頭埤風景區、台南的小森林－中興大學新化林場，以及全台最低海拔欣



■台南的森林－新化林場。

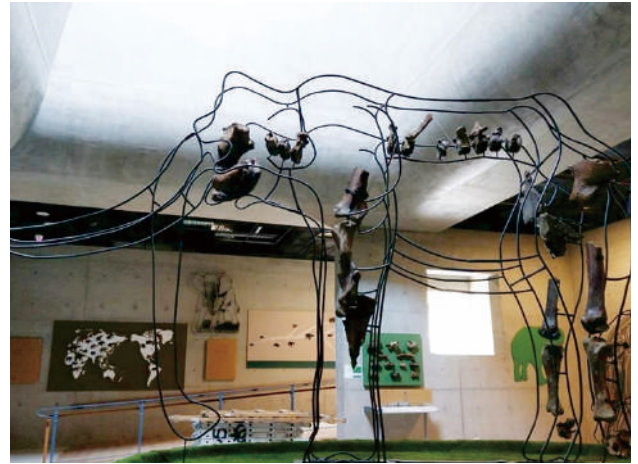


■南168觀光道路串連了新化、龍崎與左鎮。

賞日出雲海的左鎮二寮，未來甚至能結合左鎮化石園區、山上花園水道博物館連成觀光軸帶。

台南市工務局面對這一處大型的公共建設，也同時斥資整理了區道南175線，自台20線起至新化果菜市場段的道路拓寬工程，工務局表示，拓寬路段沿線植栽合計約500棵，盡可能保留當地景觀，設計之初即朝減少植栽移植方向進行，將現有行道樹作為中央分隔島、採單側拓寬，經移植或移除約60棵樹，保留果菜市場以南路段的芒果樹綠色隧道景觀，未來將打造一條綠意盎然的生態觀光大道進行環境綠美化。

對於交通的運輸，工務局也有著這樣的考量，因新化區既有南175線除斷面較小外，在冷水埤橋處路型也較為彎繞，一旦果菜市場遷建完成，各式蔬果運送車輛將透過南175線往北往返台20並銜接國道八號，或由南172線進出新化外環道將蔬果送往台南各地，所以對於這一段的道路工程更是不容大意。



■左鎮的化石園區也是道路上的新亮點。



■有著特色古蹟的山上花園水道博物館。

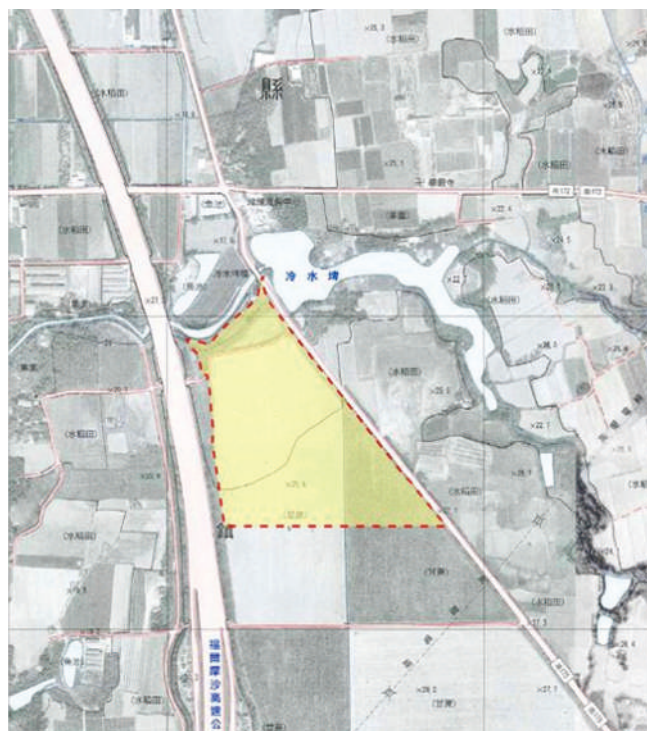


■新化區周邊的道路，處處充滿著綠茵。

回到新化果菜市場本身，這座台南斥資5億重金打造的市場，還沒開幕就掀起轟動。純色的主體是一棟4層樓高的建築，未來將不只作為菜市場使用，將結合辦公區、餐廳及農產品展示中心。

外觀有如綠色山丘般的梯田造型不是只單純美觀，MVRDV設計團隊利用市場介於城市與山區之間的地形特色，與周圍山景相互呼應無違和的融合在一起，設計上不但滿足了產銷空間的需求，同時也在上方設置了高低起伏、仿若梯田般的果菜栽植空間，企圖打造一處城市的屋頂果園，設計的預設與企圖是多元的，但設計團隊也提到，未來的後半段路也需要交給經營者繼續發揮它的價值。

目前新化果菜市場工程尚未全面完工，但已經可以遙想到在波浪屋頂的層層梯田上，看著屬於台南當地的農產風景；有菱有角的鳳梨、隨著風搖擺的稻米或是五顏六色的花卉，同時也能在那日光柔和的天氣裡，



漫步在有遮蔽區的高坡，躲避烈陽也沉浸在自然風裡，最重要的是，在長椅與野餐桌，就地享用「樓下」所購買的當地新鮮蔬果，真實感受由這片土地所提供的美好風光，誰說買菜不能如此放鬆呢？



■ 果菜市場預計將在屋頂上種滿台南在地農產。



■ 果菜市場工程進度。

荷蘭MVRDV建築事務所 & 台灣海島的台南

撰文■張捷 攝影■張捷 & MVRDV官網提供

◆緣起荷蘭

MVRDV是成立於1993年的荷蘭鹿特丹建築和城市設計事務所；該公司的名稱就是創始成員的首字母縮寫：Winy Maas, Jacob van Rijs和Nathalie de Vries。目前該事務所是荷蘭最成功的建築實踐之一，在上海和巴黎也設有辦公室，共有約250名員工。

MVRDV建築事務所參與了世界許多知名案件，包含荷蘭「阿爾梅勒市 Almere Hout」區域規劃、中國成都「水城新津」計劃等等，也參與了台灣幾項知名的工程，如台南「河樂廣場」、「新化果菜市場」，也曾參與由忠泰建築文化藝術基金會主辦，邀請MVRDV策展的《垂直村落》等等。MVRDV 創辦人維尼·馬斯（Winy Maas）也曾受邀來台分享對於以建築改造城市的思維與觀察。



原本MVRDV受到邀請，與台灣建築事務所共同合作設計台北雙子星案；只是，經濟部投審會認定此案有國安疑慮，因此團隊喪失資格後改由次優申請人團隊遞補。



MVRDV在台南有許多具代表性的設計案，第一個就是位在海安路的台南府城軸帶景觀改造計畫案。（台南市政府工務局提供）

◆海安路府城軸帶景觀改造案

MVRDV在台灣的第一個有具體性代表的案子，不在熱鬧的台北，而是在台南！擁有美麗的自然風景資源、瀉湖特殊景觀跟豐富人文的台南，是一個具有獨特代表性的城市；在台南市政府的支持下，MVRDV完成了海安路的「台南府城軸帶景觀改造案」。

台南有樸實低矮的建築與蔚藍的天空，加上古老運河在市區不遠處悠緩地流動；因此MVRDV著手府城軸帶地景改造時，自然而然地連想到台灣的自然優勢，把綠意和藍水的自然意象帶入城市，是設計中的重要關鍵。

但Winy表示，原本希望在海安路有更豐富的綠化植栽，並創造更多真正能遮陽的綠化空間；沒想到，台灣很喜歡把景觀樹修剪成各式各樣，而非讓植物們自由地生長。他認為，這樣的做法或許是當地政府為了保持市區衛生的方法，但這樣可能減少蚊子量的同時，也降低了鳥類昆蟲前來棲息的意願，整個植物生態系統運作能力也會下降，這就是大自然。

◆河樂廣場

2020年初落成的台南「河樂廣場」，則是MVRDV另一個改造案。MVRDV將「中國城」基地做成一個下沉式廣場。「中國城」拆除後並將過去原來的樑柱遺構也保留下來，形成帶有舊地景痕跡的新基地，



除了構成可自體循環利用的戲水池，也是一個具歷史意義的親水公園。

而在考量乾季氣候容易形成水資源的缺乏情形，MVRDV特別在廣場加入鏡面設計與水霧噴頭，即使只有5到10公分的少水時期，在鏡面映射下，池子裡也會有豐沛水量的視覺感受。這不只是一個有水池的廣場，人們還能在水裡玩耍，享受不一樣的空間互動。



2020初落成的河樂廣場，基地位在曾經風華一時的中國城建物上方，也是另一個MVRDV備受矚目的改造案。

Winy表示，MVRDV當初最美好的設想是能讓民眾在這親水空間裡游泳，就像阿姆斯特丹一樣是個親水的城市，但在地政府基於孩童安全上的考量，只設計了40公分高的水池區。



◆新化果菜市場

顛覆傳統果菜市場樣貌的「台南新化果菜市場」，也是MVRDV所設計的，預計2021年底完工；改造後的果菜市場，將延續過去由屋頂和鋼架結構組成的空間，而屋頂則打造為山形般的外觀，並鋪設植栽呼應周圍的山巒景致；將以跳脫傳統市場的面貌，帶來不同以往的新氣息。

MVRDV在空間上希望透過設計，闡出彈性使用的空間；未來的這裡，可以有小農餐廳、小農擺攤販售農產，讓民眾能近距離接觸到果菜販賣的各種面貌。讓公共空間成為市民活動的場域，除了以改變地景創造新穎的視覺感受，再造新機能，也將為空間帶來不同的想像。

這案子的設計也引來了一些質疑，例如這個基地周圍被農地跟綠地包圍，為何還要多此一舉，在屋頂上設計綠地景觀與果菜區呢？也許就等啓用後，民眾親臨現場後，再來說說嘴囉！

◆Y字型的住宅案

有趣的是，MVRDV竟然也在台南設計了一個『Y』字型的住宅案；不同於方方正正的住宅，以及下寬上窄的尖塔建築，預計這座超未來主義的度假別墅在建成後，將顛覆台南建築群。但目前除了設計出爐，不知完工的預期計畫。

「Y House」是一幢周末度假別墅住宅的設計，特殊的形體符合現代都市地狹人稠所需，縮小占地面積，整體空間



Y House住宅建案與新化果菜市場改造案，都運用了MVRDV擅長的特殊外觀造型。（MVRDV官方網站）

向上延伸，混凝土量體有著圓狀窗，引入自然光線，也增添觀景視野的多樣角度。

330平方公尺的面積，一樓室外設有錦簇花團包圍，以踏步通道引領主人前往屋內，也符合東方風水的原則。地面層室內為花園茶室，替訪客提供休閒娛樂空間，也阻隔了道路的聲響，提供靜謐的度假環境。二樓則為主臥室、兒童房，三樓建築Y字岔開的根部則設置生活公共空間：由於空間高度較高，開放式廚房的上端懸吊著起居客廳，兩側斜面則設計為座位區與書架。而最特別的是，Y House的頂部設計成圓弧狀，打造出獨一無二的屋頂露天游泳池，兩側開放式的階梯也可作為日光浴平台！



◆MVRDV在荷蘭的幾個代表作

◎屋頂上的藍色小屋

MVRDV在鹿特丹的第一座實現建築是屋頂房屋的擴建，就是在現有的歷史建築和工作室的頂部，打造一個醒目的藍色延伸與現有的屋頂景觀，相映成趣。



◎現代地標的 Markthal

以40公尺高的挑高設計搭配頂部通風井，取代防火閘門，形成自然通風對流，加上前後兩側都以大面積單層玻璃帷幕設計，若發生重大災害，消防車可直接撞破玻璃進行搶救。興建時就突破當年現有的防火規範，採納兼具美感與安全的配套設計。

而為了推廣飲食文化，鹿特丹政府在Markthal建築設計時便已委託營運團隊，邀請當地最優質的肉店、魚店、起司店...等商家進駐。後來讓商家逐漸轉換方向，從供應當地居民的市場，轉變為賣給觀光客的小吃、紀念品等。





◎Borneo-Sporenburg Amsterdam街廓

90年代，由MVRDV建築團隊按每戶不同需求所打造的荷蘭最緊湊的新住宅區，目前也是荷蘭最具象徵性的建築群。



◆結語

MVRDV曾經是受人讚嘆及矚目的建築團隊，他們打造了一個又一個驚嘆號。但不可諱言，近年來，比較商業性的設計，受到了一些質疑。不過，世事難料，我們也不知道，下一個十年，它們又將走向哪一個方向，重新奪取世人的眼光也說不定。還是那句老話，就拭目以待吧！

MVRDV位在荷蘭的代表作，從私人住宅興建、私宅部分改造案、親子公共區域以及現代化的大型公共建築地標，MVRDV都畫下了一個又一個的驚嘆號。
(圖片來源：MVRDV官方網站)





領導地位的國際性非營利蔬菜研發機構 亞蔬中心AVRDC在台南

撰文・攝影■張捷／亞洲蔬菜中心官方網站



大家知道有個非常重要的農業國際組織總部設立於台灣，而且就在台南善化嗎？這個單位並非因台南科學園區的創立而衍生，它可是扎扎实實的在台灣成立了五十週年了；它就是亞蔬－世界蔬菜中心（AVRDC－The World Vegetable Center），原名為亞洲蔬菜研究發展中心（Asian Vegetable Research and Development Center, AVRDC）。

話說1960至1970年代左右，第二次世界大戰後衍生許多國家的飢荒問題，全球日益增加的人口，極度缺乏足夠的糧食維生；因此聯合國世界銀行成立了15個國際農業研發機構，研發人類所需的各種糧食，如稻米、玉米和小麥等，以及漁業、畜牧方面等，分別成立在不同的開發中國家。同一時期，美國國際開發署也提出設立蔬菜研究機構的想法，當時的中華民國政府隨即呼應，並積極爭取設立在台灣。



前任美國在台協會AIT酈英傑處長，也親自捲起袖子，在亞蔬中心種下一棵樹，象徵美台在農業發展的合作。

氣候，恰與對抗氣候變遷及全球暖化的研究方向吻合。在極端氣候效應下，產地條件的變數也很大，除了耐熱，面對旱、澇等環境，及過於乾燥或潮濕所帶來的病蟲害，都是作物品種改良研究的重點。

亞蔬中心的研究重點包括原生蔬菜，尤其是在亞洲和非洲地區的原生植物。原生植物是指在當地生存已久、融入當地民衆飲食方式之半野生食用植物，原生植物擁有多元、豐富的口感，且通常有很好的抵抗病蟲害能力，許多原生植物都沒有善

A smiling woman in a colorful sari with a red, black, and white geometric pattern is holding a woven basket filled with ripe orange fruits. She is standing in a lush green field, likely a citrus orchard, with rows of young trees visible in the background. The setting appears to be a rural area with some simple structures and trees in the distance.

加利用，尤其在非原產地的區域。亞蔬中心針對原生蔬菜進行營養價值與園藝特性的應用與評估，並積極加強收集原生蔬菜的種原。

亞蔬中心傲視全球的資產即其蒐集全世界最多的蔬菜種原。至今蒐集超過來自一百五十五個國家、四百三十種類、五萬七千品種的蔬菜種原，是全球知名的蔬菜研發重鎮，在國際間享有極高的聲譽。2008年開始亞蔬中心參與「斯費巴全球種子庫」計畫，將收藏的蔬菜種子備份存放於位於挪威北極圈內的「斯費巴全球種子庫」，（Svalbard Global Seed Vault，又稱「末日地窖doomsday vault」）。

亞蔬擁有世界最豐富的蔬菜種子基因庫，存有超過六十多萬種蔬菜種原；其中以原生蔬菜品種最為重要，因為許多原生



亞蔬參與2020台灣創新博覽會，於永續發展館區，展出收集原生蔬菜種原以及保存使命。



自2008年斯瓦爾巴全球種子庫完成後，亞蔬世界蔬菜中心就陸續將蔬菜種原寄送過去，協助參與全球種原的儲存工作。

蔬菜品種都擁有非常高的營養成分，且環境適應力強，容易生長。

亞蔬新聞資訊組表示：「亞蔬的工作包含從種子到餐桌，包含蔬菜整個從生產到攝取的流程」，從種子保存、品種開發、種植的設備與技術、市場的分配，最終到營養的攝取。因此亞蔬有四大研究方向，分別為：種原的保存、蔬菜品種培育與改良、環境友善的蔬菜生產系統與採後處理與市場行銷。

種原的蒐集與保存，並非只是簡單將種子放入冷凍庫而已。來自世界各地的種子進入到亞蔬後，都需再一次繁殖，以確保種子數量與活力。繁殖期間藉由網室隔離，確保種原不受雜交影響，同時亦進行形態學調查，將植株葉

片、開花等性狀拍照記錄並上傳網路，以便世界各地育種家進行種原的挑選。

但礙於季節限制，繁殖的工作一年只能種一次，南臺灣秋天潮濕而溫暖，適合種子成長，而冬天乾燥陰涼，適合種子的保存，秋種冬收，一年最多可以種植1500種。

而種子採收後，最重要的就是保存，種子的壽命取決於種子本身、水含量與溫度，既然不能控制種子本身，水含量與溫度就成了重要因素，當水含量降低1%或溫度降低5度時，種子的壽命就能變為2倍。亞蔬種子基因庫設有短、中、長期冷藏庫，以提供更良好的種原保存環境。整個種原庫就如一個巨型圖書館，蘊藏著各種蔬菜發展的契機。



種原的蒐集與保存不易，有多項繁雜的工序以及時間的等待。



若非專業機構預約則謝絕參觀，民衆也可能期待亞蔬的對外開放觀摩日。

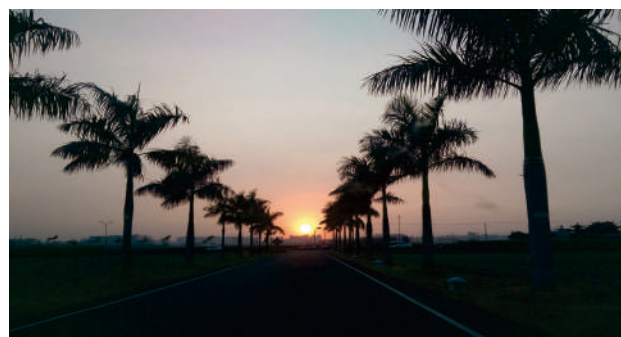
種子保存，不等於將種子封存。因此，亞蔬種子基因庫開放所有政府、種子公司、研究機構甚至於個人免費申請種原並進行育種。亞蔬基因庫就像是整個蔬菜品種開發的上游，提供給研究機構資源以開發新品種，每年都幾乎上萬份的種子樣本。

除了種原的保存，亞蔬也擁有眾多專業研究人員負責進行品種的開發。而育種的一大目標即為培育出擁有較高營養價值的品種，藉由種原庫的資料，研究人員選擇具有目標性狀的品種做為母株，進行雜交育種，以培育出新的優良品種。

事實上，國內還是有很多人不知道這個機構，因身為一個專業國際性研究機構，亞蔬中心當然是謝絕參觀，因此更增加它的神祕性。但如果是相關行業或研究機構可以透過預約申請，前往參訪觀摩。

另外，亞蔬會舉辦一年一度的觀摩日，當天會特地開放園區讓外界參觀。民衆不僅可趁機一覽各種蔬菜改良品系，還有來自世界各地罕見傳統蔬菜；各地農會、農改場、種苗公司也都會派代表參加，與亞蔬研究人員交流並了解農作物育種、種植及抗病方面的研究成果。

台灣與亞蔬自設立50年以來，維持一個相輔相成的夥伴角色，身為地主國的台灣，提供經費、土地與人力支持亞蔬研究，而亞蔬培訓我國農業相關研究人員，並與國內農業試驗改良場合作，育成多樣的新品種；亦與農委會合作，將農委會計畫與亞蔬研究結合，幫助台灣農業發展，並帶領台灣農業走向國際，擴展台灣農業知名度。近年來，為了協助青年農民投入有機產業，亞蔬亦提供五公頃的有機農場示範區，提供農民學院中有意從事有機生



亞蔬提供高級主管的生活園區，整體規劃設計能看見建築眼光的國際氣闊。

產的青年農民實地操作，並提供指導，幫助農民藉由短時但有效的田間經營學習，邁向創業之路，真是一個默默做事的非營利單位，令人感動。

除了這些術有專攻的形象，亞蔬提供高級主管生活園區的規劃設計，也是令人擊節稱賞；讓筆者驚奇當年的眼光變如此國際、氣闊，還有一道熟門熟路才會知道的極品，就是亞蔬餐廳內的蛋糕，真材實料，以前是冷凍庫的常備甜點，這些亞蔬特有的生活環境和故事，我們就分篇再來介紹，大家可以好好期待！





從亞蔬的漫活環境 看人性化的建築需求

攝影／撰文■張捷

第一次走進善化的亞洲蔬菜中心，是被高中英語會話課的外籍老師邀請去宿舍區作客。可惜當年慧根不夠，這麼美好的環境竟然沒有激發起我的鬥志，想方設法的認真試試，是否能夠進入神秘的研究殿堂，枉費我一直都非常喜歡植物，而且我的生物

科學念得極好；只能說那一眼開光不夠用。未料多年後，因緣際會，我雖不在這兒工作，卻在這個地方打打轉轉超過20多個年頭，原來緣分是在後來的後來……。

善化亞蔬中心整體的建築設計，已經走過五十個年頭左右；主結構是水泥的二層辦公大樓，線條簡單俐落，外觀以白配綠規劃設計，配合外面的綠植栽，倒也不失一份雅緻。當年是由哪個營造單位承包已不可考，但去(2020)年10月亞蔬中心改建計畫案新大樓工程招標，得標團隊的設計圖也已出爐，即將興建的大樓，充滿現代語彙，看來令人期待！



■亞蔬高階主管的獨棟建築



■在翠綠大草皮上舉辦的親子活動



■在亞蔬美好環境的溫馨記憶

亞蔬中心改建方案包括園區重整，景觀重塑、舊建築再利用，以及新建實驗與種子處理大樓等等，根據公布的設計方向會將各樓層的辦公區、會議空間與挑空大廳形成社交核心跟實驗室連接在一起，外部景觀規劃不同尺度及活動性質的戶外交流空間，將用來展示實驗成果和舒適的環境氛圍。

對於有幸曾經在這個的地方出入廿多年的我來說，還是五味雜陳；因為亞蔬雖然不是我們的家，卻是一個溫馨不滅的記憶！這裡有著太多無法忘懷的小日子，是那樣的深刻！舊建築如果消逝，等同是將我們曾經的過往一把抹去，即使回頭，也就真的景物人事全非，再無連結！幸好，在新設計團隊的說明裡寫著～保留的大草

坪供中心各種集會與農民市集使用～讓我情感的忐忑，有了安定的著落。



從亞蔬大門入口立刻右轉，即可馬上可以看見路的排頭是棵形體優美的鳳凰木，每到花開時刻，更是魅惑十足，不想看它也難。鳳凰木身後就是園區最迷人的林蔭大道，旁邊就是夾在辦公區與主管宿舍區之間的翠綠大草坪；園區許多大大小小的活動都會在這裡舉辦。



■辦公區與主管宿舍區之間的翠綠大草坪



對於這片和煦柔軟的大草坪，我是一見鍾情的；除了在亞蔬擔任高階主管朋友自辦的活動之外，園區舉辦的活動，有幸也參與了幾次，留下很是難忘的美好經驗。

亞蔬高級主管區的獨棟透天宿舍，非常雅緻；通常也都配有一輛掛著「外」字車使用；如果在台南地區看到掛有「外」車牌，應該都是來自亞蔬。而這些高級主管宿舍區，就在這片大草坪的東側與南側。

這些建築物大約有五十年左右的歷史，整體宿舍園區是採美式居家風格。每棟獨立宿舍的間距極為寬闊，以著各種喬木、果樹分隔開，又以著整片的草皮聯繫了彼此。住在這裡的小朋友就常常奔馳在草皮上玩耍，非常安全舒適；



而父母越過開闊玻璃門窗，即可望見孩子快樂的行蹤。即是偶爾失去蹤影也不用擔心，反正不是在 A 家，就是在 B 家，不然就是綠地上的某個角落；園區有24小時的警衛輪班，進出園區大門都逃不過眼簾，非常安全。



因為是獨棟的透天建築，所以動線極佳，間間採光充足。客廳外有著延伸出去圍著紗窗門的類陽台，既可遮蔭典型的熱帶氣候，又可防堵最令人困擾的蚊蟲問題；是很棒的工作區域或是孩子們的遊戲空間。廚房通常都有著大面的開窗，寬敞明亮，美式廚房必備的大型烤箱，真是主婦好幫手；做菜、烤甜點都方便。



■亞蔬集合來自不同的文化，也經常在各大節日舉辦活動，讓整個社區更加熱絡，圖為印度光明節活動

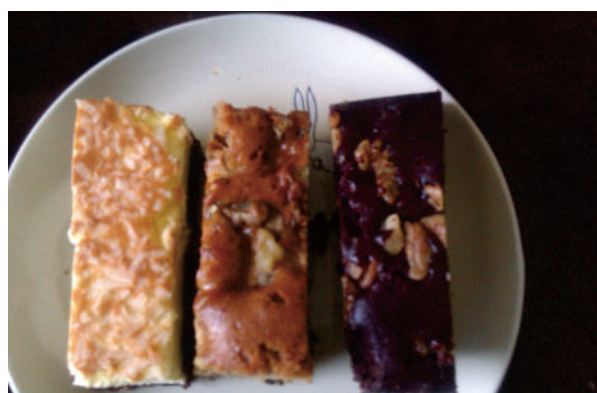
園區提供員工的運動紓壓的公共空間，如籃球場、網球場、游泳池、兒童遊樂區等等，應有俱有；區域雖不大，但是實用不浮誇，使用率極高。

亞蔬的員工餐廳有個令外界頗為驚豔的蛋糕，貨真價實，而且可以冰鎮在冷凍庫，慢慢品嚐，以前是家裡冰箱常備的甜點。早期有提供外界人士預約訂購，後來善於烘焙的主廚退休後，有一陣子停止對外開放；現在到底如何就不得而知，但心中倒是很惦記這份雋永的甜蜜滋味！應該來撥個電話問問，也許可以再一償夙願也說不定！

《後記》記得有次帶了一位父親也在南科工作的小學生進到亞蔬宿舍區，這位不到12歲的小女孩，走在行道間就立刻驚呼：這個地方好棒喔！當下覺得，就是這種感覺～適合生活家居的環境，不用富麗堂皇而絢麗；我們要的就是那份自由、安心，即使在黑夜奔跑其中，也不怕跌倒；因為，每個微光處的來源都是一個溫暖的家，那樣的環境讓我們不害怕，也因此無所畏懼的快樂生活著啊！



■簡單而使用率極高的公設游泳池



■讓人感到幸福雋永的亞蔬蛋糕



■記憶中那適合生活的居家環境，最後化為照片中的溫暖微光



台劇與他們的產地— 初訪岸內糖廠影視園區

撰文・攝影■方憶芝

在這個地點，彷彿時空被拆解開來，撥開綠意蔓生的雜草可見此地最古老的糖廠古蹟，另一旁則是正在興建的建築工地，挖土器具和鼎沸人生揚起了僕僕塵埃，往前走幾步，此區彷彿兀自升起了一座城街，這裡是蝶妹學英文的海關醫院、是萬巴德醫師的辦公室、也是迎來故事的台南老城門，這裡是鹽水區的岸內糖廠影視基地，同時也是前陣子掀起熱潮的台灣大河劇—「斯卡羅」的拍攝片場。

這座由台南市政府與文化部合作首座的新片場，在「斯卡羅」正式殺青與播畢後，隨即迎來了許多討論。劇中的許多場景都在此地的「清代漢人市街」片場拍攝，不同於動畫製作出的場景，這裡是真真實實地搭建了近一百棟的房屋，這個府城聚落歷經了一年多的時間搭建完成，希望在未來成為繼續提供台灣影視產業的片場，真實的場景不但能讓演員與劇組都能更融入那個時空背景，同時也能在影片的



■「斯卡羅」在劇中的場景（台南市政府提供）



■蔓生雜草後的百年糖廠建物「紅樓」

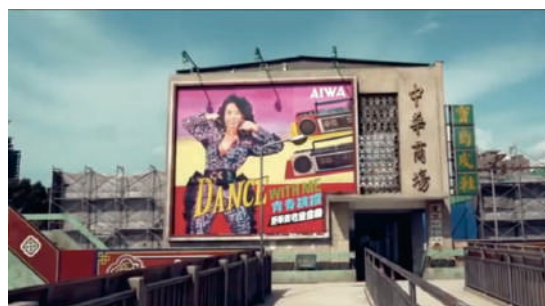
呈現裡展現更加臨在的氛圍。

回頭看案內糖廠，其實在地許多人對於這裡的製糖產業並沒有太多印象，更多的記憶是停留在大片荒茫的土地。這座糖廠有著115年的悠久歷史，佔地為33公頃，過去的廠房還曾經遭受二戰砲火轟炸，自1992年糖廠停產關閉，爾後它也幽靜了許久，園區中有著一棟歷史建築「紅樓」，以及29處的老舊建築物，少部分則租賃農會為倉庫做使用，但絕大部分的土地都是閒置的狀態。

直到2018年的前瞻基礎建設計畫，被當時的文化部宣布，將案內糖廠規劃為影視園區使用，希望打造一處能被保留的影視劇組片場，也就在當年，「斯卡羅」還使用著原書名《魁儡花》命名的劇組，決定在這裡取景，也開始搭建了我們在劇中熟悉的清朝時



代場景，但其實除了「清代漢人市街」之外，案內糖廠影視基地計畫也包含了另外兩個園區場景，分別是將於年底完工的「日治時期街景」與「民國年代大稻埕街景」，設法將台灣所經歷的近代重要場景，都能在此地被重新呈現與保留。



■再現的中華商場片場（翻攝天橋上魔術師官網）

而這也讓我想起前一陣子的台劇「天橋上的魔術師」，片中的場景也是備受矚目，因劇組完美重現了「台北中華商場」的細節與建築，因此被劇迷們熱烈討論著，但無奈台灣土地寸土寸金，完美重現的場景，還是免不了拆除的宿命，若是許多時序都能被重新安排，不知道那座再現的中華商場會不會有另一種命運？



■有著紅屋頂的居廣陶小屋，內有陶藝教室與過去的歷史窯廠

相對於從零開始搭建的片場，另一部大家也耳熟能詳的台劇場景，就相對幸運了一些，同樣在台南進行主要的拍攝，「俗女養成記」因貼近人生的故事和演員精湛演出，也讓這部戲劇扣人心弦，同時也為後壁菁寮這個小鎮村，帶來了一波劇迷朝聖的熱潮，其中女主角的家－「金德興中藥行」這座清代的傳統木造閣樓式的街屋，更成為了每個劇迷來到菁寮老街的必訪之處。

近年來因許多優質台劇的誕生，讓大家看見了戲劇軟實力所帶來了隱形的商機與人們文化底蘊的累積，這兩件事情彷彿共生，但實際上也可能是把雙面刃，同時也更讓人思考，台灣目前所需要的，是一處準備來孵化歷史、創造文化共鳴而築起的場域？還是一處準備迎接觀光人潮、由鋼構水泥建起的豪華地上物？在岸內影視園區，這個烈日迎來的午後，踏著清代街屋蒸上水泥路面的熱氣，一片恍恍惚惚中，我們思考著也繼續往前走著。



■俗女養成記讓台南菁寮再度熱鬧起來
(台南市政府提供)



■岸內影視基地中另一處如火如荼進行的工地



■在清代漢人街屋的園區，遠眺連接著現代化建築的遠方。





紙堆中的國王和小丑－ 郭孟龍的熱血紙藝世界

撰文 ■ 方憶芝 攝影 ■ 方憶芝、郭孟龍提供

「在我很小的時候，我就想當漫畫家，想畫出讓人熱血沸騰的漫畫！初中時，最喜歡的漫畫是七龍珠和聖鬥士星矢，最開心的事情就是和同學互相分享漫畫，覺得漫畫能把大家凝聚在一起。」紙雕藝術家郭孟龍談起小時候，神情像漫畫中永遠不會老的青少年，連表情也融合各種漫畫人物的綜合體。

哈哈大笑的表情是兩津勘吉、用不完的搞怪點子是野原新之助、渾然天成的細緻美術手藝；就像大雄信手捻來的翻花繩，但我也確信他的內心住了喬巴害羞時的少女心，比起日系寫實派的風格，郭孟龍彷彿更讓人聯想；那些可以讓人感到滿

滿活力與大笑的角色，而他對漫畫的喜愛數十年如一日，至今也完全地展現在他的工作室裡。

來到位在台南永康巷弄中的郭孟龍工作室，牆上的玻璃櫥櫃裡－滿滿是用捲紙製作的公仔，都是大家耳熟能詳的動漫角色－櫻桃小丸子一家人、超級瑪利歐兄弟、漫威系列…。而另一張書桌上，一盒一盒整齊疊放著火影忍者、鬼滅之刃的精緻公仔，還沒仔細觀賞郭孟龍最精細出名的紙雕作品，就先被琳瑯滿目的公仔玩具吸引了目光，像是孩子第一次進到玩具店的心情，我們也一腳踏進了郭孟龍的紙藝漫畫公仔世界。



如果光看著眼前的收藏，大概會猜想是哪位高中生的房間，眼前的郭孟龍即便笑容稚氣，也已經是兩個孩子的爸了！孩子和他一起待在似客廳、也是教室的工作室空間裡，沒有父親和孩子的僵固沉默，反而自顧自地，聊著最新的戲劇和動漫情節，開心時還相互哼上一兩段主題曲。

郭孟龍講話直接自然，彷彿像孩子們的同學，有時也是玩心十足地來個一兩句：「你們至少也假裝認真讀書的樣子嘛！」郭孟龍說：「我不會給孩子升學的壓力，因為我自己就是這樣的，我知道數學不會就是不會，連我都不會了！怎麼可以勉強他們？所以比起好成績，我更希望

他們有實驗精神，能找到自己喜歡的方向。」

談到喜歡，我想起了資深足球球評石明謹曾經分享的一個故事，他談到有一位母親帶著兒子來相談，母親的煩惱是兒子非常喜歡足球，但是沒有天分，在同齡的孩子中總是沒有表現很好，可是那孩子卻想繼續踢球，她不知道該不該繼續讓他參加足球隊，石明謹卻跟那位焦急的母親說：「恭喜你，你的孩子非常有天份，喜歡是一個人最高的天份！大部分人終其一生都不知道自己喜歡什麼，妳的孩子知道自己喜歡足球，這是上天給他最好的禮物。」



郭孟龍製作的精緻紙雕作品



夢幻球型卡片-藝術台南

上天給郭孟龍的禮物很極端，認識郭孟龍的人都知道他「喜歡」漫畫，而喜歡漫畫的人都知道，漫畫中的主角若是一帆風順，完全沒有遇到逆境，一出場就打遍天下無敵手的話，就當然沒有讓人熱血沸騰的契機了！

而郭孟龍的契機也來得十分驚險，是字面上的驚險，也是生命上的驚險，高中的那個暑假，一場嚴重車禍，成了郭孟龍驚險的轉捩點，「那一年本來就要去念美工科，但因為車禍又延了一年，索性就不去了！我就先在爸媽經營的便當店裡幫忙，那一年，我覺得體會到工作的辛苦，長時間站著面對油

炸鍋和緊繃的環境，於是在重新復學後，我的專注度竟然打開了！」就像漫畫主角克服困難，習得了第一個厲害招式一樣，這個名為「專注度」的絕招，讓郭孟龍找到了自己與美術工作的大門。

門後的教室布置獲獎無數次，因為專注度而獲得的好成績更是從沒有過的經驗，那個順風順水的日子，終於在畢業專題後燃燒殆盡，「做完畢業專題，我突然覺得自己好像燃燒完了！三年過去，我知道自己美術做得不錯，但老師建議我應該要升學，我卻也是先婉拒了，也許是想換個環境吧！當下我決定先入伍，沒想到當兵也和美術脫離不了



郭孟龍精緻紙雕作品-富貴高昇



工藝之夢得獎作品-振翅高飛



為職訓局學員設計的課程製作作品



郭孟龍不只是紙雕專業，他也擔任兒童美術才藝班、職訓局的講師，甚至也繪製繪本。

關係…」從軍的日子讓郭孟龍更加肯定自己的紙雕功力，卻也在那個數饅頭的日子裡發現了自己門後的黑暗面。

動漫中不乏出現過一種經典劇情－出現與自己長得一樣的敵人；只不過這個敵人可能是黑色的複製人，也更可能是象徵著自己不曾看過的黑暗面。擁有過一次瀕死經驗的郭孟龍，對凡事可說是特別看得開，他總笑說：「我覺得高中那一年我已經死過一次了！我經過了那些連站都不能站的日子，所以凡事都樂觀看待，覺得沒有什麼太困難的事了！」沒想到話不能說得太早。

從軍的日子，因應當時的政策與人力調度，大大小小與美術相關的工作都找上了他，一個人當四個人用，嚴謹的軍事生

活加上沒有時間喘口氣的休假，壓力爆棚的他曾經也站在生命的懸崖邊緣，毫無避諱地分享著這些回憶，郭孟龍坦蕩蕩面對自己的脆弱：「那時候我的體認是，我體會到人是群居動物，太過自由的人生會讓我害怕，太過孤單也會！」

樂觀的態度和自嘲的能量，是因為熬過了極端的體驗，得到了凡人珍貴的認知，郭孟龍帶著一手美術好手藝，做好了一疊招生傳單放在附近的美術社，這段時間他返家一邊幫忙著家中的便當店，也一邊在便當店的樓上開啓了教學生涯，斜槓的第一步，他也曾想過這樣的生活還挺不錯的。直到父母邁入了退休年紀，認真地詢問他能不能接手經營？當下他認真的說自己還沒辦法拿定主意，想兩邊都試試



就像所有歡樂的漫畫結局，郭孟龍樂於分享也擁有一群和他一起繼續熱血的夥伴。

看，好在父母開明的態度支持他，也剛好碰上了美術工作的契機與好緣份，如今我們所在的空間，就是當初父母經營的便當店，只不過現在也被滿滿的公仔和作品覆蓋了。

最近的郭孟龍他不常做紙雕，反而因應職訓中心與才藝班的需求，開發了更多手工藝商品化的課程，時下流行的UV膠飾品、水泥灌模商品、客製化紙藝燈…等等，這些成了他的日常。而對於教學更是產生了興趣，他說：「我覺得有點像回到以前那個我想念的時光，以前大家會聚在一起分享漫畫，現在我就是把我會的分享給學生，上課的時候，大家聚在一起也很開心！」說著說著他從一旁的袋子中，拿出了厚厚一疊作品，熱烈地和我們分享著他目前所著迷的新興趣——桌遊。

郭孟龍說：「其實我覺得桌遊很像人

生，就是一直做選擇，然後你也沒辦法確定未來會怎麼樣，會贏也會輸，但就是好好享受當下每一刻！像我就是樂於當一個歪樓的人！」近期的他與身心障礙福利單位合作，開發設計了幾款桌遊，希望讓死板的法規能更加遊戲化，也因為桌遊，更加拉近了他與孩子們的話題，也因此認識了一群共樂學習的桌遊夥伴，他們每週相聚玩桌遊，大夥兒也成了郭孟龍的桌遊實驗試玩者，不停給他更多的靈感和建議。

這樣的場景像漫畫的歡樂結局，其實那些轟轟烈烈的精彩過程，永遠都敘述著同一件事情——就是人與人之間的相聚。在這個由紙雕當作地基的王國裡，許多事情被形容得胡鬧又搞笑，但別看紙張貌似脆弱，其實它能撐起得，不只是郭孟龍這位樂於分享的國王，它們同時也保存並聚合著；生命走過荒蕪再重生的熱血沸騰。

共有物分割相關問題淺析

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

一般人常因繼承而與他人共有不動產，然而，共有之不動產處分、管理依法均須取得共有人之同意，是共有人常會無法就自己之持分為利用，多會為便於利用而透過向法院提起共有物分割訴訟之方式進行分割。

若是在共有物分割訴訟進行過程中，共有人死亡之情形發生，雖然可以透過戶籍資料等方式確認其繼承人，法院可否直接以其繼承人為訴訟當事人而判決分割，則有所爭議。依最高法院110年度台上字第1315號民事判決：「按法院准為裁判分割共有物，性質上乃共有人間應有部分之交換，屬處分行為，應以各共有人之處分權存在為前提，而此處分權於事實審言詞辯論終結時必須存在，否則法院無從准為裁判分割。是第二審言詞辯論終結前，如發生共有人死亡之情形，其繼承人於辦理繼承登記前，並無處分權可資行使，即不得以共有人身分參與共有物之分割。」

換言之，如果發生共有人死亡之情形，法院必須等待繼承人辦理完繼承登記後，始

得以繼承人為案件當事人而為分割共有物之裁判。

而共有物分割訴訟之特色之一在於法院就共有物分割裁判時，不受共有人主張之拘束，但仍應考量土地利用之最大效益。最高法院110年度台上字第1614號民事判決即指出：「定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但亦須以其方法適當者為限。此外，分割共有物，就分配相同土地面積，分得臨公路或臨公路較近者，其取得土地之價值通常較分得不臨或臨公路較遠者高，為眾所周知之事實。且如共有人於毗鄰有單獨所有或共有之土地，為使土地能合併使用，發揮最大經濟效用，宜將鄰近毗鄰土地部分分歸該共有人取得。」

由此可見，法院在決定分割方式之時，應考慮分割土地之位置不同、價值不同，如何分割始符合持分比例，而若共有人有相鄰之土地，則應以發揮土地最大經濟效用為優先考量，將相鄰土地分割給該共有人，讓該共有人可以將兩塊土地合併使用。

何謂新加坡式建築？ 如何讓大家住的更安心放心？

文 / 圖◆戴雲發（結構技師）

Alfa Safe 建築系統創辦人
社團法人建築安全履歷協會 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

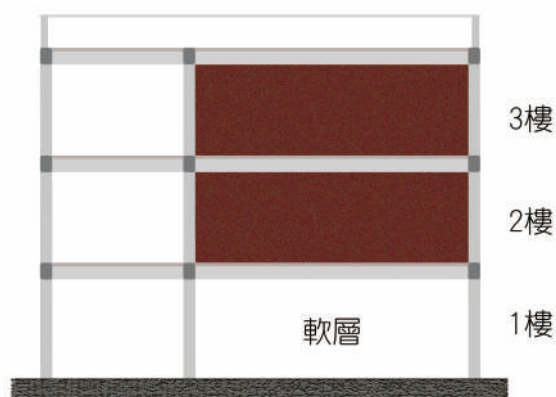


近幾年台灣中南部出現不少「新加坡式建築」，該建築總樓層數不高，內部卻有規劃電梯設備，其中不少是建商鎖定小面積或低容積基地建造，或是原屋齡較高的透天厝、老舊公寓進行都更危老改建，其優勢為低公設比及親民的房價，對於不想選擇密集的住宅大樓，卻又希望有電梯設備的民衆，會選擇這種類型建築。「建築安全履歷協會」創會理事長戴雲發表示，此種新加坡式建築因一樓設置停車空間而無牆面支撐，導致部分民衆擔憂地震會造成軟腳倒塌疑慮，建議可於一樓柱體做結構加強，避免地震來襲時造成大樓軟腳倒塌。

「新加坡式建築」外觀如同騎樓式建築般，建築外廊面積放大採半戶外使用空間，最大特色是停車空間設置在一樓空間，因此整個社區沒有太多額外的公共設施，且總樓層數不高，大多規劃高五層樓電梯公寓或九層樓以內的電梯華廈。

新加坡式建築與一般建築的差別：

1. 停車空間：一般大樓多將停車空間設置於地下室，而新加坡式建築則將停車空間設置在一樓，優點是停車空間通風與採光較好、出入方便。
2. 公設比：新加坡式建築其一樓大廳、警衛室等基本公設空間相對減少，一樓僅為一般停車空間、梯廳與出入大門，公設比降低許多，相對的管理費用也會降低。



■ 軟層立面示意圖。



■ 左圖：花蓮地震倒塌的白金雙星大樓（右側）一樓設置停車空間，當大地震來襲時，容易造成軟腳建築而倒塌。圖中可以看到有汽車停在一樓被大樓壓毀。

■ 右圖：白金雙星大樓因地震造成一樓直接壓碎少一層。

部分民衆對於「新加坡式建築」存有安全疑慮：

以房屋的結構設計而言，最簡單的傳遞力量途徑就是最好的傳遞力量途徑。當地震來襲時，房屋所承受之地震力傳遞途徑是先由柱子傳到大梁，再由大梁傳至小梁，最後由小梁傳至樓版。因此，柱子可說是房屋中最重要的抗震結構體，在「遇到強震時，即使損毀，也不應立即崩塌」，這是房屋結構設計的最高指導原則。也就是說，就算遇到強震，也要盡可能做到柱子絕對不能崩塌，或至少也要延緩崩塌的時間，讓住在房屋裡面的人有足夠的時間逃生。但當建築物的柱子施工品質不良，於大地震中就可能造成柱子斷折，使得房屋瞬間倒塌，導致住戶來不及逃出，最終造成慘重的傷亡，故不可不慎。

部分民衆對於新加坡式建築的一樓只設置幾根柱子，沒有牆面支撐，擔心該建築遇到地震時，會有較不安全且不穩固的疑慮，戴雲發創會理事長表示，921大地震後修正

「建築物耐震設計規範與解說」，所設計的建築物已有相當的耐震能力，之後亦逐年修正，對於抗震要求更嚴格仔細，且建築物建造時已由專業的結構技師做結構審核，在設計上並不會有太大問題。

然而，一棟建築的好壞，還有一關鍵在於建築物的施工品質！營造施工大多為戶外進行的行業，施工過程可能受到氣候或種種不確定因素影響，為解決這些不確定因子，建議可以在地震易造成大樓倒塌的「軟弱層」處（通常指的是大樓的低樓層處，如一樓或一樓到一樓夾層），其柱體採用「創新建築4.0」柱中柱耐震系統化工法做結構安全之有效加強，即在柱內增設柱鋼筋及圓型箍筋，以增強垂直的承載能力並強化柱核心的圍束，工人只需在工地將工廠生產好的一根無斷點鋼筋配件式組件做最簡單組裝即可，可大幅提升建築物之耐震韌性、結構更穩固，透過應用工業化技術預先將鋼筋加工成配件化之組件，降低建築不穩定因子，提升整體營建施工技術。

新推個案基本資料總表

產品區別：透天

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	地坪	建坪	戶數	現況	電話
六甲	旺家園 NO.3	嘉進建設	中華路 252 號斜對面	透天店住	14-29	48-57	16	新成屋	(06)699-3977
西港	賀采.5	歲名建設	烏竹林	透天住宅	23-48	47-67	30	興建中	(06)796-5577
永康	科技匯	永琳開發	王行路 549 號旁	透天店住	24-31	58-67	9	興建中	(06)232-5858
東山	東山麗都園	十藝建設	東勢二街	透天店住	51.16	47.79	12	預售	(06)656-7776
官田	戀公園二期	力漢營造	鎮森路	透天住宅	28-42	42-60	55	預售	(06)281-0011
新市	首富堡 3	堡富建設	大社里(接待中心: 大營 97 號)	透天住宅	27.8-32.5	40-50	19	興建中	(06)589-1397
新營	新東皇邸 NO.23 期	通達建設	東學路	透天住宅	25-63	59-95	22	預售	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.22 期	大巍建設	近新民國小	透天住宅	29-49	62-95	19	興建中	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.21 期	通達建設	東興路	透天店住	28-41	60-88	22	新成屋	(06)632-5990
新營	隋唐金華 2	新太盟建設・泰廣建設	隋唐街、復興路 (全聯後面)	透天住宅	26-53	46-90	30	興建中	(06)656-5869
柳營	公園巴洛克 10	新太盟建設・泰廣建設	士賢街	透天住宅	24-44	43-53	20	新成屋	(06)622-3011
柳營	愛上巴洛克	泰廣建設・新太盟建設	中興南街、公園街	透天住宅	31-50	42-56	63	興建中	(06)622-3011
麻豆	人文私坊 9	柳屋建設	南勢里	透天店住		45-48	18	興建中	(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
鹽水	水一方	薪鼎建設	月津路 18 巷 86 號	透天住宅	38-41	55-72	4	新成屋	0988-631219
北區	大囍田・森富 3	森富建設	小東路 307 巷 8 弄	透天住宅	21.95	52.65	4	興建中	0927-831831
安南	寬庭 8+	力漢營造	溪東二街	透天住宅	33-46	64-83	12	預售	(06)281-0011
安南	雙禧園 23	統陽建設 (晶陽房地產)	府安路三段	透天住宅	24.5-55	77	20	預售	(06)259-9066
安南	長和墅	陶喜建設	安吉路與本原街二段 106 巷口	透天店住	23.2-35.7	46.5-55	33	興建中	(06)256-6697
安南	安吉墅	陶喜建設	北安路與慈安路路口	透天店住	22.4-49.5	48.8-85.8	19	興建中	(06)256-6697
安南	太子花博館五期	太子建設	館安路 51 號	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
東山	心享家二期	柳屋建設	東興段	大樓住宅	21-31	40	預售	(06)680-0006
麻豆	人文私坊 11	柳屋建設	中華街	大樓店住	16-63	29	預售	(06)572-5886
新營	太子峰雲	太子建設	隋唐街/民治路	大樓店住	43-63	196	新成屋	(06)656-8888
新營	新宿	三達開發	長榮路二段 (近交流道)	大樓住宅	21-29	24	預售	(06)656-9825
中西	湖美帝璟	上曜建設	和緯路五段	大樓住宅	98/156/186/230	71	興建中	(06)250-7288
北區	帝凡內	上曜建設 (台產建設)	中華北路一段 78 巷 vs 武聖路	大樓住宅	50-58	82	新成屋	(06)250-7288
安平	梅菲爾公園 1 號	上曜建設 (台產建設)	國平路 vs 平通路	大樓住宅	53-56	73	興建中	(06)293-8788

新推個案資料表

NEW



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

NEW



個案名稱	戀公園二期		
公司名稱	力漢營造股份有限公司		
基地位置	官田區鎮森路		
個案介紹	戀公園2，植萃公開，一樓客餐廳·孝親房4~5房有機暖感家常，13900坪二鎮森林公園前，把家搬到森林，在風景裡住下來，樹裡行間，寫一座城，28~43地坪，森林前，雙車店墅		
產品類型	透天店住	現況	預售
總戶數	55	地坪/建坪	28-42/42-60
車位數		聯絡電話	06-281-0011

NEW



個案名稱	水一方		
公司名稱	新鼎建設有限公司		
基地位置	鹽水區月津路18巷86號		
個案介紹	正文教區月津國小旁，近市中心，臨11米路。居優美環境，享市中心便利生活機能，大地坪、超面寬、雙車庫、全套房、電梯別墅。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	4	地坪/建坪	38-41/55-72
車位數	6位	聯絡電話	0988-631-219

NEW



個案名稱	寬庭8+		
公司名稱	力漢營造股份有限公司		
基地位置	安南區溪東二街		
個案介紹	健康的御宅生活…公園、校園、川流、寬闊地境，陽光跟著風流進窗裡，撲面而來是帶上草香的空氣，喜歡全家人在同一棟屋子裡：屬於寧謐的親密。寬庭8的更升級寬庭8+		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	12	地坪/建坪	33-46/ 64-83
車位數		聯絡電話	06-281-0011

新推個案資料表

NEW



個案名稱	新東皇邸NO.23期		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區新東重劃區東學路		
個案介紹	新營-新東重劃區精華地段○正18米東學路/1-併排雙車庫/新泰國小正前、後面/地25-45坪、建55-88坪/ 5-6大房/新巴洛Villa.庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車站/為一新營極佳文教之居住環境；生活機能佳、市中心路。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	22	地坪/建坪	25-63/59-95
車位數	1-2併排雙車庫位	聯絡電話	06-632-5990



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



個案名稱	新東皇邸NO.21期		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區東興路		
個案介紹	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30-82坪、建62-160坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛Villa.庭園景觀/新東國中、新泰國小、興國高中頂尖學區近火車站(家屋餐廳旁)。		
產品類型	透天店住	現況	新成屋
總戶數	22	地坪/建坪	28-41/60-88
車位數	1-6位	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	安吉墅		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區安吉路與本原街二段106巷口		
個案介紹	近台江文化中心，安中路商圈，臨安吉路直上國道八號，稀有雙效店墅，最強南勢力，成家超給利！		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	22.4-49.5/48.8-85.8
車位數		聯絡電話	06-256-6697



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，整體美觀社區規劃。		
產品類型	透天店住	現況	新成屋
總戶數	16	地坪/建坪	14-29/48-57
車位數		聯絡電話	06-699-3977



個案名稱	愛上巴洛克		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	柳營區中興南街、公園街		
個案介紹	「愛上巴洛克」讓您愛上公園、愛上家。柳營市心，新太盟建設再次用巴洛克古典美學，締造獨院名牌、公園名宅，有天有地有綠意的生活新美學，給最愛一個最好的家。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	33	地坪/建坪	31-50/42-56
車位數	1-2位	聯絡電話	06-622-3011



個案名稱	公園巴洛克10		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	柳營區士賢街		
個案介紹	柳營市中心朝南傳統獨院，限席限量心動價，助您美麗成家！古典美學的經典品味、巴洛克的細膩刻工，地質加強樁與筏式基礎的雙抗震安全結構、3年防水保固…家就像一座安全城堡，護著每個人心中最美的成家夢。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	20	地坪/建坪	24-44/43-53
車位數		聯絡電話	06-622-3011



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

新推個案資料表



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



個案名稱	科技匯		
公司名稱	永琳開發建設有限公司		
基地位置	永康區王行路549號旁		
個案介紹	全棟採用TOTO衛浴、間間套房、主臥鋪設進口木紋磚。自住或投資皆適宜,永康科技園區僅有9戶,錯過不再。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	興建中
總戶數	9	地坪/建坪	24-31 / 58-67
車位數	各戶獨立車位	聯絡電話	06-232-5858



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



個案名稱	首富堡3		
公司名稱	堡富建設開發有限公司		
基地位置	新市區大社里(接待中心新市大營97號)		
個案介紹	傳統獨院雙車16戶,單車可自加孝親房3戶。大社國小、市場約2分,新市市中心、火車站5分,科學園區10分		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	27.8-32.5 / 40-50
車位數	1-2	聯絡電話	06-589-1397



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



個案名稱	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51號		
個案介紹	正臨館安路12米大道，一彎距離連結史博館翠綠人文，46-92地坪電梯大院，獨立車庫寶貝愛車，安南醫院就近照顧健康，富人生活不離繁華城心		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	146	地坪/建坪	32-92/72-137
車位數		聯絡電話	06-396-0828



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



個案名稱	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	長和墅		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	公學路二段222號旁		
個案介紹	雙車店墅 難得擁有 快意人生 搶進台南起漲點！與南科《台積電》科工《Google》一起奔馳，快速連結四大工業區。		
產品類型	大樓住宅/店面	現況	興建中
總戶數	33	地坪/建坪	23.2-35.7/46.5-55
車位數		聯絡電話	06-256-6697



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



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



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



個案名稱	新宿		
公司名稱	三達開發有限公司		
基地位置	新營區長榮路二段(近交流道)		
個案介紹	外觀以灰色幾何線條佐以白色簡約牆面，簡單中不失俐落與現代風格，打造讓人一眼難忘的時尚精品宅，預留電動車充電管路，為您貼心準備未來20年便利生活。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	24	地坪/建坪	219/739 (每戶21-29)
車位數	17	聯絡電話	06-656-9825



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



個案名稱	湖美帝璟		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	中西區和緯路五段		
個案介紹	※本案榮獲2019國家建築卓越獎(設計規劃類)※全棟SRC鋼骨結構+新日鐵雙制震系統※全崗石城堡萬噸磐石打造巴洛克外觀※頂級專屬總統套房x3 供社區住戶專用※全車位標準配備充電系統※凌空百米無邊際泳池、SPA三溫暖、空中健身房※鐵板燒宴會廳(30人)、社區電影院、室內籃球場※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、RAK精品磁磚		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	71	地坪/建坪	98/156/186/230
車位數		聯絡電話	06-250-7288



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