建築嘉義

第10601期
嘉義市不動產開發商業同業公會
Chiayi City real estate developers Association
中華民國一〇六年 一 月
中華民國一〇六年 一 月
NO.3
出版



流星雨·射手座

雙公園．明星學區

East or West, home is the best.

住進這裡…
在和風湯屋找回悠閒時光

數十項飯店風設施，讓生活每一刻都像渡假！











「流星雨射手座」把日子變精彩了，24小時都美好～

【AM 9:00】在一樓迎賓大廳與來訪親友舒適歡聚。

【AM 10:00】陪孩子在遊戲室渡過美好親子時光。

【AM 11:00】在寬敞圖書室享受閱讀好書的樂趣。

【PM4:00】漫步落羽松林蔭下，享受涼爽愜意。

【PM 5:00】到健身房邊賞景邊鍛鍊人魚線和六塊肌。

【PM 6:00】到和風湯屋或蒸氣室享受療癒SPA。

【PM 7:00】邀請親友到頂樓BBQ區烤肉賞月。



★湖子內一期特區．首座三制震景觀大樓★

雙公園明星學區｜2~4房樓中樓｜接待館：義教街755號對面 05-2772588

福御建設．福耘建設．福翌開發｜陳資雲建築師事務所

聯儀建設

文華苑

公爵特區

得獎 是對建築的肯定　也是公司及住户的榮耀



恭賀 文華苑 唯一榮獲 2016建築園冶獎



園冶獎 Yuan-Yie Award

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

（透天建築景觀類）



地坪/42~49坪．建坪/95~101坪．東區靜巷電梯別墅．3~4車位

聯儀建設 聯威興業 接待中心/ 嘉義市彌陀路70巷40弄58號（勞工中心對面）

05-2771855



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
秘　　書：	趙中仁
助　　理：	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
出版日期：	中華民國106年1月出版-建築嘉義-半年刊
創意設計：	熊設計

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 | 嘉義市市長 / 涂醒哲 市長

07.人物專訪 | 嘉義市議長 / 蕭淑麗 議長

08.建築嘉義講座 |

08.建築嘉義講座 | 2016台灣房地產面面觀 / 呂冠衡 理事長

14.來嘉打卡 | 嘉義新港板陶窯、嘉義市蘭潭水舞

22.建築專刊

28.建築新知 | 招牌廣告設置規格範例 / 違建管理科 曾江評

31.不動產大小事 |

31.不動產大小事 | 淺談地質敏感區與嘉義地區建築開發之影響 / 魏文德 大地技師

33.不動產大小事 | 本國綠建築實施十六年之回顧 / 林建良 建築師

37.法律停看聽 |

37.法律停看聽 | 淺論房地買賣契約約定 違約金之法律效力問題 / 楊漢東 律師

40.稅務小叮嚀 |

40.稅務小叮嚀 | 實施IFRS對營建業影響之探討 / 蔡文惠 會計師

42.稅務小叮嚀 | 減徵退還新車貨物稅自行核對表 / 南區國稅局

45.稅務小叮嚀 | 105年地價稅重要訊息報乎你知 / 稅務局 葉素玉

48.建築美學堂 |

55.會員交流園地 |



藝術賞析

多子祝賀圖

作者:齊白石

【公會網址】



人物專訪 |

忠言逆耳，為百姓請命！

文/嘉義市不動產開發商業同業公會理事長 呂冠衡

最近剛從國外回來，相信大家會有和我一樣的感慨！在國外看到的是各個國家努力在拼全球的競爭力，聽見、看見的都是人家在報導以及正在進行的國家發展，國家政策、經貿問題如何、如何…；回到台灣，不禁令人噓唏，感歎！我們還在吵「一例一休」，「同性婚姻要求修改民法問題」……，台灣沒有其他更重要的問題了嗎？攸關百姓生存、產業發展、國家大政等等議題，似乎不怎麼會被重視！

回到嘉義，也令人感歎！嘉義市的人口已經正式跌破27萬人了！執政當局不知道是否看見危機了嗎？跌破27萬人了又有何感想呢？

在三個多月前，本會特別出面邀集本市建築師公會及土木技師公會，三個專業團體特別召開研討會議，針對有關嘉義市啓明路以東、日新街以東，當初政策一刀切全部被劃定爲山坡地，因而有限制條件開發，因此，多年來問題叢生，百姓權益受損，希望能藉由三個專業團體的見解及討論，積極的建議嘉義市政府能夠就本市啓明路以東、日新街以東之山坡地進行重新全面性的檢討，把地勢平坦地及有坡度的土地做全面性重新調查、整理、歸類，並且針對開發面積應繳交回饋金9%偏高，及開發時程申請時效冗長嚴重影響百姓權益等問題能夠做一全面性檢討，會中經過兩個多小時熱烈討論後有得出七項建議，包括解編問題、水保計畫書審時效問題、平坦地問題、回饋金問題等等。

其共識結論如下：

1. 建議市政府應編列預算委託專業工程顧問公司做整體調查與重新編定，那些屬可解編的區域(塊)及範圍，並加以調整。
2. 啓明路以東及日新街以東及蘭潭以西之地勢平坦地應適度加以放寬並解編。
3. 如不能全面解編，原則上地勢平坦地區及坡度未達5%，海拔未達100公尺以上者，建議得以「簡易水保」做辦理，並訂定「嘉義市山坡地開發建築管理專責法規或作業要點」以做爲啓明路以東及日新街以東山坡地簡易水保申請之法源。
4. 公告現值稅基每年不斷調高，造成山坡地開發回饋金現行9%過高，依據山坡地開發利用回饋金繳交辦法第5條第1項規定基準稅率以6%起算去計算回饋金，目前台中市、基隆市等許多縣市早已調降至6%，因此建議本市應以基準稅率6%計算，始爲合理。
5. 山坡地開發之回饋金計算不應再以「基地面積」計算，應以「實際開發整地面積」或建築法規定之「建築面積」計算回饋金，始爲合理。
6. 審查委員之審查如有個別意見應一次羅列出來以做爲改善基準，不宜逐次審查，再逐次衍生不同問題，造成民衆困擾。
7. 簡易水保建議應在30天內完成審查核定，500㎡以上水保計畫應在四個月內完成審查核定。

另外本會也針對有關嘉義市政府「湖仔內區段徵收土地使用細部計畫」中發現有三項問題需要加以檢討、改善，其中有關涉及湖子內地區都市計畫細部計畫土地使用管制要點中有三個部份影響百姓權益甚鉅，本會也極力建議市府應儘速召開都市計畫委員會議，依程序辦理通盤檢討修正，以免日後該新興重劃區衍生更多問題：

1. 建築基地面臨多條道路者，各面皆需退縮之規定相當不合理，因為該基地條件皆為角地，甚至是三面臨路，如此規定將造成民眾權益受嚴重損害，而本市土地使用分區管制要點中已明訂：住宅區、商業區退縮建築之空地如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面。兩面道路寬度相同，擇一退縮。另劉厝地區細部計劃分區管制要點亦於88年1月15日比照上項規定放寬，故建議該區亦應依照嘉義市土地使用分區管制要點之規定辦理。

2. 退縮建築空間內應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。本會建議應將不得設置圍牆的部份放寬，因為本市已於104年訂定嘉義市免計建築面積雜項工作物大門式圍牆設置原則，目前已適用全市且獲得市民讚許為德政，故建議該區亦得比照嘉義市免計建築面積雜項工作物大門式圍牆設置原則之規定辦理。

3. 本計劃區內建築基地之退縮建築空間不得開挖地下室。該規定也不合理，此規定將造成民眾權益受損害，並且影響地下室停車空間問題，往後恐將帶來都市交通停車問題，建議將「不得」兩字做修訂調整或應予放寬地下室面積之全面開挖，藉以解決都市交通停車問題。

另外，本會也主張建議財政部賦稅署應全面檢討在不動產稅制中的「持有稅」、「交易稅」及「所得稅」應該全面檢討其合理性及有重覆課稅部份，譬如「持有稅」中的房屋稅、地價稅問題的不合理，是否應予廢除或修訂，「交易稅」中的房地合一稅其內容是個矛盾的稅制也有不合理部份，而目前房屋交易市場急凍與「房地合一」課徵所得稅有關，整體產業因房地合一新稅制擾攘近而喪失動能，105年上半年的申報中有將近七成都是自住或者虧損，不用繳稅，收入稅額也僅有3.9億元，跟財政部原本預期，半年要有10億元、第一年要有42億元的稅收落差很大。而且目前市場一片低迷，房價喊跌，房屋交易各項稅捐不斷增加的情形下，未來明年「房地合一」稅收還會更少，與當初財政部樂觀的預估相距甚遠，所以，為了一個「房地合一」3.9億元的稅收，全台灣一年損失了高達近一兆的市場動能，因此證明「不當的政策，比貪污更嚴重」，本會基於國家發展及產業前景著想，乃於賦稅署所召開的「房地合一課徵所得稅制度相關議題諮詢會議」上更積極的建議賦稅署應儘速加以提出修正，並且建議以持有期間及稅率提出修訂，主要內容有：

1.在持有期間方面應以自用住宅之持有期間六年為參考值，持有房屋及土地超過2年未逾10年者稅率20%，應修正為逾6年。

2.持有房屋及土地之期間超過10年者，稅率為15%，應修正為超過6年稅率為5%。

3 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率由原來的20%修正為10%。

4. 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二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率由原來的20%修正為10%。

5. 符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率由原來的10%修正為5%。

台灣是我們生長的地方，我們希望居住在這片土地能夠更好，所以，我們大膽的建言，誠懇的建議，也希望中央和地方能聽見，並且能加以修正，不要再官僚式的回應，為百姓，為改善不動產投資環境，請傾聽忠言。



打造健康防老園區 帶動健康產業

文/嘉義市市長 涂醒哲

我國逐漸邁入高齡化社會，身為子女無不希望可以讓家中年邁的雙親安享晚年，有著「老而健康、免於病痛」的生活。健康防老園區的設立在於提供老年的家人可以有一個健康的居住環境，且能降低對醫療資源的依賴，「讓人可以老，但不能生病」，因此園區的設立初衷，就是要推動預防醫學與健康促進，使每一位市民都能積極參與「老而健康」的生活。





完善空間搭配現代科技 銀髮生活更愜意

嘉義市有非常優越的地理條件，及兩倍於全國平均的豐沛醫療資源，足以建構健康防老園區，園區的硬體規劃方面包含通用住宅空間設計、管線地下化、綠建築與健康建築規範、一樓聯通公共休閒空間、屋頂植栽、社區農場；軟體的規劃則分為個人健康管理、家戶健康管理以及家庭責任醫師等三方面相輔相成，另外再配合雲端貯存與大數據分析等各種資通訊科技的應用，隨時掌握每個人的健康狀態並提供查詢。將理想的預防老化環境具體呈現，不僅藉此可以促進老人健康生活，更可以吸引人口移入，進而帶動健康產業發展，增加就業機會。



▲ 湖子內健康防老園區區域位置圖



▲ 湖子內健康防老園區示意圖

人物專訪 |

城市的美好 有賴市民共同打造

文／嘉義市議會議長 蕭淑麗



一個城市的進步與否，不在高樓大廈的多寡，不在霓虹燈下的繁華，而是在內涵與文化。仔細欣賞嘉義市這個小而美，美而精緻的城市，從清朝以來就是政經、教育、文化的中心，雖然我們無法跟大城市比大樓高度與人口數目，沒辦法跟工業大城比產業規模，但是我們擁有美食、美景還有樸實敦厚的鄉土人情，畫都的美名、林業王國的榮耀，更讓嘉義人引以為傲。打造嘉義市成為一個有自己故事的城市，強化地方產業的特色，讓文化力產生影響力，成為城市競爭力，嘉義市將在高樓環伺的城市間，建立無可取代的特質，發揮「獨嘉魅力」。

























建築嘉義講座 ｜（部分演講內容）

2016台灣房地產面面觀

文/嘉義市不動產開發商業同業公會理事長 呂冠衡

台灣房地產是什麼問題？



2016赤裸裸的現況

這不是色情照片，
是形容今年的各行各業生意
吊在那裡的是「企業」
已經脫光衣服(利潤歸零)，還必需踮著腳才能活下來；
而坐在旁邊的是「顧客」
能感受到誘惑，但還是無動於衷(還嫌貴)…；



腳底下的木樁是「銀行」
銀行一抽銀根企業立刻斷氣。這就是2016年赤裸裸的現況…

對2016房地產的看法

- 建商普遍「讓利」的氛圍下，激勵低迷已久的消費者信心，市場表現較上半年佳，尤其中小坪數、低總價
- 主計總處預估經濟成長率為1.06%，9月央行理監事會議終止利率4連降維持利率不變，顯示目前景氣前景已較先前樂觀
- 預售推案少、成屋量多，在一片「讓利」氛圍中，全國成交量出現明顯增加局面，各地區成交量也均上升
- 2016年房地合一稅實施及台北市一刀切的房屋稅，迫使高總價買氣急凍，市場觀望，並且受豪宅退場影響，市場回歸基本盤，因而促使成交價格下移，加大議價空間
- 受稅制及經濟不佳影響，建商縮手不投資，量縮價跌求生存
- 從長期趨勢觀察，中南部整體表現持穩，北部量能持續萎縮，中小坪數、低總價依然當道，後市發展各地區價格仍傾向修正盤整格局。整體交易規模仍是處於低檔、緩跌盤整。

2014-2016年各季經濟成長率折線圖



從2013-2016年北台灣推案情形看



2016
交屋量爆增
2018
餘屋量爆增

2013年→推案量 1兆3400億元
銷售率70% 、2016年交屋

2014年→推案量 1兆1604億元
銷售率 40% 、2017年交屋

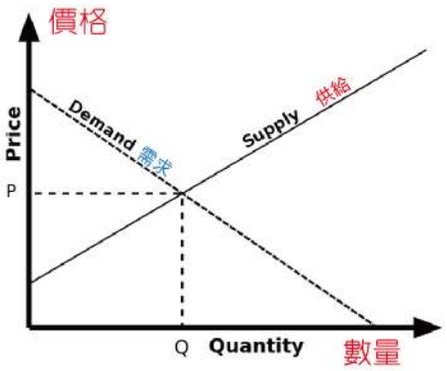
2015年→推案量 8450億元
銷售率 30% 、2018年交屋

2016年→推案量 6845億元
銷售率 20% 、2019年交屋

房價的決定因素 → 從經濟學角度看

有學過「經濟學」的人都知道，所有商品的價格，都是由「供給」和「需求」來決定。雖然有所謂的「訂價」或「開價」，但如果沒有人買，而供應的一方又想要賣掉，他就一定只能「調降價格」直到賣掉為止。

房地產的價格，其實也和其他商品一樣，都是由「供給方」和「需求方」來決定。



你願意付的「價格」，通常就是你認為你會收到的「價值」

中華民國真的萬萬「稅」！

- 上半年稅收歷年新高！預估全年超徵破500億，財政部預估今年(105年)全年稅收超徵數將達900億
- 103年全年稅收可望超徵上千億！103年全年稅收1兆9,578億，創下歷年新高紀錄，較102年全年稅收《增加1,237億元》，較預算數超徵905億。
- 104年全國稅收初步統計將達2.11兆元，較前一年度《增加1423億元》，全年稅收將超徵至少1,800億。
- 105年1至7月全台房屋稅課徵金額已達新台幣714億元，創下歷史新高！五年來房屋稅收《增加了百億元》。
- 今年公告地價全國《平均調漲3成》，預估地價稅稅收也將大幅增加，總稅收逼近千億，將比去年《成長240億元》。

房屋稅達714億元 + 地價稅達951億元=1665億元

- 民國105年1至7月全台房屋稅課徵金額已達新台幣714，創下歷史新高！五年來房屋稅收增加了百億元，不過在各地方政府加重持有稅下，房市交易陷冰凍，屬不動產交易稅的土地增值稅和契稅稅收則是分別減少23.1%、16.2%。
- 以房屋稅稅額來觀察，全台約1,008萬戶房屋中，有196萬戶免稅，占約近二成，約849萬戶、約占84.2%的房屋房屋稅在新台幣7,000元以下，全台也有5.6萬戶、約占0.6%的房屋房屋稅在新台幣10萬元以上。
- 105年地價稅於11月1日開徵，因今年公告地價全國平均調漲3成，地價稅又是用80%的申報地價計稅，預估地價稅稅收也將大幅增加，總稅收逼近千億，據財政部預估，今年地價稅開徵稅額將比去年成長240億元，達951億元，大增3成3。
- 1至6月土增稅收360億，較去年同期大減127億，減幅達26%，土增稅為交易稅，交易稅收入減少，但持有稅收入卻增加，1至6月房屋稅收707億成長5.7%，為歷年來首次超過700億，與地方政府調高地段率有關。

加稅，是幫助經濟還是阻礙經濟？

- 今年1月1日「房地合一稅」日出實施，另「公告地價」及「公告現值」也同步公告調高等等，大大影響到民眾的荷包，尤其今年「公告地價」調升三成以上，都讓建商及民眾相當有感。最令建商頭疼的是逐年調高的「土地公告現值」，所導致的鉅額土地增值稅，104年全國平均調升12.04%。
- 房屋稅、地價稅：台北市新版的房屋稅制(2014.7.1後取得使用執照者)，房屋稅可能高達數百萬元，且由買方負擔的契稅也極爲可觀，導致不少豪宅購屋者寧願違約也不願交屋。
- 政府自2011年推奢侈稅打房，預估一年稅收150億，實際稅收32.6億〈不動產佔22億〉；2016年推房地合一稅，預估一年稅收42.24億，目前稅收3.9億。交易量委縮衝擊地方土增稅、契稅等稅收，錯誤的政策讓國庫大減，經濟不振.....

景氣差銀行9兆閒錢無處去！！

- 銀行不能拒絕民眾上門存款，因此存款餘額不斷上升，2月底已達34.58兆元，但企業不太想借錢，借款餘額只有25.43兆元，造成銀行手中未借出的現金已超過9.15兆元，續創下歷史新高。
- 中經院10月20日最新預估2016年全年經濟成長率1.03%，企業借款意願也大受影響。2017年全年經濟成長率則預估爲1.81%。
- 銀行建議金管會要調整今年中小企業授信的成長目標，今年前2月國銀中小企業放款不增反降，減少683億元。
- 同時國銀存放比不斷下降，2月底降爲73.5%，銀行手中有9.156兆元的資金沒有貸放出去，必須轉存或投資，若無有效運用，都會影響銀行的獲利。

房地產如何起死回升？

- 全面檢討不動產稅制：包括重覆課稅問題！

  一、持有稅：不合理的房屋稅、地價稅等應廢除或重新檢討。

  二、交易稅：檢討房地合一稅偏高、土增稅、契稅、印花稅。

  三、所得稅：房屋交易所得稅：稅基是房屋評定現值，每三年重新規訂一次。既然已實施房地合一資本利得稅該項應予廢除。既課營所稅？又綜所稅？重點是，因賣出房屋而產生的財產交易所得是計入「綜合所得總額」中合併申報〈重覆課稅〉。
- 不合理的法令要修正：如銀行法、房地合一稅等等
- 政府要有整體的產業政策，不該凡事用管控心態，疊床架屋，應該用輔導、協助立場去幫助產業發展。

房地產核心因素 →「人口結構」的供需

- 台灣90年至104年各年度27至41歲區間的人口總數，發現在99年來到576萬人的高峰，然後逐年下滑，代表著房地產購買需求人口將逐漸降低。臺灣有嚴重的少子化問題，這一批少子化世代的小孩子，正逐漸長大中，未來也會成爲27至41歲這一個區間的人口。

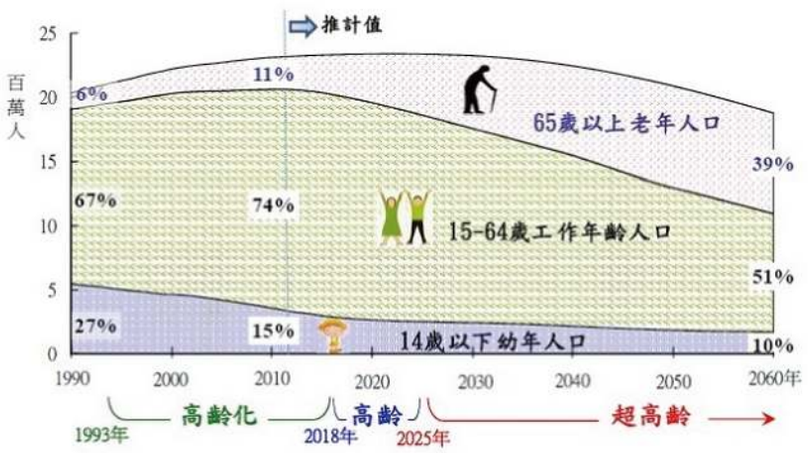
正視「人口結構」中「少子化問題」

- 99年，27至41歲人口爲576萬人的高峰轉折後，依據單齡人口推估，預估112年跌破500萬人，124年跌破400萬人。因此，如果沒有其他購屋者來補足此一人口降低所導致的需求缺口，十年後，台灣房地產將面臨結構性的改變。



(引用行政院主計總處網路資料)

人口結構變動趨勢



(引用行政院主計總處網路資料)

2010年至2060年臺灣人口推計

- **自然增加：** 由於出生數持續減少及死亡數持續增加，高、中、低推計之自然增加率分別於2019年、2017年及2015年接近0‰後，人口由自然增加轉爲自然減少，加上國際遷移等社會因素影響，人口零成長將較自然增加零成長延後3至6年發生。
- **社會增加：** 社會增加主要是淨遷移人數，2010年預估淨移入約1.9萬人，至2060年淨移入將減少爲1.1萬人。
- **工作年齡人口：** 15至64歲工作年齡人口占總人口比率目前仍持續上升，未來將由2010年73.6%，至2060年降爲48.9%，低於總人口之一半，人數最高峰爲2015年，占總人口比率爲74.4%。其中，若以10歲年齡組區分，2010年以25至34歲年齡組占23.0%最多，由於年齡結構趨於高齡化，2060年將延後由55至64歲年齡組占28.2%最多。

冠軍磁磚



全國首創 領先業界
冠軍磁磚 15 15年保固
家庭使用

立陶建材
冠軍磁磚

嘉義市世賢路二段538巷99號
客服專線:05-2835999、05-2836767
www.litowtile.com



半城半隱 墅大境。

靜隱城市獨棟雙併，
森藏自然最是無價！

景觀、視野、自然，永遠是最頂級的建材！
尊重環境、順應土地，現在難得，未來難尋！

權威建設

林園麗景

四季風景 美麗莊園

▌6-9.5米大面寬 ▌42-48大地坪 ▌雙車位・整層主臥・陽光尊親房

接待會館/世賢路・興安街248號　鑑賞專線/ 05-216-1818

權威建設・歐瑋建設 聯合開發



悠遊新港鄉土文化藝術村
一邂逅古早與現代

圖文／龐凱駿

嘉義縣新港鄉除了香火鼎盛的奉天宮能祈求媽祖庇佑，感受香火繚繞的心靜，還有充滿遊趣和古早與現代對比之美的鄉土文化藝術村落。沿著嘉164線從新港往北港方向，於高鐵高架橋下右轉，即可展開優游共和村、板頭村、南港村的鄉土與藝術旅程，體觸他們歷經十多年社造，成功「改頭換面」從即將沒落到每個月吸引數萬名遊客的新生感動。

鄉土懷舊迎新生

走過「文化藝術村」入口意象，沿著有早年台糖小火車鐵軌並行的產業道路前行，遊客第一個感覺是彷彿進入時光隧道，穿越回到40、50年代台灣農村一般，兩旁盡是遼闊綿延的稻田和菜園，路旁不時出現木造公車站、生鏽斑駁站牌，還有貼著標語的黑色木頭電線桿，甚至還可看到早就應該退役的公車仍在路上行駛。

進入保存同時再生鄉土回憶，以及五分車鐵道的「頂菜園」，如同回到阿公阿嬤年代。頂菜園主人陳明惠爲了尋回消失的農村，十三年前開始收集和搶救被拋棄的農村文物、廢棄木料，憑自己雙手一點一滴打造出記憶裡的故鄉，包括道路旁多間車站、園區內的柑仔店、斜陽小站、公有市集、司令台等，其中，將舊豬舍化身爲「豬舍客棧」更是一絕。而牛車、老床、戲台、古井等各式文物，經用心陳設，重現多處懷舊場景，發人思古幽情。

暢遊頂菜園，可到柑仔店吃零嘴；遊客人數多時，還有布袋戲可看，在地婆婆媽媽擺攤的公有市集也會開市營業；少見的「牽豬哥」這裡也有；餵牛吃草、親近鴨子等小動物，甚至在古意盎然小吃攤嘗美食、搭乘老公車遊村賞景等體驗活動包羅萬象，非常適合親子同遊。早期農村文物展現新生命，遊客可以從環境教育角度欣賞，感受過去台灣農村的純樸與美好。





頂菜園舊豬舍成客棧，創意一絕


頂菜園處處可見台灣農村古早風情



頂菜園重現台灣農村展現新生命



板頭青年返鄉壹號店


板頭青年返鄉壹號店

交趾藝術展創意

新港鄉是建廟重鎮，匠師從業人數冠全台，古時即有「剪粘交趾巢」封號，近年來，傳統工藝融入社區營造，為產業注入活力，迎合時下深度旅遊風氣，帶進許多行銷創意益加歷久彌新。在板頭村和南港村處處可見以交趾陶、剪黏、馬賽克拼貼結合的公共藝術，作品呈現古早農村孩子玩樂模樣，充滿童心童趣，創意吸睛搶鏡度百分百。









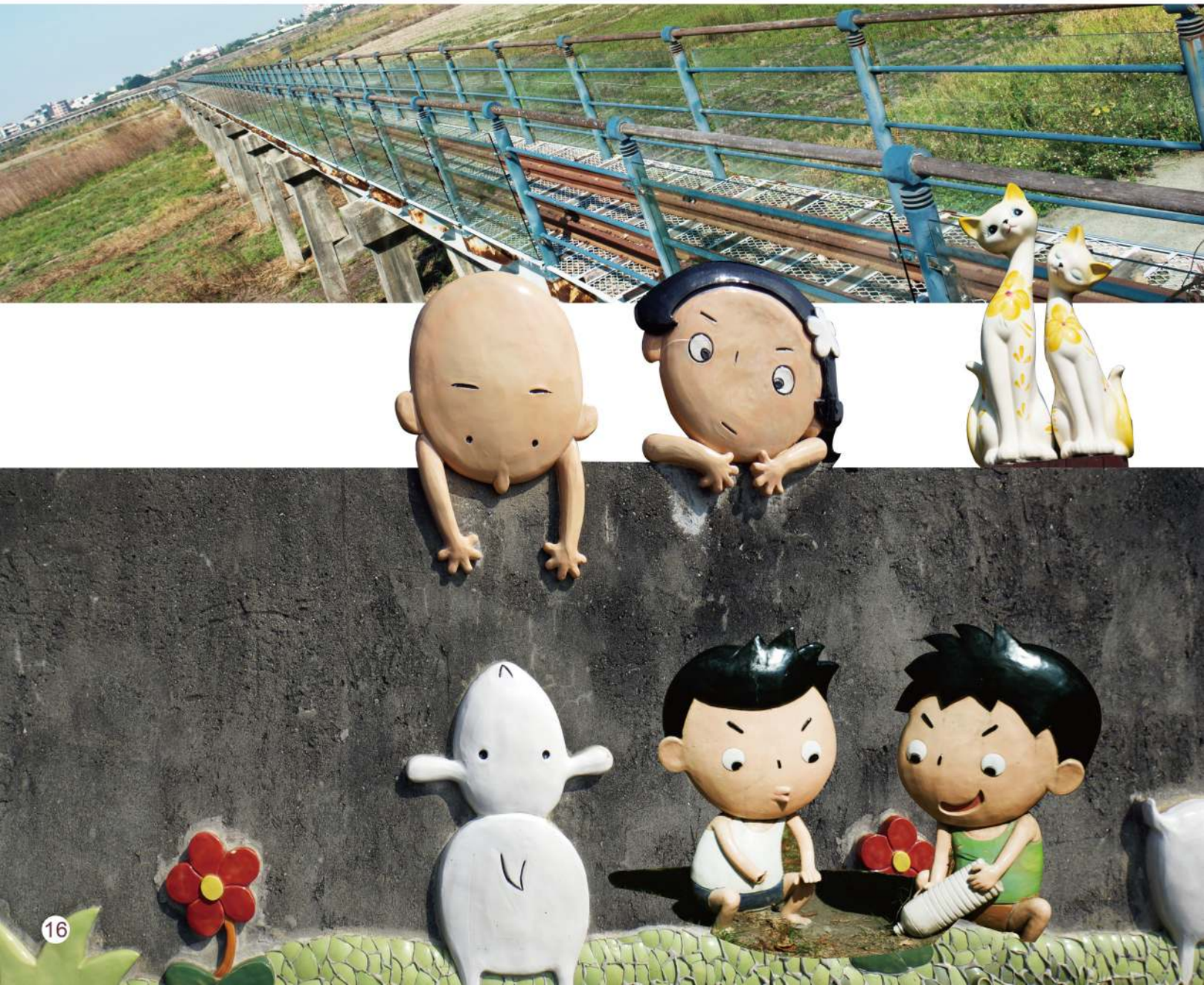




這些作品大都是由「板陶窯」師傅們發揮巧手和創意所製作，除了可在園區彩繪公仔DIY享受塗鴉樂趣，欣賞傳統交趾作品、農村童趣和可愛動物造景之美，穿梭鄉間道路更不時可見驚喜。數十件遠勝平面彩繪的立體或3D陶藝品如同一幅幅美景，散落在村內各處，例如板頭厝車站的火車月台，頑皮孩童跑給站務員追，還不時回頭做鬼臉的模樣，總是讓遊客不禁會心一笑。

繼續沿著展翅高飛白鷺鷥剪黏藝術指標前行，北港溪畔堤防邊「原鄉四季苦楝花」、「三醉芙蓉」、「新港仲夏之夜」、「迓媽祖」等大型交趾剪黏壁畫，更是栩栩如生，花朵上的小鳥、蝴蝶、瓢蟲做的唯妙唯肖，極爲生動有趣。刻板農村頓時成了青春息洋溢的藝術時尚展場。

「相信有一天，火車ㄟ轉來！」新港鄉土文化藝術村參與過台灣糖業的輝煌年代，台糖五分車「黃金鐵道」是當地人共同記憶，悠游其間自行兜轉走逛，看到村民用心扭轉故鄉的華麗轉變，背後那「改頭換面」的故事讓人感動，期待未來台糖火車眞的重新上路，串連故宮南院與北港糖廠，爲這兒的美再掀高潮。



動靜皆美，嘉義市後花園
－蘭潭風景區

圖文／資料提供　嘉義市政府

「蘭潭」名字美，景色更美！有嘉義市後花園美稱的蘭潭，向來是歷久不衰的景點。不論是朝陽初露、夕陽西下、明月高掛，那晨昏多變彩姿，如夢似幻美景，總是處處散發瑰麗柔情。尤其是夜賞月照潭心、遠離塵世的浪漫最爲動人，「蘭潭泛月」自古即爲嘉義八景之首。

被稱爲「紅毛碑」的蘭潭，爲300多年前荷蘭佔據台灣時所建，日治時期，再由嘉南大圳規劃工程師八田與一將蘭潭築堤爲壩，自此成爲嘉義地區民用水主要供應來源之一。潭面廣達七十公頃，水質清澈，四周丘陵起伏、林木參天，周邊潭水山影映藍天，不僅美景如畫，自然生態資源也極其豐富，鳥類多達60多種，昆蟲更多達近170種。







蘭潭距離市區僅約三公里，不論日夜總是遊人如織，從事路跑、自行車、健走等運動民眾極多，在靜謐之間，散發健康活力。綜合賞景、休閒、運動、自然生態觀察等眾多特色元素的蘭潭，隨時空移轉，不時呈現全新風貌，加上迥異的四季風情，宛如頑皮逗趣少女般，散發無比青春魅力，動靜皆美。到嘉義市賞景旅遊，第一名景「蘭潭」絕不能錯過。



環潭悠遊浪漫行

從嘉義市區進入蘭潭風景區，穿越大壩前的「泛月橋」，首先映入眼簾的就是「三信亭」。如同蘭潭其它景點一般，總是越夜越美麗，入夜後就像是豎立在港口的燈塔，成爲蘭潭最醒目、最亮麗的地標。當一旁音樂噴泉在夜間起舞時，遊客彷彿置身世外桃源，身處如詩如畫的氛圍。站在三信亭樓頂，可盡覽蘭潭波光粼離美景，亦可俯瞰嘉義市區部份夜景。從三信亭到泛月廣場之間，由長達536公尺的大壩相連，壩頂可行人車，貪戀視野寬廣的湖光山色，以及水邊迎風飄來的水氣沁涼，蘭潭大壩入夜後，總是可見許多情人們攜手同行或依偎而坐互訴衷曲。另外，還有不少民眾喜歡在堤壩上泡茶，與親朋好友一起談天說地，沿路盡是笑聲。環潭道路旁的「根公園」、「小公園」和潭邊步道，更是漫步賞遊好去處。


三信亭

水舞月影夜景美

蘭潭音樂噴泉是嘉義市最具特色的新興火紅夜景，「酷！炫！」遊客驚艷於水舞燈光秀後，總是忍不住發出陣陣讚嘆。「音樂噴泉水舞」位於接近大壩的水域上，號稱全台常設型最大音樂噴泉，噴水高度達到50公尺，有多達35道水柱，包括海鷗水舞、一柱擎天、麻花旋轉、左右搖擺、皇冠水舞、拱門噴泉等變化，八套節目不時更新，搭配燈光和音樂，提供遊客視覺及聽覺兼具的雙重饗宴。因應四季時節不同，上半年下午6時半開始到9時半，每小時一場；下半年則從7時半開始演出。枯水期季節及颱風季節則會視情況展演。





後山公園輕鬆走

賞遊蘭潭之美，除了近水，亦可靠天接地，蘭潭後山公園位於蘭潭東側的小山上，步道設施完善，因蘭潭水庫的水源涵養與森林茂密，蘊育出豐富自然生態，從山頂向下眺望，蘭潭波平如鏡、碧綠萬頃，會美的讓人忘記登頂疲累。步道景致清幽，且高度落差僅約50公尺，是可以輕鬆走同時老少咸宜的路線，不但成為嘉義地區民眾健行強身的最愛，也吸引了不少外地遊客。

步道沿途地型較平坦處自然形成羽球場或跳土風舞的場所，坡度陡峭之處則適合熱愛運動者挑戰。每天迎著晨曦微光，喜愛運動的人們，早已在蘭潭後山健行步道上登山賞景，呼吸芬多精；還有許多跳土風舞、打太極拳和揮汗切磋球技的羽球愛好者，眾人齊聚一起運動、休閒，交流情誼。

蘭潭後山步道分成主線及副線，一般多選定大雅路旁的鎮德宮作為起點，主線先經過有新樂園美稱的引水渠道、潭邊涼亭、筍寮，再轉至環潭路，全長約2.1公里，腳程快的一趟只需50分鐘。另外是路程較遠的副線，在新樂園沿渠道西行，可走至嘉義大學，全程約2.3公里，路程約一小時。除了健身，蘭潭步道也是觀察生態的好地方，沿途不僅有熱帶闊葉林蔭蔽，還有相思林混生，常可見攀木蜥蜴、竹鷄，另外，白頭翁、山雀不少，鳥況、蝶況極佳。







周邊景點富詩意

國立嘉義大學「蘭潭校區」依山傍水，環境碧草如茵，古木參天，各式景觀植物依時節交替綻放美麗花朵，包括裂葉蘋婆、藍花楹、油桐花、軟枝黃蟬、風鈴木等，將校園妝點成宛如景觀花園一般，呈現動人風情。嘉大校園內植物、鳥類等生態富豐，日前更出現難得一見的「山鷸鴿」，吸引眾多鳥友聚集觀賞。另外，嘉大蘭潭校區建築造景也頗具特色，位於學生活動中心後方的「沁心池」，有黑天鵝、綠頭鴨及大白鵝悠游其間，池畔垂柳噴泉，涼庭曲橋，是師生課餘最愛的休閒去處。「嘉大植物園」、「嘉大昆蟲館」 極具可看性，嘉大植物園半圓球型溫室，展示強調原生森林與溪流濱岸意象的植物群落；嘉大昆蟲則像是一間昆蟲美術館，走進小巨蛋蝴蝶溫室花園裡與蝶共舞，會讓你驚嘆連連！

以閩南人為主的嘉義市，其實也有一處客家庄呢！距蘭潭不到三分鐘車程的「鹿寮里」，居民三分之二都是客家人，庄內現今仍留有濃濃客家風情和文化，諸如三合院、宋氏菸樓、伯公、鎮安宮、北管清音小調(北音)等。庄內不少民宅圍牆上都放有八掌溪的石頭，用代表客家伯公（土地公）的神像。

與蘭潭並稱為嘉義雙潭的「仁義潭水庫」有著全台灣最長、最美麗堤壩，水源與蘭潭水庫串聯運用。滿水位時水域廣達3.66平方公里，碧波萬頃美不勝收，周邊並劃設有佔地1045公頃的仁義潭風景特定區。仁義潭周邊公共設施完善，極具可親性。20公尺高「嘉義之眼」景觀地標剛完成更新，融入水舞者概念，搭配夜間燈光以及波浪狀座椅。另停車場及公廁同步改建，提供舒適旅遊環境。站在長1.5公里的主壩頂，遠眺夕照嘉南平原如畫美景極富詩意。







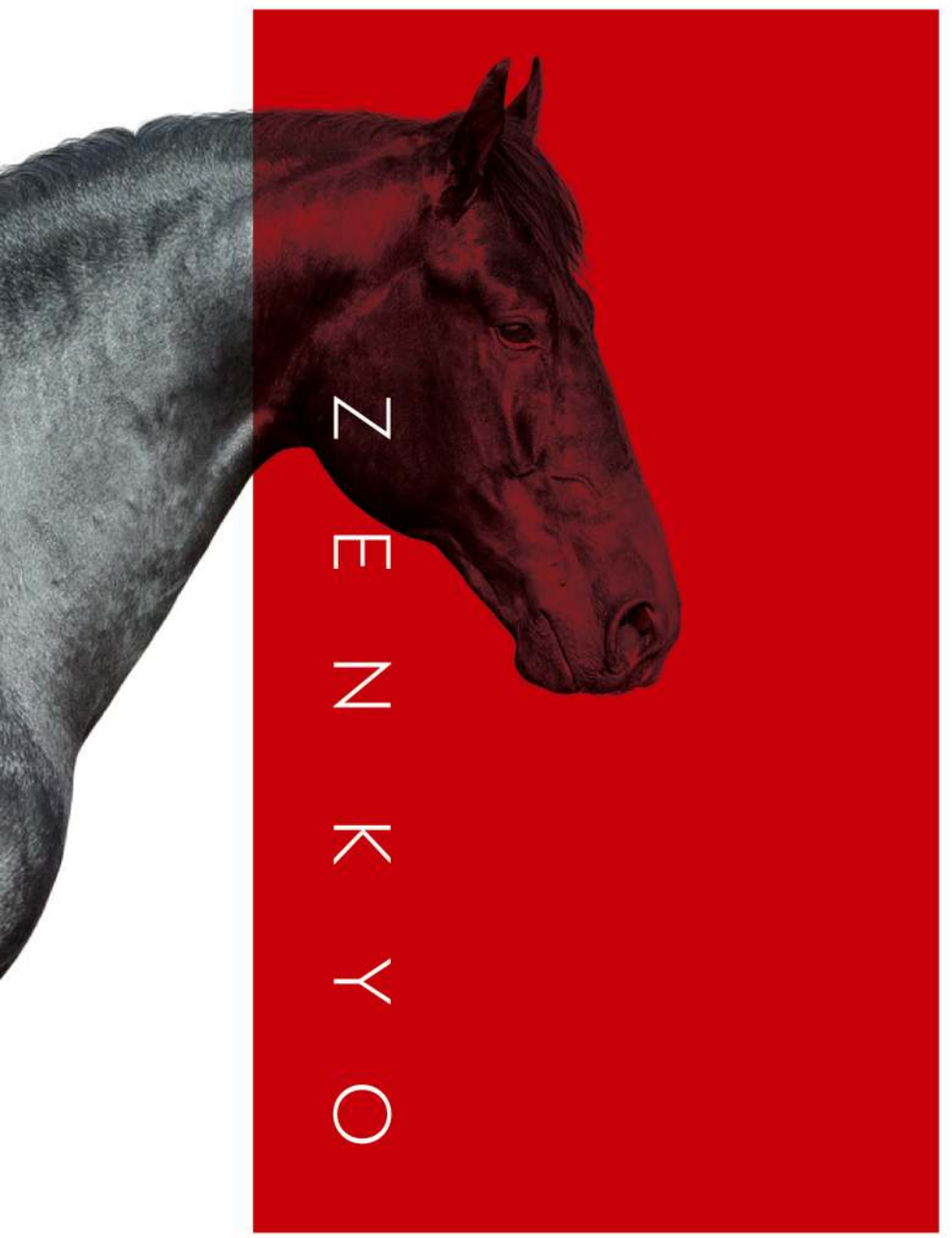
直璞掬境

新完工

品味 無法妥協。

博愛路 八十米林蔭道，無垠棟距、玉山相迎，無論城市風貌如何更迭，您的視野無法取代。
在市中心與重劃區鬧中取靜間，一層一景掬樹海在手，一窗一庭品雲山茶香，直璞團隊歷經
無數日夜琢磨而出的兩席作品，獻層峰、為知己。

78地坪／160建坪／電梯／4車庫



馨園日本料理旁 2367775

直璞建設

BRIGHT
CHIAYI TAIWAN 1999



20年的扎根蓄勢，20年破繭而出的蛻變，飛舞40年的不凡工藝

成富建築

垂楊商圈·巴黎精品店墅·7米面寬·52-30地坪｜嘉義市高鐵大道78號 05.281-5579

Insist on discovering a perfect architecture, and devote ourselves to become the first choice in residence.

成富心建築
嘉義新視界

LUXURY STYLE
INTERNATIONAL FLAVOR

砌一個家，築一個心的歸所

經歷過921大地震，董事長體悟到人們對「家」的渴求，進而成立「成富建設」，為大家打造安心而感動的歸所。民國88年開始，歷經父子兩代傳承，以二十年磨一劍的態度，積累出豐厚經驗、紮實工藝。對完美的追求、不苟的施工原則，成就成富建築的傑出地位。



樣品屋廚具實景拍攝

品質、美學的堅持，匹配菁英的卓越高度

我們相信「態度決定高度」，所以不管歷經景氣好壞、建案大小，成富建築秉持「沒有土地好壞，只有規劃適不適合」，從發現土地價值開始，堅持品質、追求完美。無論是空間的規劃、工程的嚴謹、建築的美學…。堅持的態度帶領成富看到更長遠的視野，也是我們一路走來不變的初衷。

每個建築都是無可取代的作品，而完美是成富的掌舵人－林信裕總經理對作品唯一要求，顧客需求為基礎，每個案子都超過50次修圖、檢討後確實執行，精細收尾。始終如一的琢磨細節、紮實工法，都是為了完整呈現最適人居的藝術建築，成為嘉義人稱頌的傳世建築。

如同接待中心的擺設，不但展示所有建材實品，更講究擺飾位置。林總堅持：「不管是不是樣品屋，這就是我們要給顧客看到的場域跟格調。」燈光、色調與飾品的到位，為了完整呈現菁英的生活品味，全為了品質、美學的堅持。



成富建設 林信裕 總經理

創新，轉化新觀念，豐富心建築

對新知識、新技術的追求，是林總為成富建設帶來的革新。身為蘋果大粉絲的林總，對於蘋果每次發表帶來的驚喜總是讚不絕口，更為蘋果耗費大量人力物力，開發的功能、美學革新精神感到折服，而援引到起厝的概念裡，創新的規劃、工法、建材與設備的使用，除了讓個案美學能更上層樓之外，也讓消費者體會到不同的住宅體驗。

以最新的個案『璀璨25』為例，想到了為什麼不可以給不同居住需求的客人，一個兩全其美的建築。因此，突破一個個案規劃一種產品的刻板思考，規劃公寓與透天店面結合的個案，完整的土地規劃，整合了小環境，店面享有臨路的優勢；公寓享受住宅的寧靜。在美學上，也不計成本找出新的燈具技術，訂做出水波紋半透光這獨一無二的燈罩材質，襯托出店墅法式精品美學。



水波紋半透光燈具 實景拍攝

對位巴黎 PARIS CUSTOM
法式精品店墅



鑽石軸線空拍圖

「垂楊路」商圈再升級
媲美香榭大道風華

巴黎香榭麗舍大道生活時尚優雅，繁華世界聞名。「垂楊商圈」之於嘉義，猶如香榭大道之於巴黎，便利、熱鬧更對位生活品味，銜接大雅路地段，更是首當其衝，稀有而珍貴。如今，接通高鐵大道，以既有商圈為中心向西迎接中山高、高鐵便利交通，更整合東區繁華、西區優質生活圈的優勢，形成從大雅路、垂楊商圈、西區金融圈的鑽石軸線。

精品美學店墅，嘉義精工再現

空運法國「精品之鄉」的精神，並淬取其飯店規劃的精髓，將新一代的建築與設計典範獻給嘉義。在設計中執著與在精工中鋪陳生活空間的一點一滴，從選地、規劃、施工時程，修改圖面不下百次。

林總更是無論晴雨，腳步踏過每片地磚、每扇窗、每層梯，親自監督結構樑柱、舒適動線、管路配置…在這裡可以體驗工匠琢磨過的每一個部件。如此精雕細琢，只為給您超越巴黎的精品建築，親手把完美的居住場域與運用，託付給您！


外觀3D示意圖

蛻變，看見嘉義建築新高度

現在，成富建築以『璀璨25』創新工藝，完美融合環境人文、地理優勢、構造美學，突破嘉義住家、店面、大樓的框架，除了再創品牌新高峰、破蛹新生，更讓眾人看見嘉義建築全新的一頁、新的美學高度。

垂楊商圈·巴黎精品店墅
7米面寬 · 30-52 地坪

嘉義市
高鐵大道78號 05.281-5579 成富建築


王鼎石材
誠信・專業・品質・效率
● 各國進口花崗石
● 大理石・化石
● 壁材・樓梯・爐台
● 地坪設計施工
王鼎石材興業有限公司 ｜ 嘉義縣民雄鄉秀林村溪底寮40-5號 ｜ 聯絡方式:05-2209917˙05-2209927



Villeroy & Boch
1748

百年工藝 V&B餐瓷
在嘉上市







柏嘉衛廚

台灣總代理 楠弘衛廚
柏嘉衛廚｜嘉義市垂楊路443號 05 216 5488

Villeroy & Boch 1748 德國頂級衛浴
DORN BRACHT 德國手工藝術龍頭
GROHE 德國精緻工藝龍頭
HOESCH 德國頂級按摩浴缸
KEUCO 德國精緻衛浴配件
LEICHT 德國頂級工藝廚具



Villeroy & Boch
1748

OCTAGON

A MASTERPIECE OF PRECISION

You've come to expect the extraordinary from Villeroy & Boch, and this really is a uniquely special design highlight: Octagon. The octagon, a symbol of perfection, has been translated into ceramics in a truly unique way. With Octagon, Villeroy & Boch brings you a masterpiece of precision and craftsmanship, incorporating all the possibilities of TitanCeram: highly precise corners and facets formed in ceramics – surrounded by an exclusive range of high-quality finishes, such as leather, stone or real-wood veneer.

Octagon – experience ceramic art at the highest level.

VILLEROYBOCH.COM/OCTAGON

台灣總代理 楠弘廚衛
柏熹衛廚 | 嘉義市垂楊路443號 05 216 5488

Villeroy & Boch超越260年工藝技術創新

打破陶瓷過往予人的厚重形象，Artis系列面盆的推出，為衛浴設計開啟「輕薄化」的潮流。

若討論到當今全球衛浴的趨勢走向，除了講求設計造型以滿足對美學有所要求的品味雅士，「纖薄」、「人性化」以及「科技」三方面的整合，亦是近年的衛浴產品的趨勢之一，而這若表現在各家衛浴產品的設計上，專利材質、技術的競逐，可說是眾衛浴品牌的兵家必爭之地，誰線條更完美？切割更精準？更加人性化？皆是每年反覆叩問的問題。



再者，空間的思維改變也讓衛浴產品大有不同，今日的衛浴空間不再只存有淨身功能，除了結合科技的運用，無論是彰顯品味，抑或追求個人化，都是設計產品之初，必須周全考量到的問題，因此也不難見眾衛浴產品噱頭眾多，造型、顏色以及設計越加活潑的現象，當衛浴空間不再只是衛浴空間，經典品牌如何加入更多「形而上」的元素？還能頻繁來往各設計獎項之間？光是這點就讓Villeroy & Boch的新品叫人引頸期待。



作為經常出入設計獎項的常勝軍，Villeroy & Boch新品正好可為這三項趨勢──「纖薄」、「人性化」以及「科技」做最好的例證，而必須最先拿來打頭陣的，非Villeroy & Boch明星產品──Artis系列莫屬，Artis系列在品牌的所有商品中屬經典品項，此系列打破陶瓷過往予人的厚重形象，憑藉品牌近三世紀的陶瓷工藝，為當代衛浴產品開啟「輕薄化」的潮流，成為一款具有里程碑意義的經典系列。



而讓品牌一腳踏進超薄新領域的祕方，正是高科技專利材質TitanCeram的應用，TitanCeram混合了黏土、石英、長石及氧化鈦等材質，此材質所製造的面盆盆壁十分纖薄，從而幫助面盆跳脫過去笨重的印象，同時材質堅硬、易於清潔，這不僅讓Villeroy & Boch Artis面盆經得起長久的使用，且TitanCeram材質的研發克服了外觀與功能性之間的矛盾，也征服對二者十分注重的消費者。



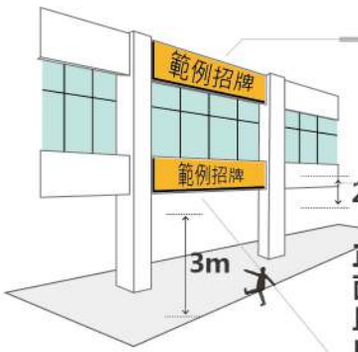
招牌廣告設置規格範例宣導
一起創造美麗”嘉”園吧!!

文/ 違建管理科 曾江評 科長

招牌廣告及樹立廣告雖然只是建築物的附屬物，但隨著都市中商業行為活動的強弱及建築物分布，而有不同的面貌。它們原本只是建築物本身的單點元素，在密集的設置分布下，點與點串連而構成為一個面狀，就如同一張新的表皮覆蓋在建築立面上，進而形成一個新的都市景觀。

本市依據內政部93年6月17日台內營字第0930084615號令發布之「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」，彙整出正面式招牌廣告、側懸式招牌廣告、屋頂樹立廣告、地面樹立廣告等規定圖範例，如下：

[正面式招牌廣告]



正面式招牌廣告突出建築物牆面不得超過50公分。

招牌牌面高度超過 2公尺者，請先申請雜項執照。

正面式招牌廣告下端距地面淨高不得低於 3 公尺，且不得低於騎樓正面楣梁底部。

[側懸式招牌廣告]

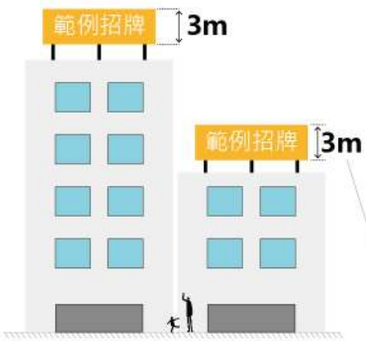


側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過1.5公尺。

側懸招牌牌面高度超過 6 公尺者，請先申請雜項執照。

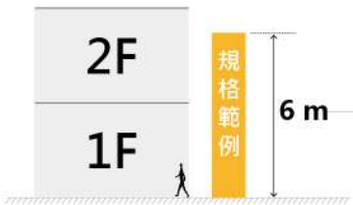
側懸式招牌廣告下端距地面淨高不得低於4.6公尺。

[屋頂樹立廣告]



設置於屋頂之樹立廣告高度超過 3 公尺者，應先依法申請雜項執照，同時女兒牆與廣告物面板下緣之間須留設 1.5 公尺高度的逃生空間（詳細見下面規範）。

[地面樹立廣告]



設置於地面之樹立廣告高度超過 6 公尺者，應先依法申請雜項執照。

前頁［屋頂樹立式廣告物］詳細規範 (內政部解釋令最新規範)



廣告物面板部分高度不得大於300公分。

廣告看板下緣與女兒牆上緣間應留設150公分之淨距離，以供救災。

自屋頂層樓地板面算起總高度不得大於600公分。

招牌廣告設置許可
注意事項

招牌廣告不得為木、竹構造

不論廣告規模是否達到需申請雜項執照，皆須向本處違建管理科申請廣告物設置許可

A 申請書表單

申請書共 2 張：
- 1 - 許可申請書
- 2 - 設置處所同意書

申請書可於本府都市發展處網站的「表單下載」→「招牌廣告及樹立廣告許可申請」下載，或親洽本府違建管理科索取

B 申請人身份證明文件

申請者為公司時：
檢具營業事業登記證影本申請（ 需註記「與正本相符」，並核大小章)

申請者為個人時：
檢具身分證影本申請。

C 設置處所所有權證明文件

地面樹立式：
招牌設置位置之土地登記謄本、地籍圖謄本及當地公所開具之土地使用分區證明

其他形式招牌廣告：
建物登記謄本

D 其他相關證明文件

招牌承造廠商之營業事業登記影本，其營業事項須有招牌製作相關文字。

若建築物有管委會時，應附公寓大廈規約。

雜項執照申請書及相關文件（**廣告物設計圖書、廣告安全證明書**）

應檢附的文件！

希望藉由以上圖示，讓有意申請招牌廣告及樹立廣告者有例可循，除了招牌本身的醒目與美觀之外，尚能符合法規之要求，共同創造具有本市特色的都市景觀。

三勝

山之音

半壁山房待明月 一盞清茗酬知音

Give new strength

大雅路上，樹與綠最密集的地方

理事 林正超

接待會館：大雅路二段228號

貴賓專線：275-2333

DA UM 新思維・心建築 大騰開發建設

SUNWIN 三勝開發建設

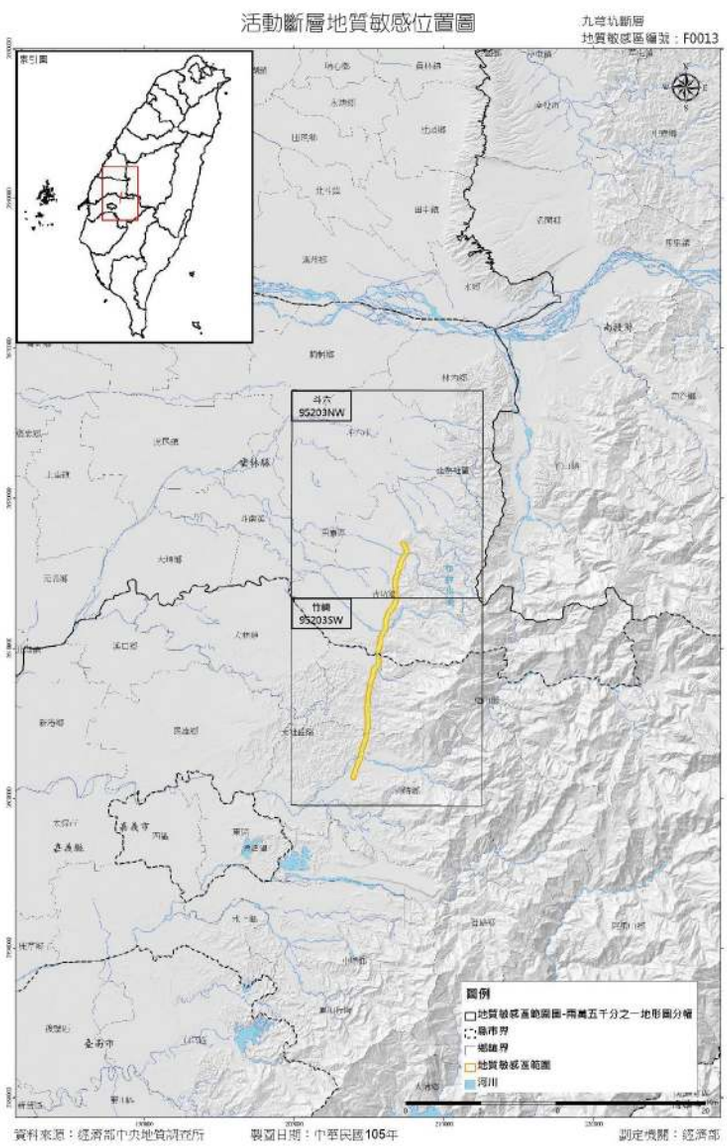
淺談地質敏感區與嘉義地區建築開發之影響

文/ 魏文德 大地技師

地質敏感區為地質法中的用詞（第5條地質敏感區之劃定與審議制度），分為保育類之地質遺跡地質敏感區、地下水補注地質敏感區及防災類之活動斷層地質敏感區、山崩與地滑地質敏感區等四種。依性質，地質敏感區被納入區域計畫法體系中條件開發的第二級環境敏感地區，而不是限制開發的第一級環境敏感地區。地質法的土地開發行為，指的是依相關法令規定必須辦理**環境影響評估**，或應辦理**土地使用分區變更、水土保持計畫、有基礎構造施作之建造執照或雜項執照**，且其依相關法令規定須送審之書圖文件應由**依法登記執業之應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師、水土保持技師或建築師辦理及簽證**之土地開發行為。

依地質法第8條規定，地質敏感區範圍內的土地開發行為須進行「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估」，調查及評估結果應納入成為相關法令規定須送審書圖文件的一部分，再由土地開發行為相關法令主管機關循其審查程序或作業方式一併辦理審查。土地開發行為相關法令之主管機關審查時應邀請地質專家學者或相關之執業技師參與審查，或委託專業團體辦理審查，但具有自行審查能力者，不在此限。

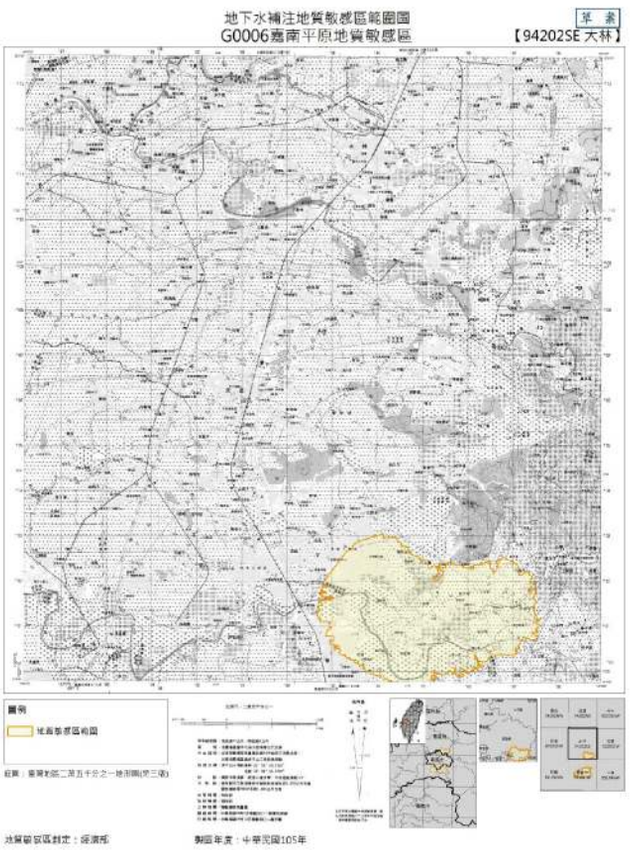
地質敏感區公告後，未來在地質敏感區中的新的土地開發案，為了達到地質遺跡或地下水補注的保育，或者為了預防山崩與地滑或活動斷層造成的影響，必須辦理基地地質調查及地質安全評估，並把評估結果併入土地開發行為必須送審的文件中，例如水土保持計畫或建築執照申請文件之中，一併審查。經審查機關確認土地開發或建築是合理可行的，就可據以獲得許可。



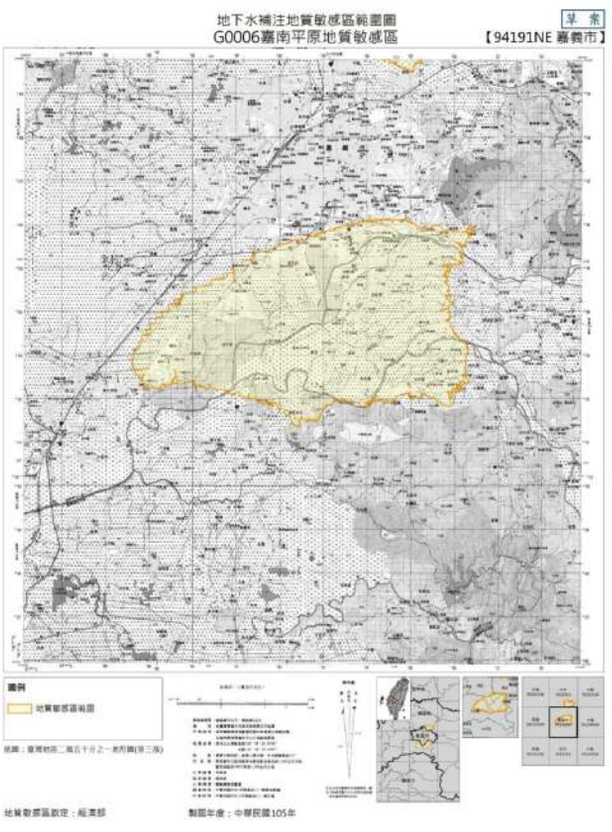
▲ 圖1：活動斷層地質敏感區位置圖-九芎坑斷層(原圖比例尺為10萬分之1）

依各縣(市)已公告地質敏感區之行

政區列表(105年10月24日更新)，嘉義縣有大林鎮、民雄鄉、水上鄉、中埔鄉、竹崎鄉、梅山鄉、番路鄉、大埔鄉及阿里山鄉等9個鄉鎮涵蓋有「山崩與地滑地質敏感區(L0004嘉義縣市)」、「地質遺跡地質敏感區(H0011嘉義縣瑞里蝙蝠洞及燕子崖)」及「活動斷層地質敏感區（F0008大尖山斷層）」等地質敏感區，嘉義市東區則有「山崩與地滑地質敏感區(L0004嘉義縣市)」，另105年底將公告「活動斷層地質敏感區(F0013九芎坑斷層)」及「地下水補注地質敏感區(G0006嘉南平原)」，其中F0013九芎坑斷層主要位於嘉義縣竹崎鄉、梅山鄉(如圖1)，G0006嘉南平原地下水補注地質敏感區，則涵蓋嘉義縣民雄鄉、水上鄉、中埔鄉、竹崎鄉、嘉義市東西兩區(如圖2、圖3)；由於防災類地質敏感區因涉及安全性問題，且大都位於山坡地，案件量也較少，一般需要水保計畫，甚至環境影響評估或說明書等，**審查則併入水保計畫或環境影響評估進行審查，或送委外團體審查**，雖可能由業務單位自行審查或技師協助審查，但鑒於業務單位業務繁忙且...，故業務單位一般不會自行審查或請技師協助審查(類似建照抽審制度)；而保育類之地下水補注地質敏感區，則大都位於近平原區，案件多且規模大都很小，且與人民息息相關，一般建築若需經建築師設計簽證，依法須提送「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估」，依地下水補注地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則中規定，細部調查地質圖中需要現況地形測量圖及鑽探資料(可採鄰近資料)，無形中將額外增加建築設計成本，更甚者若建管業務單位委託**委外團體審查，則外審及修改時間，將導至請照時間拉長**，期盼能依地基調查報告一樣，訂出基地及建築規模(如建築面積600平方公尺以上、5層以上或公衆使用建築物等)，方需提送「地下水補注地質敏感區基地地質調查及地質安全評估」，並由簽證技師負責，另定抽查制度，無需件件外審，拉長請照時間，並節省人力浪費等社會成本。



▲ 圖2：嘉南平原地下水補注地質敏感區(一)



▲ 圖3：嘉南平原地下水補注地質敏感區(二)



本國綠建築實施十六年之回顧

文/ 嘉義市建築師公會理事長 林建良建築師

● 本國綠建築實施十六年之回顧

綠建築推行已逾十六年。但大部分民眾及建築從業人員卻是一知半解。雖然綠建築已取得大成效，但未能讓民眾充分了解其內涵及重要性。總是感覺有些遺憾。

綠建築施行初期規定伍仟萬元以上公有建築物必須取得綠建築標章。於民國九十三年才將部分內容定入建築技術規則。綠建築萌芽初期在人類浪費成性的習慣下並不受重視。自從發生能源價格高漲及溫室效應後，人們逐漸覺醒浪費地球資源除了浪費金錢外並使人類及生物走向窘境甚至死亡。綠建築才逐漸成爲顯學。並隨著時代的浪潮，綠建築站上浪尖成爲當今最夯的學術領域。也因爲與我們的生活密切結合。綠建築雖然開始以永續與節約能源爲起點，卻達成改善人類生活環境的效果。回復人類始終爲大自然一份子，生活理當遵守大自然法則的眞理。

地球爲封閉系統，所有的資源皆有一定儲量。人類應謹慎使用避免浪費。所有資源使用皆須取得平衡。回想小時候生活的環境沒有那麼多的水泥森林及不透水的硬鋪面。氣溫沒有這麼高，房屋裡面也不至於這麼的燠熱。生活中也鮮少那麼多的化學物質傷害我們的健康。

那綠建築到底是什麼？它從「生態、節能、減廢、健康」四個面向教導我們從以下幾個項目來達成：

(一) 生物多樣性(生態)

教導我們如何顧全並恢復生態金字塔底層生物的生存環境。生態金字塔就是由食物鏈關係來看生物界的組成。土壤就是生態金字塔最底層的基礎。底層土壤遭到破壞將造成其上所賴以生存的生物因沒有食物而消失。記得我小時候在嘉義市上空常看到食物鏈最頂層的老鷹在盤旋。後來台灣經濟快速發展大量挖塡土及農藥的濫用，破壞了底層生物賴以生存的環境，老鷹從此失去了蹤跡。

(二) 綠化量(生態)

教導我們要多種樹尤其是大喬木。樹木除了能固定 CO2 減緩氣候暖化，並具有遮蔭及蒸散的功能可使氣候涼爽。而誘鳥誘蝶的植物也對我們的食物鏈的完整性提供了一定的幫助。



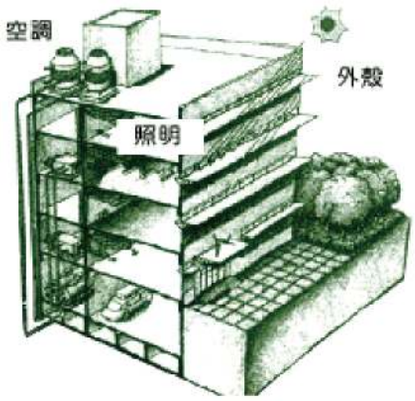
(三) 基地保水(生態)

教導我們地面施作透水的建材或是雨水貯留地設施。其目的爲了涵養水源，也會因爲地下水蒸散作用涼爽了我們的環境。

(四) 日常節能(節能)

日常節能顧名思義就是節省能源。節省能源最主要是針對空調及照明用電。熱能進到室內主要透過窗面太陽輻射及墻面傳遞兩種途徑。在不影響採

光的情況下如何能阻止太陽輻射進入室內以及如何增加牆面熱阻抗能力，以達到降溫減少空調耗能的目的。此外針對公有建築物照明在足夠照度下，使用各種節能照明器材及控制技術以達到節能的目的。當必須使用空調時也希望在滿足舒適的條件下避免空調噸數超量設計。也希望用各種節能的空調系統及技術以達到節約能源的目的。



（五）CO2減量(減廢)

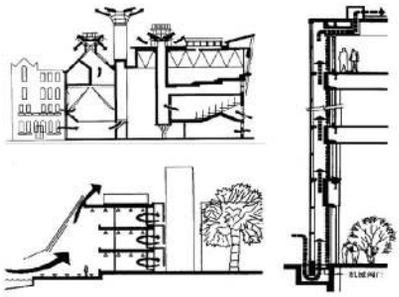
希望透過合理的結構系統設計及材料輕量化，在足夠安全的前提下能夠減少結構尺寸大小及材料用量並使用再生建材。以減少建材的用量同時也降低了生產材料過程CO2的產生。

（六）廢棄物減量(減廢)

主要是告訴我們如何能夠減少施工及拆除時營建廢棄物的產生及再利用。並於設計時能夠土方平衡。於此同時除了減少廢棄物並能夠減少空氣及環境汙染等各種公害的產生。

（七）室內環境(健康)

主要在教導我們在音環境方面如何防止噪音及振動音的干擾。在光環境方面能確保有充足的自然光及避免人工照明因眩光所產生的不適。在通風換氣方面的建築物能夠有好的通風減少空調的使用，而使用中央空調的建築物能有足夠的新鮮外氣引入。在室內建材裝修方面能盡量減少裝修在有裝修必要時能盡量採用綠建材以維護健康或減少資源浪費。



▲ 通風換氣

（八）水資源(健康)

教導我們應使用節水器具以減少水資源的使用。並盡量減少非必要之大耗水設備。若有大量用水之需要，能利用雨水或中水再利用作爲補充。

（九）污水垃圾改善(健康)

告訴我們所有浴室、廚房、洗衣雜排水及汙水的處理方式。並對於垃圾之處理提出建議。



▲ 綠屋頂及雨水回收系統

將以上九個項目加以量化，訂出須達到的標準，這就是綠建築九大指標。並依得分之高低訂出各個等級，有合格級、銅級、銀級、金級、鑽石級等五個等級。

我們設計綠建築絕不只是爲了能獲得鑽石級或金級的肯定。希望從綠建築教導我們的內容能使台灣建築擺脫高緯度國家建築的陰影。也能爲台灣受經濟發展的毒害能夠翻轉，創造適合你我生存的建築形式與環境。

不動產產品定位策略及趨勢－以嘉義市為例

文/葉信賢 逢甲大學土地管理研究所碩士
朱南玉 逢甲大學土地管理研究所教授

● 前 言

產品定位是開發商投資興建前的關鍵，也是不動產產品生命週期重要的一環。不動產開發決策需考量整體市場環境、區位條件、產品特性及需求等因素，其中，市場策略與產品定位的良窳對建案銷售極具影響，故不動產業者須審慎評估規劃。鑑於國內市場報告著重於大型建案的分析，對於中小型開發商產品定位策略討論較少，故本文以中小型開發商為主的嘉義市為研究範圍（如圖一所示），藉由市場調查與業界專家訪談方式，分析不動產開發商在嘉義市各都市計畫區主要推案類型、售價、產品定位策略及未來趨勢。



圖一、嘉義市各都市計畫區區域圖
資料來源：嘉義市政府都市發展處
網址：http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/

● 嘉義市各都市計畫區主要推案類型及售價分析

不動產市場隨都市發展的不同而有地區性的差異，近期嘉義市各都市計畫區推案類型及售價如表一所示，除西北及後湖地區有大樓產品外，嘉義市主要推案類型為透天別墅，且個案之坪數與價格差異甚大。

都市計畫區	主要推案類型	地坪/建坪	預售價/單價
蘭潭地區	透天別墅	地坪37~130坪 建坪68~160坪	1800~6000萬
中心地區	透天別墅 店面	別墅 地坪26~80 坪 建坪62~210坪 店面 地坪39~45 坪 建坪80~148坪	別墅 1988~5888萬 店面 3980~6000萬
西北地區	透天別墅 店面 大樓	別墅 地坪27~89 坪 建坪60~130坪 店面 地坪24~49 坪 建坪60~110坪 大樓 建坪18~85 坪	別墅 1428~3900萬 店面 1800~3600萬 大樓 單價 14~18萬
後湖地區	透天別墅 大樓	別墅 地坪27~75 坪 建坪52~101坪 大樓 建坪27~44坪	別墅 868~1880萬 大樓 單價 14.8 萬
湖子內地區	透天別墅	地坪24~50 坪 建坪45~169坪	688~3988萬
盧厝地區	透天別墅	地坪28~90 坪 建坪60~120坪	1150~2880萬
劉厝地區	透天別墅	地坪27~78 坪 建坪60~160坪	1188~4188萬
興村地區	透天別墅	地坪30~52 坪 建坪50~124坪	1358~3180萬
北社尾地區	透天別墅	地坪28~40 坪 建坪60~88坪	750~1488萬
交流道特定區	透天別墅	地坪30~40坪 建坪45~60坪	698~1088萬

表一　嘉義市各都市計劃區主要推案類型及售價表　　資料來源　本文市場調查整理

● 嘉義市住宅產品定位策略及趨勢

為進一步了解中小型建商產品定位策略及趨勢，本文專訪嘉義市不動產開發同業公會呂冠衡理事長、李騰憲副理事長、孫啓峰常務理事，以及嘉義市不動產仲介同業公會陳文祥理事長、何啓民理事及蘇杰鳴建築師，分別從開發、仲介及建築等不同角度

檢視產品定位方向，訪談結果彙整如下：

一、地方產品購屋需求

通常不動產由二方面來評估市場需求：第一、對不動產產品的祈望；二、購買能力，其他如地方人文風情、區域環境等也是影響地方需求的關鍵。由訪談結果可知，本地區首購者（新巢族）對價格敏感度較高，且以工作為主要生活重心，通勤需求高，因此在評量購屋需求時，「價格」及「交通區位」為首重要件。

檢視現行推案分布情況，符合上述要件的產品大多屬於嘉義縣市交界處一千萬以下新成屋、嘉義市區中古透天厝及市區全新大樓三類產品。其次，相較於首購族對居家環境生活機能、交通便利性及價格的重視，「換屋族」考量因素不僅限於坪數大小，居住環境及景觀也是評估重點。另一方面，對「置產族」而言，基於收租穩定性及高保值性的投資目的，地段較佳的精華區和學區為其優選，以嘉義市而言，「置產族」主要購買標的涵蓋店面、學區套房、停車場、市區建地等，其投資目的可歸類為收益型及獲利型兩種模式。

二、產品定位類型、關鍵及趨勢

「有土斯有財」的觀念深植本區居民，由於透天產品百分之百擁有土地所有權，無公設比問題，日後若有增值可獲得較多的利益，嘉義市民對透天別墅的購買力較強，故傳統上開發商大多朝透天住宅發展，構成本地建築環境特色。整體而言，不動產產品定位關鍵包括：中央和地方政府的政策變異、住宅區位、住宅樣式、人口因素、環境因素、區域性消費能力及交通概況等，均為開發商決策評估之重要環節。

值得注意的是，受訪專家表示，受到土地價格飆升影響，嘉義市近年公寓及大樓的產品也獲得一定的青睞。因營造成本增加，新成屋售價普遍提高，首購族群無力負擔高額售價，又不願到市郊購買不動產，退而求其次選擇生活機能較佳的公寓或大樓產品，此趨勢值得嘉義市開發商持續關注。考量市場大環境的變動，未來購屋的主力可能以首購為主，坪數規劃將轉變為中、小坪數。特定住宅需求如小家庭、老年等也是重點，未來二房產品將佔市場一定的比率。

另在住宅市場的供給端方面，因應競爭環境，開發商也需朝產品差異化、精細化的方向繼續邁進，特別是質量的提升，例如有質感的規劃、品味空間，綠化及健康環境的塑造等，走出獨樹一格的道路！





法律停看聽|

淺論房地買賣契約約定違約金之法律效力問題

文/尚德律師事務所 楊漢東 律師

● 前 言

本人執行律師業務期間，近一年接連處理過三件房屋、土地買賣糾紛，其中二件爲房地買賣契約之買方已付高額價款後，在房地過戶前放棄購買意願而遭賣方分別主張沒收價金或請求繼續履約給付價金，另一件爲土地買賣契約之賣方，在土地區段徵收期間先出售土地共有持分，約定完成徵收分配土地後必須將分配之土地過戶予買方，並收訖180幾萬元之土地買賣價金，但最近完成區段徵收分配土地時，賣方卻主動寄給買方加倍之價金，主張解除契約。以上三件買賣糾紛涉及的法律爭點不盡相同，但都與違約金額度或契約解除權之效力有關，所涉及的法律問題，連法律專業人員法官、律師都未必能正確適用法律、判斷對錯，更遑論一般建商或消費大衆。故擬藉本文，提出個人淺見，以助買賣雙方訂約、履約時之參考依據。

● 房地買賣契約約定違約金涉及之重要法律問題

一般坊間使用之不動產買賣契約書或律師、代書爲客戶提供簽約使用之契約書，大抵都會在契約條文中行禮如儀列一條條文記載「如賣方違約不賣，應將已收之價金加倍返還買方；如買方違約不買或不依約定條件履行給付價金，買方已付之價金應由賣方沒收，並解除契約」當然也可能上述內容將「賣方違約不賣之情形」寫在後，將「買方違約不買」之情形寫在前面，並在最下方加上「契約解除」之文字。本人近年碰到的三件房、地買賣糾紛，都因類似上述契約文字發生解釋疑義而產生爭議，爭議的重點在於違約之一方有無解除契約之權利？及違約之一方應受他方沒收或應加倍賠償他方之違約金有無額度上限？法院如何判決違約一方應給付他方之違約金金額？以下謹就上述爭議之法律問題提供本人之意見：

（一）買賣契約違約之一方是否有解除契約之權利？

1. 依民法債篇總論之規定，債務人履行遲延給付或不能給付者，債權人得解除契約（民法第254、255、256條），另依民法債篇各論買賣章節之規定，買賣標的因物有瑕疵而應由出賣人負擔保責任者，買受人得解除契約（民法第359條）。故，依上述民法之規定，買賣契約解除權只存在於沒有違約之一方，至於違約之一方當事人只能是被解除契約之對象，並不會因自己違約之事實而取得對他方解除契約之權利。但以上內容純粹是就法律規定所賦予契約當事人之解除權而論，此稱爲法定解除權，除此之外，契約當事人在契約自由原則下，也可以在契約條文約定某種條件下某一方或雙方有解除契約之權利，此稱爲約定解除權或契約保留之解除權。至於約定解除權之條件及解除後之效果，可由雙方當事人自由約定，只要不違反法律強制或禁止規定，都有效。
2. 疑點發生了。在文前提到本人接辦之三件糾紛案件，有二件之買賣契約條文都有一條記載類似「如買方不買，已付價金由賣方沒收；如賣方不賣，應將已收之價金加倍返還買方」，且在條文下

方又加上「並解除契約」之文字。又剛好這二件買賣其中一件是買方覺得房屋買貴了，不想買了，寧願自己違約，將已付價金被沒收而主張解除契約（買方可能認爲成交後買貴之超價金額大於可能被沒收之違約金額）；另一件是賣方認爲區段徵收期間之土地賤賣了，完成區段徵收後所分配之土地總價值大約爲五年前賣地總價額六倍之多，所以賣方也主動寄還已收價金加倍之金額，主張解除契約，不賣了。這二件案件明顯都是違約之一方當事人主張要解除契約，但未違約之他方當事人都不同意解除契約，堅持要求他方繼續履行契約。二件案件在地方法院一審都碰到同一位法官審理，且都依據買賣契約條文判決認定違約之一方有解除契約之權利。二件都有上訴到二審，其中買方不買那一件，雙方在二審和解，雙方最後和解條件爲合意解除契約，並減少買方給付賣方違約金金額（因買方當初所付之價金僅爲支票，不是付現金，賣方訴訟標的是請求給付票款）；至於土地賣方不賣的那一件，買方請求土地移轉登記不成，尚在二審訴訟中。

3. 前面所述二件違約一方主張解除契約之案件，訴訟一審判決認定結果，本人認爲審理之法官誤解契約條文之訂約眞意。雖然二件買賣契約都有在買方不買或賣方不賣之違約效果後面加上「並解除契約」之文字，但依最高法院從來之法律見解，都認定這樣的約定方式並非契約賦予違約之一方有解除契約之權利，而是指不違約之他方當事人得對違約之當事人解除契約，請求加倍返還價金或沒收已付價金。但因訴訟案件判決結果會因審判者個人主觀認知之差異而有不同，尤其契約文字又產生灰色疑義時，法官往往會傾向保護弱者之解讀。所以簽訂契約時，如果建方無意讓違約之買方有解除契約之權利，應在契約內容以更明確之文字表示，而非僅在條文末尾記載「並解除契約」，以致於究竟是否雙方都有解除契約權利，發生爭議。

4. 依內政部頒行之「預售屋買賣契約書範本」第25條第4項規定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款爲限，買賣雙方並得解除本契約」。若買賣雙方依照上開範本內容制定買賣契約條文，即爲明確規定違約之一方也可以有解除契約之權利。如果不是以如上述明確之文字作爲契約條文，使違約之一方也可以保留解除契約之權利，依一般法律原則，只有不違約之一方當事人能解除契約，違約之一方當事人沒有解除契約之權利。但內政部頒行之範本內容，僅供業者參考，並無強制之效力，業者並非一定要依範本之內容制定契約不可。但如爲企業經營者以定型化契約簽訂預售屋買賣契約，結果又另當別論，詳如後述。

（二）契約約定之違約金是否有最高額上限之限制？

1. 此項問題應視簽訂不動產買賣契約之賣方是否屬企業經營者及販售之不動產是否屬預售房屋、契約書是否屬定型化契約，而異其效果。依消費者保護法第17條第1項及第3項分別規定「中央主管機關爲預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之」及「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核」，而內政部除頒行之「預售屋買賣契約書範本」第25條第4項有上述有關違約金上

限不得超過房地總價款百分之十五之規定外，內政部另依據消費者保護法第17條第1項之規定，公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4項之內容，該內容完全與前述範本第25條第4項之內容相同。故，透過內政部公告之內容及適用消費者保護法第17條規定之結果，若建商或企業經營者（此為適用消保法之主體要件）與客戶（消費者）簽訂之預售屋買賣契約為定型化契約（即企業經營者預定使用於同類契約之內容），卻沒有依照公告之內容記載違約金之上限及買賣雙方均有解除契約權利之內容，該預售屋之定型化契約內容與公告應記載或不得記載事項第24條第4項內容有牴觸部分，應為無效，並應以公告之內容作為定型化契約之內容。有學者稱此等規定執行之結果等於「實質創設消費者之片面解約權」並「將企業經營者因消費者之片面解約所得請求之損害賠償金額予以統一化」（參見新北市政府勞動檢查處副處長胡華泰所著之「消費定型化契約條款之行政規制」一文）。

2. 符合上述有關違約金不得超過房地總價款百分之十五限制之規定者，並非必然可對違約之一方請求給付或沒收達房地總價款百分之十五之違約金，如沒收或請求房地總價款百分之十五之違約金仍遭法院判決認定太高，法院仍可依民法第252條之規定判決酌減到比房地總價款百分之十五更低之違約金。本人前述近年處理之第三個案例所涉之爭點不在違約之一方是否有解除契約之權利，而在買方不想買且停止付款之後，賣方通知解除契約、沒收已付之全部價金時，買方得否請求退還違約金及可請求退還之比例為何？該案買賣之房地總價為2,650萬元，買方已付700萬元後，確定不想買了，訴訟請求退還全部已付價金，法官開庭時主動提議賣方退還350萬元（等於已付價金之一半），被告律師面露難色，並回答法官，依規定建商至少可沒收房地總價百分之十五，等於397.5萬元之違約金。法官卻回答被告律師，若不接受提議，將來判決被告可沒收之金額或許會高於350萬元、也有可能連300萬元都達不到，但絕對不能高於397.5萬元。由該案法官對被告律師解說之詞，應可確定房地總價百分之十五之金額僅是違約金之上限，但具體案件未必能以該上限之金額作為違約金，或許還會判決更低。

3. 順便一提，發生違約而解除契約後，原買賣標的如因市場行情變動而發生價格漲跌情事時，該漲跌所造成之損失或獲益，依法院判決實務所採之法律見解，均不列入考量酌減違約金之因素。故建商不能因解約後重新出售之房地價格較低，而主張以減少售價之損失充作考量違約金不酌減之理由。相反地，即使解約後重新出售價格更高，買方也不得以此作為主張賣方沒有損失而應酌減違約金之理由。

● 結論

本文就第二、（一）項所論述之法律問題所持之法律意見，僅在不符合企業經營者以定型化契約簽訂預售屋買賣契約時，始有適用，若屬企業經營者簽訂預售屋之定型化契約，依消費者保護法第17條及內政部公告之內容，買賣雙方均得片面解除契約，並以房地總價作為給付他方違約金之上限。



稅務小叮嚀|

實施IFRS對營建業影響之探討

文/定業會計師事務所 蔡文惠 會計師

● 前 言

中小企業105年全面轉換至國際會計準則(IFRS)，除影響財務會計之處理方式，也對稅務會計造成重大影響。而營建業的行業特性除較一般行業需較長的營業週期外，另一特性則是預售屋的銷售型態，在導入IFRS後，必然衝擊營建業之財務狀況及經營結果。

● 建造合約之收入、成本認列原則

對營建業依先前我國一般公認會計原則規定，長期工程合約係指承建工程工期在一年以上之合約。轉換IFRS後，就國際會計準則第11號建造合約(IAS11)來看，對工程合約並未有長、短期合約之分，而是以工程合約結果能否估計衡量，如：

1. 工程合約結果無法可靠估計衡量，則採成本回收法(零利潤法)。
2. 如工程合約結果可以可靠衡量，則依完工比例法認列收入。
3. 若買方無權決定和變更不動產商品主要工程結構之設計時，則應視同商品銷售，適用國際會計準則第18號商品買賣之收入認列原則。

   為消彌採用IFRS後之財務會計與稅務會計間差異，已新修正營利事業所得稅查核準則第24條規定，已納入工程損益之成本回收法。

● 包工包料之建設公司其預售屋將改變收入認列原則

對建設公司包工包料建屋預售之收入認列方式將改變，依先前我國一般公認會計原則規定，對包工包料建屋預售之交易若同時符合(78)基秘字第099號函6點規定則採完工比例法認列售屋利益

1. 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。
3. 買方支付之價款已達契約總價款15%。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
6. 履歸屬於售屋契約之成本可合理辨認等。

轉換至IFRS後，依IAS18有關商品買賣之收入認列原則因買方無權利決定和變更不動產商品主要工程結構之設計，故無法採用完工比例法認列預售房地之損益，須視為銷售商品來認列收入。在IFRS的規範下，房屋是一種商品的買賣，就算是建造的工期較長也應該要回歸IAS18來判斷收入認列的時點，而不是依IAS11工程合約的規範。也就是說在IFRS的規範下，建設公司需於實際過戶交屋時始得結轉成本並一次認列房屋銷售收入，也導致IFRS下建設業收入將會集中反映於結案當年度。

● 廣告支出及銷售費用當期費用化

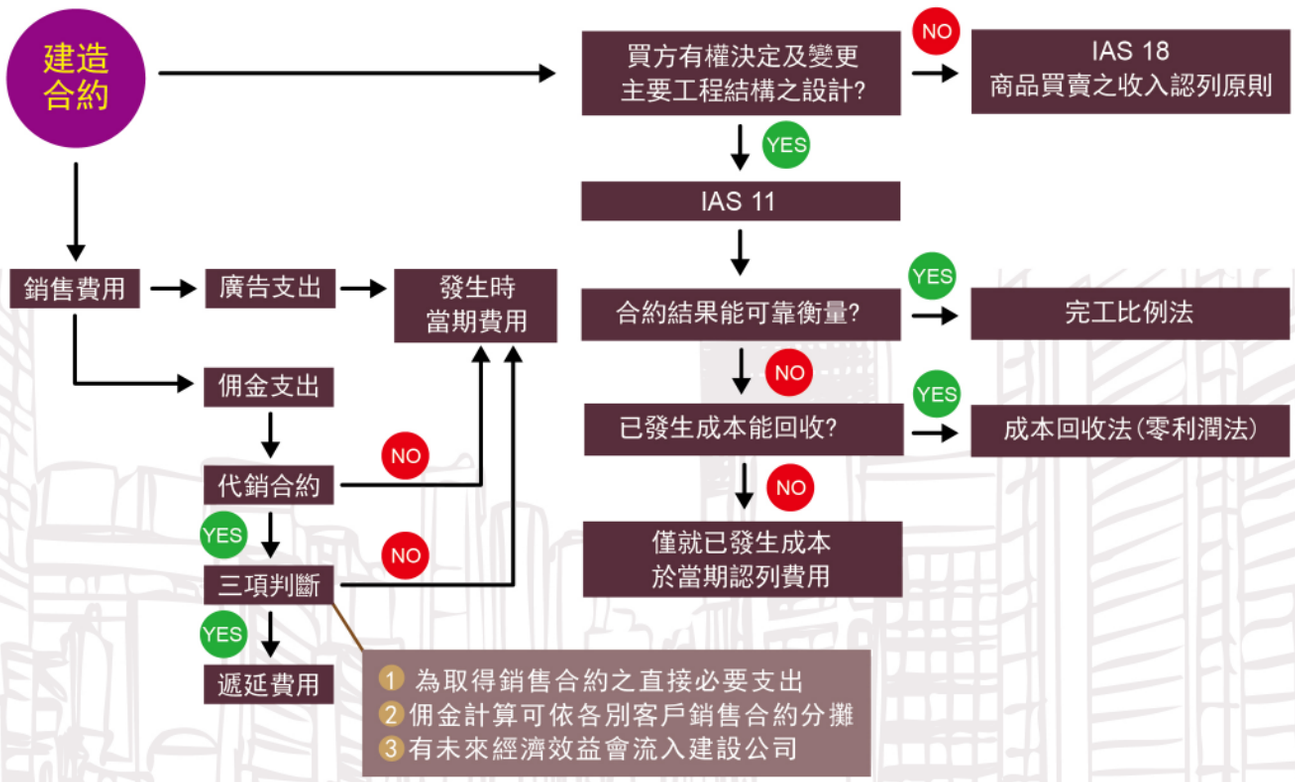
在適用IFRS之後，公司則要回歸IFRS公報對於資產認列的條件來評估廣告、佣金支出的性質，以考量是否可以遞延認列爲資產。

1. 在實務上，廣告支出無法直接的與客戶是否簽約做出連結，即難以衡量其直接或間接貢獻現金流入企業的潛能，所以不能符合資產認列的定義，應於發生時認列爲費用。
2. 依IFRS無形資產公報的精神，給付給代銷公司的佣金費用是爲了取得客戶合約所必要負擔的直接成本，當抽佣比率可明確依各別合約衡量拆分時，則佣金支出可視爲爲了與客戶簽約所產生之無形資產，待資產完工交屋給客戶，或客戶違約時於當年度一次轉列爲費用。
3. 若是由建設公司業務部門自行銷售，其自行銷售而產生之銷售獎金無法符合無形資產認列的標準而無法資本化，需於發生時認列爲當期費用。

● 結語

因營建業之營運週期較長，若未能詳細規劃各建案之起造及完工時點，可能使建設公司財務報表於完工交屋後始能認列收入，致使每年損益波動甚大，維透過結案量的控管，使每年收入維持一定水平。而跨年度短工期之營造合約，不再是完工年度始依全部完工法認列收入成本，而是於成本發生當年度依工程合約結果能否可靠衡量而採用完工比例法、零利潤法或僅認列成本費用。至於廣告及銷售費用因稅法目前尚未修正，因此企業導入IFRS後爲申報所得稅其會計處理勢必產生財稅差異，因而增加許多帳務及稅務行政成本。

IFRS下之營建業



貨物稅條例第12條之5
減徵退還新車貨物稅自行核對表



壹、申請流程



貳、申請資格

如以下任一欄位未能符合，則與貨物稅條例第12條之5減徵退還新車貨物稅規定不符。

汽　車	機　車
105年1月8日起5年內報廢或出口舊車	105年1月8日起5年內報廢或出口舊車
舊車已登記滿1年(註1)且出廠6年以上	舊車已登記滿1年(註1)且出廠4年以上
舊車為小客車、小貨車或小客貨兩用車	舊車為汽缸排氣量150立方公分以下機車
1. 舊車車主為本人 2. 舊車車主為配偶 3. 舊車車主為二親等以內親屬 (註2) (本欄位有3個選項只要符合其中1項，即可勾選)	1. 舊車車主為本人 2. 舊車車主為配偶 3. 舊車車主為二親等以內親屬 (註2) (本欄位有3個選項只要符合其中1項，即可勾選)
報廢或出口前、後6個月內購新車 並完成新領牌照登記	報廢或出口前、後6個月內購新車 並完成新領牌照登記
新車為小客車、小貨車或小客貨兩用車	新車為新機車

如以上欄位全都符合，請將應檢附文件送給所購新車經銷商，再透過經銷商轉交給新車的產製廠商(或進口商)，最終由產製廠商(或進口商)向國稅局(或海關)申請退稅。

註1：報廢或出口之中古車若是繼承而來，則未辦理繼承登記直接報廢或出口之中古車，應登記在被繼承人名下滿1年；辦理繼承登記再報廢或出口之中古車，其登記在繼承人與被繼承人名下的期間應合計滿1年。

註2：繼承人直接報廢或出口被繼承人名下之中古車，其新車車主應為被繼承人死亡時之配偶及二親等以內親屬。

參、消費者應檢附文件

公路監理機關加蓋戳記之汽車新領牌照登記書影本或機車新領牌照登記書影本
新汽、機車貨物稅完稅證明文件影本
舊汽、機車行車執照影本
報廢：舊汽、機車辦理報廢之汽（機）車各項異動登記書影本 出口：舊汽、機車辦理繳銷出口之汽（機）車各項異動登記書影本
報廢：環保署廢機動車輛回收管制聯單影本或廢機動車輛回收證明影本 出口：舊汽、機車之出口報單出口證明聯影本及其他出口證明文件
戶口名簿影本。但新、舊車車主為同一人者，免附。

財政部南區國稅局 關心您 廣告

肆、貼心小叮嚀

一、常誤判爲2親等以內親屬之關係者如下：

伯叔與姪子、舅父母與外甥	並非屬2親等以內之親屬，而是3親等之親屬關係
夫妻離婚，翁媳之間	夫妻離婚，造成姻親之關係消滅，翁媳之間則非屬2親等以內之親屬
夫妻離婚，父(母)與婚生子女之間	婚生子女關係不因夫妻離婚而消滅，父母與子女仍具有2親等以內親屬之關係

二、新古車、進口中古車都不是貨物稅條例第12條之5規定減徵貨物稅之新車。

新古車	「新古車」是已先行請領牌照之車輛，名義上雖是新車，但因購車車主無法取得新領牌照登記，無減徵新車貨物稅之適用。
進口中古車	於進口報關時，其報單已註記車況為中古車（used）及其哩程數，進口行駛公共道路雖可申請領取新領牌照登記，惟非屬新車，無減徵新車貨物稅之適用。

三、本項措施之車主不限自然人，公司行號等法人車主亦可適用。

伍、申請期限

類　型	起 算 日	申請期限
先報廢或出口中古車後購新車者	以公路監理機關核發加蓋戳記之汽車新領牌照登記書或機車新領牌照登記書所載發照日期之次日起算	6個月內由新車之產製廠商或進口人向產製廠商所在地國稅局或原進口地海關提出申請
先購新車後出口中古車者	以海關核發加蓋戳記之出口報單所載報關日期之次日起算	
先購新車後報廢中古車者	以環保署廢機動車輛回收管制聯單(回收證明)所載回收日期或公路監理機關核發加蓋戳記之汽（機）車各項異動登記書所載日期之最後完成日之次日起算	

消費者可隨時利用財政部稅務入口網(https://www.etax.nat.gov.tw/)查詢申請案進度(路徑：首頁/稅務資訊/中古汽、機車報廢或出口換購新車定額減徵新車貨物稅作業專區/消費者進度查詢)。

如有疑義請來電洽詢，免費服務電話0800-000-321，我們將竭誠提供詳細之諮詢服務或至本局網站(網址爲http://www.ntbsa.gov.tw)查詢相關法令。

來自南區國稅局最溫馨的關心



嘉義市調漲房屋標準單價

不影響原課稅房屋

調漲單價僅限於105年7月1日以後新、增、改建之房屋



房屋稅調漲說明簡圖

105.06.30前原課稅房屋 → 不調漲

105.07.01後新、增、改建完成之房屋 → 逐年調漲

年度	漲幅
105年	0%
106年	38%
107年	55%
108年	72%



原課稅房屋如有增、改建面積尚未申報，請於105年6月30日前儘速向嘉義市政府稅務局申報，仍可適用未調漲之舊單價

洽詢電話05-2224371轉131～139



嘉義市政府稅務局 關心您 廣告

105年地價稅重要訊息報乎你知

文/稅務局 葉素玉

● 105年重新規定地價知多少

(一) 各直轄市、縣(市)政府依規定，調查過去3年土地市價變動情形，並綜合考量地方財政需求、民眾地價稅負擔、社會經濟狀況等因素，適度合理反映近年各地市場交易價格變動情形，辦理105年重新規定地價作業。

(二) 各縣(市)105年公告地價普遍較102年調漲，全國平均調漲30.54%，嘉義市此次平均調幅為17.04%，納稅義務人雖然持有的土地不變，但有可能因為公告地價調高使得應納地價稅也增加。

(三) 要查詢本市本次土地公告地價調整情形，請自行上網至公告土地現值及公告地價系統，輸入地號後，即可瞭解本次調整情形。

網址1：http://land.chiayi.gov.tw/premium/

網址2：http://210.69.41.117:8080/query/valueprice.jsp

如果想更進一步瞭解調整細節，可逕洽本市地政事務所。

嘉義市地政事務所

- 電話語音查詢05-2274587、2168862或上班時間電話查詢05-2246501轉302
- 地址：嘉義市國華街245號8樓(西市場大樓)。

● 湖子內區段徵收土地，自106年起減半徵收地價稅2年

嘉義市湖子內區段徵收土地，辦理期間免稅，如經通報區段徵收完成，次年起減半徵收2年。例如105年通報區段徵收完成，106年及107年減半徵收地價稅2年，自108年起恢復全數課徵地價稅。

● 對於土地公告地價調漲，民眾應如何因應以減輕地價稅負擔？

請先檢視自身持有土地使用情形，若符合下列優惠稅率或減免規定者，請提出申請並經核准後才得以減輕地價稅負擔。(當年9月22日前提出申請當年適用)

適用土地	條件	稅率
自用住宅用地	1.本人或其配偶、直系親屬設立戶籍 2.無出租、無營業 3.房屋為本人或其配偶、直系親屬所有 4.土地以一處為限 5.都市土地300m² ，非都市土地700m²	2‰
巷道用地	無償供公眾通行之道路，經查屬實者，在使用期間內，地價稅全免，但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。	免稅
農業用地	農業用課徵田賦	田賦(停徵)

請注意：戶籍全遷出地價稅差4倍

地價稅按自用住宅用地稅率計課者，如有戶籍遷出時，至少須保留土地所有權人或配偶、已成年直系親屬任何1人在原戶籍內，始可繼續適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，以免遭補稅受罰。

申辦地方稅務案件，全面免附戶籍、地籍謄本。

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


金石首品
超值鉅獻
即將公開
STAND ON THE WORLD
通化二街 05-2811-333 投資興建 金石建設

建築美學堂



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	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 位	連絡電話	05-2771855
網址/信箱	lien.yi01@msa.hinet.net		



個案名稱	聯儀－萬寶隆		
投資興建	聯儀建設・聯葳興業		
基地位置	嘉義市重慶路、車店路口		
訴求重點	興嘉重劃區最棒的45米重慶路上，戶戶大面寬5米5電梯黃金店面，1樓2樓開店賺錢、3樓以上套房出租作房東。		
產品類型	電梯店面+套房	現　況	建照申請中
總戶數	5 戶	地坪/建坪	27~44坪/85~90坪
車　位	5 位	連絡電話	05-2771855
網址/信箱	lien.yi01@msa.hinet.net		



個案名稱	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	朝南、12米路、大面寬。		
產品類型	別墅	現　況	成屋
總戶數	10戶	地坪/建坪	28~40坪 / 60~88坪
車　位	2	連絡電話	05-2336111
網址/信箱	ting17@ymail.com		



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(火車站旁)		
訴求重點	店、住、辦三效合一。		
產品類型	店面	現　況	成屋
總戶數	2戶	地坪/建坪	37~40坪 / 104~114坪
車　位	1	連絡電話	05-2336111
網址/信箱	ting17@ymail.com		

建築美學堂



個案名稱	泛國精湛		
投資興建	泛國建設公司		
基地位置	嘉義市日新街旁		
訴求重點	正12米路旁・雙併・面寬10米		
產品類型	雙併電梯	現　況	全新完工
總戶數	2 戶	地坪/建坪	50坪/130坪
車　位	雙車位	連絡電話	05-2780611
網址/信箱	www.fann-kuo.com.tw		



個案名稱	十六邑		
投資興建	立賀建設		
基地位置	嘉義市永福三街9-5號		
訴求重點	近學區公園,交通便利,生活機能佳		
產品類型	透天別墅	現　況	全新完工
總戶數	16 戶	地坪/建坪	29坪/62坪
車　位	雙車位	連絡電話	05-2363200
網址/信箱			



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	嘉義市西區雙竹街VS友竹街(後火車站)		
訴求重點	挑高6米迎賓大廳、星級飯店式管理、三面臨路壯闊基地、空中花園露臺、健身房、KTV、星空餐廳…多項設施、3房~4房輕豪宅		
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	平面及機械式	連絡電話	05-2335000
網址/信箱	zhaoying888@hotmail.com		



個案名稱	富御		
投資興建	全案規劃:兆盈建設　投資興建:兆紘建設		
基地位置	嘉義市西區雙竹街VS友竹街(後火車站)		
訴求重點	轉運商圈、燙金地段店舖長城		
產品類型	店舖、別墅	現　況	結構體完成
總戶數	19戶	地坪/建坪	37.55/82.17坪
車　位	平面	連絡電話	05-2335000
網址/信箱	zhaoying888@hotmail.com		

建築美學堂



個案名稱	樹與風		
投資興建	鈺電通建設開發有限公司		
基地位置	興業東路115巷　崇文公園旁		
訴求重點	無遮蔽綠色視野，全採光風動建築，鬧市靜巷，面寬七米、雙車庫、全套房、整層湯屋主臥、近學區		
產品類型	電梯別墅	現　況	興建中
總戶數	獨棟一席	地坪/建坪	26坪/80坪
車　位	室內並排雙車位	連絡電話	05-2358383
網址/信箱	good.com@msa.hinet.net		



個案名稱	幸福の屋		
投資興建	美而屋建設		
基地位置	大吉街		
訴求重點	緊臨園綠地，地42坪、面寬6米、孝親房、四大套房。		
產品類型	別墅	現　況	即將完工
總戶數	2戶	地坪/建坪	42坪/75坪
車　位	並排雙車位	連絡電話	05-2358383
網址/信箱	good.com@msa.hinet.net		



個案名稱	林園鑫世代		
投資興建	權威建設		
基地位置	北港路171號(市議會正對面)		
訴求重點	朝南、30米路、大面寬。		
產品類型	店面	現　況	全新完工
總戶數	2戶	地坪/建坪	34坪 /90坪
車　位	2	連絡電話	05-2161818 0920690679
網址/信箱			



個案名稱	和顏悅舍八期		
投資興建	松恆建設開發有限公司		
基地位置	嘉義市盧義路318巷(盧厝32號旁)		
訴求重點	獨門獨院5米6大面寬、整層大主臥、一樓孝親房。		
產品類型	3樓半透天別墅	現　況	興建中
總戶數	6戶	地坪/建坪	35~42坪 / 65~66坪
車　位	獨立車位、雙車位	連絡電話	05-2842233
網址/信箱			

建築美學堂



個案名稱	夏木漱石		
投資興建	合巨建設有限公司		
基地位置	金龍街100號(植物園旁)		
訴求重點	德國原裝衛浴，基地接連植物園、嘉義公園、都會森林公園，二十萬坪市心綠景，市心唯一私人農場，珍貴最後兩席。		
產品類型	七米五樓電梯	現　況	全新完工
總戶數	15戶	地坪/建坪	60~100坪
車　位	2~4 位	連絡電話	05-2710088
網址/信箱	http://www.h-giant.com.tw		



個案名稱			
投資興建	全景建築		
基地位置			
訴求重點	本案銷售完畢 • 新案近期公開		
產品類型		現　況	
總戶數		地坪/建坪	
車　位		連絡電話	05-2366000
網址/信箱			



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	住家2車位	連絡電話	05-2773337
網址/信箱			



個案名稱	慕光		
投資興建	商鼎建設有限公司		
基地位置	嘉義市世賢路四段430之2號		
訴求重點	慕光六戶獨門獨院，層層皆有陽、露台規劃，穿過光、探出窗、映著景!		
產品類型	電梯店墅	現　況	全新完工
總戶數	6戶	地坪/建坪	34~40坪 / 60~105坪
車　位	平面式	連絡電話	05-2850505
網址/信箱			

建築美學堂



個案名稱	墅說 MY Darling 一期		
投資興建	廣晉建設有限公司		
基地位置	大林鎮瑞德路65號		
訴求重點	正大林市中心；緊鄰東榮公園，最優質住宅。		
產品類型	電梯別墅	現　況	外觀完成
總 戶 數	5戶	地坪/建坪	26~41坪 / 51~74坪
車　　位	1-2 位	連絡電話	05-2336639
網址/信箱	du2815968@gmail.com		



個案名稱	崇文朗朗		
投資興建	寶騏建設股份有限公司		
基地位置	11米國華街與崇文街角地		
訴求重點	基地位於嘉女、崇文雙名校旁，與文化、崇文雙公園為鄰，雙車位、四樓電梯豪宅。		
產品類型	電梯豪宅	現　況	結構體完成
總 戶 數	5 戶	地坪/建坪	37坪 / 99坪
車　　位	2 位	連絡電話	0937476702
網址/信箱	nckuwu@ms72.hinet.net		



個案名稱	千江月		
投資興建	千景建設事業有限公司		
基地位置	嘉義市東區日新街。嘉工街		
訴求重點	7.5米雙併崗石社區		
產品類型	透天電梯別墅	現　況	全新完工
總 戶 數	15 戶	地坪/建坪	52坪/86坪
車　　位	2 位	連絡電話	05-2765211
網址/信箱			



個案名稱	朴子一號院		
投資興建	寶豐盛建設		
基地位置	朴子市・文明南路(體育館旁)		
訴求重點	位居朴子新行政中心，正體育館旁・雙客廳四大房		
產品類型	五樓透天豪宅	現　況	全新完工
總 戶 數	12 戶	地坪/建坪	40~60坪/87~132坪
車　　位	雙車庫	連絡電話	05-3700080
網址/信箱	bao.fong.sheng@gmail.com		

晉仕企業

05-2351934 /TEL
05-2352903 /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)





德國原裝廚具
德國衛浴國寶
瑞士陶瓷衛浴
精品磁磚規劃
（義大利、西班牙、東南亞、印度與國產磁磚）







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

MEMBER

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

105.08/04 會務討論



▲本會理監事於會館召開山坡地土地檢討，水保審查等建築法令疑義研討會議

105.09/08 台東縣公會來訪照片



▲台東縣公會來訪，本會理監事熱情接待宴請台東縣公會會員，賓主盡歡



▲台東縣公會會員參觀呂理事長開發建案-聯葳興業「文華苑」，本會呂理事長精闢的解說其建案特色

105.10/07 南部建案觀摩活動



▲參觀台南市敦煌建設開發建案「日日」，呂理事長代表本會贈送紀念品及伴手禮



▲台東縣公會會員來訪，參觀呂理事長開發建案-聯葳興業「文華苑」



▲台東縣公會來訪，參觀呂理事長開發建案-聯葳興業「文華苑」，台東縣公會理事長陳茂盛代表贈送本會伴手禮



▲參觀台南市富立建設開發建案「耘非凡」，呂理事長代表本會贈送紀念品及伴手禮



▲本會會員參觀台南市富立建設開發建案「耘非凡」



▲呂理事長代表本會贈送台南市公會理事長陳昆和紀念品及伴手禮



▲本會會員參觀台南市敦煌建設開發建案「日日」

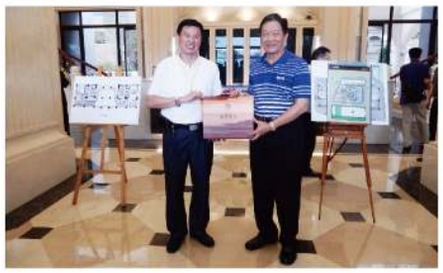
105.10/07 南部建案觀摩活動



▲ 參觀大高雄華雄建設開發建案「楠梓瀚」，呂理事長代表本會贈送華雄建設董事長劉文城紀念品



▲ 本會會員參觀大高雄華雄建設開發建案「楠梓瀚」



▲ 參觀大高雄華雄建設開發建案「楠梓瀚」，呂理事長代表本會贈送華雄建設董事長劉文城伴手禮



▲ 本會會員參觀大高雄晉有建設開發建案「透天02-景畊心」



▲ 參觀大高雄晉有建設開發建案「透天-02-景畊心」，呂理事長代表本會贈送伴手禮



▲ 呂理事長代表本會贈送大高雄公會理事長卓永富紀念品



▲ 參觀大高雄晉有建設開發建案「透天-02-景畊心」，呂理事長代表本會贈送伴手禮



▲ 呂理事長代表本會贈送大高雄公會理事長卓永富伴手禮

105/11/18 大高雄公會來訪照片



▲ 大高雄公會理監事暨夫人參觀本會理事朱進謙開發「泰勒瓦莊園」會館、大高雄公會理事長卓永富代表贈送紀念品及伴手禮



▲ 大高雄公會理監事暨夫人參觀本會理事朱進謙開發「泰勒瓦莊園」會館，大高雄公會理事長卓永富代表贈送紀念品及伴手禮



▲ 大高雄公會理監事暨夫人參觀本會理事朱進謙開發「泰勒瓦莊園」會館，朱理事鉅細靡遺的介紹莊園特色



▲ 本會呂理事長暨理監事代表接待宴請大高雄公會理監事暨夫人，賓主盡歡

105/12/16 第28屆台北國際建材展



▲ 大高雄公會理監事暨夫人參觀本會理事朱進謙開發「泰勒瓦莊園」會館



▲ 第28屆台北國際建築建材暨產品展

佳基建設

中山朕之道

成仁街241號
2229288

靜下心
泡壺茶
散步趣



Barrawood 瑰珀木

German Technology



德國最先進纖維週波技術，電磁聚合固化成質感實木，不變形、防水、防焰、防蟲、防黴。
適合於各種室內、戶外地板、壁板、飾條、格柵、建材、家具、門窗、景觀，耐用15年以上。

鐳適保實業股份有限公司

電話:(04) 2316 8796　傳真:(04) 2313 2511
電話:(07) 537 5990　傳真:(07) 537 4220
電話:(06) 699 4682　傳真:(06) 699 4882

www. rexgroup. cc / barrawood

品質耐用 15年

A Rexgroup Company


TOTO
一室，優雅。
若是只負責沖水、清洗
那麼新款DH全自動馬桶就不會這麼令人驚豔
減去多餘設計，留下了極簡線條與圓弧曲線
完美的融入環境之中
加上獨家前噴霧技術，使用前以水膜防護，髒污不易留下
清潔動作，更簡單，讓整個空間，一起優雅
NEOREST DH
電解除菌水技術
前噴霧技術
TOTO 祥森興業有限公司 | 嘉義縣嘉義市林森東路86號 | 05-2782166
*電解除菌水技術用於噴嘴清潔