建築嘉義

第10501期

嘉義市不動產開發商業同業公會
Chiayi City real estate developers Association

中華民國一〇五年 一月 創刊
中華民國一〇五年 一月 出版







聯儀建設

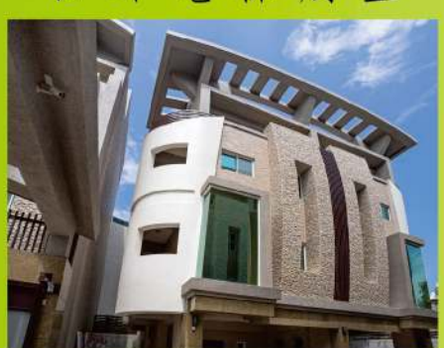
文華苑

公爵特區

是建築，也是藝術

不僅僅是一棟房子，一座社區，更是一種原創建築和生活品味。

靜巷•獨棟•雙併
百坪電梯別墅

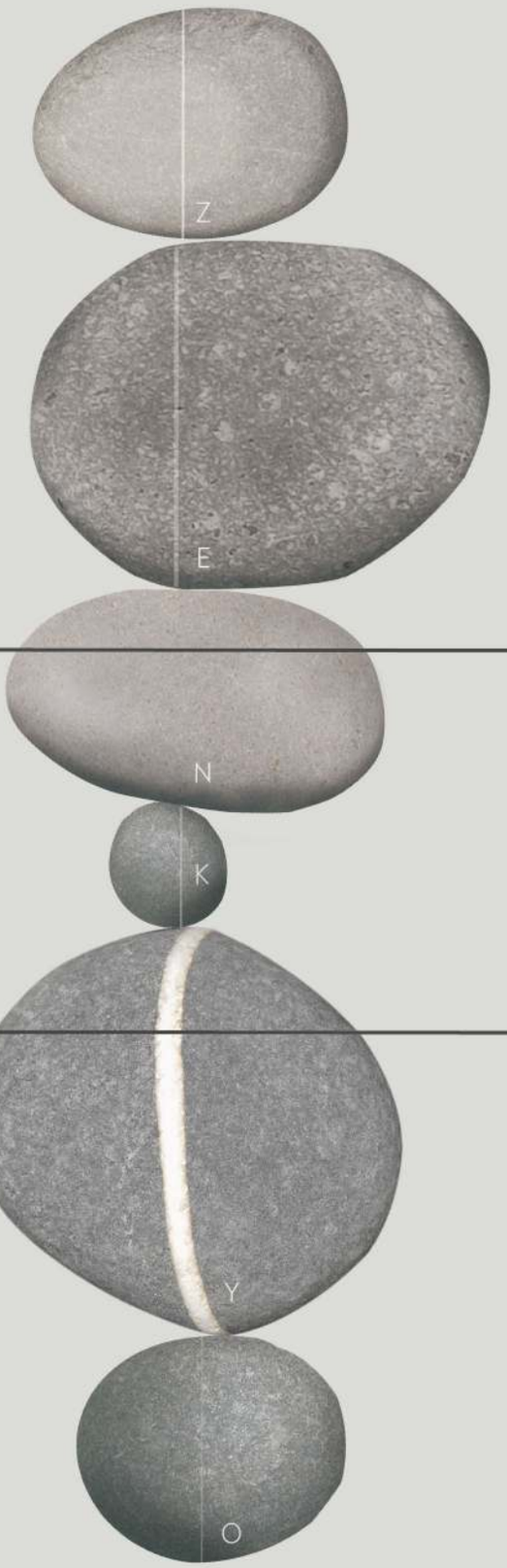






土地/ 42~49 坪 • 房屋/ 95~101 坪 • 總價/ 2200~2500 萬 智慧型安全住宅 · 戶戶3~4車位

聯儀建設 聯威興業 接待中心/ 嘉義市東區彌陀路70巷40弄58號（勞工中心對面） 05-2771855



直璞風格

敬天惜地，活水自來，
返歸自然，放飛心靈，
回到生活本質的建築禪。

直璞

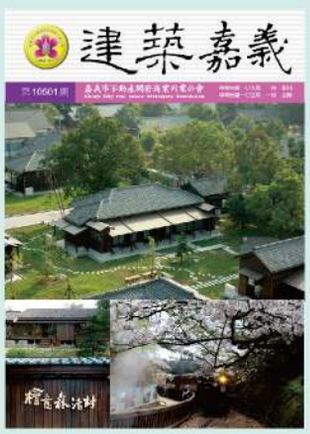
2016年春・新釀作品 即將完工　78地坪／160建坪／4車　直璞建設 風格建築／05.2830055



建築嘉義

ARCHITECTURE CHIAYI

半年刊



出 版 者：	嘉義市不動產開發商業同業公會
發 行 人：	呂冠衡
創 刊 人：	呂冠衡
主任委員：	呂冠衡
榮譽主任委員：	柯金龍　陳崇堅
總 編 輯：	謝泳棠
執行委員：	林照欽 李騰憲 吳仁宗 孫啓峯
委　　員：	林信裕 朱進謙 林孟存 翁國森 許錦季 葉秋雄 黃科元
資料蒐集：	趙中仁 邱宛苓
地　　址：	嘉義市玉山路２４２號３F-2
電　　話：	０５－２８６８７９５
傳　　眞：	０５－２８６８７７５
網　　址：	http//www.cybbc.org
電子信箱：	cybbc928@yahoo.com.tw
創刊日期：	中華民國１０５年１月出版-建築嘉義-半年刊

建築嘉義 廣告價目表

	內頁	內底頁	封底裡	封底
	會員/廠商	會員/廠商	會員/廠商	會員/廠商
一期	8000/10000	10000/12000	12000/15000	15000/18000
二期	7200/9000	9000/10800	10000/13500	13000/16200

欲刊登廣告，請與本會聯繫。



目錄

CONTENTS

04.理事長的話

06.人物專訪

06.人物專訪｜嘉義市長 / 涂醒哲 市長

08.人物專訪｜嘉義市議長 / 蕭淑麗 議長

10.人物專訪｜嘉義市政府都市發展處處長 / 劉田財 處長

12.來嘉打卡| 檜意森活村

20.會員交流園地｜公會活動及會務介紹

27.建管業務作業流程

27.建管業務作業流程｜嘉義市政府推動建管業務
行政透明化措施專題 /郭信村 科長

34.不動產大小事｜建築師公會

34.不動產大小事｜【諸羅｜建築 】/ 翁壽生 建築師

35.建管法令新訊

38.法律停・看・聽｜律師

38.法律停看聽｜不動產借名登記之理論與實務 / 羅振宏 律師

40.財稅知多少｜會計師

40.財稅知多少| 建設公司與房地合一稅 / 林振山 會計師

47.嘉義市都市計畫示意圖

50.好房新資訊｜建案介紹



藝術賞析

睡蓮

作者:莫內

(1840-1926)



第九屆嘉義市不動產開發公會
理事長-呂冠衡

Interview

理事長的話

承先啟後、共造契機

文/嘉義市不動產開發商業同業公會理事長 呂冠衡

首先，我先感謝各位同業先進大家的支持、肯定與承讓，使得冠衡有此榮幸在本屆擔任嘉義市不動產開發商業同業公會理事長一職，本人深感誠惶誠恐，責任重大，也感謝各位同業先進及所有全體理監事們共同努力為本業的長遠發展克盡一份心力，在此要感謝前理事長柯金龍先生、陳崇堅先生及全體理監事共同的努力，為本業的發展與會務的推動奠定良好的基礎與圭臬。

政府法令政策掣肘 房地產業壯志難伸

建築業的環境這些年來越來越艱困，尤其從去年到今年，政府一連串莫名的打房，讓這個火車頭產業的經營也越加辛苦，加上這幾年相關法令的變動，簡直像孫悟空的緊箍咒把我們越綁越緊。從99年10月央行打房祭出「選擇性信用管制」「緊縮放款」措施。限制建商和銀行的「土建融貸款成數」以及管制銀行限定土建融放款30%的上限等等…使得我們這個產業的中小型建商發展與籌資更為不易。

100年12月13日立法院三讀通過「地政三法」的修正案，在相關法案中要求實價申報登錄，101年8月1日「實價登錄制度」正式實施，然而這些年下來所產生的，確是公告現值的調高，使得持有的地價稅、土地增值稅成本莫名的增加負擔，房屋評定現值的調高也使得全台灣房屋自有率85%以上的房屋所有權人相對要繳納的房屋稅也成本提高。100年3月10日特種貨物及勞務稅條例草案（俗稱奢侈稅）提報行政院院會通過；100年4月15日立法院展現高效率，以不到一個月的時間完成「特種貨物及勞務稅條例」的立法工作（俗稱奢侈稅），緊接著100年6月就開始課徵「特種貨物及勞務稅條例」（俗稱奢侈稅），然而，奢侈稅最不合理的是以「銷售價」課稅，連我們的成本都計入課稅範圍。接下來104年3月財政部又推出「房地合一」實價課稅，初期的稅率訂到高達二年內30%，二年以後17%，結果最後在行政院主導下，調到第一年45%、第一至二年35%、第二至十年20%、第十年以後還要15%，如此接踵而至不利建築投資產業的政策、政令讓全國建築產業上、中、下游相關行業無不望穿秋水過寒冬，因此在此時刻，我們應該更加團結，更加冷靜，齊心協力去面對所有的困境與挑戰。

議會市府善意回應　為房產業寒冬送暖

但是，在這麼多困難的環境中，很高興的我們還是在今年2月13日承蒙蕭淑麗議長、鄭光宏議員、吳上明議員以及鄭俊亨前議員的努力協助下，在市議會召開與市長及市政府相關局處座談會，針對嘉義市的發展與建設，本業提出了建管都計執行層面六大建言，包括建管人員不足、容積移轉辦法調整、圍牆式大門合法化並免退縮建築、基地截角地應計容積率建蔽率、電梯空間當層十平方公尺免計容積率建蔽率、以及檢討都市發展有條件提高基準容積等六大建言，在會中，我們也非常感謝涂醒哲市長體恤民意，注重嘉義的未來發展，親自出席會議並當場裁示，給予以上六大建言非常正面的回應與具體的放寬，藉以嘉惠市民。6月5日「房地合一新稅制」在立法院三讀通過；6月9日「嘉義市建築管理自治條例」在市議會也三讀通過修正案；在此也特別感謝市府團隊及各位議員的協助幫忙，並謝謝張榮藏議員、廖天隆議員等無黨聯盟諸位議員及國民黨團、民進黨團等議員。

齊心努力建設嘉義　霽月光風迎接未來

所以，天空雖暗，但光明總是會來，菜根譚有言：忍得住，耐得過，得則自在之境。最後，僅以《全唐詩外編》中收有〈楚泊亭〉一詩送給大家，也藉此相互勉勵：「天垂六幕水浮空，霽月光風上下同。我向山頭一舒笑，楚人還望白雲中」。藉引詩中以「霽月光風」形容雨過天晴後，月色明亮，微風和煦的清新景象。未來，還有很多本會事務及對市民福祇和嘉義這個城市發展有幫助的建言需要推動，也亟需各位理監事及全體會員同業先進們共同團結一起努力奮鬥，在此也感謝各位理監事們出錢出力犧牲自己時間、精神來共同推動各項會務，期待新的一年2016建築產業在相關政策利空出盡以後，大家都能夠迎接曙光，大展鴻圖，一起為台灣經濟做出相關貢獻！



▲ 第九屆不動產開發同業公會理監事拜會蕭淑麗議長

嘉義市不動產開發商業同業公會

理事長 呂冠衡 敬上



嘉義市 市長-涂醒哲

Interview

人物專訪

重整都市計畫 建設幸福新嘉義

文/編輯部

十月秋高氣爽的午后，嘉義市長涂醒哲與嘉義市不動產開發商業同業公會呂冠衡理事長相見歡，二人在悠然氛圍裡，抒發對故鄉土地的情懷，暢論嘉義市都市發展願景，激盪碰撞出陣陣火花，更爲建構城市意象創造出許多想像和可能。

翻轉城市樣貌　融入文化思維

「恭喜《建築嘉義》創刊號發行。將建築從名詞轉換成動詞，以動態方式爲嘉義市進步發展注入全新能量，凝聚公部門和民間共識，一定可以爲這個都市擘劃更美好的未來。」涂醒哲市長認爲優質城市的空間與景觀規劃，得以成就市容美感、打造都會亮點、帶進商機與觀光人潮，而深具主導性的不動產開發商業同業公會能否與公部門契合互動，絕對是建設新嘉義的關鍵。

旅外打拼十多年，返鄉貢獻己力的呂理事長，以本身所見所感，當面向涂市長提出融入文化和人本元素的多項建言。包括參考法國巴黎蒙馬特區、西班牙小鎮畢爾包，深耕音樂藝術文化，形塑城市生命；效法新加坡烏節路、香港彌敦道，打造垂楊路成爲特色街區；活化有百年歷史的嘉義公園、植物園，創造旅遊新亮點；積極開發舊建國二村土地，廣招業者進駐，產生聚客效益等，全都獲得正面回應與認同。

推動都市更新　腳步主動積極

爲符合嘉義市民對土地利用、都市更新與景觀改造的深切期待，涂市長說他上任後積極辦理全市都市計畫第二次通盤檢討以及公共設施用地專案通盤檢討，並透過各種管道收集民眾意見。都委會運作模式也一改過往被動審查，改爲主動出擊提出建言，光今年就已召開八次之多。

「嘉義市面積僅60平方公里，土地利用價值應該要提高，嘉義絕對能發展的比現在更好！」目前，推動中的旗艦型都市更新計畫－嘉義市火車站附近地區都市更新，已逐步展現成果。檜意森活村創造觀光新亮點、香湖公園提升西區民眾休閒遊憩品質、阿里山林業村則將以BOT方式引進民間投資。未來都市更新重點，包括建國二村都市更新招商、民族國小西側公有土地都市更新招商以及配合鐵路高架化的車站周邊縫合都市更新計畫等。

促進土地利用　法規更符民意

而為促進土地有效利用同時協助解決公共設施保留地問題，放寬容積移轉條件修正案已於五月函頒實施，修正重點包括，放寬移出基地道路的條件、放寬最小基地面積、面臨道路寬度，以及增加得以折繳代金方式移入容積。

至於市民不斷建言的大門式牌樓，也就是屋前的大小門合法性，已經放寬認定，改以雨庇檢討，凡是深度在一米以內，寬度不限，全認定為大門式圍牆，讓原本定位模糊的建物，得以就地合法，造福市民，提高居住安全。另外，因應都市人口老人化，部份建築法規須因應鬆綁，基地在七十五平方公尺以內，設置電梯使用的十平方公尺不納入建蔽容積的訴求，市府也樂觀其成，會全力推動。

打造觀光亮點　商機兼具人文

涂醒哲市長對於嘉義市空間景觀規劃、創造旅遊亮點亦有多項可行性極高的創意發想。如打造垂楊路成為藝術購物大道；改造中央大排成為嘉義市的首爾清溪川；在嘉義公園內興設樹頂吊橋或是天空步道；於面積廣達25公頃的公三公園內，引進與嘉義猴雕傳統藝術有關的石頭博物館，甚至以BOT方式設置大型秀場，滿足每年近百萬名陸客住宿嘉義市夜間休閒娛樂需求。

「對於腹地不大，工業、農業發展受限的嘉義市來說，嘉義市需要更多觀光新亮點。但強調觀光商機的同時，城市空間和景觀規劃絕不能於抽離在地的歷史和文化。」涂市長強調，未來將借重嘉義市不動產開發商業同業公會專業，邀集產官學界合作舉辦建築嘉義論壇或學術研討會，廣納各方建言。「嘉義市麻雀雖小，五臟俱全，投資嘉義，就是現在！未來不論是推動都市更新、打造觀光新亮點，都需要招商引資，要請大家一起來幫忙，打造新嘉義成為移居/宜居的幸福城市。」











嘉義市議會 議長-蕭淑麗

Interview

人物專訪

以人為本營造宜居嘉園 建築美學展現城市內涵

文／嘉義市議會議長 蕭淑麗

我認爲宜居的城市應該是以人爲本的城市，嘉義市不大，如何在城市競爭中脫穎而出，不僅不被邊緣化還能吸引人潮，首要應是建構一個以人爲本的城市，聽來抽象，簡而言之，就是打造一個綠意盎然適合步行的城市!或許您以爲嘉義市小、車輛多如何步行?!看看京都！前市長不也一直想把嘉義市打造成台灣京都!這樣說吧，一個適合步行的城市交通規劃必定是成熟且井然有致，如日本如京都，與台灣同樣地狹人稠，卻不輕易犧牲人行空間，是非常好的步行城市，關鍵在於道路空間的分配。當一個城市步行比提高代表它是一個低碳城市，重視環保人文，有文化水準的城市，再搭配建築美學讓一棟好的建築就像陪伴一生的家人，當城市的風格文化內涵逐步形塑，重視生活品質的現代人，必定趨之若鶩！

強化生活機能兼綠美化 打造舒適建築一生相伴

嘉義市的優勢在於現今的人口成長及市地可用空間比仍可讓嘉義市民在購屋上可自由選擇透天厝或公寓大廈，就目前而言透天厝仍是嘉義市民買屋的傳統傾向，配合嘉義市的政策--主打健康防老城市，現今透天厝坪數大的日漸有興建電梯的需求，方便年長者生活便利，消費者的需求會反映到商品所以電梯宅的不動產漸增，同時我也相信產品的傾向會影響消費模式的改變，所以我期望能改變傳統使用建築習慣，希望建築業界的朋友能往綠建築及保留相當屋外空間做爲住宅綠化美化之用，也就是我上面提到的宜居城市的條件之一，讓舒適的建築成爲陪伴一生的家人，或許您會覺得台灣人購屋首重使用空間，但這就是我提到產品的傾向會影響消費模式的改變，如果市面上推出住宅大都著重在綠化美化我相信消費者是可被教育改觀的。

北港路區段徵收完善規劃 將帶動人潮商機市民之福

再者，北港路區段徵收案也是我目前努力推動進行的建設案，以台中市交流道下中港路爲例，30年前的中港路正如同現在嘉義市北港路，現今台中七期重劃區、新市鎮的形成帶來都會繁榮創造就業機會，造就今日亮眼台中市，台中可以嘉義爲什麼不行!目前北港路區段徵收案經內政部都委會退回，我也要求市府單位須盡速提出更完整的評估規劃重提審議加速通過北港路區段徵收案，區段徵收後的土地重新規劃分配利用

土地利用強度提高，吸引開發商投資意願，帶動經濟建設與觀光人潮，這是一件全民有利可圖的都市建設案，也是攸關嘉義市門面的重要都市計畫，我一定全力以赴來促成。

建築法令貼近民意與實情 創造產官民三贏

我認爲建築相關法令的訂定大方向應以中央爲基準，並參考業界實務經驗再就地方特性加以調整，就以現行容積率來講:嘉義市現行住宅容積率爲180 %參考其他縣市約爲210 %-240 %，容積率太少會影響都市發展，太高也會影響居住品質及都市景觀，管制是必要的但應就區域型態來給於放寬調整；再來還有大家關心的截角地爲私人土地依規定需退縮這也該計入容積以求公平。總而言之，政府單位法令修訂，召開說明會或公聽會時，應實際就各界反映納入修改參考，會議召開不要只是流於形式，傾聽才能貼近民意，貼近民意施政才會有效率！

不動產公會寶貴建言 市政建設的良師益友

欣聞不動產公會將發行「建築嘉義」會刊，心喜政府與民間又多了一個溝通的橋樑。不動產開發商業同業公會在歷屆理事長領導之下一直非常致力於城市美學、市容的改造、居住環境、生活品質的提升，加以我們呂理事長非常用心經營會務對整個建築市場、法令規範等掌握得很好；掌握了資訊，也就掌握了時效性，對於政府部門修法決策都可以快速提供非常實用性的建議，加上我們公會內的幹部各個都非常積極熱心，對於市政建設也都能適時給予建言，貴會是我們嘉義市市政建設的良師益友，在此，也祝福貴會會運昌隆，鴻圖大展，一起爲創造幸福新嘉義打拼！









人物專訪

以美學、綠能、智慧宅 形塑諸羅新風貌

文／嘉義市政府都市發展處 處長 劉田財

都市發展是來自市民活動與市政建設所長期累積的成果，所以都市發展需要全體市民透過不同面向來參與並形塑，身為嘉義市政府第一任都發處長，除了要戰戰兢兢帶領同仁做好相關的規劃管理工作外，也要與業界保持良好的互動，感謝這兩年任期來建築師公會及不動產公會在業務上的支持與配合，最近又承蒙呂理事長的盛情邀約，個人僅敢以外地人旁觀者的角度，簡單來描述心目中所認知的嘉義市：

在都市計畫方面，嘉義市面積僅60平方公里、居住人口27萬餘人，是一個規模不大但功能健全的小型都市，這裡還保有早期的林業鐵道發展及木造歷史建築群落，而日據時代的都市規劃也仍存在於舊市區並持續發展中~接受現代車水馬龍交通工具的考驗，因為對於都市化漸漸有產生一些些適應不良的情形，所以有關舊市區的都市更新與全市都市計畫通盤檢討，是目前都市發展處的首要重點工作。

在城市景觀美學方面，嘉義市自2011年起即每年挑選作品參加建築園冶獎評比，迄今5年(第17-21屆)以來，已累積有27件公、私建築作品，這些作品包括公共景觀類如文化公園、檜意森活村，也有一些校園景觀類如宣信國小的意象圍牆與綠籬、蘭潭國中的藝術外牆與綠能造景，及社區景觀類如文化社區巷弄文化與口袋公園、磚窯社區彩繪公園與社區劇院，亦有透天景觀類如世賢路一段上的樹無界住宅庭園、維新路190巷的轉角蔡宅等，均是本市景觀美學代表作品之一。

智慧綠建築方面，嘉義市在101年8月10日即有產業創新研發中心取得鑽石級綠建築標章（為繼台北市立圖書館北投分館後，取得鑽石級標章之公有綠建築及智慧建築），之後二二八和平紀念館接續以覆土式設計取得嘉義市第二棟鑽石級綠建築標章，至於私有建築方面，有鑑於國內人口日益老化（嘉義市老年人口12.48%略高於全國平均值），未來更需要無障礙的居住環境，因此嘉義市正努力宣導推動幸福防老園區來吸引家有老人的家庭進駐，除了要引進健康管理讓老有所用、在宅老化外，未來也希望在園區的建築朝高層發展以提供更多的綠地空間、及鼓勵節能智慧住宅讓大樓屋頂普遍設置太陽能光電設施。

在陽光綠能利用方面，嘉義市位處北回歸線之上、全年日照充沛，最適合發展太陽能光電設備，因此104年本處配合環保局率先利用市內公有建物屋頂，與廠商簽訂2.7MW契約容量，迄今已完成2.3MW、達及率84%。後續本處更想推動嘉義市陽光社區設置，並期藉由修法鼓勵民眾與業者合作於住宅社區屋頂設置太陽能光電設備，也寄望未來本市能因此提供更多的乾淨能源，減少台電電力的供應、進而減輕國內火力發電廠的備載運轉，如此也能間接改善全國各都市地區PM2.5的空氣汙染量。

BRIGHT

CHIAYI TAIWAN 1999



璀璨 BRIGHT 25 CHIAYI TAIWAN 1999 巴黎精品店墅 · 7米面寬 · 52-30地坪 | 嘉義市中興路412號 05.281-5579

成富建築

如極光穿越歲月，不間斷超越自我，造就成富心建築

To Change The View Of The World , Redefining The Content Of Classic Is Happening In Chiayi, Taiwan.

走過歷史100年 玩・味・樂・活

文/龐凱駿
圖/嘉義林區管理處、洪年宏 提供

嘉義市林業古蹟廊道





檜意森活村

嘉義市見証林業文化一路走過的興衰，承繼阿里山林業人文與歷史，沿著森林火車鐵道一路向東，信手捻來處處皆有濃濃懷舊林業文化軌跡。不僅有森林文創氛圍濃厚的檜意森活村、陪著森林鐵路蛻變的北門驛古蹟、兼具藝術浪漫的森林之歌，更有讓人任意品賞今昔的動力室木雕展示館與車庫園區。到嘉義市旅遊時，不妨放慢腳步一一探訪這百年風華，任由時光和心情在這條林業古蹟廊道中流轉。

翻轉城市樣貌　融入文化思維

覓和風、感受嘉義市林業文化底蘊，「檜意森活村」是最好去處。這處全國最大的日式建築群，擁有28棟歷史建築暨1棟營林俱樂部古蹟，佔地廣達3.4公頃。原爲日據時期，臺灣總督府營林局嘉義林場宿舍區，也是臺灣最早的林業村，經嘉義林區管理處依照文化資產保存法之相關規定，以舊有建物進行整修活化再利用，而今物換星移搖身一變，融入時下「健康」、「樂活」旅遊新元素，成爲全國第一個以「森林文創」爲主題的藝文休憩園區。









KANO故事館









▲ 檜意森活村聚集了人文風情，更結合了文創與展覽，將歷史的軌跡以現代的方式完整演繹。



走訪檜意森活村，享受日式建築生活意境、欣賞美術藝文，還可參觀選購各類在地文創商品，恣意體驗最棒的「檜意」森活之旅。看好未來商機，許多文創賣店紛紛搶進，電影『KANO』也到此拍攝取景。遊客可以在老建築群中穿梭徐行，閱覽新舊時代交匯的動人韻味。先後榮獲農委會優良農建工程獎、建築園冶獎、國家卓越建築獎，進而勇奪2015全球卓越建設獎首獎的檜意森活村，每逢假末假日總是遊客如織，已經成為嘉義市新地標。

挑戰修復連結歷史

「修復如此龐大的日式建築群，要能兼顧整體景觀氛圍、保留原有建築特色和空間機能，同時又可提供古蹟建築修復教育參考教材，這對專業匠師和行政單位而言，確實是難度極高的一項挑戰。」嘉義林區管理處楊瑞芬副處長說，為了確保工程品質，同時延續建物歷史價值，修復工程開始之前，多次舉行工法交流及整合會議，並製作施工模型統合施工工法，供各承包商參照執行。並在安全、經濟與環保前提下，經消毒、除蟻蟲、防腐後，延用建築原有勘用木料；甚至在每個隔間壁體都加上斜撐，以提升防震效果。

日式木建築移至台灣後，爲適應潮濕多雨及暑氣的環境氣候差異，增添不少防暑、防潮巧思。例如外牆用於防水的「雨淋板」；窗戶邊用來防風、防雨和防寒的「戶袋」；窗上防雨、防日照、防污的小屋簷「庇」。另外爲了防蟻與防潮，地基以砌磚做基礎並抬高，下和天花板設置通氣孔，讓空氣可以對流循環，屋內窗戶下並設有氣窗或無雙窗，都是因應台灣特殊天候的對策。



森林文創觀光亮點

走訪檜意森活村內的日式建築群，不僅可欣賞木構建築之美，屋內格局亦處處顯露日本文化意涵。仔細觀察便可發現每棟建築中，基本上並無所謂獨立的房間，屋內牆面並不多，大都是以輕巧可移動的日式拉門加以區隔，空間利用極具彈性。如同客廳般的「座敷」是屋內最寬敞的房間，用以彰顯屋主身分與品味；而決定居家整體協調性的「床柱」也各具特色，其中編號T15屋內的床柱，則是以原生櫸手製成，極爲特殊。

「歷史建物的保存，不只是爲了美，而是要融合不同的生活面向，保留時間縱深及多樣性，提供場域成爲民眾了解歷史的活教材。」林務局嘉義林區管理處黃妙修處長表示，檜意森活村是台灣歷來規模最大的日式木構建築保存案，完成後所有參與過的人都很開心，嘉義城市文化歷史的競爭力在此完全展現，未來的永續維護，更要所有人一起用心。







▲ 一心二葉館，建築造型獨特，裡面也可選購文創、手作商品。



除了檜意森活村建築文化動人心弦，一路之隔的市定古蹟北門驛，也是尋訪阿里山林業風華印記的要地。「北門驛」，百年來迎送上下山人們、見證林業興衰，繁華趨淡，如今正在享受別具意境的寧靜。走過石板路貼近北門驛，思古幽情頓生，啁啾鳥語不時傳入，站旁阿里山森林鐵路小火車緊跟著映入視窗。北門驛以「現址博物館」方式保存，緩坐在木條椅上，便可細細感受站體內外流瀉而出的山林情懷。

而1912年爲提供木材產業電力需求所建的「動力室」，則是阿里山林業最興業時期所留下的文化地景之一。這座台灣第一座火力發電廠，也是嘉義市第一座鋼骨結構混凝土建物，有著罕見的大跨距挑高建築工法。目前動力室內有常態木雕展覽，也經常舉辦各類藝文活動。揉合粗礦製材與柔細雕藝，林業百年古樸紋理在此交匯，檜木芬芳香味滿溢，讓人忍不住大口吸汲。

懷舊浪漫穿越時空

森林鐵路小火車是阿里山林業文化最令人動心的一環。穿梭山林之間的小火車，古韻盪漾，不時載來驚喜與感動。想盡覽阿里山森鐵歷史，就不能錯過這座佔地4公頃多的露天鐵道博物館-車庫園區，其間修理工廠、機車庫、舊林產工藝展示館錯落，展示有百年來曾經奔馳於山林間的各式小火車頭和車廂，絕對是鐵道迷朝聖必到之處。

北門驛站







森林鐵路小火車

隨著汽笛聲，
來趟浪漫的時光旅行吧!

嘉義林業古蹟文化動人之美，流麗漫溢處處可得，即使是現代公共藝術創作亦然。嘉義林區管理處委由知名藝術家王文志先生，創作「森林之歌」，巧手運用風倒木、漂流木、黃藤、阿里山森鐵報廢鐵軌、石材等極具林業特色的自然素材，打造高14公尺具光影變幻，以高聳神木及阿里山火車鐵軌爲主要意象的高塔。穿越山洞般的廊道進入高塔內部，白天仰望可透視天光雲影，夜間有燈光幻化，滿是浪漫氛圍。



再生未來檜意森活

「平靜沈澱下急促心情，走訪嘉義市林業古蹟廊道，一睹嘉義市城市容顏，我們期盼每一位遊客，都會有無比感動。」林務局嘉義林區管理處黃妙修處長表示，現代林業範疇廣博，防災、生態、育樂、社區，缺一不可。嘉義市處處皆精彩，休閒觀光旅遊須根植於活化林業資產、自然生態保育、環境教育之上。未來盼能繼續展現活力、多樣性創新思維，讓嘉義市林業古蹟廊道，提供國人深刻美好的全新旅遊體驗。

愛嘉風情，戀嘉文化


動力室-木雕展示館


杉池舊址


營林俱樂部


森林之歌夜景



千江月

The Villa...
to have an impressive appearance.

寧近 NO.3

全新完工

堅持最好的房子，一定要座落在最美的地方

千江月～寧近系列，不僅是豪宅，更是好宅

千景建設將人文與藝術融入建築理念；從「閒情逸墅」到「寧近NO.5」，樹立了絕佳的建築典範，市場反應熱烈，好評不斷。「千江月」座落在出則繁華，近享寧靜的東區首選完美地段。規劃大格局豪宅，以【客制化】的服務，從「建築內在」的角度開始，尋求由內而外的建築靈魂，千江月不僅是一棟豪宅，更是家人感情互動的有機體，是品質與品味的再升級。

嘉工街・日新街 禮賓專線：05- ***2765211***



築藝征峰

佳原建設四十有成，深耕好宅更勝豪宅！
走過半甲子時代更迭，歷遍建築業起伏汰換，
以營建起家的佳原建設，
一本初衷、本職與專業，立築以誠，
秉持著「顧客的滿意，是企業的生命力；
品質的堅持是永續經營的根基」的信念，
四十年在地用心，上千客戶見證！
2015年佳原經典鉅獻【佳原峰上峰】
原吋樣品屋邀您親臨鑑賞。

佳原 Beautiful scenery in our minds

峰上峰





三面臨路吻鑽金店｜65~127坪｜限量11席

齊質雙併｜51~85坪｜百坪露台｜經典樓中樓

投資興建／佳原建設　營建工程／佳原營造　建築設計／蘇杰鳴建築師事務所　廣告企劃／如意廣告

嘉義市保安一路・保安四路口　05 2318-777

會員交流 MEMBER





104
4/30

第九屆
第一次會員代表大會活動照片









會員交流 MEMBER

104 9/24

台灣省不動產開發公會至嘉義市召開第八屆第三次理監事聯席會議活動





104 10/13

國內自強活動墾丁之旅



104 10/14

台南奇美博物館學習之旅



會務交流

MEMBER

104 6/17 嘉義市政府 舉辦「不動產交易安全」研習會活動





104 6/30 台南市、大高雄 公會建築個案觀摩活動









1	2
3	4

1. 參觀台南市富立建設開發建案「禾雅內」本會呂理事長代表贈送平安美滿瓷瓶
2. 參觀台南市桔昌建設開發建案「心靈」本會呂理事長代表贈送平安美滿瓷瓶
3. 呂理事長代表本會贈送台南市公會平安美滿瓷瓶
4. 呂理事長代表本會贈送台南市公會伴手禮Q餅禮盒

會務交流

MEMBER













1	2	3
4	5	6

1. 參觀高雄市(大高雄)甲六園建設開發建案「風賦」。
2. 呂理事長代表本會贈送甲六園建設開發建案「風賦」伴手禮Q餅禮盒。
3. 呂理事長代表本會贈送甲六園建設開發建案「風賦」平安美滿瓷瓶。
4. 參觀高雄市(大高雄)歐陽建設開發建案「七逸。」
5. 呂理事長代表本會贈送高雄市(大高雄)公會平安美滿瓷瓶。
6. 呂理事長代表本會贈送高雄市(大高雄)公會伴手禮Q餅禮盒

104 8/24

「房地合一稅制說明會」暨法規說明「容積移轉審查許可要點」研討會活動照片





嘉義市不動產開發商業同業公會
第九屆理監事暨榮譽顧問名冊

職稱	姓名	公司名稱
理事長	呂冠衡	聯儀建設(股)公司
副理事長	李騰憲	直璞開發建設有限公司
副理事長	吳仁宗	尚瀛建設有限公司
常務理事	孫啓峯	祥輔建設有限公司
常務理事	曾國護	佳原建設(股)公司
理事	江景川	千景建設事業有限公司
理事	林信裕	成富建設有限公司
理事	林孟存	弘源建設有限公司
理事	朱進謙	仰喆建設(股)公司
理事	許錦季	韋福建設有限公司
理事	蔡宗宜	金宇泰建設有限公司
理事	吳政哲	寶紳建設有限公司
理事	陳清棟	詠茂建設(股)公司
理事	葉秋雄	美麗信建設(股)公司
理事	張勝智	旌堡建設開發有限公司
候補理事	孫貫志	大上海不動產開發(股)公司
候補理事	甘偉全	松恆建設開發有限公司
候補理事	李宗哲	冠成建設有限公司
候補理事	李清俊	科美開發建設有限公司
候補理事	戴俊郎	承億開發建設(股)公司
候補理事	林正超	大騰開發建設有限公司

職稱	姓名	公司名稱
常務監事	林照欽	兆盈建設開發(股)公司
監事	葉政宗	合懋建設開發(股)公司
監事	翁國森	泛國建設開發(股)公司
監事	陳明風	欽圖建設有限公司
監事	蔡承達	歐瑋建設(股)公司
候補監事	黃科元	合巨建設有限公司
候補監事	蔡沛嘉	全景建設有限公司
榮譽理事長	柯金龍	金石建設(股)公司
榮譽理事長	陳崇堅	權威建設(股)公司
榮譽理事	林福財	成富建設有限公司
榮譽理事	許瑞景	韋福建設有限公司
榮譽監事	李進安	全貿建設有限公司
首席顧問	鄭俊亨	前市議會議員
首席榮譽顧問	蕭淑麗	市議會議長
首席榮譽顧問	蔡貴絲	前市議會議長
榮譽顧問	吳上明	市議會議員
榮譽顧問	張榮藏	市議會議員
榮譽顧問	蔡榮豐	市議會議員
榮譽顧問	鄭光宏	市議會議員
榮譽顧問	廖天隆	市議會議員
榮譽顧問	張秀華	市議會議員



聯儀建設

尊爵 文華苑

獨一無二・傳世建築

嘉義市中心唯一擁有雙公園角地
完全被綠樹包覆的獨棟豪門宅邸



總價/3980萬

唯一1席.座北朝南.130坪獨棟獨戶.電梯別墅

地址/嘉義市東區吳鳳南路111-12號（南田公園）專線/05-225-3306


南田公園 實景


完工實景


完工實景

尊皇大飯店
Tsun Huang Hotel

以客為尊・皇極享受











Tsun Huang Hotel

地址：嘉義市西區大華路250號
TEL：886-5-2832088　FAX：886-5-2832000
www.hotel-thh.com　E-mai：hotel.tsuhuang@gmail.com

樂享私屬泳池
你的渡假別墅
Private Villa







尊丞建設



山河墅
R VILLA
LUXURY SCENERY

山形墅沁水岸

45-75地坪
忠孝路 保忠三街口
05-276 6977





嘉義市政府推動建管業務行政透明化措施專題

文／嘉義市政府建築管理科科長 郭信村

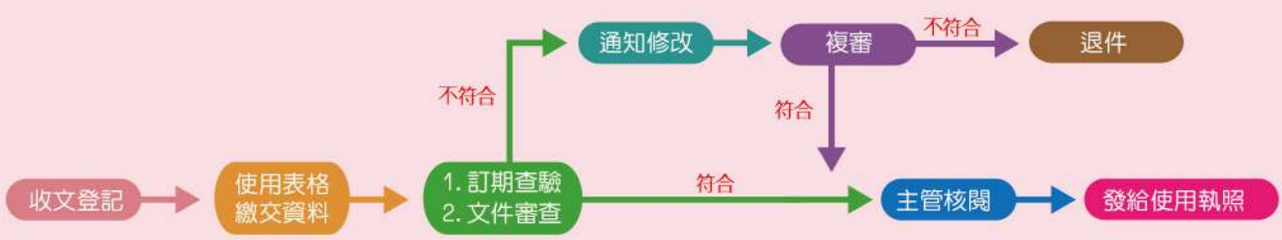
建築管理業務係政府主管單位與民眾接觸最頻繁，關係最密切的部門之一。建築管理業務之執行，從建築許可之建照核發、建築施工之監造管理、建築完成領得使用執照後之使用管理及違章建築之處理等，涉及許多不同時段的作業程序，關係各種不同角色行為人之權益，極易產生誤解與弊端。建立建管業務實質透明化措施，將建照案件申請流程提供民眾查詢，落實行政透明化，提升民眾對於建管案件審查過程的信任及機關清廉形象，不致因不明瞭作業流程而有疑慮，並防止公務員藉由審查趁機索賄或業界傳遞錯誤訊息等情事。建管業務實質透明化措施，可達到告知民眾申請事件的即時資訊，包括補正、駁回的理由，重要的是可以消除民眾對機關的不信任或誤解，並藉由民眾共同監督，型塑機關廉能形象。

壹、建管業務作業流程

1. 嘉義市建造執照、雜項執照(含變更設計)申請作業流程：



2. 嘉義市使用執照申請作業流程：



3. 建築執照申請作業流程sop，目前已掛於本府網路e櫃台便民服務網站提供下載。



貳、建管業務行政透明化措施推動執行情形

一. 標準作業流程之公開：

建照案件申請流程sop公佈，提供民眾明瞭作業流程，不致因不明瞭而產生疑慮。

二. 審照進度及退件理由即時資訊顯現：

讓民眾自行審視申請案件，對申請案件審照情況隨時有所預見，即時了解案件審查進度，既能杜絕過度關心，又能確保業務客觀，避免造成發照之行政干擾。

三. 建築執照申請作業流程sop，目前已掛於本府網路e櫃台便民服務網站提供下載。

參、 預期效益

今（104）年10月底已完成系統建置測試，開放接受民眾提供線上申辦進度查詢。建管業務實質透明化措施實施後，民眾可隨時在任何地點線上查詢申請案件的即時資訊，包括補正、駁回的理由，減少電話詢問或往返奔波市府的時間，重要的是可以消除民眾對機關的不信任或誤解，防止中間跑照業者傳遞錯誤訊息等情事，並藉由民眾共同監督，型塑機關廉能形象。



肆、 成果展現

1. 建築執照申請查詢系統前端查詢頁



2. 建築執照申請查詢系統前端結果頁



伍、 結語

建照取得常為業者心中一塊大石，其關係資金壓力，莫不希望迅速完成，中間業者或簽證建築師始終憂慮無法對業主交代辦理進度，因而透過多元管道關心，常造成公部門發照干擾。

落實推動建管業務行政透明化措施，藉由法規透明及申請資訊公開，並提供民眾監督政府可及性，防止可能貪腐空間，增進民眾對公共事務的信賴，不失為解決上述困擾之良方。

嘉義 HCG <和成廚藝生活館>





東昌儲水桶公司

網址：

http://www.tong-chang.com.tw/index.html

電話：(05) 285-9728. 0935-111587

傳真：(05) 236-8242

地址：嘉義市大華路 211 號

HCG

和成 免治馬桶座

台灣製造

最適合台灣環境使用

讓您，用過它…就離不開它!



- 緩降裝置
- 除臭裝置
- 強制除臭
- 簡易拆卸
- 安全暖座
- 溫烘功能
- 抗菌樹脂
- 省電裝置
- 前 洗 淨
- 後 洗 淨
- 安全警報
- LED後燈
- 記憶功能
- 自動清洗噴嘴
- 電容式感應
- SPA水柱按摩
- 按鍵式電源開關
- 紅外線著座感應

台灣知名作家／演員

真情推薦

台灣製造

台灣氣候潮濕，「乾濕分離」尚未全面普及；和成免治馬桶座，採工業矽膠全機密封，防水性佳。

全球唯一 生物能免治馬桶座

加入生物能陶瓷材料，可促進血液循環、誘發人體產生微量安全的一氧化氮。

不鏽鋼健康雙噴嘴

採前、後雙噴嘴洗淨設計，可減少交叉污染機會。

各型號免治馬桶座詳細功能，敬請參閱產品型錄或官網

HCG 和成欣業股份有限公司 營業專線：03-3756414 服務安檢中心：0800-087-089 http://www.hcg.com.tw

稅務小叮嚀

個人交易房地所得稅自行檢查表



個人自105年1月1日以後交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建照執照之土地，請依據取得房屋、土地的時間點判斷適用新制(房地合一課徵所得稅)或舊制(僅房屋課徵所得稅)。

取得房屋、土地時間點	持有期間	新　制	舊　制
103/1/1以前	不需考慮		v
103/1/2~104/12/31	2年以內	v	
	超過2年		v
105/1/1以後	不需考慮	v	

項　目	新　制	舊　制
稅　基	1. 按實價課徵所得稅，納稅義務人應核實申報房地合一所得稅。 2. 課稅所得=房屋土地交易時之成交價額－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額。	土地：免納所得稅。 房屋：1. 按實價課徵所得稅。納稅義務人應核實申報財產交易所得，而非逕按房屋評定現值設算財產交易所得申報。 2. 財產交易所得=房屋交易時之成交價額－成本－費用。
稅　率	境內居住者	
	持有期間≦1年：45% 1年＜持有期間≦2年：35% 2年＜持有期間≦10年：20% 持有期間＞10年：15% (調職、非自願離職或其他非自願性因素，或與營利事業合建於2年內銷售：20%)	5%~45%累進稅率
	非境內居住者	
	持有期間≦1年：45%；持有期間＞1年：35%	20%
自用住宅減免	1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住連續滿6年且無出租、供營業或執行業務使用。 2. 課稅所得在400萬元以下免稅；超過400萬元部分按10%課稅。 3. 6年內以1次為限。	無
盈虧互抵	虧損得後抵3年	虧損得後抵3年
重購自用住宅退稅	1. 換大屋：全額退稅；換小屋：比例退稅。 2. 先購後售者亦適用。 3. 重購後5年內不得改做其他用途或再行移轉。	1. 換大屋：全額退稅；換小屋：不能退稅。 2. 先購後售者亦適用。
申報方式	分離課稅，不併計綜合所得總額，自完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報納稅。	境內居住者： 於交易次年5月併入綜合所得總額辦理結算申報。 非境內居住者： (1)於交易次年5月申報期開始前離境者，應在離境前辦理申報納稅。 (2)於交易次年5月申報期限內尚未離境者，應在5月辦理申報納稅。

財政部南區國稅局 關心您 廣告

稅務小叮嚀

各受理機關應備文件、申請書表一覽表

受理機關	申辦項目	應備文件
戶政事務所	印鑑證明	1. 出賣人身分證及印鑑章。 2. 初次請領印鑑證明者，應由本人親自申請；不是初次申請者，可委託代辦並檢附代理人身分證正本、印章及委託人身分證正本、印鑑章及委託書。
地方稅捐稽徵機關	土地增值稅	1. 土地增值稅申報書。 2. 土地所有權狀影本。 3. 土地所有權買賣移轉契約書(正副本各1份，正本依契約價款總金額課徵1‰印花稅後影印1份)。 4. 買賣雙方身分證(或戶口名簿)影本。 5. 買賣雙方印章。 6. 代理人身分證正本、印章。 7. 土地增值稅繳納完畢後於稅單上查欠地價稅及工程受益費。
	契　稅	1. 契稅申報書。 2. 建物所有權狀影本。 3. 建物所有權買賣移轉契約書(正副本各1份，正本依契約價款總金額課徵1‰印花稅後影印1份，未辦保存登記建物移轉契約書無需課徵印花稅)。 4. 買賣雙方身分證(或戶口名簿)影本。 5. 買賣雙方印章。 6. 代理人身分證正本、印章。 7. 契稅繳納完畢後於稅單上查欠房屋稅。 8. 出賣人之印鑑證明(移轉未辦保存登記房屋，出賣人未能親自到場申報者，始需檢附)。
地政事務所	移轉登記	1. 土地登記申請書。 2. 土地所有權買賣移轉契約書(正副本各1份，正本請完納印花稅)。 3. 建物所有權買賣移轉契約書(正副本各1份，正本請完納印花稅)。 4. 土地增值稅、契稅繳款書(免稅證明書)。 5. 土地、建物所有權狀正本。 6. 買賣雙方身分證(或戶口名簿)影本。 7. 代理人身分證正本、印章。 8. 出賣人之印鑑證明。
國稅局	房地合一所得稅(新制)	1. 個人房屋土地交易所得稅申報書。 2. 有應納稅額者，應一併檢附繳納收據正本。 3. 不動產買賣契約書影本(私契)。 4. 價款收付紀錄。 5. 成本及必要費用之證明文件。 6. 其他有關文件。
	房屋財產交易所得(舊制)	1. 綜合所得稅結算申報書。 2. 不動產買賣契約書影本(私契)。 3. 價款收付紀錄。 4. 成本及必要費用之證明文件。 5. 其他有關文件。
	特種貨物及勞務稅	1. 申報書。 2. 繳納收據。 3. 契約書。 4. 納稅義務人(自然人)戶籍資料(如：身分證或戶口名簿影本等)。 5. 委任書及受任人身分證影本。 6. 其他有關文件。





諸羅｜建築

文/嘉義市建築師公會理事長　翁壽生 建築師

建築與建築、鄰里的社區與社區組成村莊、然後鄉鎮與鄉鎮組成的風光，山林綠地、河川湖泊及四季氣候，是我們的家鄉給予我們最大的天然資源。

建築是經濟發展的縮影，其中更隱含了文化與歷史的意涵，不變的就是人群的群聚效應與土地開發的遷移。

當KANO投手像取代管樂鷄站上噴水池，當時尚風潮、城市格調或建築價值改變，引發我對環境忐忑不安的反省。然而，在國際化及觀光化的潮流之下，我們能做什麼呢？

打造宏觀城市願景 創造永續友善環境

我想未來除了對舊有建築維護，街道景觀的淨化之外，我們應將在都市計畫上提出並執行城市願景計畫，預估未來30年的城市發展，規劃不同風貌的使用分區（Zoning）及形塑景觀大道（Avenues），保留足夠的綠地及公共設施用地，創造都市內的軸線與廣場，確保都市的永續發展；在古蹟建築及公共建築建設上，傾聽社區及居民們的心情，營造再生的文化及社區價值；在群體建築或高層建築上考慮高齡化、無障礙友善空間與綠化空間需求；在單體建築上提升對環境的調和美學。

政府效能結合民間熱情 攜手構築美麗嘉義

我們關心市場最大量的住宅類：建築物的風格造形還是建築法規要求？經濟量體還是天空線？色彩計畫還是綠化層次及燈光變化？巷弄景觀視覺感受還是停車需求？材料視覺質感還是觸覺嗅覺實質感受？什麼是嘉義市的屋頂、建築表現、空間需求、綠色計畫？以上這些都是看得見的建築；另外，那麼看不見的建築是什麼？在市場經濟投資回報率的追求過程中我們要期待些什麼？

我們期待有遠見、有能力的首長；我們期待簡政、便民的行政組織；我們期待先進、清楚明確的法律規章；我們期待高性能的事務機器；我們期待有熱忱、有活力的公務員；我們期待有良心的企業；我們期待有素養的公民；我們更期待公民散發的討論聲音；建築投資開發業者與建築師當然無法擺脫市場經濟與需求增加的趨勢。

但，我們期待在各方合作的基礎上創造一個屬於你我的建築，屬於我們的天空線我們的家鄉。美麗的嘉義，就從我們這裡開始。

一、嘉義市建築管理自治條例修正案於104年嘉義市議會5月定期會通過，104年6月26日函報營建署核定。

二、推動嘉義市太陽光電設置

建築物屋頂設置太陽光電設施，同時符合下列各款情形者，得免計入屋頂突出物面積及建築物高度：

1、太陽光電設施從屋頂面起算高度在四點五公尺以下，水平投影面積之和在建築面積百分之五十以內但其水平投影面積之和未逾三十平方公尺者，得不受水平投影面積之和在建築面積百分之五十以內之限制。

2、太陽光電板水平投影面積占太陽光電設施水平投影面積百分之七十以上。

3、建築物屋頂設置太陽光電設施，其下方空間不得作為室內空間使用。

三、管線聯合挖掘埋設申請流程

管線單位至道挖系統進行民生建案之申請作業→系統自動以Email通知其他管線單位→聯繫業主確認管線挖掘需求並進行橫向聯繫→召開管線聯合挖掘會議→審查並核發開挖路證

四、嘉義市免計建築面積雜項工作物大門式圍牆設置原則

1.為增進市容觀瞻，有效管理雜項工作物，減少違建情況，特定本原則。

2.本原則適用範圍除都市計畫書圖或其他法令規定外，為都市計畫住宅(含前後院地區)。

3.本原則所稱大門式圍牆為連接圍牆之大門具有頂蓋投影面積之雜項工作物。

4.大門式圍牆應鄰接建築線或私設通路邊界地籍線，並視同建築技術規則雨遮規定辦理，本原則未規定者，依相關規定辦理。

5.大門式圍牆免自建築線或私設通路邊界地籍線退縮二十公分建築。

6.大門式圍牆自建築線或私設通路邊界地籍線之垂直投影深度未超過一公尺者，不計入建築面積。

7.大門式圍牆其深度超過上述規定時，超出部分應計建築面積。但都市計畫前、後院地區除外。

8.大門式圍牆之高度不得超過四點二公尺。

建管法令新訊



婦友
Ladies Friend

- 四十年經驗 創造今日品質
- 四十年服務 建立今日信譽
- 四十年品牌是您品質與信譽的保證



婦友專售瓦斯爐/排油機/烘碗機/熱水器/廚下型冷熱飲水機













展售處

婦友欣業有限公司 嘉義市興業西路277號 TEL: 05-2356699

宏熹國際企業有限公司 高雄市五福三路159號 TEL: 07-2116666

晉仕企業 Jinshi

精品磁磚規劃．德國原裝廚具
德國陶瓷衛浴．瑞士陶瓷衛浴

05-235-1934/TEL
05-235-2903/FAX
嘉義縣水上鄉寬士村崎仔頭路701-82號
(近世賢路與重慶路口)



















NIRO GRANITE
THE SWISS QUALITY TILE
尼羅磁磚



不動產借名登記之理論與實務

文/羅振宏 律師

一、借名登記之意義

最高法院98年度台上字第990號判決對「借名登記」定義謂：「當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產爲出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。」

另土地法第43條規定：「依土地法所爲之登記，有絕對效力」；又依民法第759條之1第1項規定：「不動產物權經登記者‘推定登記權利人適法有此權利。」

綜上，借名登記是存在於借名人與出名人間之債權契約，應依雙方約定之內容以定雙方間之權利義務，但若係不動產借用他人名義登記之情形，依上述土地法第43條及民法第759條之1第1項規定，登記爲不動產所有權人之登記名義人（即出名人），依法享有該不動產之所有權利。

二、不動產借名登記之返還及舉證責任

按民法第 549 條明定：「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。」故借名人得隨時終止借名登記契約，向出名人請求返還不動產，但實務上常見出名人否認借名登記契約的存在，若訴諸於法院，此時借名人必須舉證借名登記契約存在，方能依約請求出名人返還不動產。因此，於借名登記時，應訂立書面並經見證或公證爲妥，以防日後產生糾紛。

三、案例分析

（一）甲公司將出資購買之A土地借名登記於乙股東名下，乙股東未經甲公司同意，將A土地移轉登記給丙，甲公司如何救濟？

1、甲公司可向乙主張何權利？

按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」民法第226條定有明文。如上所述，甲公司可隨時終止借名登記契約，向乙股東請求返還A土地，乙股東即負有返還之義務，但因乙股東已將土地移轉登記給丙，若乙股東無法返還土地給甲公司，此屬可歸責於乙股東之事由，乙股東應依上揭給付不能之規定對甲公司負損害賠償責任，亦即應以金錢賠償甲公司之損害 。

次按「爲他人處理事務，意圖爲自己或第三人不法之利益，或損害本人之利益，而爲違背其任務之行爲，致生損害於本人之財產或其他利益者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。」、「意圖爲自己或第三人不法之所有，而侵占自己持有他人之物者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金。」刑法第342條、335條定有明文。本案乙股東是受甲公司之委任，若故意違背借名登記契約將土地移轉登記給丙，涉犯上揭刑法明定之背信、侵占罪嫌，最重可判處五年之有期徒刑。

2、甲公司可向丙主張何權利？

按「表意人與相對人通謀而爲虛僞意思表示者，其意思表示無效。」、「債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。」民法第87條、第242條定有明文。本案丙自乙股東取得A土地，若無適法之權利，例如丙、乙間乃通謀虛僞而辦理不動產過戶，則甲公司可代位乙股東向丙請求返還A土地予乙，同時請求乙股東返還土地予甲公司。

（二）戊將出資購買之B土地借名登記於庚名下，庚的債權人向法院聲請對B土地查封拍賣，戊如何救濟？

1、戊能否阻止法院查封拍賣B土地？

按「第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。」強制執行法第15條固定有明文。惟本案例之借名人戊能否依上揭規定提起異議之訴，以阻止法院查封拍賣，實務上多採否定之見解如下:

最高法院68年台上字第3190號判例謂「強制執行法第十五條所謂就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言。上訴人(道教會團體) 主張訟爭房屋係伊所屬衆信徒捐款購地興建，因伊尚未辦妥法人登記，乃暫以住持王某名義建屋並辦理所有權登記，由王某出其字據，承諾俟伊辦妥法人登記後，再以捐助方式將房地所有權移轉登記與伊各節，就令非虛，上訴人亦僅得依據信託關係，享有請求王某返還房地所有權之債權而已，訟爭房地之所有權人既爲執行債務人王某，上訴人即無足以排除強制執行之權利。

2、如B土地遭法院拍賣成交，戊如何主張權利？

因庚於B土地遭法院查封拍賣成交，已無法返還B土地給戊，屬可歸責於債務人庚之給付不能情形，依上揭民法第226條之規定，債權人戊可向庚請求損害賠償。

本人甫擔任嘉義市不動產開發商業同業公會法律顧問，日前獲邀不動產相關文章以刊登於「嘉義建築會刊」，深感榮幸!日後歡迎各界討論指教，名片如下，謝謝大家!





建設公司與房地合一稅

文／林振山 會計師

一、前言

衆所皆知，房地產課徵所得稅之方式，即將於105年1月1日起改弦更張，改採所謂房地合一稅(新制)相對於新制，則截至104年底爲止，原規定之課稅方式，吾人稱之爲房地分開稅(以下稱舊制)。

新制之實施，個人認爲以房地產爲業之建設公司及相關行業將遭受重大的打擊，因爲所有節稅、避稅的管道均已被新制堵死，換句話說，依照新制不論是個人或建設公司均已無避稅(或節稅)的空間，此等嚴苛的規定，必將使得大部分的投機客或投資客退出房地產市場，只剩下一般的自住客而已，依照業界老先覺的說法至少三年的蕭條期，應是最低的估計了。

二、建設公司之營運方式：

一般而言，建設公司的營運方式，應先分成二大類：

A. 自地自建：亦即以建設公司名義購入土地，然後經過建築師設計，請照、預售、完工、交屋等一連串營運活動，完成整個房地產之交易，此一方式，通常係由較具規模的建設公司採用。過去，由於房地分開計稅，於是建設公司常設法提高土地售價，相對的壓低房屋之售價，以求稅負之減輕。

B. 合建分售：分成或分屋，詳言之，土地由地主提供，土地地主不論是否與建設公司有關一律由土地地主之自行出售土地（合建分售），建設公司僅出售房屋部分，土地與房屋到底如何分配其售價比例，事先由地主與建設公司商定，地主通常亦同時委託建設公司代爲收款，此即爲大部分中小企業規模之建設公司所採用之營運方式。至於分成，簡單的說是由建設公司將出售全部之價款，按一完成數分配予土地地主，分屋則是有時係土地地主並不擬出售，於是與建設公司談好分回部分房屋供自住或出租。

惟不論形態爲何，在舊制房地分開計稅之情形，土地只有依土地漲價數額乘以土地增值稅之稅率課徵土地增值稅，不再課徵任何所得稅，而土地漲數額是以本次土地移轉之現值減去上次移轉現值，兩者之差額不大，如果是同一年度內買賣二次，則後一次就沒有增值可言（因土地公告現值每年僅調整一次）因此政府爲打擊投機，於民國１００年先以奢侈稅伺候，然而奢侈稅訂有二年的豁免期，亦即只要買賣期間相差二年以上，即不適用奢侈稅，而且民間又有廢止奢侈稅的呼聲，財政部即順水推舟，改弦更張，採取更嚴厲的新制-房地合一稅，依照個人瞭解在新制實施之下，所有的房地產交易相關人，除非您願意繳稅，否則任何手法，均已難敵財政部的防制措施。

三、財政部為實施房地合一稅，已訂有「房地合一課徵所得稅申報作業要點」之行政規則乙項，依據此要點第參類第六項，有關所得之計算公式如下：

房屋、土地交易所得 = 交易時成交價額(a) - 原始取得成本(b) - 因取得、改良及移轉而支付之費用(c)

(a) 交易時成交價額：簡單的說就是售價，而此售價包括土地、土地及房屋、或房屋之使用權，三者之實際售價，由於實價登錄已全面性的實施，因而買賣雙方不僅須申報眞正的售價，相對的成本也是

(c) 因取得、改良及移轉而支付的費用 = 此項費用，應由繳稅義務人舉證，提出相關之憑證，如果沒有憑證則依要點第十三項稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。

本要點似漏列一項，爲依土地稅法計算土地漲價總數額，應予減除，事實上，此項土地漲價總數額，實際已依法課徵土地增值稅，換句話此乃是土地增值稅課徵標的，已另外課完了土地增值稅，自應予以減除。詳言之，土地增值稅之課徵，仍循以前的方式，由主管稽徵機關以本次移轉土地現值減除上次移轉現值乘以增值稅之稅率課徵土地增值稅，而計算房屋交易所得時，此一部分自應予以扣除。

上列計算公式內所包括之售價、成本、費用及土地漲價總數額，由於實價登錄的關係，全部資料均已由政府機關掌控，則尚應由納稅義務人應自行申報，只是加重老百姓的負擔而已，而所有金額均爲實價，亦即爲市價，土地增值則爲相對的公告現值之變動金額，再加上採取高稅率，顯然不論是個人或營利事業(建設公司)完全處於十分不利之地位，殆可斷言。





二階堂日式燒肉

吃到飽

營業時間：星期一～星期日　上午11點～晚上12點

營業地點：嘉義市新民路686號

連絡電話：

05-2859797





HMK 鴻茂

免費客服專線
0800-070-858

全方位熱水器供應專家

綠能環保好生活



太陽能熱水器



儲水式電能熱水器



方型不鏽鋼水塔



翡翠防震水塔



熱泵熱水器

綠能首選

附加環保綠能形象　提升建案價值

太陽能熱水系統



實際應用案例

- **超高效能集熱效果**
  專利設計，集熱效果NO.1
- **智慧型省電控制系統**
  可遠端分離控制溫度、時間
- **豪宅節能節水運用**
  可結合熱泵/電能熱水器
  達到前端節能，末端節水

全方位熱水供應專家　太陽能熱水器　電能熱水器　瓦斯熱水器　熱泵　大型儲熱桶

房屋交易流程

付訂金(1天) → 簽約(5天) → 用印(1天) → 完稅(20天) → 過戶(5天) → 交屋(1天)

雙方議定價格	確定雙方資料	請領用印文件	稅單下達	領取新權狀	房屋點交
確定代書人選	簽約買賣契約	申請稅費單	付完稅款	設定並撥款	交付鑰匙
交付合約範本	支付簽約款	接洽銀行貸款	繳納相關稅	結清費用	交付權狀

房屋買賣從簽約到交屋整個過程大致如下

一、議價

若有購買的意願，雙方進一步洽定價格、付款方式等等相關條件。

二、付訂金

若決定買下房子雙方洽定好價格、付款等條件，買方必須先付訂金，當下雙方簽定房屋訂購單。所謂訂金是買方爲確保契約履行，交付賣方的金錢，具有契約上的效力。賣方收下訂金後，若買方反悔，則賣方有權沒收訂金， 反之若賣方反悔，則必須加倍退還。

三、簽約(付訂後5天)

下訂金之後，雙方約定簽定正式買賣契約，支付簽約金，買方必須準備：

1. 印章
2. 身分證
3. 訂金收據〈訂購單〉，和賣方簽訂土地房屋買賣契約，確定買賣成交，並支付簽約款
4. 簽立餘額本票擔保〈待款項全部交付完成後返還〉

四、用印：(簽約後7-10天)

地政士至地政事務所，請領土地及建物登記謄本，填寫土地登記申請書，土地增值稅單申報書等等相關文件。

買方需提供印章及身分證影本，同時給付一 用印款。

賣方需提供1. 印鑑章、2. 印鑑證明2份

買方和賣方在所有文件上蓋上雙方印章或印鑑章。付款後，賣方將印鑑、所有權狀等相關證件交給地政士辦理過戶。

地政士至鄉鎮市公所申請「契稅」繳費單。賣方至稅捐處，申請「土地徵值稅」繳費單。

收件後，約五~七個工作天，承辦人員會通知前往領取「土地增值稅」繳費單。

買方若需貸款，則應於用印時決定貸款銀行（可請地政士辦理），銀行收件、審查、估價對保、用印約2至3星期。 〈建設公司通常銀行貸款統一由公司指定處理〉

五、完稅（簽約後30日內）

必須在簽約後30日內，向當地的稅捐稽徵處繳交房屋買賣所需負擔的稅費，包括：〈買方繳納契稅，賣方繳納土地增值稅、過戶前房屋稅、地價稅〉

1. 買方應繳付完稅款。

買方應付擔的稅費

〈1〉.契稅。
(國稅局收的，約房屋現值之6%，土地不必繳納)
〈2〉.登記規費、印花稅
〈3〉.買賣及抵押權設定代書費
〈4〉.火災保險、貸款
〈5〉.末期工程收益費
〈6〉. 鑑價費、貸款

賣方應付擔的稅費

〈1〉.土地增值稅
〈2〉.到期工程收益費(通常無)
〈3〉.交屋日前：房屋稅、地價稅結算
〈4〉.交屋日前：水、電、管理費用等結清
〈5〉.抵押權塗銷代書費

六、過戶（簽約後30日內）

一、買賣雙方辦理過戶應備證件：

賣方

1. 身份證正本
2. 戶口名簿正本
3. 土地所有權狀正本
4. 建物所有權狀正本
5. 印鑑章--印鑑證明2份
6. 最近一期房屋稅單及地價稅單

買方

1. 身份證正本
2. 戶口名簿正本
3. 印章

須貸款的人另附(三選一)

1. 扣繳憑單
2. 存摺影印本
3. 薪資轉帳證明單

二、抵押權塗銷必備文件：

1. 債務清償證明書 2. 他項權利證明書 3. 原抵押權設定契約書

三、買賣契約書正、副本(貼足印花稅票)

1.增值稅單

2.契稅單

3.持土地、建物所有權狀，到地政事務所辦理土地及建物的所有權轉移以及抵押權等他項權利的塗銷或更名，核發新權狀後，房屋所有權便轉移至買方的名下。

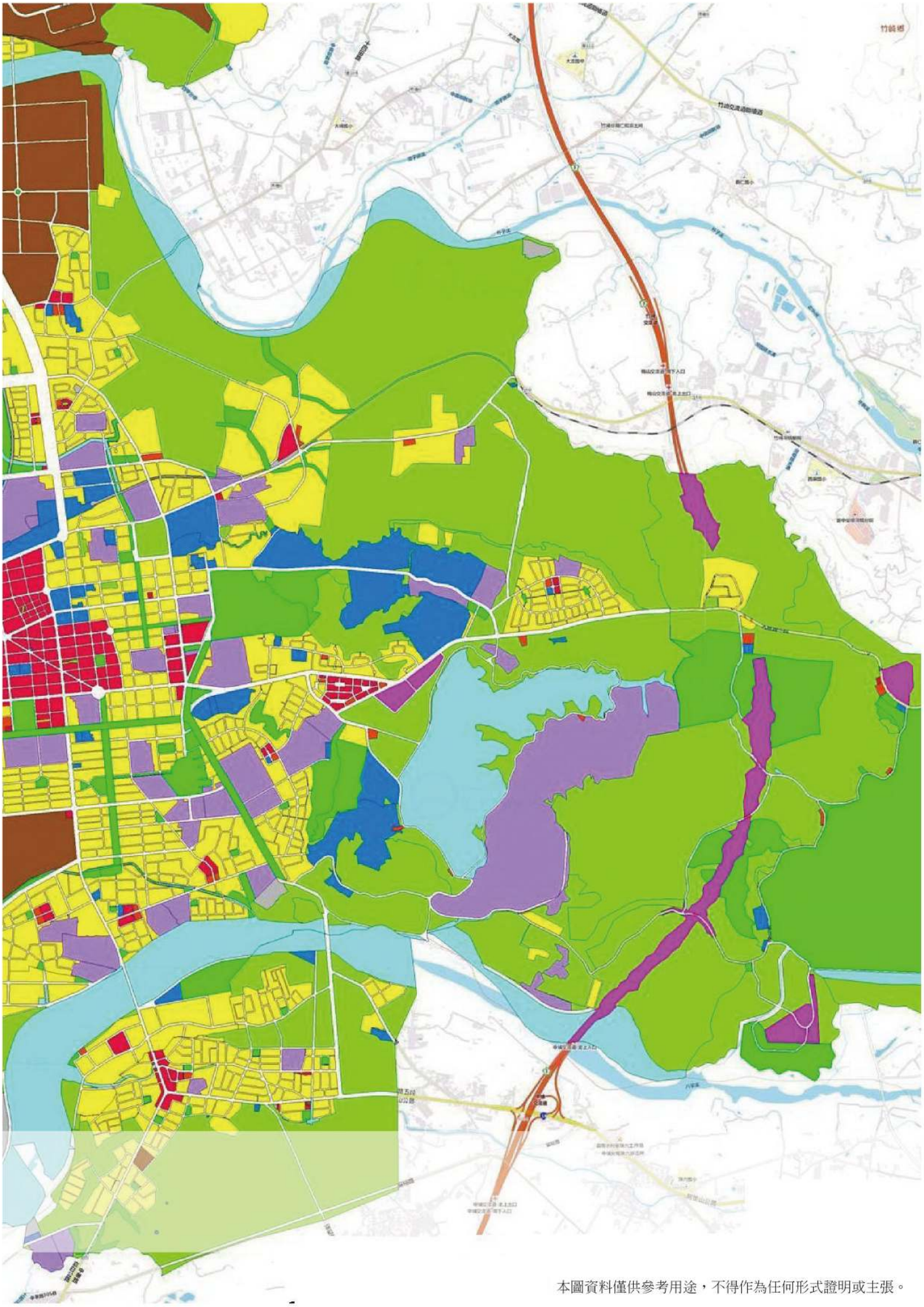
七、付尾款（過戶後銀行貸款撥款 ）

將剩餘的款項全數付清，通常是向銀行貸款來支付最後的尾款，對保時即簽立取款條給賣方，貸款完成即由銀行直接將貸款撥入賣方的帳戶，並完成過戶、交屋手續，賣方返還原簽立之餘額擔保本票。



嘉義市

都市計畫示意圖



本圖資料僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主張。

TOTO

きれい潔淨美技術

讓乾淨 到達美的境界



NEOREST AH

TOTOきれい潔淨美技術，使用前，先用前噴霧濕潤馬桶內壁，形成第一道防護水膜，更不易沾污；使用後，以獨家電解除菌水技術把水變得能除菌，高達99%的除菌率，徹底清除污垢與細菌，把潔淨做到極致，乾淨從此用美定義。

電解除菌水　水龍捲技術

TOTO台灣東陶股份有限公司 www.twtoto.com.tw｜祥森展示中心｜嘉義市東區林森東路86號｜05-2782166

投資興建 金力建設　全案規劃 金石建設

金石+

年度鉅獻
限量典藏

2015金石建設旗艦名店美學升等款

STAND ON THE WORLD



地24-38坪／建63-94坪

基地｜興達路 撫順一街口　接待會館｜向榮街221號 **05-281-1333**



公司網址 / www.kingstonecy.com.tw　FACEBOOK / https://www.facebook.com/金石建設股份有限公司-212403888794421/timeline

達人推薦-好房新資訊



個案名稱	文華苑－公爵特區		
投資興建	聯儀建設・聯葳興業		
基地位置	嘉義市彌陀路70巷40弄46號～58號		
訴求重點	獨棟・雙併・六戶大宅院落・ 座隱東區靜巷・百坪電梯別墅		
產品類型	獨棟・雙併電梯別墅	現　況	全新完工
總戶數	6戶	地坪/建坪	42~49坪/97~105坪
車　位	3~4	連絡電話	05-2771855
網址/信箱			



個案名稱	文華苑－尊爵特區		
投資興建	聯儀建設・聯葳興業		
基地位置	嘉義市吳鳳南路111-12號		
訴求重點	市中心獨一無二・雙公園・正角地・ 130坪獨棟電梯別墅		
產品類型	獨棟電梯別墅	現　況	全新完工
總戶數	1戶	地坪/建坪	42.35坪/129.3坪
車　位	4	連絡電話	05-2253306
網址/信箱			



個案名稱	至冠 原墅		
投資興建	至冠開發有限公司		
基地位置	泰瑞一街		
訴求重點	超大面寬・戶戶雙車位		
產品類型	別墅	現　況	結構中
總戶數	10戶	地坪/建坪	30~40坪/60~88坪
車　位	2~3	連絡電話	05-2336111
網址/信箱			



個案名稱	大僎		
投資興建	至冠開發有限公司		
基地位置	林森西路		
訴求重點	火車站前・黃金地段・店租辦住・四效合一		
產品類型	店面	現　況	結構中
總戶數	2戶	地坪/建坪	37~40坪/103~111坪
車　位		連絡電話	05-2336111
網址/信箱			

達人推薦-好房新資訊



個案名稱	觀武意墅 NO.2		
投資興建	觀武建設有限公司		
基地位置	嘉義市四維路388號(四賢國小旁)		
訴求重點	6星級飯店型豪宅		
產品類型	5樓、6樓豪宅	現　況	
總戶數	2戶	地坪/建坪	40-50坪/135-160坪
車　位	4位	連絡電話	0919119658
網址/信箱			



個案名稱	觀武意墅 NO.3		
投資興建	觀武建設有限公司		
基地位置	中埔鄉和睦重劃區忠明路17巷22號(世新電視台對面)		
訴求重點	田字型別墅		
產品類型	三樓半別墅	現　況	
總戶數	6戶	地坪/建坪	35坪／59坪
車　位	雙車位	連絡電話	0919119658
網址/信箱			



個案名稱	寶格好吉市		
投資興建	寶格建設		
基地位置	朴子市開元路408號旁		
訴求重點	1、豪宅品牌寶格建設與旅法建築師蘇杰鳴再創美學地標 2、朴子市核心・公園第一景 3、文化路、山通路、海通路、南通路3分鐘繁華商圈 4、五大房公園墅・前庭雙車位		
產品類型	金店面/公園墅	現　況	全面興建中
總戶數	39戶	地坪/建坪	23~43坪/52~72坪
車　位	前庭雙車位	連絡電話	05-3661888
網址/信箱	http://www.best568.com.tw / life5659@yahoo.com.tw		



個案名稱	寶格雲濤		
投資興建	寶格建設		
基地位置	垂楊路・彌陀路路口		
訴求重點	1、豪宅品牌寶格建設特邀旅法建築名師蘇杰鳴 VS.台中七期豪宅景觀大師許富居聯手鉅獻 2、萬坪公園樹海 3、五百坪皇家水花園・新古典電梯豪墅		
產品類型	臨路型/社區型別墅	現　況	全面興建中
總戶數	44戶	地坪/建坪	43~68坪/106~182坪
車　位	2-4位	連絡電話	05-3661888
網址/信箱	http://www.best568.com.tw / life5659@yahoo.com.tw		

達人推薦-好房新資訊



個案名稱	泛國精湛		
投資興建	泛國建設開發（股）有限公司		
基地位置	日新街		
訴求重點	崗石外觀		
產品類型	雙併	現　況	興建中
總戶數	2戶	地坪/建坪	地坪50坪/建坪:120坪
車　位	2位	連絡電話	05-2836066
網址/信箱			



個案名稱	首馥一期		
投資興建	哲園開發建設有限公司		
基地位置	嘉義縣民雄鄉頭橋工業五路與文化路口		
訴求重點	文化路尾金店面 面寬6米，正四樓透天店面 前後臨路 樓下賺現金 樓上收租金		
產品類型	透天金店面	現　況	興建中
總戶數	限量三席	地坪/建坪	地坪32.7坪/建坪:63.3坪
車　位		連絡電話	05-2326066
網址/信箱	houseland112@yahoo.com.tw		



個案名稱	W高峰匯		
投資興建	全案規劃:兆盈建設　投資興建:兆紘建設		
基地位置	12米雙竹街、12米友竹街口		
訴求重點	精品飯店式管理大樓		
產品類型	大樓	現　況	興建中
總戶數	38戶	地坪/建坪	49-82坪
車　位	機械及平面	連絡電話	05-2335000
網址/信箱	zhaoying888@hotmail.com		



個案名稱	水上灣		
投資興建	唐暉建設股份有限公司		
基地位置	嘉義縣水上鄉中華路與華林街交叉口		
訴求重點	孝親房・整層主臥・間間套房		
產品類型	透天店住	現　況	施工中
總戶數	25戶	地坪/建坪	地26坪/建56坪
車　位	併排雙車庫	連絡電話	05-268-5758
網址/信箱	s2688290@yahoo.com.tw		

達人推薦-好房新資訊



個案名稱	榮耀尊爵		
投資興建	佑任開發建設有限公司		
基地位置	正彌陀路面(勞工育樂中心對面)		
訴求重點	投資兼增值(七星計畫商圈)		
產品類型	金店面、豪墅	現　況	興建中
總戶數	12戶	地坪/建坪	27~54坪 / 64~127坪
車　位	2位(住家)	連絡電話	05-2773337
網址/信箱			



個案名稱	日月		
投資興建	全景建築		
基地位置	嘉義市東區義教西路３７號		
訴求重點	6米面寬、崗石雙併		
產品類型	電梯店墅	現　況	全新成屋
總戶數	2戶	地坪/建坪	
車　位	雙車庫	連絡電話	05-2366000
網址/信箱			



個案名稱	泰勒瓦莊園		
投資興建	仰喆建設股份有限公司		
基地位置	嘉義市大雅路		
訴求重點	法式莊園、英式管家、手感建築		
產品類型	透天及平面式別墅	現　況	臻於完工
總戶數	49戶	地坪/建坪	66~320坪/86~175坪
車　位	2~4 車位	連絡電話	05-2713288
網址/信箱	www.youngood.com.tw		



個案名稱	流星雨．双子座		
投資興建	福御建設開發有限公司		
基地位置	雙竹街、友竹街口		
訴求重點	溫馨二～六房、樓中樓、雙車位、700坪中庭花園		
產品類型	透天店面+公寓二～六房	現　況	結構中
總戶數	82戶	地坪/建坪	944坪/93193坪
車　位	82位	連絡電話	05-2772588.2336588
網址/信箱	archi.a8241@msa.hinet.net		

達人推薦-好房新資訊



個案名稱	崧園La Vita 2期		
投資興建	富貴園建設有限公司		
基地位置	縣政特區祥和二路東段VS太保五路口		
訴求重點	挑高6米8大廳、星級飯店式管理、三面臨路壯闊基地、層退空中花園露臺、2房3房		
產品類型	電梯大樓	現　況	預售興建中
總戶數	70戶	地坪/建坪	693坪/3270坪
車　位	平面92位	連絡電話	05-3622456
網址/信箱	嘉義縣朴子市吉祥七街99號		



個案名稱	直璞 風格		
投資興建	直璞開發建設		
基地位置	嘉義市西區博愛路二段908號		
訴求重點	反璞歸眞的「建築禪 禪建築」		
產品類型	獨門獨院 豪墅店	現　況	新完工
總戶數	2戶	地坪/建坪	78坪/160坪
車　位	4位	連絡電話	05-2830055
網址/信箱	zenkyo168@yahoo.com.tw		



個案名稱	富域		
投資興建	合懋建設開發股份有限公司		
基地位置	嘉義市民權路與維忠街口		
訴求重點	市中心店鋪、中山公園爲鄰		
產品類型	店舖	現　況	使用執照取得，即將公開
總戶數	3戶	地坪/建坪	33坪/96坪
車　位		連絡電話	0982215555
網址/信箱	Houmouo1@yahoo.com.tw		



個案名稱	擎天		
投資興建	國楨建設		
基地位置	嘉義市國治街3號 (近世賢國小)		
訴求重點	世賢國小旁・現場千萬實品屋展示・全新完工		
產品類型	五樓電梯豪墅	現　況	全新完工
總戶數	3戶	地坪/建坪	50坪/100-150坪・面寬9米
車　位	1-3車位	連絡電話	05-2860633
網址/信箱			

國家級的
榮耀與肯定

中華民國105年 第十七屆

國家建築金獎

暨「台灣誠信建商」認證 開始預約報名



吳敦義副總統(前排中)、羅淑蕾主任委員(中右)、游明國評選委員長(中左)與得獎代表合影

總統府



吳敦義副總統頒獎

行政院



張善政副院長頒獎

立法院



王金平院長頒獎

台灣大學



李鴻源教授頒獎

感謝嘉義市不動產開發公會暨會員的支持及參與！

台灣誠信建商認證及參選諮詢專線：(02)2951-7387
國家建築金獎全球資訊網：http://www.formosa21.com.tw



赫弘35
柏熹 BOLD-SENSE 衛廚
600嘉義市垂楊路443號
TEL:05-216-5488
FAX:05-216-5591
E-mail:b1009932@ms72.hinet.net

Villeroy & Boch 1748 德國衛浴國寶
DORN BRACHT 德國手工藝術龍頭
GROHE SPA 德國精密工藝龍頭
HOESCH 德國頂級按摩浴缸
KEUCO 德國精緻衛浴配件
LEICHT 德國廚具製品





以建築，實踐幸福

Achieve your desire

跨時代豪墅巨擘，合巨建設砌築完美品質

對「合巨建設」而言，建築，是一種自我修練。
對品質的講究，對完美的琢磨，
需要的，是不斷精進的實力，與超乎常人的耐力，
從土地的選址、建築的規劃、空間的佈局…
乃至居住者身心靈的感受，每一筆獨出心裁的線條，
都歷經五年周詳思忖、吹毛求疵，
不僅將房子蓋好，更是落實一種終身被守護的生活感動，
塑造專屬的生活之道，實踐守候住户的幸福承諾。
【夏木漱石】之所以獨一無二，便源自於此。

【夏木漱石】全新完工　壓軸雙席

城市中最難得的一處風景，永遠是層峰心靈最愜意的獨享，
享受渾然天成的樹海美景及高綠覆環境，
俯瞰放眼遼闊的永恆視野權，
風光水綠離家最近，閒適自在心最從容。
生活裡不急不徐，自擁一份安然自若，
繁華與寧靜理想兼得，出入無處不美。



3D外觀示意圖

合巨建設
HOUSING GIANT CONSTRUCTION

夏木漱石 Achieve your desire 全新完工
嘉義公園、植物園、都會公園 萬坪公園綠蔭
嘉義市金龍街 賞屋熱線/ 05-2710088 服務專線/05-2841111

建物の美しさ

臻於完工

LUXURIOUS
PLEASURE

值得等待の美好。



傾聽，蜂與蝶的輕舞，
林子與星辰的低語…
凡塵紛擾，越顯澄心價值。

66·90·128·320地坪
2-4車庫
維安莊園・獨棟泳池

仰喆建設・五洋營造

嘉義市・大雅路
2713288

Terroir
泰勒瓦莊園