



南投縣不動產開發商業同業公會



封面 悠遊山林水墨大師－柯耀東

## 理事長的話



105年政府再次政黨輪替，新政府上任後，針對不動產提出三大政策，包括「居住政策」、「房市治理政策」與「房市產業政策」目的是要逐漸引導整體住宅市場的健全發展，但從蔡英文總統上任至今，爲了公平正義的議題，反讓不動產相關產業動盪不安起來。國內景氣代表燈號從去年下半年起，連續幾個月出現綠燈，顯示持續回溫中，但是建築業景氣卻未見起色，這兩年反而更急速萎縮，重稅是重要的癥結，在這樣低靡的氣氛中，在此呼籲不動產開發業者，在未來推案時更要穩扎穩打，保守推案，並作公司內部提昇，對抗這一波不景氣。

細數過去幾年的房地產，一直飽受政府打壓，從民國100年的土地五法修正通過開始，接著國稅局單位對個人提供土地與建設公司合建分售展開密集查帳，然後奢侈稅、央行豪宅銀貸緊縮、實價登錄實施，雖然後來奢侈稅修正變微調，但卻又調漲非自用住宅稅，緊接著房地合一稅制修正、房屋稅、地價稅雙漲……導致從104年下半年開始，台灣房地產市場陷入一片混亂狀況，漸漸量價齊跌，業界開始度小月。

政府增加持有稅，將土地公告地價及公告現值不斷拉高，致使地價稅、房屋稅、契稅大幅增加，相對的也大幅壓縮業者的合理利潤空間，而真正殺傷力最大的是土地增值稅，每年幾乎倍數的成長，最少也有三成，業者在房屋蓋好後辦理過戶時，不論賺錢或賠錢，都躲不過這已經是之前好幾倍漲幅的，在房市低靡之際，加上國人「追高不追低」的心態，以致房市成交率持續下滑，全面調漲公告土地現值是否符合社會公平正義原則，實有待商榷。

政府打房，房地產市場氛圍差，持有稅持續加重，業者開始減量因應，慢慢市場將可供需平衡，房價下跌之勢可望趨緩，但在這之前，政府的「一例一休政策」，導致基層勞工沒有工作，失業率的問題將浮現，被熱烈討論的薪資不但不會上漲，反而會再下降，這種惡性循環情況相信對房地產的影響並不樂觀。

政府政策朝令夕改，任何一項有關房地產法令修改或實施之前，都要經過多次協商，造成各縣市不動產開發公會相關人員南北奔波，勞力傷財。政府的制度必須延續，要把遊戲規則訂好，大家才有法則可遵循。雖然景氣不佳，公會仍鑒於展望未來，積極對各項中央及地方的法令修改的重視，希望在法令修改初期，能爭取參予討論將業界實務執行狀況提供給中央及地方政府參考，以免制訂出窒礙難行的法令。並加強教育訓練、國內觀摩、與其他縣市聯誼……等活動，快速吸收新知。在不景氣中找到新的商機，期許各位同業先進，在低潮時養精蓄銳，培養人才與實力，掌握時機再發揮，公會也會本著服務精神，扮演好會員與政府間橋樑的角色，結合相關公會、民意代表的力量與政府積極溝通，反應民意，爲大家爭取權益。

最後要感謝各位讀者及贊助廠商對於本刊物的支持，本刊物發行邁進第二年，本會會繼續努力提升品質，也希望各位讀者能多給本會批評與指導。最後明賢在此祝福各位讀者身體健康、事事如意、家庭幸福美滿。

理事長

# 南投縣的未來發展

撰文：陳錫慶 南投縣政府建設處副處長

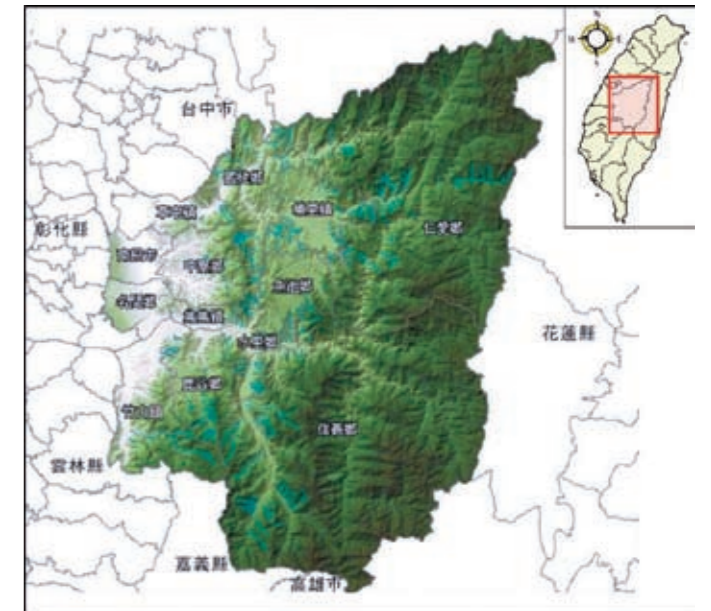


圖1 計畫位置與範圍圖

## 一、計畫緣起

近年來臺灣的經濟與社會業產生了鉅大的變化，整體空間結構亦相應改變。內政部參酌英國、德國及日本等世界進步國家之經驗及作法，認為未來國土空間之發展，應符合永續發展之世界趨勢，並以因應全球氣候變遷為目標，整合土地使用計畫及審議之體系。因此，如何推動我國直轄市、縣（市）政府擬訂法定空間發展計畫，為當前國土規劃刻不容緩的課題。

因此，為因應全球之變化趨勢及南投縣之永續發展，須以總體的觀點，透過整體規劃，確立未來整體土地使用之調整、運輸路網之規劃、區域性空間防災之落實。此外，面對全球化下的區域競爭，應提升產業之附加價值，以提高產業競爭力，因此產業的群聚與鏈結、文化觀光據點的串連是地區發展的重要課題。

## 二、計畫目標

- (一) 配合國土計畫法架構，依循全國區域計畫進行實質空間規劃，未來可銜接轉化為「南投縣國土計畫」，作為南投縣地區發展之指導原則。
- (二) 因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則，並將「環境敏感地區」按其環境敏感程度，研擬土地使用管制原則。
- (三) 依循農業主管機關所訂定直轄市、縣(市)農地需求總量及農地分級原則，配合加強農地使用管制，據以檢討使用分區，以維護糧食生產環境。
- (四) 整合計畫體系建立計畫導向式發展，有效利用土地與分配地區資源，透過總量管制及成長管理，導引都市及非都市土地開發品質。
- (五) 研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模，及開發利用申請設施型使用分區變更區位，建立計畫引導土地使用模式。

## 三、空間發展課題分析與策略

以多核城市為發展概念，未來南投縣的城鄉發展，將以南投市、草屯為行政文化及產業轉運核心，以竹山為產業發展核心，以埔里、水里為旅遊轉運核心，並結合4大特色軸線，串連城鄉發展核

# 目次

- 1 理事長的話 理事長 陳明賢
- 3 南投縣的未來發展  
撰文：陳錫慶 南投縣政府建設處副處長
- 7 南投縣山坡地管理之我見—以山坡地種植生薑為例  
撰文：劉登富 南投縣政府農業處技正
- 9 封面人物  
悠遊山林水墨大師—柯耀東 作品提供：柯耀東 撰文：曾麗絹

## 特別專欄

- 10 南投縣不動產開發商業同業公會—2016台北建材展暨年度自強活動  
撰文：曾麗絹 攝影：曾麗絹、劉子涵
- 18 2017自強活動台東三日遊  
—六堆客家文化園區、東大圖書館、嘉蘭部落、琵琶湖  
撰文：曾麗絹 攝影：周惠亮、曾麗絹

## 專題報導

- 22 南投不動產經濟發展初探  
撰文：王又興 南投縣不動產聯盟協會理事長

## 稅務櫥窗

- 23 房地合一課稅解析 資料提供：施文墩會計師

## 建築實務

- 32 結構安全的根本—從建立「建築安全履歷」開始  
撰文：戴雲發 戴雲發結構技師事務所主持結構技師
- 35 建築遊艇複合材料 撰文：劉岳明建築師

## 藝文天地

- 40 台灣行腳—藝術家作品分享
- 42 旅遊結合創作 日月潭美景如畫 文/攝影：沈揮勝

## 會務動態

- 45 106年度會務交流站

## 附錄

- 51 個案精選
- 56 都市計劃表
- 58 建照統計表、使照統計表
- 59 會員名錄
- 63 南投縣不動產開發商業同業公會 刊登建案格式

2015 / 12 創刊

2017 / 6 No.3

# 南投築跡

發行人 陳明賢  
 編輯顧問 蘇振賢 簡乾賜 蘇榮芳  
 趙益豐 邱柏仁 許來福  
 戴靖育 余宗翰 洪崇智  
 曾富儀 楊岱霖 林介士  
 李翊嘉 簡文興 劉美惠

封面題字 柯耀東  
 總編輯 曾麗絹  
 秘書 劉子涵  
 出版者 南投縣不動產開發商業同業公會  
 地址 南投縣  
 草屯鎮新厝里新富路160號2樓  
 Tel: 049-2365878  
 Fax: 049-2365869

出版日期 中華民國106年6月23日



封面作品 / 柯耀東 田夫荷鋤至

心價值，成為地方發展活力啟動核(圖2)。

**課題一、辦理申請新訂或擴大都市計畫應更為審慎檢核其必要性**

因應全國人口成長趨緩，人口老化及少子化現象，都市發展用地的需求相對減緩，未來辦理新訂或擴大都市計畫應更為審慎檢核其必要性。

**對策：**就南投縣的發展狀況來看，除了因應政府重大建設而需配合進行用地調整外。即使以終極人口之情境進行分析，以都市計畫區農業區適度釋出後，尚可容納新增人口。惟部分風景特定區呈現目標年計畫人口或終極人口超出計畫容納量的狀況，應適度檢討該風景特定區都市計畫擴大之必要性。



圖2

**課題二、非都市土地缺乏使用分區指導使用管制概念**

當前非都市土地使用管制方式，因缺乏區域計畫指導原則與使用分區指導概念，未符合當前及未來發展需要。

**對策：**綜整目前各目的事業主管機關所提出的部門計畫，考量未來執行政策及計畫區位進行檢討，就全縣進行整體空間規劃，供相關單位擬具興辦事業計畫及保育計畫之參考。

**課題三、非都市土地使用管制未納入因地制宜考量**

依目前法規，除發展強度得容許直轄市或縣(市)政府酌予調降外，其他使用項目則為全國統一規定，並無法因應地方特殊需求。近年來，南投縣由於山坡地之農業過度開發利用，造成環境災害、生態破壞等問題，非都市土地之用地容許使用項目應重新檢討規劃。

**對策：**針對環境敏感地區第一級及第二級劃設範圍，擬具土地使用變更劃設及指導原則。針對山坡地農業發展，則進行環境敏感地區分布區域及山坡地使用限度調查，依檢核結果提出允許農作的區位，並建議林業用地及農牧用地的檢討原則。檢討結果，經縣府目的事業主管機關參與研議，研擬符合地方特色及需求的地域篇開發許可審議規範，及調整分區容許使用項目，發揮縣級區域計畫指導功能。

**課題四、非都市土地之環境敏感、容許使用項目及開發強度等規定，無法反映環境資源特性**

99年6月15日公告實施之變更臺灣北、中、南、東區域計畫第一次通盤檢討，劃設「限制發展地區」及「條件發展地區」，並規定「為開發利用，申請辦理以設施為導向之非都市土地使用分區變更或使用地變更編定者，除符合除外情形者外，不得位於限制發展地區」，現行非都市土地使用管制規則及非都市土地開發審議作業規範等，均按該原則據以修正相關規定。

惟考量限制或條件發展地區，均為自然或人文條件較為敏感地區，除土地使用分區或使用地變更應將其納為準駁與否之參據外，其土地容許使用項目及強度亦應有別於「一般發展地區」土地。

**對策：**針對環境敏感地區第一級及第二級劃設範圍，擬具土地使用變更劃設及指導原則。此外，針對未來允許開發的設施型區位，因應未來可能之開發計畫時，提出更符合地方特色及需求的審議規範。

**四、預期效益：**

- (一) 國土空間之發展，應符合永續發展之世界趨勢，並以因應全球氣候變遷為目標，整合土地使用計畫及審議之體系。
- (二) 依據區域計畫法第五條第一項第二款之規定，(略以)：「...下列地區應擬定區域計畫：... 2.以首都、直轄市、省會或省(縣)轄市為中心，為促進都市實質發展而劃定之地區...」，研擬南投縣區域計畫。以科學、客觀及理性之基本立場，針對環境資源進行整體性、系統性的分析規劃，提出南投縣空間發展願景及整體土地使用規劃構想，作為都市及非都市土地發展之指導，以利後續引導空間有秩序的發展。
- (三) 期望藉由本計畫與中央上位之國土計畫與全國區域計畫規劃體系之銜接，以落實地方自治精神，有效實施計畫管制。
- (四) 為因應全球之變化趨勢及南投縣之永續發展，須以總體的觀點，透過整體規劃，確立未來整體土地使用之調整、觀光及產業發展、運輸路網之規劃、區域性空間防災之落實。
- (五) 面對全球化氣候變遷態勢，對於優良農地維護、重要河川流域治理、水資源、高山環境的防災與國土保育，研擬適當的土地使用調適策略，為南投縣國土計畫面臨重要的挑戰。

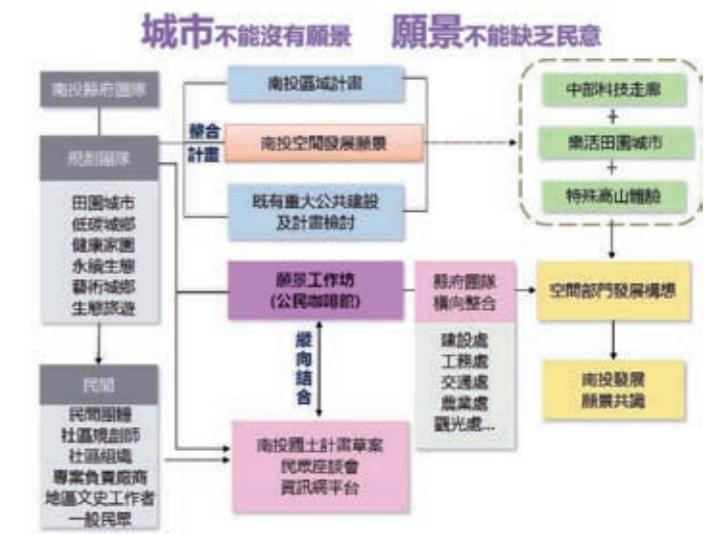


圖3

**作者介紹**

**陳錫慶**



學歷：國立雲林科技大學營建工程系 碩士、博士候選人

證照：建築師

經歷：公路總局第二區養護工程處南投工務段 工務員

南投縣政府、彰化縣政府 建築管理課 技士

南投縣政府建設處 使用管理科、都市計畫科 科長

南投縣政府工務處 副處長

現職：南投縣政府建設處 副處長

兼任：建國科技大學空間設計系兼任講師

政府部門內訓講師、鹿谷鄉都市計畫委員、集集鎮都市計畫委員

## 南投縣山坡地管理之我見 一 以山坡地種植生薑為例

撰文：劉登富 南投縣政府農業處技正

台灣因自然地理環境條件特殊，土地資源有限，而且山多平地少；隨著時代的進步與社會的變遷，平地的開發已趨飽和的情形下，漸漸往山坡地區發展，也由於山坡地使用開發逐漸頻繁，使得山坡地不當開發利用所造成的災害日漸增加。本縣總面積約 41 餘萬公頃，為全省面積第 2 大縣市，其中山坡地面積約 39 餘萬公頃，佔全縣面積約 95%，主要分布於縣內 13 鄉鎮，而中寮、水里、魚池、國姓、仁愛、信義等 6 鄉，全鄉皆屬山坡地範圍。



本縣因為其地形、地質與地貌特性，本有坡地及環境地質災害規模與頻率加劇之情形，再加上違規、超限利用及濫墾破壞國土，造成水土流失、水源涵養等國土自然環境嚴重破壞問題；且世界各國如今最需面對的重大環境課題，就是劇烈的氣候變遷及溫室效應，以颱風每年侵台的次數來看，過去大約每年有四次颱風來襲，這幾年卻已攀升到六次，比以前增加了三分之一。降雨方面也出現了變化，總量雖然沒有改變，降雨日數卻減少了，這表示降雨的規模在增加。凡此種種問題，使本縣山坡地管理工作面臨嚴峻挑戰。

◎山坡地林業用地種薑日前蘋果日報披露台東卑南山區遭人濫墾種植生薑，山坡地林業用地(經行政院農業委員會水土保持局查定分類為宜林地)種植生薑危害水土保持及下方村莊居民安全的問題再次浮上檯面。

薑為宿根性多年生草本植物，主要產區為臺東(275公頃)、南投(220公頃)、苗栗(88公頃)、宜蘭(49公頃)、嘉義(32公頃)、高雄(33公頃)等地區，其他縣市栽培面積較少。據農委會統計數據指出，每年全國總產量 2 萬 4 千公噸左右，台東縣供應全台生薑產量近 33%。產地收購價格從 100 年平均每公斤 37 多元，漲到近 2 年的 50 多元，在有利可圖下，許多農民紛紛搶種。但是有更多卻是從西部來的承租業主向台東當地原住民承租保留地，從 105 年 10 月起台東遠從海岸鄉的東河，一路到縱谷線的鹿野、延平等山地都遭夷平種薑，愈入深山愈是嚴重，山地處處慘遭鬼剝頭。

走進延平鄉山區，望眼翠綠山巒疊翠，再進入紅葉村、桃源村上里、清水一帶，即能輕易發現山頭處處光禿一塊猶如綠色山脈慘遭鬼剝頭十分顯眼，在延平林道上約海拔六百到八百以下即可見到光禿山頭猶如月球表面，而這些土地有些已種上生薑，然而卻有更多仍在開墾，少則 2 至 3 公頃，多則到 6 公頃之大。這些土地都是外地人向當地布農族人承租原住民保留地並開墾種薑，且有更多都是西部承租業者，通常種完後又再「獵地」找尋下一塊不曾種植過的「處女地」。

不論是種生薑及老薑，台灣都為此付出了一定的環境成本。種薑多在排水較好的山坡地上密集

種植，因為種薑的租金及投入成本高，承租業主在短暫的租期裡施用大量的農藥及肥料以求最大回收。於是常見鬱鬱森林被機具砍伐殆盡後耕犁成畦的黃土盡露，如此山坡地的水土保持就幾乎盡失其能；之後並大面積地施灑如好年冬等系統性農藥，再種植生薑以防土壤蟲害，下游若是溪流及水庫，也難免就讓山上的農藥化肥順勢流入而汙染水源。

此外，種植生薑十分耗損地力，種完之後地力耗盡，只好再換一塊地。而被開墾過的土地被利用後通常要休養三到五年才能恢復，這段時間土地無森林植被保護，在氣候變遷的時代，極易遭遇強降雨致生土石滑落危及村落安全。

事實上，本縣亦有於原始森林區範圍內以農業整坡名義申請簡易水土保持申報書(下稱簡易水保)種植生薑的案例，承租業主取得簡易水保後將山坡地表面整片原始森林植被全面移除種植生薑，惟這種農業生產模式係犧牲原始林多重價值換得經濟價值，此方式無異於殺雞取卵，對於當地的生態及水土保持造成的影響，百害無一異。

◎裁罰與教育宣導並行「山坡地超限利用」係指凡是在宜林地或加強保育地之山坡地上從事農、漁、牧業之墾植、經營或使用，皆屬超限利用。按「水土保持法」第二十二條之規定(違規農業使用之處理)，山坡地超限利用者，或從事農、林、漁、牧業，未依第十條規定使用土地或未依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護者，由直轄市或縣(市)主管機關會同有關機關通知水土保持義務人限期改正。又同法第三十三條第一項第一款規定，有下列情形之一者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰：一、違反第八條第一項規定未依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護，或違反第二十二條第一項，未在規定期限內改正或實施仍不合水土保持技術規範者。故本府對於疑似山坡地農業違規使用之處理，派員會同本縣水土保持服務團技師現場實地勘查，倘查證屬農業違規使用之情事，本府先予以限期改正之機會，屆期未改正者，再依法裁罰；倘查證實屬非農業違規使用之情事，本府將依規裁罰。故在兼顧本縣農民生計與情、理上，均給予最大的寬限及輔導。

本縣涉及違反水土保持法案件，105 年度非農業使用行為之違規案共計裁罰 145 件，農業使用行為之限期改正案共計 397 件。本府為建立民眾正確的水土保持觀念並加強對水土保持的重視，透過辦理水土保持教育宣導之方式，普及民眾正確之坡地保育觀念，並加強水土保持相關法規之說明，讓民眾了解水土保持之重要；本縣自 105 年起辦理山坡地管理與安全維護教育宣導及訓練共計 34 場次(4,766 人次)，並配合山坡地水土保持管理走入社區教育宣導、本縣茶葉博覽會、中區農業博覽會、燈會、植樹節等各種大型活動暨學校師生及一般民眾，透過教育宣導及摺頁宣導等方式，針對坡地保育相關人員、村里社區或部落居民獲得水土保持及山坡地管理的正確觀念與積極做法，以落實水土保持理念，並加強水土保持相關法規說明，讓水土保持工作向下紮根，加強宣導各類違規態樣，並輔以往年山坡地違規樣態輔導授課，以加深民眾印象，進而減少民眾違規行為發生，提升對水土保持法及其相關法規的認識。本府將秉持鍥而不捨之工作態度繼續努力辦理教育與宣導山坡地保育利用之重要，以有效強化民眾對山坡地保育利用之認識，進而減少山坡地開發違規之發生。

## 悠遊山林水墨大師－柯耀東

作品提供：柯耀東 撰文：曾麗絹

柯耀東老師是土生土長的鄉下人，自幼生活在山明水秀的草屯鎮石川里鄉間，受大自然的薰陶得天獨厚，父親務農，童年時常幫忙農事或牧牛於田野溪郊，對農村事物留下了深刻的印象與濃厚的感情。

民國八十八年，柯耀東老師自國立台灣工藝研究所服務36年屆齡退休後，在草屯鎮平林里自建新居遷住，這裡依山傍水，前有烏溪環繞，後有九九峰聳立，居高臨下視野遼闊，四面景色優美，盡是作畫的好題材，畫室居家庭院寬舒，晨間禽語相迎，白日晴空萬里，看老鷹高飛叫嘯，在涼亭溪風涼爽品午茶，黃昏遙望西邊八卦山，滿天彩霞，目送三五白鷺歸巢去。戶外一塊百米大岩壁，高約十樓餘，依岩築梯蜿蜒而下，底下花木扶疏，鑿石洞建涼亭、造瀑泉、開池引水觀魚游，壘巨石，石隙曲流聽水聲，就這樣與大自然合而為一，快樂似神仙。

我喜歡跟柯耀東老師(柯爸爸)聊天，跟他談話感覺非常親切舒服，他為人幽默風趣，總會靜靜傾聽，也從未聽他批評過人，一切都是那麼和諧，他總能站在他人的立場著想，凡事往正面方向思考。他對待每人都一視同仁，不管大小老少，他總抱著無所求便自在的心態去迎接每位拜訪他的賓客。印象中的柯爸爸從不生氣動怒，他天生樂觀有幽默感，與他同遊過的同伴總是津津樂道旅程中他發生的趣事，一般人認為畫家很難接近，但他似乎有一種吸引力，讓人不自主的想親近他，每次開個展，展覽室總是擠得水洩不通，這就是他的魅力。

柯爸爸全家都是藝術家，夫人郭皆貴老師與他志趣相投，丹青相伴，為追求藝術而長期奮鬥，共同勉勵相互扶持。兒子柯適中任職南開科技大學文化創意與設計系教授、藝術中心主任，曾任南投縣美術學會理事長，孫子、孫女目前皆就讀藝術相關科系。

柯耀東老師的創作由傳統出發，從大山大水的風景到生活記憶的鄉村小景，在墨色的濃淡中添加了色彩的變化，樸實的筆調不只寫景也表現出平和、沈穩的個性。他的創作量豐富，除了在紙上創作，從早期的竹筒、紅豆杉、花蓮的石頭畫、陶瓷創作...到最近與生活用品結合的燈具彩繪，在在都展現了他的創造力。

看柯耀東老師的畫，很容易讓人掉入兒時的回憶，畫面中的竹林山居，牧童戲水、養鴨人家，或是身穿蓑衣從風雨中歸來的樵夫，無一不是台灣早期農村的生活景象，可以說，早已不復見的田園景色被保留在柯耀東老師的作品裡，景也真、情也真。藝術的種子，就在溪流間慢慢萌芽，隨地塗鴉的牧童，成為家喻戶曉的水墨畫大師。



春入山村處處花 62×48cm 對聯 137×34cm×2



採菜豆 96.5×136cm

畫家

柯耀東

畫室：南投縣草屯鎮平林里平學路平忠巷61號 電話：049-2571716

## 南投縣不動產開發商業同業公會

# 2016台北世貿建材展暨優良建築參訪 及年度自強活動

時間：105年12月15-16日 地點：台北市世界貿易中心展覽館

撰文：曾麗絹 攝影：曾麗絹、劉子涵

每年的12月(冬藏)這豐收的月份，是公會帶領會員們增進建材及建案新知充實內涵的日子，藉由自強活動，優良建案參訪，促進會員聯誼、交流，加強會員間互動，增進同業情誼，凝聚會員向心力，在105年12月15、16日公會舉辦了(共二天一夜)2016年台北世貿建材展暨優良建案參訪年度自強活動。本次活動非常感謝各位會員公司熱情踴躍報名參加，二部遊覽車(80位名額)很快速的就額滿，才能使得活動能夠圓滿順利進行。

**12/15** 第一天早上分二部車，一部至埔里家樂福，一部至南投縣政府停車場接參與活動的會員們，雖然一大早又有點冷，但會員公司代表們還是非常準時的到達，於7點由埔里及南投縣政府前停車場同時準時出發前往第二站草屯新富路集合，接第二批會員公司代表後，再到第三站霧峰交流道接第三批會員，前往我們的目的地(台北市世界貿易中心展覽館)，沿路會員們懷著快樂的心情在車上自我介紹，唱歌、談天、歡笑，時間過的特別快，於10點半到達台北市世界貿易中心展覽館，先由秘書長曾麗絹下車換好入場證，會員在(世貿中心)外面集合拍團體照後前往館內自由參觀！展開「第28屆台北國際建築建材暨產品展」的建材產品參觀認識之旅，為了不中斷會員們的參觀行程(各有自己想看的建材產品)，所以中餐就由會員們自行打理。



會員們於「世貿中心」外面拍團體照



會員們世貿建材展會場參觀花絮



新竹市不動產開發公會郭嘉昌理事長致歡迎詞



陳明賢理事長贈送紀念品及草屯特產葡萄伴手禮感謝新竹市公會郭嘉昌理事長熱情招待



新竹市不動產開發公會與南投縣不動產開發公會餐會聯誼情形

經過幾小時的自由參觀後，於下午4點準時集合出發前往新竹，晚上入住「新竹喜來登大飯店」，晚餐由新竹市不動產開發商業同業公會招待。

新竹市公會郭嘉昌理事長及葉瑾倫秘書長特別貼心安排在喜來登飯店宴請我們，免去我們舟車勞頓之苦，6點準時到達由新竹市公會精心為我們安排的餐廳用餐，會員到達時，新竹市公會郭嘉昌理事長及瑾倫秘書長早已率領理監事們等候在餐廳門口迎接我們的到來，新竹縣公會吳國寶理事長因有要事也特別交代王靖元秘書長帶來新竹名產伴手禮贈送給公會每位會員，郭理事長特別交代秘書長瑾倫為我們安排好酒、美食佳餚，郭理事長帶領的理監事團隊(口才好、酒量好)，在他與我們公會陳明賢理事長與全體理監事的帶動下促進南投縣與新竹市兩公會良好的互動情誼，他們的熱情也讓會員們留下深刻的印象，大約9點會員們酒足飯飽後在郭嘉昌理事長夫妻、瑾倫秘書及理監事歡送下返回飯店休息!(期待明天美好的旅程)。



第一站「青沐寬」建案前會員們留影

**12/16** 第二天早上8點30分由入住飯店出發前往台中市由大台中公會特別用心安排的優良建案觀摩參訪。約十點左右到達第一站【青沐寬】是由康廷建設有限公司投資興建，因二部遊覽車人數較多，分二路交叉參觀，由台中市大台中孟祺秘書長及秘書分別帶領參觀。

「青沐寬」位於台中市沙鹿區福幼街，是連棟電梯別墅，地上4~5樓、地下1樓，總戶數25戶，地坪36~120坪，建坪92~226坪，基地面積1266坪，格局：5~8房，個案特色：景觀、視野永遠是最頂級的建材。位於台中市沙鹿區全台中唯一1200坪森林度假休閒養生別墅「青沐寬」，周邊位於大肚山麓，有數條溪流經過，形成住宅區、保護區綠地的交錯景觀，「青沐寬」位於2者交界，利用保護區土地，巧妙規劃超大型後花園，社區設內、外雙會館，豐富生態讓生活充滿幸福芬多精。

康廷建設董事長尤嘉穗從女性經營者的細膩度擊劃自然建築，並與資深建築人、執行長王至亮結合七期豪宅團隊，打造「青沐寬」的傳奇。他們透過中庭花園、森林綠帶、觀景平台、「掬晴」、「映玥」雙會館，將「風光綠景」引入生活，實踐生機綠建築的藍圖。

建築外觀為天然石材，並規畫媲美七期豪宅的頂級公設，包括多功能教室、交誼廳和健身房。另外還保留600坪森林綠帶，3棵百年老樟樹，以及步步高升的中庭花園意象，住戶可散步、休憩、運動，為養生好宅。「青沐寬」個案戶戶大面寬格局，三至五車位、雙主臥規畫，滿足三代同堂空間需求，實踐城市菁英對於「家」的願景。

當我們到達案場，康廷建設工作團隊由大台中公會常務理事王至亮帶領下早已等候在場熱烈的歡迎我們，分批帶領公會會員參觀，看著會員們用心參觀學習的態度，顯現南投縣不動產公會的會員們真的很認真，尤其看到資深會員們不藏私的向年輕會員們解說著，可見這個團體真的很棒！



陳明賢理事長與曾富儀理事代表公會贈送紀念品及伴手禮給康廷建設有限公司



陳明賢理事長、林介士常務理事代表公會贈送紀念品、伴手禮感謝陳伯瑜董事長



第二站來到【VIVA西班牙】基地位置台中市沙鹿區福至路160號是佳唐建設有限公司投資興建，產品別：獨棟、雙併、連棟別墅，戶數41戶，基地面積1600坪，總價1180~2880萬元，坪數：地坪28-58坪、建坪55-122坪，樓層：地上3.5、4樓，房間規劃：4~5房，停車位：前院停車，可停2輛車，個案特色：「VIVA西班牙」外觀打造成南歐風格建築，使用橘紅迷彩瓦片鋪設斜屋頂，營造十足西班牙風情，全案規劃為臨路與社區別墅，銷售經理江恭凱說：「本案延續建商前一案豪宅『瓦肯思』的規劃理念，配備高級建材與智慧門禁系統。」

「VIVA西班牙」就像由西班牙異空移植的橘紅不規律斜屋瓦、觀海大露台…的建築元素，西班牙風情的社區整體造鎮，並創先採用最先進的e時代科技及國際級建材，再創瓦肯思豪宅之峰。

戶戶採用90公斤防暴鋼木門，1樓鋪設1米見方拋光石英地磚，全戶衛浴採用TOTO系列，衛浴間設有對講機，主臥衛浴配備進口保溫浴缸、多功能暖風機、熱泵熱水器，並鋪設多重窯烤上釉之地、壁磚。

「VIVA西班牙」位控台中交通陸海空三大核心。台灣大道BRT藍線正式上路，一路直上台中七期新市政中心、新光三越商圈！中山高、中二高、特三號、74號快速道、全台東南西北通透透！還有台鐵、台中機場、台中高鐵、台中港，全面鎖控陸海空三大通樞紐！除了夢想旅行西班牙，還可以天天住西班牙！





參觀第二站「VIVA西班牙」建案會員們與大台中公會常務理事陳伯瑜夫妻合影留念



陳伯瑜董事長親自為建案導覽



優良建案參觀花絮



在近中午11點多來到第二站「VIVA西班牙」建案案場，熱情的大台中公會常務理事陳伯瑜夫妻早已帶領工作團隊精心準備好小點心與飲料等候迎接我們到來，並且親自為我們導覽，一墅一景是西台中最美的天際線，大格局、大地坪、大面寬的歐式莊園度假別墅，讓人參觀完真想擁有一戶的感覺。

中午由台中市大台中公會招待公會會員設宴於「沙鹿成都美食婚宴會館」享用豐富的午餐，本次參訪活動讓我深深的感受到大台中公會紀吉川理事長及理監事團隊團結與凝聚力，更有一位用心認真的秘書長孟祺帶領秘書處團隊，真的很用心，讓我們會員們帶著暖暖的心情前往下午的旅程。



台中市大台中公會招待公會會員享用豐富的午餐



在午後微乎其微溫暖的陽光下，我們來到台中歌劇院參觀，感謝台中市公會蕭勝夫秘書長及副秘書長許有成的特別安排，我們才得以順利參觀，台中歌劇院是由建築師伊東豐雄所設計的。台中歌劇院：室內演出場地有兩廳院共有四座室內表演廳及四個戶外廣場，室內表演廳包括位於愛國東路側的國家戲劇院、實驗劇場，以及信義路側的國家音樂廳與演奏廳。戶外廣場則提供了各類藝術表演與民眾近距離接觸的機會，無論是一百人以上的交響樂團，或是一人演出的獨角戲，都能找到最合適的舞台。國家戲劇院造型採中國傳統明清殿堂式建築，並以屋頂尊位為較高的廡殿為主，類似北京故宮之太和殿。國家音樂廳造型採中國傳統明清殿堂式建築，屋頂尊位為較次之歇山頂，類似北京故宮之保和殿，歇山做成高低二層，增加活潑美感。實驗劇場又稱「黑盒子」，位於戲劇院三樓，可容納179-242席，是亞洲地區第一個採用「張力索式頂棚」（俗稱「菜絲瓜棚」）的小劇場，「張力索式頂棚」由許多鋼索編織而成，可同時承受20位75公斤以下的工作人員進行裝台工作，設計者可以在任何地方懸吊佈景及燈光。國內主要的演出團體，均曾在此累積表演的經驗，近來兩廳院也在此舉辦小劇場藝術節，如【國際劇場藝術節】，邀請許多國外的前衛團體前來大展身手。為使實驗劇場空間動線更順暢，2007年進行公共空間改造，並重新裝修前台空間及後台化裝室，以明亮的色彩、更具現代與朝氣的面貌，重新展現在大眾面前，提供優質的表演藝術空間。



參觀台中國家歌劇院

位於音樂廳地下一樓的演奏廳，可容納361個座位，提供獨奏會、室內樂等小型演出，以及講座、說明會或示範講座等，是兩廳院中最精緻的表演場地，也是台灣當代作曲家最佳的展現場域。

尤於台中國家歌劇院預約導覽場次有人員限定，我們還是兵分二路，甲車先到台中國家歌劇院附近參觀由親家建設所興建的【親家雲硯】大樓建案，到達案場，36層新古典氣韻矗立在眼前，親家建設以26年品牌深見純熟優游之筆，群峰簇擁之姿，與時空簽下百年傳世價值，以雲的姿態，守護建築與家族核心，象徵名門貴胃，富貴花開的美義，為品味層峰加冕人生。當會員走進大廳的那瞬間，特製紅銅營造的華麗視覺，是氣派優雅的美，是挑高尺度的優越，彷彿沉醉在Ritz Carlton藝與美的氛圍中。從風格到理念，從思維到細節，由親家建設工作團隊帶領下漫步親家雲硯空間裡，無論走多少次都讓人有心魂俱備的沉醉感，講究內斂的社交奢華，優雅的空間細節中，存在禮義富貴人家的待客之道，還有專屬私密、氣派華麗、和貴圓融的元素，正是親家雲硯極致講究的豪宅思維。還有著那歐洲貴族沙龍絢爛演藝廳，輝映著鄰近國家歌劇院，藝術素養在此傳承，時間累積的價值能量，繁華富裕在此傳世。珠寶盒的藏書閣，展現出氣質與文學的內斂，寓意知識即財富的家風，泳池中，徜徉城市villa的奢華休閒，池畔畔長躺椅榻，音樂吧台，歡暢悠游，笑看家人們的嘻笑玩樂，各自怡然度過屬於他們的悠閒時光。參觀【親家雲硯】這種奢華，優雅、華麗的建築在我們南投縣這種鄉下地方是難得一見的奢華建案，也讓會員們有不一樣視覺享受。

約下午四點天空微暗我們來到了最後一站【TOTO新穎衛材有限公司】台中市南屯區公益路一段的旗艦店參觀，當會員們走進大門TOTO團隊帥哥、美女們穿著整齊制服準備好熱騰騰的咖啡歡迎我們的到來，冬天又是傍晚時間老實說真的有點冷，喝下咖啡真的讓會員們倍感溫暖，TOTO門市分為三樓，由工作人員簡單介紹後，會員們各自分散到喜歡的樓層參觀，每一層樓有工作人員做詳細的解說，晚餐由TOTO新穎衛材有限公司團隊在公司附近宴請招待會員享用很不一樣的「東方龍」私房饗宴。

8點半左右，在TOTO新穎衛材有限公司團隊歡送下，帶著滿滿的幸福搭上遊覽車依依不捨的離開了台中，踏上回家的路程。

在回程的路上，會員們在車上做心得交流與分享！每次的活動是維繫會員與會員之間情感交流的橋梁，公會會更加用心安排每次的活動，希望能帶給會員們一份珍貴的身心靈饗宴，期待會員每次的相聚共同記錄美好的回憶！



會員們參觀TOTO新穎衛材有限公司台中市旗艦店、VIVA西班牙建案花絮

# 2017自強活動台東三日遊

## 六堆客家文化園區、東大圖書館、嘉蘭部落、琵琶湖

撰文 / 曾麗絹 攝影：周惠亮、曾麗絹

5/4 晴空萬里的早晨，會員們帶著愉悅的心情，從台中、埔里、草屯、南投出發展開2017(106)年的年度自強活動—「屏東、台東雙東三日遊活動」。

第一站來到屏東六堆客家文化園區，是屏東新的觀光景點，由行政院客家委員會規劃興建的。是一個旅遊休閒的好去處，六堆客家文化園區以六堆意象為主軸，並將與六堆客家村落及社區相連結，形成南台灣的客家文化網絡。新建主體園區面積二十公頃，涵蓋「核心園區」及「地方園區」，是一兼具客家文化保存、研究、教育、休閒與旅遊等多元功能的文化園區。



六堆客家文化園區

中午由屏東縣不動產開發商業同業公會王世賢理事長、陳建宏顧問帶領全體理監事熱情的接待我們的到來!

陳明賢理事長代表南投縣不動產開發商業同業公會贈送伴手禮及紀念品給屏東公會後，愉快的享用屏東公會為我們精心安排的美食佳餚聯誼。



陳明賢理事長贈送伴手禮及紀念品給屏東公會王世賢理事長



酒足飯飽後，在屏東公會王理事長與全體理監事歡送下，依依不捨的踏上前往台東的路上，約4點半到達全台最美的車站「多良車站」我們很幸運！剛好遇到火車經過，拍下最美的紀錄。

晚上入住台東知本金聯世紀溫泉飯店，晚餐有台東縣不動產開發商業同業公會招待用餐，台東人的好客真的沒話說，陳茂盛理事長夫妻偕同台東創會長黃錦地夫妻帶領理監事團隊用東台灣最感情的方式接待我們，陳理事長說，知道我們要來，他從前一晚就高興的睡不著，他的豪氣真是讓人感動。



全台最美的車站「多良車站」



陳明賢理事長夫妻贈送紀念品給  
台東公會理事長陳茂盛夫妻合影



台東縣公會與南投縣公會聯誼



會員們合影於東大圖書館前



東大圖書館美景怡人



綺麗渡假村



腳踏車悠遊黑森林

5/5 早上安排參觀東大圖書館(黃錦地創會長)特別推薦一定要帶領會員們去參觀! 整個活動行程能夠順利, 要感謝台東縣公會秘書長昌昌為我奔跑安排! 還有黃創會長的房間及行程建議安排!

中午享用原住民風味餐後, 來到金峰鄉「被遺忘的部落巡禮」好開心~我們的導覽員既然是網路紅人「蕃婆」一路笑到肚子痛! 真的不誇張! 讓會員們渡過難忘的下午時光。

晚上入住四周環繞著鬱鬱蔥蔥的綠樹, 設有熱水浴池和陽光露台, 享有山景的鹿野綺麗渡假村。

5/6 早上9點從綺麗渡假村出發來到有黑森林之稱的琵琶湖, 會員們騎著腳踏車悠遊黑森林。東台灣周圍群山與海水環抱、林木蒼鬱。山嶺水湄怡人, 山水相連天地蔚然, 使人置身於其中, 渾然忘我, 處處散發著愜意閒適的風情。

東台灣真是熱情~讓每位會員汗流浹背的騎完三天東台灣之旅的最後一站琵琶湖, 帶著滿滿的回憶, 踏上回家的歸途!



開心的煮溫泉蛋



開心的泡腳



台東美景



琵琶湖



會員們於嘉蘭部落合影



奇峰山

## 南投不動產經濟發展初探

撰文：王又興 南投縣不動產聯盟協會理事長

產業是國家經濟發展命脈，隨著時代變遷與時空的轉換，目前台灣產業隨著區域經濟消長變動，產業移至中國大陸或東南亞國家非常普遍，在台灣的產業目前較為活絡尚有觀光業、服務業與不動產業。尤其是不動產業在六都成形後人口遷居都市，加上游資未有適當的投資產導向，大部分國人習慣購買不動產保值心態，以致城市房價高居不下，鄉村農地也是地價直直攀升，形成一種很奇怪經濟發展模式。

近年來，受到整體大環境不佳影響，加以不動產發展政策不明，打房政策抑制買賣交易停滯等等因素影響，除了少數都會蛋黃區仍有供需買賣外整體不動產經濟發展是停頓不前，縱然各個縣市政府努力提出各項建設計畫，促進地方繁榮策略，但礙於中央房地產相關政策，例如：房地合一稅、實價課稅、地價稅、房屋稅等持有稅爭議不斷，地方政府的努力對於改善不動產買氣低迷，效用似乎有限。因為房地產業問題是整體經濟問題，需要有整合性的配套政策，對改善經濟才有助益。致於打房政策用政治經濟學說來檢視，謹係政府操弄政治權力強制扭轉市場價格機能運作。而這種市場價格機能本隱含種偏差，只對某些人較有利；而其運作顯然受到特定時下經濟權力甚至政府權力的影響與制約，對健全所謂居住正義，並無實質效用。

再者南投縣毗鄰台中市，台中市升格六都後，台中市積極建設交通網絡，捷運紅線、綠線陸續動工興建，12個產業園區，創造工作機會為台中市都市發展創造極大動能，加上清泉崗航空城，台中產業園區開發及烏日高鐵特區除了政府設定之「烏日國際會展中心」外新光集團「電競影院」、國泰集團「電子商務園區」、ATT集團「購物娛樂中心」等投資建設陸續加入，未來對毗鄰的南投，是否擴大產生虹吸效應，甚至影響大台中鄰近縣市區域經濟發展失衡，值得我們繼續觀察。

關於區域經濟發展均衡，身處大都會毗鄰的南投縣如何發展自己的特色，保有自己的經濟發展命脈並促進不動產發展呢？本文歸結以下幾點提供大家參考：

- 一、南投縣位於台灣中心，南來北往距離適中，但對外交通僅有國道，假日南投各交流道必塞車，如何使交通暢通便利遊客到南投旅行規劃與大眾捷運系統運輸接軌是重要關鍵。
- 二、縣內觀光資源豐沛，例如近期規劃的埔里福興農場溫泉區、貓羅溪休閒水域、清境農場天空步道，小型觀光產業加工特區設置計畫，加上既有的國際知名觀光景點日月潭、溪頭、杉林溪，若能加以妥善環境規劃、行銷、交通便利，定期舉辦相關祭典；展覽活動，活化空間可促進地方經濟發展，縣政府也可規劃徵收觀光財政收入，充裕縣庫，才能永續發展南投。
- 三、農業也是南投縣寶貴資源，縣內物產豐盛，例如：茶葉、咖啡、鳳梨、香蕉和稻米，皆是國際知名，但長期以來農村人口老化，年輕人外出工作，尚未認識自己家鄉的既有的黃金經濟資源，因此如何引導年輕農力，入鄉經營發展農業，以創新思維，為農業價值加分，創造具南投特色的農業金經濟，也是有待我們努力的一項重要政策。

綜而言之，雖然台灣的不動產發展因稅制混亂政策不明加上區域經濟重新劃設，擴大城鄉建設差距，產生經濟發展失衡現象，但著我們若能找出自己地方的特色，善加規劃發展，也能與都會區相輔相成發展出共生經濟，讓南投縣成爲一個最具發展潛力的新亮點。



## 房地合一課稅解析

資料提供：施文墩 會計師

### 壹、房地合一課稅常見問答

問一：100年5月把土地信託給銀行，到了105年8月，這筆土地塗銷信託回到委託人名下，再賣的時候適用新制或舊制課徵所得稅？

- 答：(一)、我國所得稅法對於信託財產係採「導管」理論，納稅義務人出售該筆土地時，應以原始取得該筆土地之時點為準，計算持有期間。
- (二)、假設個人於100年5月把土地信託給銀行，105年8月塗銷信託後出售，取得時點在103年1月1日以前不適用新制，仍依舊制規定，土地免納所得稅。

問二：既然實價課稅，就要一致，買賣土地明明有虧損，為什麼還要我去繳土地增值稅？

- 答：(一)、房地合一稅制改革，不變動土地增值稅，且按稅基相減之方式排除重複課稅，使土地增值稅不受影響。
- (二)、土地增值稅係按公告土地現值計算之土地漲價總數額課稅，與房地合一按實價課徵所得稅不同。
- (三)、買賣土地如果有虧損，則免納所得稅。

問三：對於房地合一課徵所得稅新制後，未來營建業經營稅負會增加多少？

答：(一)、建設公司採自地自建方式建屋出售：

新制將使原來舊制免稅土地增加公司17%營利事業所得稅，股東分配盈餘增加股東可扣抵稅額20.48%半數為10.24%。亦即分配土地所得可扣抵稅額舊制為0元，新制為每100元扣抵10.24元。

舊制股東土地所得最高稅負為45%，新制股東最高稅負為49.675%（83+83\*10.24%=91.4992，綜所稅91.4992×45%=41.174+營所稅17-可扣抵8.499=49.675）

(二)、建設公司採合建分售方式建屋出售：

新制將使地主土地所得增加20%，建設公司房屋出售所得沒有影響。壬例說明如下：

1.舊制：

房地總銷2億元、假設純益率為15%，房地比4：6，則房屋收入8仟萬元、純益率規劃2%=160萬元，公司營所稅=160萬元×17%=27萬元。

土地所得=土地收入12仟萬元；純益為2億×15%-房屋所得160萬元=2840萬元，免納土地所得稅。

2.新制：個人土地所得稅分離課稅=2,840萬元×20%=568萬元

3.建設公司與地主個人因土地所得稅開徵合計繳納所得稅=568萬元+27萬元=595萬元，舊制所得稅佔總銷27萬元/2億元=0.135%、新制所得稅佔總銷595萬元/2億元=2.975%。

問四：個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，其合建分售、合建分成、合建分屋或自地自建稅率差異？對於合建行為有何建議？

答：(一)、判斷土地完工交屋後，所有權移轉給客戶是新制還是舊制，如果適用舊制，當然繼續採合建分售方式經營。惟需注意地主是否為假地主、或隱名合夥及是否有多筆、多次等經常性行為，以免被國稅局課徵個人綜合所得稅之營利所得。

(二)、如果確定購入土地後或交屋所有權移轉給客戶是適用新制，則同一地主5年內只能擔任二次地主（除非地主非關係人或持有土地滿二年與建設公司合建）、如果沒有適當地主或該筆土地金額過高地主沒有能力購買，則回歸自地自建方式經營，由建設公司購地興建（購地興建需注意公司資本額是否偏低？是否需辦理增資？是否轉由法人投資？）

(三)、合建分成（個人與營利事業共同出售房屋、土地）：又分為售價分成（同合建分售）及利潤分成，即共同出售房地，再按比例分回價款或利潤。

在合建分售方式地主分離課稅課徵20%就可以；合建分成就房地合一課徵所得稅並無不同，惟需比較分成後建設公司與個人稅負之差異，以決定是否採合建分成或分售，原則上能合建分售就不會採合建分成，因為個人20%稅負痛一次而已，公司17%營所稅負外，還要承擔未分配盈餘最高45%股東個人綜合所得稅及二代健保補充保費。

(四)、合建分屋在房地合一課徵所得稅下，不利於個人與建設公司合建，因為個人就分得房屋需辦營業登記課徵營利所得，土地分離課稅仍為20%，應免再併入個人綜合所得課稅。

問五：房地合一課徵所得稅申報作業要點第18點：

- 1.第一項個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合下列各款規定：(規定說明)
- 2.第二項所提的網站、固定營業場所，是否針對公司，如個人沒有設置，是否就不視為營業人？
- 3.有關申報作業要點是105年1月1日開始計算不溯及既往？
- 4.個人五年內參與之興建房屋案件逾二案以上，如何認定？
- 5.個人以持有期間在二年內之土地，與營利事業合建，如何認定？

答：上述18點第1項需同時符合始有課徵營利所得之情形，惟大部分與建設公司合建之地主皆為關係人，且持有土地皆未滿二年，故如果五年內參與之興建房屋案件逾二案以上（亦即五年內地主只能擔任二次），至於五年內及二案如何計算？

- 1.購入土地出售是否適用申報作業要點規定（新制），例如104年1月購入106年3月出售過戶完成，並不在申報作業要點規範內，當然不能認為五年內參與個案之計算在內。
- 2.例如103年10月購入土地105年6月出售過戶完成，因未滿2年適用新制，當然計算在5年內參與個案之計算。

3.5年內二案如何計算？經與財政部賦稅署溝通結果，案別不論大小（1戶也算一案、300戶以上也算一案），只要5年內有參與逾2案之事實（不看形式是否簽訂合建契約或土地是否完成所有權登記給客戶），即認定是營利行為，不適用房地合一分離課稅20%，改依營利所得併課個人綜合所得稅最高為45%。

(三)、上述18點第2項係指個人有設有固定營業場所(包含設置網站或加入拍賣網站等)、具備營業牌號（不論是否已依法辦理登記）或僱用員工協助處理土地銷售皆算是營利行為。

(四)、有關申報作業要點是105年1月1日開始計算不溯及既往？當然不是，只要適用新制課徵土地所得稅者皆算在內，而非僅就105年1月1日以後購入才開始計算。

(五)、個人以持有期間在二年內之土地，與營利事業合建，如何認定？原則上地主土地取得所有權後開始計算是否滿二年，至於與營利事業合建仍然就事實認定（如建設公司取得建照日期與地主取得土地所有權日期是否滿二年），不以是否簽定合建契約為認定標準。

## 貳、不動產買賣行為，何謂經常性及營利行為？買賣成屋及法拍屋超過6戶之課稅方式？

一、最高行政法院如何認定營利行為？

最高行政法院95年判字第1344號

- 1.營利事業係指以營利為目的之事業，不須具備永續經營之條件，只要在「一定時間內持續進行追求利潤之經濟活動」及具有「營利之實質」自屬營利事業。
- 2.若合建分售地主具有興建及買賣不動產背景，且與購屋者簽訂買賣合約並「逐筆過戶」所有權移轉，此「多次所有權移轉」實為繼續反覆追求利潤之行為，應屬營利之商業行為。

二、國稅局經常以下列情形做判定：

- 1.地主若有持續性、多次、多筆所產生經常性行為，應視為營利事業。
- 2.數名個人共同出資購地，但以其中一人登記所有權人，再與建商合建分售，出售後利益再依出資額比例返還，該項利益核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得。（台財稅字第09504507760號函）
- 3.最高行政法院97年度判字第346號，也是集資購地與建商合建分售而被判定有商業營利行為，以合夥行為來認定營利所得。

三、假地主合建分售，國稅局如何查核？

- 1.何謂假地主？（借名登記、隱名投資？）
- 2.建商以「假地主」合建分售，避稅的情形嚴重。日前提報財政部，在部務會報中向財政部長簡報，某建商以股東名義買入位於新北市新店及台北市的土地共3筆，再與建商「合建分售」、土地售價30億元、轉成個人的土地交易所得，只需繳土地增值稅，建商出售房屋的收入只有10億元，減去成本及費用後為虧損，免繳所得稅。
- 3.但其實土地是建設公司出資購買，故30億元的收入應歸併公司收入，北區國稅局核定建

商所得為3億元，雖然土地交易免課營所稅，但未分配盈餘要加徵10%，補稅3,000萬元。五區國稅局開會，收集相關資料，再把結果報到財政部。

4.國稅局表示，台北市未上市櫃建商更過分，最近已把土地與房屋售價比拉大為8比2，手法越來越囂張。但財政部認為通案解釋得影響太大，故向「個案認定」，否則會打擊到真地主。

5.建商利用假地主避稅，依實質課稅原則，併到公司盈餘課稅。

為減少徵納雙方爭議並疏減訟源，立法院於2009年4月28日三讀通過稅捐稽徵法第12條之1，明訂稽徵機關認定課徵租稅的構成要件事實時，應以「實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有」做為課稅依據，且稽徵機關針對課稅構成要件負舉證責任，而納稅義務人則有協力舉證的義務，該規定於同年5月15日生效。

#### 四、買賣成屋及法拍屋超過6戶之課稅方式？

案例：99年度綜合所得稅核定補徵稅額623,202元及裁處罰鍰311,599元

申請人於99年度先後買進中古屋共6戶，委託他人加以整修後再出售，申請人於年度個人綜合所得稅時皆依財政部公告個人財產交易所得計算方式申報個人綜合所得稅。營利所得業已申報房屋收入3,523,810元，依同業淨利率17%申報全年所得額為599,048元。

中區國稅局於99年度核定營利所得時，卻將出售土地免稅所得之收入計17,480,000元併計於營業收入，合計核定營業收入為21,003,810元，依同業淨利率標準17%核定全年所得額為3,570,648元。核定應補稅額為623,202元及裁處罰鍰311,599元。

### 參、財政部房地課稅相關解釋函令

#### 一、繼承取得房地適用課徵原則

(一)、納稅義務人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形之一者，非屬所得稅法第4條之4第1項各款適用範圍，應依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報：

- 1.交易之房屋、土地係納稅義務人於103年1月1日之次日至104年12月31日間繼承取得，且納稅義務人及被繼承人持有期間合計在2年以內。
- 2.交易之房屋、土地係被繼承人於104年12月31日以前取得，且納稅義務人於105年1月1日以後繼承取得。

(二)、前點交易之房屋、土地符合所得稅法第4條之5第1項第1款規定之自住房屋、土地者，納稅義務人得選擇依同法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並依同法第14條之5規定於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報房屋、土地交易所得，繳納所得稅。

(三)、納稅義務人未依前點規定期間內申報，但於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前依所得稅法第14條之4規定計算房屋、土地交易所得，並自動補報及補繳稅款，稽徵機關應予受理，惟應認屬逾期申報案件，依同法第108條之2第1項有關

未依限申報規定處罰；該補繳之稅款，得適用稅捐稽徵法第48條之1規定，免依所得稅法第108條之2第2項規定處罰及加徵滯納金。惟應依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。

(四)、納稅義務人已依第二點規定選擇按所得稅法第14條之4及第14條之5規定計算及申報房屋、土地交易所得，於房屋、土地交易日之次年綜合所得稅結算申報期限前，得向稽徵機關申請註銷申報，並依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得，併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報。(財政部104.8.19.台財稅第10404620870號函)

二、個人出售因贈與而取得之房屋，於計算財產交易損益時，得減除受贈與時據以課徵贈與稅之房屋評定標準價格。

個人出售因贈與而取得之房屋，依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定計算財產交易損益時，其得減除受贈與時該房屋之時價，應以受贈與時據以課徵贈與稅之房屋評定標準價格為準。(財政部102.11.14台財稅字第10200157200號)

三、個人取得配偶贈與之房屋、土地適用新舊制、取得日、持有期間及成本之認定原則(財政部106/03/02台財稅第10504632520號函)

(一)、個人取得配偶贈與之房屋、土地，適用遺產及贈與稅法第20條第1項第6款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，出售時應以配偶間第1次相互贈與前配偶原始取得該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第14條第1項第7類規定計算房屋之財產交易損益(以下簡稱舊制房屋交易損益)或依同法第14條之4規定計算個人房屋、土地交易所得或損失(以下簡稱新制房屋土地交易損益)，並按該房屋、土地原始取得之原因，分別依所得稅法相關規定課徵所得稅。

(二)、舊制房屋交易損益之計算，應以交易時房屋成交價額，分別按下列規定減除成本或房屋評定現值，及前點持有期間個人與配偶因取得、改良及移轉該房屋而支付之費用後之餘額為所得額：配偶原自第三人出價取得者：依所得稅法第14條第1項第7類第1款規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。配偶原自第三人繼承或受贈取得者：依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值。

(三)、新制房屋土地交易損益之計算，應以交易時房屋及土地成交總額，分別依下列規定減除成本或房屋評定現值及公告土地現值，與個人及配偶持有期間因取得、改良及移轉該房屋所支付之費用後之餘額為所得額：

- (1) 配偶原自第三人出價取得者：依所得稅法第14條之4第1項前段規定，得減除配偶間第1次相互贈與前之原始取得成本。
- (2) 配偶原自第三人繼承或受贈者：依所得稅法第14條之4第1項後段規定，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值。

肆、新舊制下租稅規劃案例比較

租稅規劃分析表-000租10戶				每屋平均售價		15.38	單位：萬元
案名：****	房屋	土地	合計(含稅)				
營業收入：	每戶均價	戶數	稅	50.00%	50.00%	100.00%	
房屋：	2,000	10	5%	9,524	0		
土地：				—	10,000		
小計				9,524	10,000	20,000	
營業成本：	總坪數	造(單)	稅				
營造：	650.00	8	5%	4,952	—	5,200	
土地：	320.00		(估計)	—	9,000	9,000	
建築師設計費及其他：			扣繳	150		150	
管理基金：				24		24	
土地增值稅：				0	50	50	
小計				5,126	9,050	14,424	
營業毛利				4,397	950	5,576	
營業費用：	總銷	%	稅				
廣告/銷售：	20,000	2%	5%	381	0	400	
人事/管理：			扣繳	260		260	
小計				641	0	660	
營業利益				3,756	950	4,916	
營業外收支							
利息：	額度	利率	期間				
土融借款：	4,800	2.85%	15	171	0	0	
建融借款：	2,500	3.35%	6	42	—	42	
小計				213	0	42	
稅前純益				3,544	950	4,874	
所得稅=		17%	20%	162	50	212	
稅後淨利				3,382	900	4,662	
稅前純益率				37.21%	9.50%	24.37%	
加值型營業稅(5%) = (利潤+利息+人事+設計費) * 5%				209.52			

租稅規劃分析表-000租10戶				每屋平均售價		9.23	單位：萬元
案名：****	房屋	土地	合計(含稅)				
營業收入：	每戶均價	戶數	稅	30.00%	70.00%	100.00%	
房屋：	2,000	10	5%	5,714	0		
土地：				—	14,000		
小計				5,714	14,000	20,000	
營業成本：	總坪數	造(單)	稅				
營造：	650.00	8	5%	4,952	—	5,200	
土地：	320.00		(估計)	—	9,000	9,000	
建築師設計費及其他：			扣繳	150		150	
管理基金：				24		24	
土地增值稅：				0	50	50	
小計				5,126	9,050	14,424	
營業毛利				588	4,950	5,576	
營業費用：	總銷	%	稅				
廣告/銷售：	20,000	2%	5%	114	267	400	
人事/管理：			扣繳	260		260	
小計				374	267	660	
營業利益				214	4,683	4,916	
營業外收支							
利息：	額度	利率	期間				
土融借款：	4,800	2.85%	15	0	171	171	
建融借款：	2,500	3.35%	6	42	—	42	
小計				42	171	213	
稅前純益				172	4,512	4,703	
所得稅=		17%	20%	29	810	839	
稅後淨利				143	3,702	3,864	
稅前純益率				3.01%	32.23%	23.52%	
加值型營業稅(5%) = (利潤+利息+人事+設計費) * 5%				32.38			

租稅規劃分析表-000租500戶				每屋平均售價		10.20	單位：萬元
案名：****	房屋	土地	合計(含稅)				
營業收入：	每戶均價	戶數	稅	42.00%	58.00%	100.00%	
房屋：	850	500	5%	170,000	0		
土地：				—	246,500		
小計				170,000	246,500	425,000	
營業成本：	總坪數	造(單)	稅				
營造：	17,500.00	8.5	5%	141,667	—	148,750	
土地：	3,500.00		(估計)	—	175,000	175,000	
建築師設計費及其他：			扣繳	1,200		1,200	
管理基金：				1,000		1,000	
土地增值稅：				0	1,200	1,200	
小計				143,867	176,200	327,150	
營業毛利				26,133	70,300	97,850	
營業費用：	總銷	%	稅				
廣告/銷售：	425,000	2%	5%	8,095	0	8,500	
人事/管理：			扣繳	1,500		1,500	
小計				9,595	0	10,000	
營業利益				16,538	70,300	87,850	
營業外收支							
利息：	額度	利率	期間				
土融借款：	105,000	2.85%	36	8,978	0	0	
建融借款：	70,000	3.35%	16	3,127	—	3,127	
小計				12,104	0	3,127	
稅前純益				4,434	70,300	84,723	
所得稅=		17%	20%	3,078	10,635	13,713	
稅後淨利				1,356	59,665	71,010	
稅前純益率				2.61%	28.52%	19.93%	
加值型營業稅(5%) = (利潤+利息+人事+設計費) * 5%				1,012			

租稅規劃分析表-000租500戶				每屋平均售價		12.03	單位：萬元
案名：****	房屋	土地	合計(含稅)				
營業收入：	每戶均價	戶數	稅	52.00%	48.00%	100.00%	
房屋：	850	500	5%	210,476	0		
土地：				—	204,000		
小計				210,476	204,000	425,000	
營業成本：	總坪數	造(單)	稅				
營造：	17,500.00	8.5	5%	141,667	—	148,750	
土地：	3,500.00		(估計)	—	175,000	175,000	
建築師設計費及其他：			扣繳	1,200		1,200	
管理基金：				1,000		1,000	
土地增值稅：				0	1,200	1,200	
小計				143,867	176,200	327,150	
營業毛利				66,610	27,800	97,850	
營業費用：	總銷	%	稅				
廣告/銷售：	425,000	2%	5%	8,095	0	8,500	
人事/管理：			扣繳	1,500		1,500	
小計				9,595	0	10,000	
營業利益				57,014	27,800	87,850	
營業外收支							
利息：	額度	利率	期間				
土融借款：	105,000	2.85%	36	8,978	0	0	
建融借款：	70,000	3.35%	16	3,127	—	3,127	
小計				12,104	0	3,127	
稅前純益				44,910	27,800	84,723	
所得稅=		17%	20%	9,821	2,560	12,381	
稅後淨利				35,089	25,240	72,342	
稅前純益率				21.34%	13.63%	19.93%	
加值型營業稅(5%) = (利潤+利息+人事+設計費) * 5%				3,036			



南投投資有限公司		
損益表		
民國105年1月1日至12月31日		
損益項目	帳載金額	依法調整後金額
營業收入總額	\$ -	\$ -
減：營業成本	-	-
營業毛利	-	-
減：營業費用	190,000	190,000
1. 薪資支出	120,000	120,000
2. 租金支出	60,000	60,000
3. 廣告費	0	0
4. 其他費用	10,000	10,000
營業淨利	(190,000)	(190,000)
非營業收入	30,012,000	12,000
1. 利息收入	12,000	12,000
2. 股利或盈餘收入	30,000,000	0
非營業損失	20,000,000	0
1. 利息支出	0	0
2. 投資損失	20,000,000	0
稅前淨利	9,822,000	\$ ( 178,000)
所得稅	0	
本期淨利	\$ 9,822,000	

#### 伍、房地合一課稅實施後，購地選擇方式及租稅規劃方向：

實施新制房地合一課稅，個人購買土地與營業人合作興建房屋，土地利得課徵20%土地交易所得稅，而營利事業出售土地利得仍為17%營利事業所得稅，惟公司組織稅後淨利尚有股東盈餘分配課徵綜合所得稅或公司未分配盈餘加徵10%所得稅。故房地合一課稅後購地有以下幾種選則方式：

##### 方式一：

維持以個人名義購買土地，且需注意五年內僅能參與二個各案（亦即五年內僅能擔任2次合建分售地主，依修定後申報作業要點18點規定），且地主不能是人頭，亦即沒有相當能力籌足土地自備款的資金或是有眾人集資以一人當地主的隱名合夥行為。如採此方式合建分售，於合建分售契約書中可載明所有銷售廣告費用皆由建商負擔；如此將造成財稅重大差異，因此房地合一課稅下之租稅規劃，應修改為提高房屋售價，由財稅差異來吸收股東未分配盈餘課稅。且最好約定土地融資借款利息皆由建設公司負擔；因為地主土地交易利得除土地成本及依土地稅法規定土地上漲利益可以扣除外，尚可以不用舉證可以扣除土地總銷5%的管銷費用。

##### 方式二：

以建設公司採自地自建，由建設公司購地自行興建。唯以此方式購地，建設公司需辦理現金增資始有資金購買土地。建議以法人（投資公司）投資建設公司，盈餘分配依所得稅法第42條轉投資收益（獲配股利或盈餘淨額免稅），投資公司僅有未分配盈餘加徵10%所得稅負，及股東個人延遲繳稅利益。

##### 方式三：

由其他公司購地再與建設公司合建分售，因此可以將房地總銷之營業收入分散為二家公司，避免營業額太高而遭稽徵機關調帳查核。同理，購地之公司於合建分售下亦將土地利潤歸於該購地公司，於合建分售契約載明銷售費用由雙方各自負擔，土地融資仍由購地開發公司舉借；而購地之公司將有土地盈餘，如土地出售利潤太高，購地公司亦建議由法人投資該購地公司。且購地公司尚可分攤公司其他管銷費用，僅課徵17%營利事業所得稅，有稅務規劃空間，而個人購地土地計算所得方式明確，尚難有規劃空間。

#### 陸、營利事業所得稅查核準則與企業會計準則、商業會計處理準則待釐清問題？

案由一：建設公司當年度銷售費用，除屬資產科目非單一個案之接待中心、銷售佣金外，餘是否可以當期認列？

說明：

- 一、依據106.1.3修正後營利事業所得稅查核準則第2條第2項：營利事業之會計事項，應參照商業會計法、商業會計處理準則、企業會計準則公報、金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱國際財務報導準則）等據實記載，產生其財務報表。
- 二、依據企業會計準則公報規定，遞延費用依性質重分類至不動產、廠房及設備、無形資產及預付款項-非流動，準此規定則建設公司於105年度以後首次採用企業會計準則公報，其相關之銷售費用除屬可歸屬資產科目非單一個案之接待中心、可列為預付款項之銷售佣金外，餘廣告銷售費用是否可以當期認列？

答覆：國稅局認定需依據財政部解釋函令及收入費用配合原則處理，故繼續列遞延銷售費用，而不能當期認列。

主旨：(一)、興建房屋出售為業之建設公司，其在房屋未完成交屋前發生之營業費用，除因預售行為所發生之推銷費用，應按遞延費用列帳，配合房屋出售收入列為出售年度之費用外，管理費用部分未便併予遞延列帳。(二)、管理費用係屬一般管理行政工作所發生之費用，與因促銷行為而發生之推銷費用，性質不同，應不得遞延列帳。（財政部73/03/27台財稅第52136號函）。

案由二：依據106.1.3修正後營利事業所得稅查核準則第97條利息支出第9項購買土地之借款利息，應列為資本支出；經辦妥過戶手續或交付使用後之借款利息，可作費用列支。但非屬固定資產之土地，其借款利息應以遞延費用列帳，於土地出售時，再轉作其收入之減項。

說明：依上述條文後段非屬固定資產之土地，其借款利息應以遞延費用列帳，其條文原意是土地適用舊制免納所得稅；而自105年度以後購入土地適用新制皆需課徵營利所得稅，準此是否配合企業會計準則公報等相關規定，修正適用新制非屬固定資產之土地，其借款利息免以遞延費用列帳。

答覆：中區國稅局知會五區國稅局意見，認定當初認定需轉列遞延利息，與土地採用新舊制無關，而係以土地持有目的有關，故建設公司購入土地如屬存貨性質，其借款利息稅務申報仍需繼續列遞延利息費用。

## 結構安全的根本— 從建立「建築安全履歷」開始

撰文：戴雲發 戴雲發結構技師事務所主持結構技師

食安問題日益嚴重的今時今日，大家都會追溯食材的根源，國內由行政院農業委員會所推動的「產銷履歷制度」是推動生產履歷最具成效者。要符合產銷履歷的農產品，被要求從產地到餐桌的公開、可追溯紀錄，遵守台灣農業規範(TGAP)的作業基準，且經過國際第三者驗證機構驗證後才能發證。

當消費者選購符合產銷履歷的農產品，可激發農業生產者的誘因，提高其他生產者加入的意願，以提供更好、更多的安全農產品，逐步建立生產者與消費者的信賴關係，此乃良性循環。

有鑑於此，台灣建築安全是否有相關的「產銷履歷制度」呢？其實政府相關單位並未制定出所謂正式的「產銷履歷制度」等相關文件與法令，但每當有大地震發生後，總有建築物產生嚴重的破壞，其中施工不確實占相當大之比例。然而最攸關建築安全的建築內部鋼筋結構，於交屋驗收時根本看不到，所以在施工時，大多會以好施工為原則，卻不是以品質做到最好為目標，這樣施工品質當然會有所折扣，建築安全也會有所堪慮。對建築安全而言，建築物交屋驗收時「看不見的地方才更重要」，所以根本之道應推動、鼓勵「建築安全履歷」的建置與實行。

從之前的塑化劑風暴、食安事件，一次又一次的食安震撼教育，讓台灣消費者逐漸覺醒，並且開始關心日常飲食的食品中，材料及製造的真實性與確實性，政府相關單位也因食安事件，而更加重視食品安全檢查。如果對於食物，大家都這般的重視，那麼花費大半輩子心血，提供我們遮風避雨的房屋又豈能夠輕忽呢？

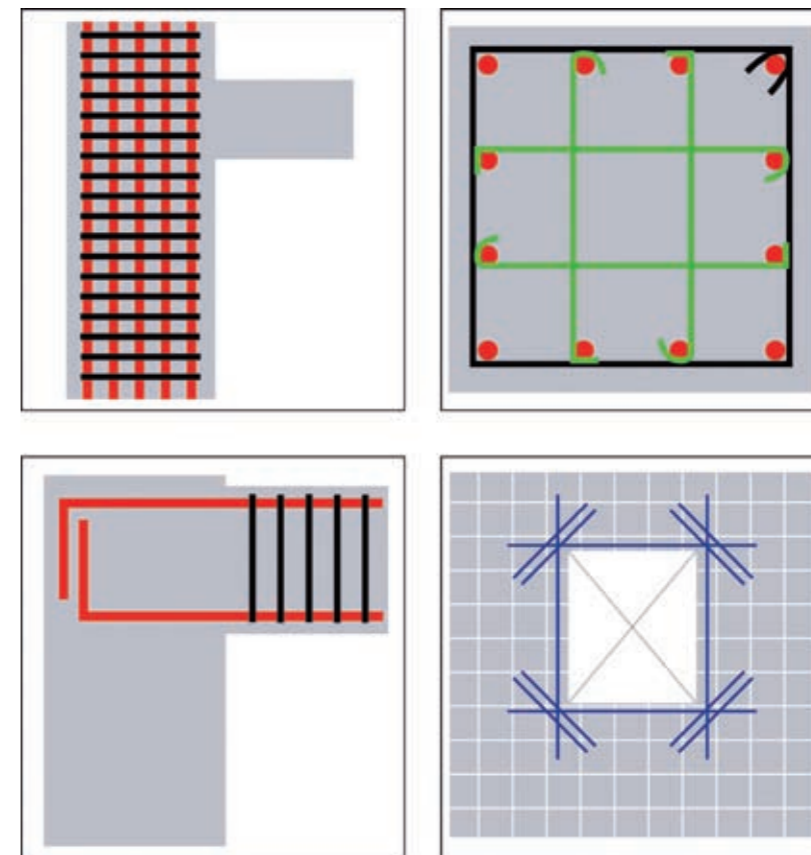
大部分的人看房子只看外表，而真正攸關房子安不安全的建築物內部的鋼筋結構品質，由於被混凝土包覆後完全看不見，且交屋驗收時也無法查驗，所以記錄建築物的細節顯得更加重要。像是鋼筋及混凝土的施工品質、結構防漏水的施工細節與方式…等，針對施工方式做詳細的紀錄存檔。因為921大地震的歷史教訓，都再再告訴我們內部鋼筋結



柱箍筋施工品質不良，造成破壞



柱筋圍束施工不良，造成主筋爆開成燈籠狀



管理優良的營建團隊，會習慣做施工品質紀錄，並監督工人施工品質。

構，才是影響房屋是否安全的重要關鍵。對建築安全而言，建築物交屋驗收時，「看不見的地方才是更重要的」！

921地震後，經研究發現，建築物施工品質不良，是當時房屋損壞、倒塌的重要原因之一，房屋是否耐震、安全，除了要有最佳的結構規劃設計外，最主要還是決定於建築物施工品質的良窳。

因此購屋時，建議消費者應具備檢視房屋安全的一些基本知識，買房時能主動且不斷地詢問銷售人員，相關的房屋耐震安全性及施工品質問題；此外，於交屋時更應檢視營建團隊，出示由相關專業技師驗證、簽證之資料，與施工過程的詳細拍照紀錄，使購屋者真正充分瞭解房屋施工的每項細節與品質。如此，才可讓營建團隊明瞭，在現今的消費者除了想買外觀美美的建築之外，也能大聲的把心中想買安全耐震好宅，及重視房屋結構安全性的基本訴求與堅持，明白的讓營建團隊了解。更進而鼓勵願意建立品牌，永續經營的營建團隊，全面提升建築物的施工品質，以贏得消費者的信任與支持。

在未來房屋銷售市場上，讓唯有堅持做好施工品質的營建團隊，才能被購屋者所肯定與接受，進而透過購屋者的口耳相傳，建立口碑，房屋才會賣的更好，相輔相成，形成營建團隊與購屋者的正向、良好循環。

在房市競爭激烈市場裡，不少營建團隊相信品質很重要，但大多數都只是花心思在注重外表裝修、美學有關的細緻度的品質，也就是大家肉眼看得到的地方。建議大家不妨挑選一個能做到主動提供：建案從動工到交屋的完整檢驗證明，及施工過程品質的完整紀錄資料，真正讓營造過程透明化，品質看的見的營建團隊。對營建團隊而言，這樣不但一來可減少交屋糾紛，同時還更可以塑造

營建團隊，重視施工品質的優良品牌形象。

多年來，我們一直致力於推動建築安全履歷的建置與實行，目的就是為了更加落實建築安全的理念，以保障消費者居住安全需求。同時讓大家很容易的挑選出真正專業、用心的建設營造施工團隊，讓認真專業的營建團隊更具有未來性，也更能不斷發揮專業，建造更多安全高品質的房子，而並非只是以建築外觀美學取勝。真正的好宅，應該是內外兼具的，不是嗎？

就市場面而言，若有產生需求，自然就會有供應者出現，房屋的建築安全履歷亦同此理。如果消費者能夠真正認同建築安全履歷的訴求，及建立之必要性，其影響力是推動建築安全履歷成敗的關鍵。利用宣示消費者意識，讓更多營建團隊願意跨過較高的營建門檻，來提升品質，建造具有建築安全履歷的房子，進而有效提升營建團隊的建築品質，並建造更多真正安全舒適的優質好宅，方可達到營建團隊與消費者間雙贏的目標。



管理優良的營建團隊，施工品質紀錄完整，可據以說明，讓購屋者放心。

管理優良的營建團隊，若沒有施工品質紀錄習慣，雖用口頭說明、解釋，也無法讓購屋者放心。

歸結以上幾點，建議一般消費者若能夠做到，用心選擇一個能從規劃設計階段就將安全性、施工性一起考慮，且能真正用心的施工，並針對施工安全品質較重要的地方拍照，並提供「建築安全履歷」的優良營建團隊所蓋的房子。這樣對自己花費的大量金錢以及全家人的生命才有保障！



作者  
介紹

戴雲發

戴雲發結構技師事務所主持結構技師  
台灣建築安全履歷協會理事長  
台灣省結構技師公會理事  
中華民國消費者文教基金會房屋委員  
『國家卓越建設獎』評審委員會施工品質類之評審委員

## 建築遊艇複合材料

撰文：劉岳明建築師

(翻攝zaha-hadid.com)

品牌故事：「建築遊艇複合材料」研發者，保羅·愛神 (Paul · Love God) 是一位生長在南投草屯貧困的家庭環境中，從省立台中高農土木科(興大附農前身)、南亞工專、海軍陸戰隊、逢甲大學、成大建築研究所畢業，建築師專技高考及格、美國第一大燈具廠設計師、美國第二大五金連鎖店設計師、全世界頂級吊扇(吊扇中的勞斯萊斯)設計師，到開業建築師等工作至今，一路走來向神禱告求問未來建築發展趨勢，和這相關及衍生之產業設計而成的施工法，Paul · Love God為要加速並縮短此材料研發時程，更於2011年11月12日開始，每天晚上11:00睡凌晨3:00起床(過年過節也沒有例外，一樣堅定持續凌晨3:00起床)。每日清晨禱告後隨即開始一天繁忙的工作，直到深夜。經過這5年不眠不休的努力，加上之前11年竭力奮鬥的歲月，前後大約16年的研究和實測，「建築遊艇複合材料」終於在主後2017年3月15日授權得勝者室內設計有限公司札式量產。



藉著每天高效率且竭力奮鬥20小時，一天勝過別人三天，一口氣追回並超越眾人，趁他人還在睡覺、玩樂時抓緊時間，更趁著清晨天未亮就快快起床，向神禱告、努力學習及工作。親愛的朋友相信不用多久的時間，你也將會成為世界頂尖的人才，賺進人生第一桶金，完成許多非凡的成就，而保羅就是以愛神之名稱建立這品牌。

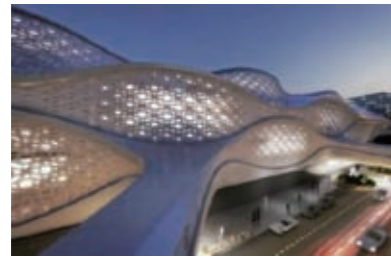
藉著每天高效率且竭力奮鬥20小時，一天勝過別人三天，一口氣追回並超越眾人，趁他人還在睡覺、玩樂時抓緊時間，更趁著清晨天未亮就快快起床，向神禱告、努力學習及工作。親愛的朋友相信不用多久的時間，你也將會成為世界頂尖的人才，賺進人生第一桶金，完成許多非凡的成就，而保羅就是以愛神之名稱建立這品牌。



保羅·愛神  
PAUL · LOVE GOD

◎求你指教我們怎樣數算自己的日子，好叫我們得著智慧的心。詩篇 90:12

◎但我們有這寶具在瓦器裡，要顯明這超越的能力，是屬於神，不是出於我們；我們四面受壓，卻不被困住；出路絕了，卻非絕無出路。林後 4:7



翻攝 zaha-hadid.com / Zaha Hadid Architects Selected to Design the King Abdullah Financial District Metro Station in Saudi Arabia

### 建築遊艇強塑材S1

適用範圍：

- 1.RC平屋頂、露台、鐵皮屋頂、側立面等之防水。
- 2.豪華遊艇船身外側及船內側板、底板防水層。
- 3.賓士smart汽車或其他車種、機車等保險桿內側加強材。
- 4.特殊建築（如台中國家歌劇院）外型強塑材。
- 5.舊建築立面拉皮更新。
- 6.特殊造型民宿建築外牆，特別適合地中海式白牆、藍窗之外牆。
- 7.移動式組合屋之防水固著材。
- 8.建設公司銷售中心或樣品屋外牆。
- 9.大型藝術品或人偶造型之結構底面固著材。
- 10.RC、鋼構造、外露鋼筋(鋼筋防蝕)等之保護層和防潮層。
- 11.蓄水池、污水池等之防水層。
- 12.各種磚牆結構、游泳池、屋頂、露台、外牆、地下室、內牆裂縫處、磁磚掉落處之修補。

施工方法：

(一)、清潔:施工接著面之清潔，將結構本身以外之雜物徹底清除，包括粉層、油漆、鬆脫的水泥、風化物、鹽類、油污、壁癌等不利於接著者皆預清除乾淨。

(二)、打底:不用打底可直接施工。

(三)、塗佈:以推刀或不銹鋼湯匙等抹、鏟、批覆均勻於施工面上再以推刀塗抹平順即可。

用量標準:用量為20kg約10m<sup>2</sup>，此為厚度約2mm一次塗佈量。(塗佈量預視施工面和厚度而定)

注意事項:

- 1.此材料對於眼睛有微小刺激性，如果不小心接觸到眼睛，請立刻用大量的清水沖洗，如果接觸到皮膚時用肥皂和清水沖洗即可。
- 2.建築遊艇強塑材S1每次塗佈之厚度以1.5~2mm最佳，且等燥乾後再塗下一層更好，如6mm分三次塗佈比一次塗佈6mm之強度還大固著力更強。



烤漆後色澤和原廠一致

烤漆後色澤和原廠一致



各種不規則之形狀亦可施工

自由曲面亦可施工

翻攝 zaha-hadid.com / Zaha Hadid Architects 巴西首作之設計

### 建築遊艇強塑材S1

材料特性:

- 1.使用範圍廣泛，如RC建築、鋼構建築、遊艇、汽車等適用於各種不規則及自由曲面均可施工。
- 2.綠色環保材料、主要材料採用無毒性之壓克力樹脂和其他配方。
- 3.具抗化學性、耐酸鹼、耐腐蝕。
- 4.抗水壓效果隨施作厚度、時間而增加。
- 5.未凝固前有很好的附著力，凝固後形成如塑鋼般的強韌，可研磨、可上漆、亦可貼附磁磚、磁石子等材料。
- 6.不會有RC建築使用多年受潮後產生白華（壁癌）之現象。具有耐水氣、抗震、抵抗建築物之收縮、且具有防裂等特性。
- 7.垂直面施工不垂流、不龜裂、沒有毒性。



今天我還是強壯，像摩西打發我去的那天一樣；無論誰是爭戰，是出入，我的力量那時如何，現在還是如何。  
Today I am still as strong as I was on the day Moses sent me out; as my strength was then, so my strength is now, for battle and for going out and coming in.  
約書亞記 Joshua 14:11



經過二年的行車震動、日曬、雨淋，完全看不出當初接合後之裂紋。

賓士 smart 汽車或其他車種、機車等保險桿內側加強材，烤漆後色澤和原廠一致。



保險桿內側表面含有一些泥土及灰塵

剛接著時因部份碎片散失，所以表面上還可以看出明顯之凹凸不平

剛接著時表面上還可以看出明顯之裂紋

實際試驗結果：

Paul · Love God 以自己的橙色賓士smart汽車做實驗，在smart汽車保險桿內側表面在含有一些泥土及灰塵情況下，建築遊艇強塑材S1和強塑材S1，可將破損如餅乾碎片的smart汽車橙色保險桿，重新完全強塑黏合（配合建築遊艇複合材料之工法），等乾燥硬化後再上一層強塑材S1，此時原本破損如餅乾碎片的保險桿已形成一個密不可分的材料，之後再進汽車烤漆廠磨光烤漆後，其色澤和原廠時的色澤幾乎一致，且經過二年的行車震動、日曬、雨淋，完全看不出當初接合後之裂紋。



使用建築遊艇強塑材 S1，將塑膠和石材平面對接吊放 90 天仍舊強固接著。

近 90 度屋頂面，造型瓦片可使用稻草纖維板或用薄木板來代替，在稻草纖維板上塗抹建築遊艇強塑材 S1，並於其上覆蓋防水材料，最後於表面塗上所喜愛的顏色即可。



建築可採用竹木行之凹面後再上木紋色即可。

25 度以下屋頂面可採用傳統屋瓦

翻攝 lindcroft.com

可做為金屬、木材、夾板、矽酸鈣板、水泥板、石膏板、再生紙板、稻草纖維板、紅磚牆、空心磚牆、泥土牆等材料表面之防水披覆和接著材，這是利用強塑材S1之自由造型特性。



建築遊艇強塑材 S1 可作為非洲等開發中或未開發國家使用。

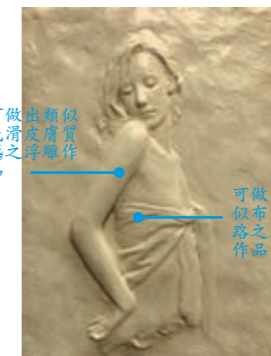


將強塑材 S1 塗抹於稻草之上，可藉由強塑材 S1 彼此黏著而達到防水之效果。



可做出類似石質裝置藝術

建築遊艇強塑材 S1 可製作裝置藝術



可做出類似光滑浮雕作品

可做出類似布質浮雕作品

建築遊艇強塑材 S1 可製作藝術品



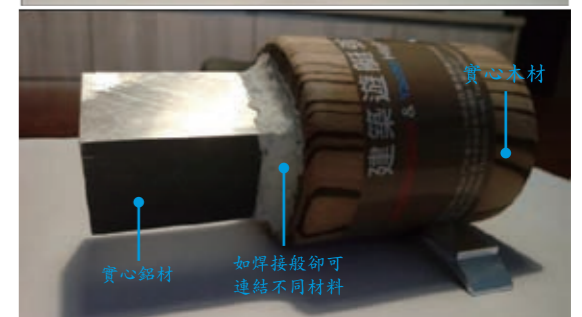
領帶脫線處之下方用強塑材 S1 不著痕跡的固著、不凸起。

### Paul · Love God 領帶的故事

有一天保羅準備外出開會，突然發現欲搭配外出襯衫之領帶脫線，剛好妻子外出，於是拿出手邊的強塑材S1，將領帶起處黏著，等乾燥第三天後，拿去乾洗或水洗，均不會損壞，仍舊固著沒有脫離！因為強塑材S1將領帶內之組織纖維緊緊附著。



路材和木材平面對接



實心木材

實心鋁材

如焊接般連結鋁材和木材，探懸臂吊放 90 天仍舊強固接著。

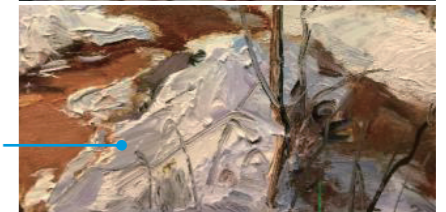
建築遊艇強塑材 S1，如焊接般連結鋁材和木材，探懸臂吊放 90 天仍舊強固接著。

### 普立茲克建築獎故事：

獎牌背面刻了三個英文單字，第一個是堅固(firmness)，第二個是實用(commodity)，最後是美觀(delight)，它們是古羅馬建築的三大原則，亦是普立茲克獎的評審準則。所以歷來獲獎的建築師均是兼顧美觀和實用的大師。例如1989年獲獎的美國解構建築師蓋瑞，得意傑作是畢爾巴鄂古根漢姆美術館，建築物本身已經是一件藝術品。至於2003年獲獎的丹麥建築師烏松，他的代表作雪梨歌劇院更加無人不知，還被聯合國教科文組織列為世界文化遺產。生於伊拉克的哈蒂是第一位獲得這個獎的女建築師，寶馬汽車公司位於德國的中央大樓就是她的作品。



增加立體感



增加厚實感

可作為油畫畫作增加立體和厚實感之底材



皮鞋鞋底磨損修補(表面平整後上色即可)

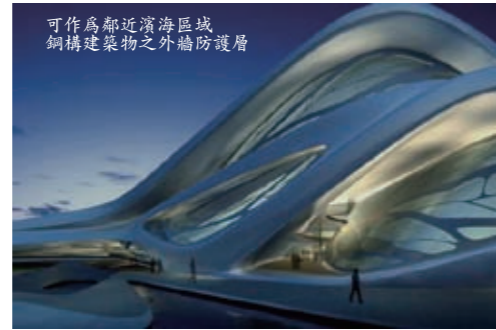
### Paul · Love God 成大求學「腳踏實地」的故事

保羅在成大建研所求學時期，因家庭經濟貧困，他僅有一雙皮鞋，因長期使用腳跟磨損嚴重，腳尖下方之鞋底均磨破，平常穿起鞋子時，腳都可以隱約踩到冰涼的地面，下雨時鞋子裡面也會浸水。直到如今保羅雖然有能力去更換新鞋，但因鞋面皮質保持狀況仍舊良好，於是使用建築遊艇強塑材S1試著修補破損的鞋底，結果超乎預期，強塑材S1不僅緊緊地附著於破損的鞋面，且具有防水和吸震的彈性。

### 建築遊艇防水材 W1

- 材料特性:
- 1.使用範圍廣泛,如RC建築、鋼構建築、遊艇、汽車等適用於各種不規則之自由曲面均可施工。
  - 2.綠色環保材料、無毒,SGS重金屬試驗合格。
  - 3.攪拌後,不易沉澱。
  - 4.具抗化學性、耐酸鹼、耐腐蝕。
  - 5.抗水壓效果隨施作厚度、時間而增加。
  - 6.材料屬於超細粉末,施作於牆面可達平整細膩。
  - 7.與混凝土可緊密結合,具有高穩定、高強度之特性。

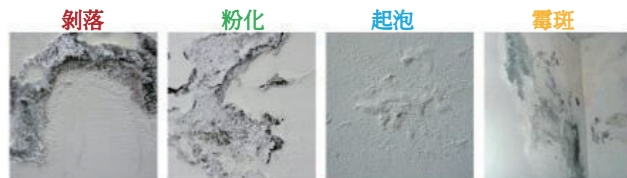
- 適用範圍:
- 1.建築物立面外觀耐候塗料。
  - 2.豪華遊艇船身外側及船內側板、底板防水層。
  - 3.特殊建築(如台中國家歌劇院)外型加強材。
  - 4.舊建築立面拉皮更新。
  - 5.特殊造型民宿建築外牆,特別適合地中海式白牆、藍窗之外牆。
  - 6.移動式組合屋之防水固著材。
  - 7.建設公司銷售中心或樣品屋外牆。
  - 8.RC平屋頂、露台,鐵皮屋頂、側立面等之防水。
  - 9.可做為木材、夾板、矽酸鈣板、水泥板、石膏板、再生紙板、稻草纖維板、紅磚牆、空心磚牆、泥土牆等材料表面之防水披覆。
  - 10.作為鄰近濱海區域之鋼構工業廠房、住家等建築物之外牆防護層。
  - 11.RC、鋼構造、外露鋼筋(鋼筋防蝕)等之保護層、防水層和防潮層。
  - 12.蓄水池、污水池等之防水層。
  - 13.各種磚牆結構、游泳池、屋頂、露台、外牆、地下室、內牆裂縫處、磁磚掉落處之修補。
  - 14.改善RC建築使用多年受潮後產生白華(壁癌)之現象。具有封阻且強力固著混凝土內微小孔隙以達耐水氣、防水和阻止滲漏之特性。



可作為鄰近濱海區域鋼構建築物之外牆防護層  
翻攝 zaha-hadid.com / Zaha Hadid Architects 設計位於阿酋共和國薩迪亞特島(Saadiyat Island)上之阿布達比演藝中心

#### 材料特性:

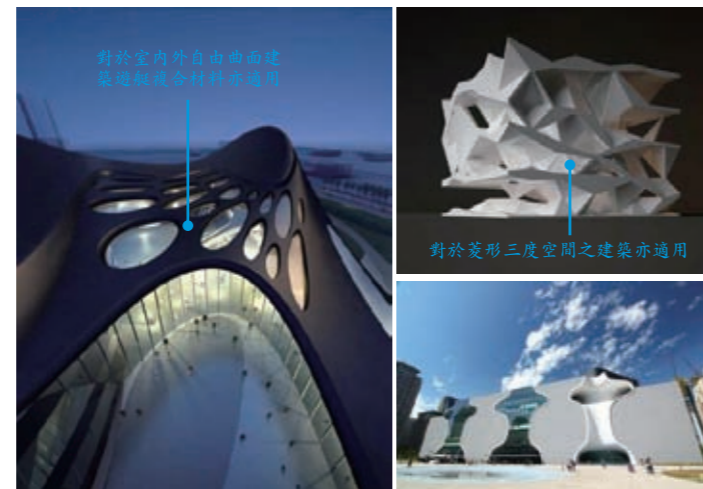
- 1.將有壁癌的牆壁以鋼刷清除乾淨,再用濕抹布將表面粉狀物清洗、擦除乾淨。
- 2.將建築遊艇防水材W1,以約一份清水、兩份粉劑之比例(類似沖泡牛奶之濃度)調和,再使用油漆刷將液態狀之防水材W1均勻塗抹於上述清潔後之牆壁,混凝土牆壁之毛細孔會將防水材W1充分吸收,待牆壁完全乾燥後,再以上述材料進行第二次塗抹。等待略乾燥後,再另調配約一份清水、三份粉劑之比例調和成牙膏狀之濃稠度,再用金屬鏟刀或推刀均勻披覆於施工面上,塗抹平順即可。
- 3.牆壁上塗,待上述工序完成後,再依個人對顏色之喜好,選用油漆或水泥漆等塗料塗抹平順即完成。
- 4.地下室施工或蓄水池之防水,依上述工法將建築遊艇防水材W1施工後,再於其上塗覆建築遊艇強塑材S1,因建築遊艇強塑材S1黏性極強,不易用鏟刀推平,可在推平前以噴霧器噴灑強塑材S1之表面使其濕潤,在強塑材S1之表面形成一個水膜此時,馬上以推刀塗抹平順即可。此時若施工面還不夠平整,可以噴霧器噴水使其表面濕潤,再重複以推刀塗抹平順即完成。



剝落 粉化 起泡 霉斑  
對白華(壁癌)之現象,具有封阻且強力固著混凝土內微小孔隙以達耐水氣、防水和阻止滲漏之特性。



可作為鋼筋之保護層  
修補已破損之裸露鋼筋混凝土牆面 建築遊艇防水材 W1 抗酸鹼實驗



對於室內外自由曲面建築遊艇複合材料亦適用  
對於菱形三度空間之建築亦適用  
翻攝 zaha-hadid.com / 台中古根漢美術館 翻攝 pinterest.com

特殊建築亦適用(如台中國家歌劇院),台中國家歌劇院建議若採用建築遊艇複合材料工法取代RC,其營建成本可大約降低 1/3 之費用。



傳統接著材料. SGS 拉拔實驗 .9cm<sup>2</sup>-70kg. 7天  
建築遊艇防水材 W1 拉拔強度是一般水泥砂漿 2.86 倍  
建築遊艇防水材 W1

### 建築遊艇複合材料 (S1+W1+F1+C1)

#### 建築遊艇玻璃網F1

玻璃纖維極為強韌,抗拉強度大約是同樣粗細鋼絲的五倍,它所能承受的負載可達每平方厘米70公噸,一根手指頭粗細的玻璃纖維編織的繩子,可以把一輛10輪大卡車吊起來。  
玻璃纖維能耐酸鹼的腐蝕,由它所織成的玻璃布在化工廠裡特別受歡迎。用玻璃布做的吸塵袋比棉布做的耐用二十多倍。以往在化學工廠中過濾腐蝕液的過濾布大半是用毛料做的,現今都已改用玻璃布了。  
玻璃纖維屬於無機纖維,在化學性質上遠比有機纖維具有更好的耐熱性、耐濕性、不燃性、耐化學腐蝕性、抗霉、抗蛀、隔熱、隔音、電絕緣性等特點。  
在工業上,玻璃纖維主要當作過濾、防腐蝕、防潮、隔熱、隔音、絕緣、減震的材料。



#### 最便宜的總是最貴

這句諺語是「If you buy cheaply, you pay dearly」,乍看之下總覺得沒有道理,便宜的東西怎麼會貴?原來這句話前面的「最便宜」指的是「價格」,而價格並不同於「價值」。一個很便宜的東西,如果品質不好,一用就壞,那它的價值就比不上一個貴但耐用、保固服務好的東西。一旦換算下來,原本以為買到便宜,但因為實際成本變貴,其實是買貴了。  
雖然便宜未必沒好貨,不過如果能將價值當作人生重要的課題,就能避免衝動之下,做出不精準的判斷。  
上述之文最後加上售後維修所花的時間成本、公司信用、風險(漏水造成鋼筋生鏽影響結構安全),反而廉價防水材更「貴」!



翻攝 zaha-hadid.com / Zaha Hadid Architects  
如沙丘般之建築,零耗能 Bee'ah 沙迦總部



木殼遊艇骨架 建築遊艇複合材料可取代傳統防水布

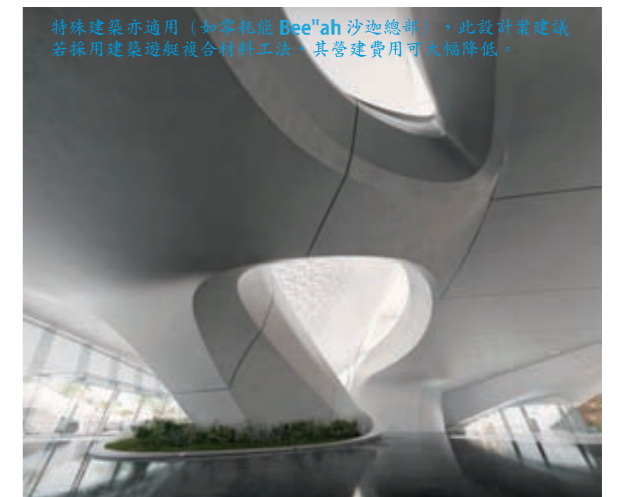
#### 建築遊艇耐候材C1

- 室內外可應用於:
1. 混凝土面
  2. 水泥粉刷面
  3. 金屬面、彩色鋼板、浪板
  4. 石材表面、木材表面
  5. 釉面磁磚等

- 使用範圍:
1. 外牆
  2. 新舊混凝土接著劑 / 底漆
  3. 透明 / 帶色封塗層
  4. 室外運動地坪透明 / 帶色面塗

#### 新舊混凝土接著劑 / 底漆

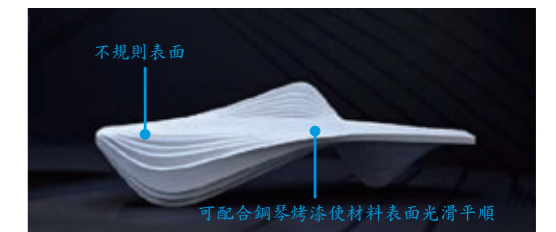
為求最佳的滲透性和工作性,耐候材C1預以1:3的比例加水稀釋。即以三份清水加一份耐候材C1稀釋並攪拌均勻後,以滾筒、毛刷、刮刀或噴塗設備來施作。



翻攝 zaha-hadid.com / Zaha Hadid Architects

#### Zaha Hadid Architects 預見未來建築趨勢

2004年本哈·哈蒂獲頒建築普立茲克獎,開啓了日後她建築遍布全球55個國家的輝煌之路,她得以獲得較高的預算和更能說服她的業主,讓她造價昂貴的設計得以成真,建築不僅是傳承人類文明之具體文化實體,更反映了當代人類思維與產品設計趨勢的發展。



不規則表面  
可配合鋼琴烤漆使材料表面光滑平順

翻攝 zaha-hadid.com / 建築遊艇強塑材 S1  
使用範圍廣泛如遊艇、汽車、傢俱等適用。

## 台灣行腳～藝術家作品分享

一群愛旅遊的藝術同好利用每年的寒暑假時間一起聊天、一起畫畫、一起豐富生活、一起享受創作的幸福！

美是一份情感，也是一種意象，具有千百種樣態，盈滿於個人心中、充塞於天地之間，經由每位創作者細膩敏銳的心靈感悟，轉化為風貌各異的創作，這群藝術同好因愛好大自然，近而吟詠頌讚、揮灑彩筆享受自己畫畫的過程，進而想與大家分享我們創作的喜悅。



左起：林進達老師、曾麗絹老師、柯適中老師、賴威嚴老師、吳熙吉老師  
林金田老師、王亮欽老師、游守中老師

### 游守中作品



### 賴威嚴作品



### 林進達作品



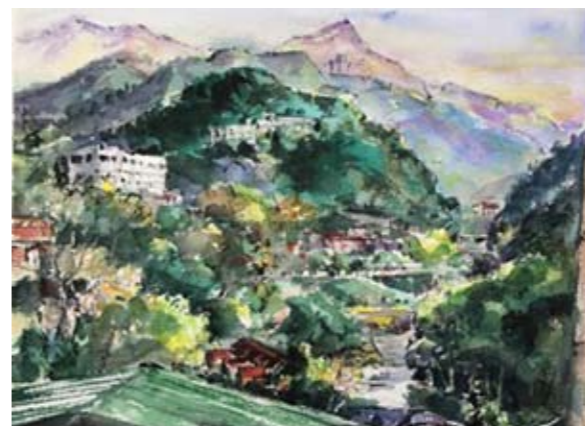
### 林金田作品



### 柯適中作品



### 王亮欽作品

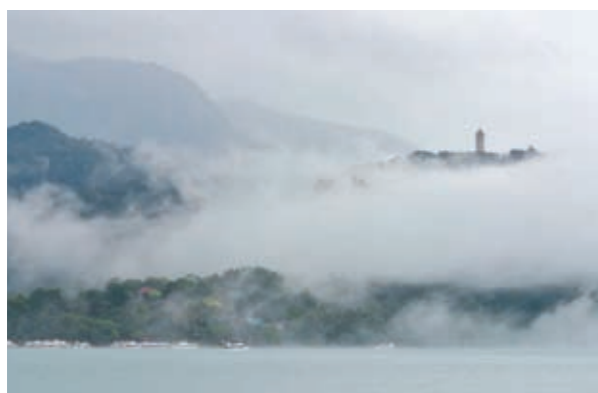


## 旅遊結合創作 日月潭美景如畫

文·攝影 / 沈揮勝

日月潭人文與天然環境俱佳、處處美景，適合寫生創作，吸引多少文人雅士，造訪流連！從潭區到山村，吟詠頌讚、揮灑彩筆，三、五畫友相邀，邊旅遊邊寫生，何等愜意？不過較大規模、較具深度的交流聚會，似未常見。

事實上，日月潭深度與感性、創作之旅，是值得開發推展的新領域，晨、昏、雨、晴呈現多元丰采的潭區美景，絕非兜風瀏覽的旅遊方式得以領略，惟有拋開塵世牽絆，找個穩定恬適的環境落腳，靜心感受三、五天，揮灑出無限寬廣的美學空間。



日月潭的煙雲山水，讓人沉醉。



慈恩塔園區，適健行、寫生。



日月潭雲海夕照，美如詩畫。



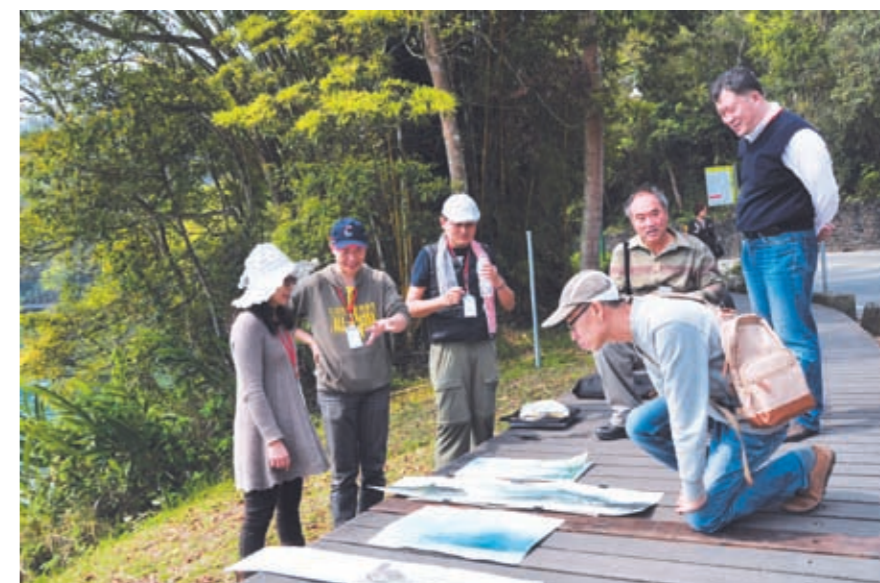
四角網罟，潭景意象。



明潭下池，流連忘返。



藝術家揪團寫生，彩筆生輝、交流觀摩、聯繫感情。



就此，2014年初新開幕的經典大飯店，三年前邀40多位知名藝術家進駐、提供五天四夜寫生創作遊程，與魚池鄉公所共同開啓「魚池藝術季」先河！創作者白天以小組形式各自探訪優質景點，透過彩筆表現魚池鄉及日月潭人文、景致之美。

晚間則聯誼觀摩，不同流派、不同畫風及創作概念的藝術家們，歷經較長時間的相處、切磋與意見交換，在美的氛圍中互為感染，異中求同、包容性更寬廣。

「魚池藝術季」試辦成功，讓來自全台的藝術界人士對魚池鄉及日月潭周邊的埔里鎮、水里鄉、信義鄉和集集鎮，有著更深層的了解與感受，透過與在地藝術家的互動，也因為產生熟悉感，走訪日月潭寫生旅遊越見頻繁。

去年底「南投縣日月潭民宿發展協會」也採類似模式，邀請全台37名知名畫家進駐日月潭，透過深度旅遊寫生創作；難能可貴的是，應邀的藝術家們還各捐出一件作品，義賣所得交縣府愛心專戶幫助弱勢；透過畫筆行銷日月潭，也奉獻愛心。

# 106年度會務交流站

## 理監事會議



第一次臨時理監事會議



第二次臨時理監事會議



第八屆第二次理監事會議



第八屆理監事第三次會議



第八屆第四次理監事會議



第八屆第五次理監事會議

## 會員聯誼



105年埔里會員聯誼餐會



草屯會員聯誼餐會



「魚池藝術季」畫家切磋技法。



文武廟寫生展成果，日月潭風情人文皆美。



經典大飯店主辦「魚池藝術季」，透過彩筆表現魚池鄉及日月潭人文景致之美，彼此觀摩交流展成果。



藝術界與旅遊界互動結盟，帶動日月潭周邊發展。



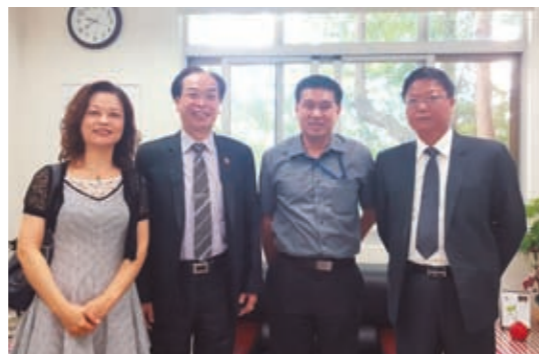
「魚池藝術季」試辦成功，讓藝術界對日月潭有更深刻的認識，透過畫筆行銷日月潭，也奉獻愛心。



### 拜訪機關團體



拜訪南投縣大家長林明濤縣長



拜訪建設處李正偉處長



拜訪草屯鎮洪國浩鎮長



陳明賢理事長、戴聰和名譽理事長拜訪地政處簡青松處長



陳明賢理事長帶領公會全體理監事拜訪南投縣議會



陳明賢理事長帶領公會全體理監事拜訪南投縣政府林明濤縣長



拜訪埔里鎮周義雄鎮長



拜訪魚池鄉陳錦倫鄉長



拜訪水利會林庚辛會長



拜訪南投市宋懷琳市長



全體理監事與林明濤縣長合影

### 全國各公會會議



全聯會研商房地合一所得稅作業要點幕僚會議



全聯會第七屆第九次臨時理監事會議



大台南公會蒞臨南投優良建案參訪聯誼



大台南公會蒞臨南投公會優良建案參訪



全聯會有關「淨面積、公共設施不予登記」相關事宜會議



南投建築師公會春酒聯誼



彰化、新竹、南投公會聯誼活動



立法院房地合一稅制溝通會議



宜蘭公會理事長交接



全聯會第七屆第14次理監事會議



省公會第八屆第3次會員大會



賦稅署溝通協商會議



桃園公會會員大會



台中市公會理事長交接



立法院與各公會理事長、秘書長針對房地合一稅制溝通會議

專題演講



建設處李正偉處長「打造南投未來發展新藍圖－由建管都計和產業發展談起」



施文墩會計師－稅租規劃專題講座



會員認真聽講學習



建築管理自治條例法案研討座談

個案精選

這是個 OPEN 園地，歡迎會員公司踴躍提供資料刊登

萬寶昱建設有限公司

**中興綠墅**

五大房 雙併  
雙車位 雙套房  
1F 孝親房

草屯鎮復興路

**0974-061369**

世紀歐洲

總價 **758** 萬起 | 4.5~8米大面寬 | 雙車位  
四大套房 | 一樓孝親房

**耀·名築** 揚威於埔里播下的第一顆種子

我們已深耕在地近20年  
扎實的營建基礎只為今日  
打造出一個能住得好的家

這顆種子  
與環境互動共存 永續建築

名符 | 好築 民康三街/二街

揚威開發建設 揚鑫營造  
南投縣埔里鎮建國路235號 049-2988809

巨 雍 建設 GREEN TIGER

埔里愛蘭 **青田苑** NO.2

一磚一瓦 · 真誠以待  
禮賓專線 **0958-833458**  
深耕在地 · 以心相伴



3D外觀示意圖

No.7 **天境** 建悅居 公園藝文特區景觀設計別墅 即刻藍青親臨感動

埔里 · 中山路二段四五五號 **2911-777**  
**0917-911777**  
建坪69坪 | 全棟防水 | 空中景觀席 | 整層大主臥

**ONE** 

一戶一江山

埔里藝文特區菁華席 · 靜謐森林公園旁  
境界離塵不離城，唯一臻豪宅，獨一品值得您一世收藏！

即將落成 屏息以待



**晴美 電梯別墅**

碧山路旁重劃區  
6.2米以上大面寬



宏龍建設 **049-2356399**

**臻觀** 全新完工

電梯鋼構花園別墅  
南投交流道5分鐘  
東山路399號

賞屋專線 **224-0662**



**芳美心墅**



投資興建/全宏開發  
**0963-186389**  
工地位置：南投市振興巷(芳美活動中心旁)

愈懂建築 愈信賴詠基建設

精細用心建築展現貴府之 經典作品再創新里程碑，歡迎加入詠基家族 見證品牌創始

詠基淨和 百坪電梯豪墅 精鑄落成



2012 詠基淨和 榮獲建築金獎  
2013 詠基淨和 榮獲建築金獎  
2014 詠基淨和 榮獲建築金獎  
2015 詠基淨和 榮獲建築金獎  
2016 詠基淨和 榮獲建築金獎

詠基建設 · 詠基營造 · 源順房屋  
南投市草屯鎮文心路94號 049-2353066-8  
www.yc2353066.com.tw  
南投縣草屯鎮新富路160號 049-237-1166

透天 · 幸福聚落 · LUCKY VILLA

在羊耳潭中心特區旁，全透天，  
讓人感受幸福奔放的正向能量，  
散發源源不絕、幸福恆美、  
幸福聚落在這個絕大感動的人們，生加努力，幸福滿溢，  
太子建設心願是希望讓這守護幸福滿溢的美好。



太子新富 太子建設 接待會館 | 草屯鎮博愛路 · 中正路口 | 049-2333399

**全新透天豪墅四房三廳五衛**  
五米大面寬 獨立車庫  
高品質建材 進出守衛管理

崇宇建設有限公司  
貴賓專線：  
**0916-120079**



建築基地：草屯鎮御富路美村社區內

# 愈懂建築 愈信賴詠基建設

精鑄用心建築履獲獎肯定 經典作品再創新里程碑：歡迎加入詠基家族 見證品牌價值

詠基帝和 百坪電梯豪墅 精鑄落成

現場實景



- 2012 詠基帝景 榮獲建築金獅獎
- 2013 詠基帝悅 榮獲建築金獅獎
- 詠基帝和 榮獲建築金獅獎
- 詠基建設 榮獲國家建築金獎三冠王
- 2014 詠基建設 連續3年榮獲台灣誠信建商認證
- 2015 詠基建設 榮獲國家建築金獎雙冠王
- 2012-2016 連續5年榮獲台灣誠信建商認證



詠基建設 · 詠麗營造 · 源棋房屋  
<http://www.yc2353066.com.tw>

公司 南投縣草屯鎮文化街94號 049-2353066-8  
 接待組 南投縣草屯鎮新富路160號 049-237-1166



## 光彩刷新 健康長久

獨家環保DETEXMO單體去味科技

自然無味 / 無毒環保 / 長效抗菌 / 塗膜細緻



安心再添一金！

美國UL GREENGUARD  
 國際健康金獎認證

*吳念真*

吳念真 真情推薦

都市計畫名稱	住宅區			商業區			工業區			其他分區								
	分區	建蔽率	容積率	分區	建蔽率	容積率	分區	建蔽率	容積率	分區	建蔽率	容積率	分區	建蔽率	容積率	分區	建蔽率	容積率
南投都市計畫	住宅區	60%	200%	商業區	80%	350%	工業區	70%	210%									
南投(南崗地區)都市計畫	住宅區	60%	200%	商業區	80%	320%	工業區	70%	210%									
中興新村(含南內轄地區)都市計畫	住宅區	50%	150%	商業區	80%	240%												
中興新村(含南內轄地區)都市計畫(部分住宅區為第二種住宅區)	第二種住宅區	50%	180%															
中興新村(含南內轄地區)都市計畫(原「機十一」機關用地及部分「公二」公園用地變更為住宅區及保存區)細部計畫	第三種住宅區	50%	180%															
中興新村(含南內轄地區)都市計畫(車籠埔斷層地區專案檢討)	住宅區(斷層特別管制區)	50%	建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7m															
草屯都市計畫(依台灣省施行細則)	住宅區	60%	180%	商業區	80%	240%												
草屯都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)							乙種工業區	60%	210%									
草屯(上林里地區)細部計畫	住宅區	60%	180%															
草屯(太平路西側地區)細部計畫	住宅區	60%	180%															
草屯(太平路東側地區)細部計畫(依台灣省施行細則)	住宅區	60%	180%															
草屯(頭前厝地區)細部計畫	住宅區	60%	180%															
草屯(隘寮地區)細部計畫	住宅區	60%	180%															
草屯(中庄仔地區)細部計畫	住宅區	60%	180%															
草屯(原廣停四住宅區)細部計畫	住宅區	60%	180%															
草屯(和平里地區)細部計畫	住宅區	60%	240%															
草屯都市計畫(配合行政區遷移計畫、新社區及虎山溝整治開發計畫地區)細部計畫	住宅區	60%	200%				行政用專區	50%	250%									
草屯都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)	住宅區(特別管制)	60%	建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7m															
國姓都市計畫(依台灣省施行細則)	住宅區	60%	200%	商業區	80%	280%	工業區	70%	210%									
埔里都市計畫(依台灣省施行細則)	住宅區	60%	200%	商業區	80%	280%												
埔里都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)				乙種工業區	70%	210%												
霧社都市計畫	住宅區	60%	180%	商業區	80%	240%				旅館區	40%	240%						
魚池都市計畫	住宅區	60%	200%	商業區	80%	280%	乙種工業區	70%	210%									
水里都市計畫	住宅區	60%	180%	商業區	80%	320%	乙種工業區	70%	210%	休閒旅遊專用區	40%	160%	遊憩區	40%	100%			
集集都市計畫	住宅區	60%	200%	商業區	80%	320%	工業區	70%	210%									
鹿谷都市計畫	住宅區	60%	200%	商業區	80%	240%												
竹山都市計畫(依台灣省施行細則)	住宅區	60%	150%	商業區	80%	210%												
竹山都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)							乙種工業區	70%	210%									
竹山(延平地區)都市計畫	住宅區	60%	180%	商業區	80%	240%	乙種工業區	70%	210%									
竹山(延平地區)都市計畫(車籠埔斷層經過地區專案檢討)	住宅區(特別管制區)	60%	建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7m	商業區(特別管制區)	80%	建築物高度不得超過2層樓，簷高不得超過7m												
中寮都市計畫	第一住宅區	50%	160%	商業區	80%	280%	乙種工業區	60%	210%	傳統建築專用區	80%	240%						
	第二住宅區	60%	240%															
中寮都市計畫(配合九二一震災重建需要)	傳統建築專用區	80%	240%	沿永平街各土地使用分區之建築物應退縮及騎樓設置有規定														
名間都市計畫(依台灣省施行細則)	住宅區	60%	150%	商業區	80%	210%												
廬山風景特定區計畫	住宅區	50%	150%	商業區	70%	300%				旅館區	40%	200%	遊樂區	20%	40%			
東埔風景特定區計畫	住宅區	50%	150%	商業區	60%	240%				旅館區	40%	200%	甲種旅館	40%	200%			
日月潭風景特定區計畫	住宅區	60%	180%	商業區	80%	320%				旅館區	40%	250%	特別保護區	60%：基層面積不得超過165平方公尺	簷高不得超過2層樓(或7公尺)；建築總樓地板面積不得超過330平方公尺			
日月潭特定區(德化社市地重劃區)細部計畫	住宅區	60%	180%	商業區	80%	320%												
日月潭特定區(原機關用地機十五變更為觀光文化遊憩專用區)細部計畫										觀光文化遊憩專用區	40%	250%；獎勵後最高不得大於300%						
溪頭森林遊樂特定區計畫	住宅區	60%	建築物高度不得超過10.5公尺或三層(地下室層不計)	商業區	80%	建築物高度不得超過10.5公尺或三層(地下室層不計)				甲種旅館區	10%	建築物高度不得超過8公尺或2層(地下室層不計)	乙種旅館區	20%	建築物高度不得超過18公尺或5層(地下室層不計)	丙種旅館區	40%	建築物高度不得超過18公尺或5層(地下室層不計)
溪頭森林遊樂特定區(車寮丙種旅館區)細部計畫										丙種旅館區	40%	建築物高度不得超過18公尺或5層(地下室層不計)						
溪頭森林遊樂特定區(森林大飯店)細部計畫										旅館區	50%	250%；建築物正面應自基地界線至少退縮3公尺建築						
溪頭森林遊樂特定區(丙種旅館區)細部計畫										丙種旅館區	40%	建築物高度不得超過18公尺或5層						
鳳凰谷風景特定區計畫	住宅區	60%	160%；建築物高度不得超過3層樓或10.5公尺	商業區	80%	210%；建築物之高度不得超過3層樓或10.5公尺	乙種工業區	60%	180%；建築物高度不得超過3層樓或10.5公尺	旅館區	50%	150%；建築物高度不得超過3公尺或12公尺						
八卦山風景特定區計畫	住宅區	50%	100%	商業區	60%	180%	乙種工業區	70%	140%	遊樂區	20%	60%	休憩區	20%	簷高不得超過二層樓或7公尺高			

## 南投縣領取建造統計表

105年1月~12月

區域	創建造數	基地面積	戶數	樓地板面積
投府	238	336025.6	430	134903.31
埔里	136	339628.62	154	102923.02
草屯	149	207003.27	294	94403.68
竹山	105	128246.04	148	46686.81
鹿谷	30	40357.79	30	7033.85
名間	21	41452.66	53	20177.94
中寮	15	37573.4	15	2931.16
魚池	56	159943.36	69	60493.81
集集	16	5394.46	20	6667.21
國姓	26	57021.24	26	13597.52
仁愛	14	12467	14	4315.21
信義	1	10750	2	2681.47
小計	807	1375863.44	1255	496814.99

## 南投縣領取使照統計表

105年1月~12月

區域	領照件數	基地面積	樓地板面積
投府	17	3529.05	4469.63
埔里	11	20442.55	9269.22
草屯	33	11281.94	8158.08
竹山	19	12979.54	4843.96
鹿谷	3	6179.36	737.3
名間	2	655.21	275.76
中寮	2	202.42	128.11
魚池	10	40218.36	16458.07
集集	2	2698.36	459.2
國姓	3	5650	648.12
仁愛	1	472	176.05
小計	103	104308.79	45623.5

## 104南投縣不動產開發商業同業公會會員名錄

1	經典大飯店股份有限公司 入會時間：92.06.24 負責人：李紅玉 會員代表：陳明賢	17	懋豐開發股份有限公司 入會時間：100.02.23 負責人：李翊嘉 會員代表：李翊嘉
2	仕勝建設股份有限公司 入會時間：104.10.02 負責人：張建興 會員代表：張建興	18	大程不動產開發股份有限公司 入會時間：105.01.23 負責人：白博仁 會員代表：白博仁
3	百晟建設股份有限公司 入會時間：101.09.11 負責人：李世宏 會員代表：李世宏	19	小雅建設開發股份有限公司 入會時間：104.02.23 負責人：陳美滿 會員代表：邱柏仁
4	宏基房地產開發有限公司 入會時間：104.12.17 負責人：黃韻璇 會員代表：沈遠吉	20	碧山建設有限公司 入會時間：104.06.03 負責人：穆椿權 會員代表：穆椿權
5	悅居建設有限公司 入會時間：101.08.16 負責人：沈美玲 會員代表：鄭世昌 賴淑娟	21	君心建設有限公司 入會時間：100.02.10 負責人：盧永豐 會員代表：盧永豐
6	揚威開發建設有限公司 入會時間：90.01.01 負責人：楊岱霖 會員代表：楊岱霖	22	森瓏地產開發有限公司 入會時間：104.08.07 負責人：黃三洋 會員代表：黃三洋 曾毅炫
7	右鼎建設有限公司 入會時間：101.05.07 負責人：江燦昇 會員代表：江燦昇	23	玉騰開發建設有限公司 入會時間：94.05.03 負責人：謝明宗 會員代表：謝明宗
8	宏龍建設股份有限公司 入會時間：101.02.08 負責人：賴清亮 會員代表：賴清亮	24	嘉凰建設股份有限公司 入會時間：103.07.08 負責人：朱雪麗 會員代表：朱雪麗
9	詠基建設股份有限公司 入會時間：95.04.03 負責人：戴聰和 會員代表：戴聰和 戴靖育	25	冠遠建設股份有限公司 入會時間：100.01.17 負責人：葉佳蓉 會員代表：陳瑞發
10	詠麗營造有限公司 入會時間：102.01.25 負責人：戴聰和 會員代表：洪蜀宜 戴好珊	26	清玥建設有限公司 入會時間：104.01.20 負責人：賴佳欣 會員代表：賴佳欣
11	璞仁建設股份有限公司 入會時間：100.2.24 負責人：吳修國 會員代表：鍾士發 林麗香	27	匠泰開發建設有限公司 入會時間：103.02.24 負責人：黃建堯 會員代表：黃建堯
12	鴻育建設開發有限公司 入會時間：101.04.13 負責人：李月鳳 會員代表：鍾士發 林麗香	28	永鑫昌建設有限公司 入會時間：104.07.31 負責人：鄭憲欣 會員代表：鄭憲欣 張麗君
13	富有建設有限公司 入會時間：103.04.28 負責人：郭大福 會員代表：郭大福	29	全宏開發建設股份有限公司 入會時間：99.10.15 負責人：陳玉瑛 會員代表：蘇榮芳 陳玉瑛
14	捷名建設有限公司 入會時間：104.01.13 負責人：曾仲達 會員代表：曾仲達	30	裕傑建設有限公司 入會時間：102.10.14 負責人：洪忠義 會員代表：洪忠義 張純玫
15	廣碩宇開發建設有限公司 入會時間：104.10.02 負責人：林政任 會員代表：林政任	31	寬心開發建設股份有限公司 入會時間：102.08.20 負責人：吳威寬 會員代表：吳威寬
16	信品建設股份有限公司 入會時間：105.01.13 負責人：蕭建銘 會員代表：蕭建銘	32	昌陞建設有限公司 入會時間：104.08.12 負責人：林宏宇 會員代表：林宏宇

33	洛洋建設有限公司 入會時間：101.08.16 負責人：邱美芳 會員代表：余育成
34	浚凱開發有限公司 入會時間：104.01.14 負責人：盧木堂 會員代表：盧木堂
35	荔鴻開發有限公司 入會時間：102.01.02 負責人：蔡志鴻 會員代表：蔡志鴻
36	元首建設有限公司 入會時間：103.01.14 負責人：王首人 會員代表：王首人 張珊蘭
37	豐泰國際營造股份有限公司 入會時間： 104.01.20 負責人：張安輝 會員代表：蔡玉芳 唐湘菱
38	君鼎建設股份有限公司 入會時間：103.04.07 負責人：詹雯琇 會員代表：沈政輝 呂國祥
39	廣宣建設開發有限公司 入會時間：102.07.01 負責人：廖潮琳 會員代表：廖潮琳 洪藝庭
40	崇宇建設有限公司 入會時間：102.02.21 負責人：洪崇智 會員代表：洪盛雄 洪崇智
41	冠陞建設有限公司 入會時間：102.12.06 負責人：陳雅惠 會員代表：陳雅惠 曾素香
42	大恆建設有限公司 入會時間：103.12.08 負責人：魏大民 會員代表：魏大民
43	尚典建設股份有限公司 入會時間：95.01.01 負責人：曹志名 會員代表：曹志名
44	賀德建設開發有限公司 入會時間：100.12.21 負責人：藍郁仙 會員代表：賴明鳳
45	東慶開發有限公司 入會時間：102.10.15 負責人：何建慶 會員代表：何建慶 曾富儀
46	甚美建設有限公司 入會時間：101.09.19 負責人：吳明玉 會員代表：陸德明
47	進昌建設有限公司 入會時間：104.05.05 負責人：李進明 會員代表：李進明
48	澄豐建設有限公司 入會時間：102.10.29 負責人：洪龍全 會員代表：洪龍全 洪瑞煜
49	豐碩建設有限公司 入會時間：101.06.01 負責人：田正任 會員代表：洪學良

50	紅堡建設有限公司 入會時間：103.04.02 負責人：劉麗紅 會員代表：劉麗紅 劉志宏
51	國瑩建設股份有限公司 入會時間：97.04.21 負責人：蘇振賢 會員代表：蘇振賢
52	歐曼建設開發股份有限公司 入會時間： 104.08.10 負責人：林森崐 會員代表：黃丞萱
53	日月潭建設有限公司 入會時間：100.09.21 負責人：陳德和 會員代表：陳德和
54	長亭開發有限公司 入會時間：104.02.06 負責人：林姍菱 會員代表：林姍菱 賴哲正
55	大由建設有限公司 入會時間：103.10.31 負責人：陳瓊吟 會員代表：林婉琪
56	寬裕建設股份有限公司 入會時間：93.07.16 負責人：余基明 會員代表：余基明 張世朋
57	廣裕建設股份有限公司 入會時間：95.11.23 負責人：張順誌 會員代表：張順誌 余宗翰
58	弘元建設有限公司 入會時間：103.4.10 負責人：簡和潔 會員代表：簡和潔
59	京品富興業有限公司 入會時間：102.11.28 負責人：廖大輝 會員代表：廖大輝 李奇化
60	寶舜開發有限公司 入會時間：102.11.20 負責人：洪葉 會員代表：洪葉
61	靚大投資股份有限公司 入會時間：104.04.15 負責人：賴錫硯 會員代表：賴錫硯
62	旭騰昇建設有限公司 入會時間：95.01.01 負責人：黎奕緯 會員代表：黎奕緯
63	來壘建設股份有限公司 入會時間：103.5.29 負責人：劉志宏 會員代表：劉志宏 劉蕙芳
64	龍億建設股份有限公司 入會時間：95.01.04 負責人：簡乾賜 會員代表：簡乾賜
65	合澤建設有限公司 入會時間：103.8.22 負責人：陳耀文 會員代表：陳耀文
66	合峻建設有限公司 入會時間：103.01.16 負責人：劉美惠 會員代表：劉美惠

67	鉅石建設股份有限公司 入會時間：105.03.10 負責人：李明憲 會員代表：李明憲 李青樺
68	群合開發建設有限公司 入會時間：101.06.29 負責人：黃詩景 會員代表：黃詩景
69	立鼎土地開發有限公司 入會時間：101.01.23 負責人：林伸正 會員代表：林伸正
70	羊灣建設有限公司 入會時間：103.12.25 負責人：張藝潼 會員代表：張藝潼
71	鉅麗建設有限公司 入會時間：98.11.18 負責人：蔡瑞瑛 會員代表：蔡瑞瑛
72	優穩建設有限公司 入會時間：104.01.19 負責人：果春暉 會員代表：果春暉
73	宏晨開發建設股份有限公司 入會時間：95.01.06 負責人：詹德湖 會員代表：詹益彰
74	和園建設有限公司 入會時間：104.05.11 負責人：陳明達 會員代表：陳明達 吳艷璣
75	源盟建設有限公司 入會時間：94.09.27 負責人：鄭木桂 會員代表：趙益豐 鄭皓勻
76	成城建設有限公司 入會時間：105.03.28 負責人：陳燕君 會員代表：陳燕君
77	金盈建設有限公司 入會時間：104.04.28 負責人：莊明龍 會員代表：莊明龍
78	麗鉅建設有限公司 入會時間：104.01.06 負責人：張玉妹 會員代表：張玉妹
79	巨雍建設有限公司 入會時間：102.07.02 負責人：張泉生 會員代表：張泉生
80	巨拓營造業有限公司 入會時間：102.07.18 負責人：郭錦楓 會員代表：郭錦楓
81	億彰建設股份有限公司 入會時間：100.08.30 負責人：何獻崇 會員代表：何獻崇
82	瀚霖開發有限公司 入會時間：103.01.20 負責人：廖本偉 會員代表：廖本偉
83	翔新建設有限公司 入會時間：105.04.01 負責人：辜進步 會員代表：辜進步 何聰賢

84	萬寶昱建設有限公司 入會時間：102.02.22 負責人：許美慧 會員代表：許來福 謝孟芬
85	松柏建設有限公司 入會時間：103.01.13 負責人：李淑娟 會員代表：林源吉
86	聖傑建設有限公司 入會時間：104.03.09 負責人：簡恭聖 會員代表：簡恭聖
87	鑫璽建設有限公司 入會時間：103.06.04 負責人：簡文興 會員代表：簡文興 謝金連
88	漢鼎開發建設有限公司 入會時間：104.07.22 負責人：李宏鵬 會員代表：李宏鵬 李宗南
89	祥榮建設有限公司 入會時間：103.04.02 負責人：游承恩 會員代表：游承恩 李月霞
90	臻詳建設有限公司 入會時間：96.04.14 負責人：陳永川 會員代表：陳永川
91	銘濠建設有限公司 入會時間：102.03.26 負責人：陳麗玉 會員代表：鍾孝宇
92	八田開發有限公司 入會時間：99.11.17 負責人：朱雪麗 會員代表：林介士
93	榮豪建設股份有限公司 入會時間：103.02.20 負責人：謝新民 會員代表：謝明華
94	欣霖建設有限公司 入會時間：103.02.20 負責人：張玉萍 會員代表：林慶仁
95	竑信建設有限公司 入會時間：101.08.27 負責人：侯竑名 會員代表：侯竑名
96	昭發營造有限公司 入會時間：102.10.15 負責人：程樹泉 會員代表：程合平
97	麗榮營造有限公司 入會時間：105.05.04 負責人：蕭興隆 會員代表：蕭興隆
98	三銳建設有限公司 入會時間：90.01.02 負責人：黃采葳 會員代表：黃采葳
99	東方美建設股份有限公司 入會時間：105.05.24 負責人：游振乾 會員代表：游振乾
100	金禾麥實業有限公司 入會時間：105.06.06 負責人：吳椿琳 會員代表：吳椿琳



## 南投縣不動產開發商業同業公會 刊登建案格式

各位會員公司您好：

好消息，公會出版「南投築跡」會刊，公會為加強服務會員，將提供會員公司預售個案之行情表於會刊中，另需有新成屋數位照片與主力推案產品簡介，作為民衆查閱及同業參考之免費廣告。

「南投築跡」會刊有賴各會員先進的共同灌溉，其內容的充實將是我們大家一起共同努力的目標，期屬於我們的共同園地，更加繁茂與茁壯，能將我們的心聲彙整與分享。

敬祝

事業順頌

南投縣不動產開發商業同業公會

101	矢甫建設有限公司 入會時間：102.01.06 負責人：李志成 會員代表：李志成	116	煌築建設有限公司 入會時間：106.01.01 負責人：蔡政綱 會員代表：蔡政綱
102	拓璞建設股份有限公司 入會時間：105.06.14 負責人：李金台 會員代表：李金台	117	淳揚企業有限公司 入會時間：100.03.09 負責人：林如雪 會員代表：吳坤仁
103	鴻聖建設股份有限公司 入會時間：103.03.06 負責人：張明聖 會員代表：張宏志 張皖妮	118	寶雄建設有限公司 入會時間：102.12.14 負責人：林焯讚 會員代表：林焯讚
104	亮順建設有限公司 入會時間：103.09.09 負責人：簡漢水 會員代表：簡漢水	119	翼興有限公司 入會時間：99.04.26 負責人：王正信 會員代表：王正信
105	大順星建設有限公司 入會時間：101.08.06 負責人：簡子峻 會員代表：簡獻清 范麗芳	120	明景建設股份有限公司 入會時間：104.04.13 負責人：邱金玉 會員代表：邱金玉
106	新華明開發建設有限公司 入會時間：105.07.14 負責人：陳瑩聰 會員代表：陳瑩聰 陳基福	121	昭順建設股份有限公司 入會時間：95.01.01 負責人：程合平 會員代表：程合平 曾梅青
107	捷好開發有限公司 入會時間：103.03.10 負責人：蘇榮芳 會員代表：蘇榮芳	122	益豐順營造有限公司 入會時間：106.02.03 負責人：鄭淑霞 會員代表：胡秀惠 蕭寶淵
108	翔瑞營造有限公司 入會時間：102.09.03 負責人：黃瑞堃 會員代表：黃瑞堃 李毓宜	123	竣亦建設股份有限公司 入會時間：106.03.03 負責人：陳吉發 會員代表：陳吉發 謝泓錡
109	鉅霖建設有限公司 入會時間：104.06.24 負責人：蔡環如 會員代表：梁世明	124	鈺鄰建設有限公司 入會時間：106.04.14 負責人：林建珩 會員代表：林建珩 何明葵
110	善得利建設有限公司 入會時間：105.08.19 負責人：曾勝瑞 會員代表：曾勝瑞 曾育耘	125	義豐建設股份有限公司 入會時間：102.08.13 負責人：賴炳輝 會員代表：賴炳輝
111	全財建設股份有限公司 入會時間：95.03.23 負責人：黃寶玉 會員代表：陳政豐	126	大風建築開發有限公司 入會時間：106.03.03 負責人：劉憲忠 會員代表：劉中穎 陳威翰
112	精鉅富建設股份有限公司 入會時間：105.08.23 負責人：余朝忠 會員代表：余朝忠 詹曜鴻	127	西布倫建設有限公司 入會時間：106.04.12 負責人：鄧宏捷 會員代表：鄧宏捷 鄧佳慧
113	霖岩建設有限公司 入會時間：105.09.29 負責人：劉青奉 會員代表：劉青奉	128	古意莊建設有限公司 入會時間：104.05.05 陳莉卿 陳莉卿 會員代表：陳永墮
114	君豐建設股份有限公司 入會時間：105.11.03 負責人：李培嫩 會員代表：唐湘菱 蔡玉芳	129	太子建設開發股份有限公司 入會時間：106.04.21 負責人：鄭高輝 會員代表：謝明汎 江校煜
115	晶象建設有限公司 入會時間：105.11.11 負責人：吳家生 會員代表：蕭明宏 李玉玲	130	三浦建設有限公司 入會時間：103.08.14 負責人：劉天送 會員代表：劉天送

個案名稱	填表日期		年 月 日
投資興建			
基地位置			
訴求重點			
產品類型	<input type="checkbox"/> 透天住宅 <input type="checkbox"/> 透天店面 <input type="checkbox"/> 大樓住宅 <input type="checkbox"/> 大樓店面 <input type="checkbox"/> 其他：	個案現況	<input type="checkbox"/> 預售 <input type="checkbox"/> 興建中 <input type="checkbox"/> 新成屋
總戶數		地坪 / 建坪	
車位數		聯絡電話	
網址 / 信箱			

會員公司：

填表人：

聯絡電話：

※本表不敷使用請自行影印，請於4月20日前填寫完成後，傳真回本會 (049)2365869

照片請E-mail或上傳雲端硬碟 帳號：ntea2013@gmail.com 密碼：ntea1234

南投縣不動產開發商業同業公會 (049) 2365878 劉秘書洽詢

## 南投築跡

### 誠摯邀稿

「建築開發心聲」、「專題報導」、  
「藝文天地」歡迎各位會員代表、學者  
專家、政府官員，踴躍投稿。謝謝！

※投稿聯絡：

南投縣不動產開發商業同業公會

電話：(049)2365878 曾秘書長洽詢

傳真：(049)2365869

※本會刊採免費贈閱，若有需求請至本  
公會索取也歡迎各公司行號定點放置，  
意者請洽公會。

《南投築跡》會刊廣告捐贈回饋表

廣告價目表
封底：20,000元
封面裡：16,000元
封底裡：16,000元
普通頁：12,000元

會員公司價目表 (本會會員公司訂價6折優待)
封底：12,000元
封面裡：9,600元
封底裡：9,600元
普通頁：7,200元

