

服務的·知識的·健康的·聯誼的

季刊



# 建築園

第76期

中華民國八十二年三月創刊  
中華民國一〇五年三月出刊

居富開發  
GIUFU DEVELOPMENT

生活傳達師 housing, living & beyond

森見築  
SYRHOHEM

擁一棵墅 抱整座森林

第一次買別墅，就能輕鬆擁有



地34-62-84坪·建82-100-116坪 | 12萬坪熱帶植物園前·臨40米林蔭大道·7~11米面寬  
2~4車庫·4~5套房·社區門禁安全管理·8人座電梯別墅

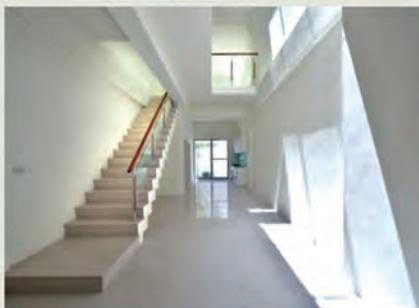
高坪二十三路115號▲熱帶植物園前 <http://www.sytm.com.tw/forest/> 891 5577





## 旅時尚輕慢活，別墅有渡假FU

獨具特色的寬庭大邊間，保留了更多的空地，生活不留白。  
樓上有日光小屋，樓下有庭園咖啡，廚房旁邊還有女主人的香草花園。



自然天光從屋頂灑下，在家輕鬆享日光浴在「澍陽映象 II」，空間沒有刻板的內外分境，打破傳統格局的沐光梯廳，延攬大自然入室來，別墅的風光不侷限在外庭，室內一樣照見天地美好。

綠葉白牆婆娑樹影，就是最美的家風景  
蔓綠枝芽在風中搖曳，透過大自然光筆在建築作畫，滿園新綠隨著四季更迭，幻化出不同的住宅風情。



德國·台灣  
雙強結合

Butzbach  
Barrowood  
novental

HÖRMANN



歐洲第一品牌·霍曼門系列組合

旋飛快速門

速度:1.5公尺/秒

廠房門

Butzbach · novental 電動摺疊門 · 無線保全系統



Barrowood 瑰珀木 木材纖維聚合重組 · 先進週波碳化養成

瑰珀木 匯集卓越 盡顯非凡 譽滿 上海迪士尼樂園



戶外家具、地板、涼亭

戶外飾條

戶外步道

耐用  
15年  
以上

鐳適保實業股份有限公司高雄分公司 (A Sub. of Rexgroup Company)

地址：高雄市前鎮區復興四路10號7樓

工廠：台南市六甲區中社里林鳳營231號

電話：07-537 5990 傳真：07-537 4220

電話：06-699 4682 傳真：06-699 4882

www.rexgroup.cc



# RICH LIFE 民權永富

*House of elegance, Choice of gentlemen*



## 民權大道 品味智上

懂高雄，就懂了民權市政區的價值！

老樹和林蔭道是歲月無價的大景，市政廳和世界冠軍吳寶春，

說明懂生活、挑品味的高雄人都愛上這裡，

因為用錢買不到的環境雅致和人品，成為首購家庭嚮往並認定，

必須等待換屋才能擁有的極品！



這款價值，未來高雄沒有，首購與換屋的大夢想，看懂機運，一朝實現！

民權林蔭大道 / 永遠市中心

輕鬆富 × 最上景 / 市政廳 × 制震新觀 × 新銳3-4房

接待館 民權路 永富街口

**335-9008**

**森見翠**  
擁一棵墅 抱整座森林  
第一次買別墅，就能輕鬆擁有



地34-62-84坪·建02-100-116坪 | 12萬呎熟帶種物園前·臨40米林蔭大道·7-11米園寬  
2-4車庫·4-5套房·社區門禁安全管理·8人座電梯別墅  
高屏二十三路115號·熟帶種物園前 <http://www.syt.com.tw/forest/> 891 5577

■大會活動輯要

- 02 傳承願景·開拓未來  
27有成召開第10屆第1次會員大會
- 04 理事長的話  
審慎樂觀看待 化危機為轉機
- 06 高雄市長賀文
- 08 營建署長賀文
- 10 表揚本會104年度「會員公司從業人員子女獎學金」  
得獎優秀學子
- 16 一步一腳印 凡走過必留下足跡

■市政與建築

- 36 建構高雄健康城市 友善健康達標
- 38 綠建築設計 違章轉高雄厝合法化展新猷
- 40 高雄市105年公告土地現值平均調幅6.91%  
高雄市105年公告地價平均調幅32.52%

■時論評述

- 42 2016全球與台灣經濟展望
- 48 最新房地合一課稅制度之重點解析及其因應之道

■法規與法律

- 54 修正高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法
- 58 常見不動產買賣糾紛之預防與處理

■稅務專欄

- 64 何謂稅捐行政救濟

■市場動態

- 66 猴年房市展望價量變化攸關經濟走勢
- 70 105年1~2月份會員申報開工統計表
- 71 104年1~12月份會員申報開工統計表

建築園

季 刊  
第76期

- 中華民國105年 3月22日出版
- 中華民國 82年 4月 9日創刊
- 行政院新聞局出版登記局台誌第10949號
- 台灣南區郵政管理局雜誌  
交寄執照南台字第1312號

創 刊 人／榮譽理事長張榮次

發 行 人／理事長卓永富

編輯委員／蘇慶 黃清源 吳斐琳  
洪光佐 侯正仁 黃文弘  
曹釗舜 丁友鴻 鄭福成  
施財明 林詠盛 洪嘉聰  
陸炤廷

總 編 輯／陳俊宇

執行編輯／黃榮昌 陳慧芳

發行所／高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

地 址／高雄市苓雅區四維三路6號13樓A1

電 話／(07) 335-0680

傳 真／(07) 335-0683

編輯印製／奇果廣告設計有限公司



## 傳承願景・開拓未來 27有成召開第10屆第1次會員大會

**新**春是新舊年份交界時刻，更是「回顧過去，檢討現在，放眼未來」的關鍵，2015乙未羊年，我們原本對它存有相當高的期待，結果一路來不僅跌跌撞撞，到頭來更是事與願違，打從去年9月份起房地市場受買氣觀望濃厚及「立委、總統大選逐漸逼近」不確定政治因素等影響，出現交易低迷窘況，加上政府積極針對本業展開查稅動作，又有一些媒體與電視名嘴不斷渲染大幅殺價鼓動下，更加讓房地市場簡直是被打入冷凍庫，甚至比九二一震災後的情況更為淒慘。

歲末年終，送走羊羊不得意的舊歲，我們準備迎接猴氣沖天的新年，為慶祝成立27週年，本會第10屆第1次會員大會謹訂於今（105）年3月22日（星期二）下午2時30

分，假高雄漢神巨蛋9樓鳳凰廳隆重舉行，全體理監事、會員同業先進共計553人，將踴躍出席參加。

本次大會最主要重點在選舉第10屆理監事，藉以傳承願景並開拓未來；以及聆聽高雄市政府吳副市長宏謀「安全宜居新高雄」專題演講。

大會率先粉墨登場是理事長致歡迎詞，感謝各位長官、各位貴賓，本會全體理監事、會員同業先進的蒞臨指導與撥冗出席參加，同時和大家分享過去一年來我們努力的成果，繼之頒獎表揚本會104年度會員公司從業人員子女獎學金得獎的54位優秀學子，並致贈第9屆理監事、奉獻良多專業顧問、熱心公益會員、績優協力廠商等紀念品（牌），用申感謝之忱，接著進行理事會

104年度工作報告、財務報告和監事會的監查報告，然後開始討論大會提案，共計有研議建請高雄市政府就都市計畫中土地使用管制對於建築基地法定空地1/2綠化設置之政策推動酌予放寬綠化檢討計算基準等6大重要議案。

下午4時40分，大會另一個重頭戲先亮相，我們非常榮幸的能夠邀請到對高雄的蛻變、對高雄市的進步與繁榮，幕後居功厥偉的吳副市長宏謀來專題演講「安全宜居雅高雄」，好讓我們全體會員同業先進作為進場投資之參考。

下午5時30分開始選舉本會第10屆理監事，本會是一個有優良傳統的工商團體，我們不但團結和諧，更重視承繼與開創，預計下午6時30分將可以順利產生第10屆理事長及新的理監事團隊。

大會由卓理事長親自主持，特別邀請高雄市大家長陳菊市長、康議長暨各級民意代表、各機關首長、各相關團體、金融業界、績優協力廠商、新聞媒體等貴賓蒞會指導與勉勵。

會後為慶祝創會27週年，我們在原址舉辦「齊天創鴻運建築夜」，進行聯誼大會餐，席間並有Nice樂舞團表演及樂透摸彩大放送。

為了鼓勵會員同業先進踴躍出席參加，今年大會不但有摸彩大放送，還致贈大會紀念品，加發準時出席獎，同時還在大會會場內邀請9家績優協力廠商設攤，分別介紹各該公司最新建築材料，歡迎參觀。謹此，預祝本次大會圓滿成功！



# 審慎樂觀看待 化危機為轉機

◎理事長 卓永富

近來國內景氣拉警報，貿易出口衰退，台灣經濟疲弱不振，GDP連番下修，民間投資意願降低，資金嚴重出走。而建築業是火車頭工業，帶動百業民生工業，其影響可謂不小。但政府不停的打房，使房市冷颼颼，雖然已使投機客縮手，但也重創建築業，去年六都不動產交易棟數減少近五萬棟，景氣慘淡房地產交易金額大幅減少，限縮建築業等同於置台灣經濟於不顧，後果也將非常嚴重不堪。

一般民眾屋主也因政府增加持有稅，持續將土地公告地價及公告現值調整拉高，使得地價稅、土地增值稅提高，高市也自民國103年7月後，將新建房屋評定現值提高，原持有房屋者評定現值，亦跟著水漲船高，房屋稅、契稅均增加，部分地區契稅更是倍數上揚，全民均因房屋土地持有而增加稅賦，同時政府推動的房地合一稅制修正，讓建築業者至少增加稅賦達2成，這些都是建築業當前面臨的難題。

去年房市景氣急凍，高雄房市的大坪數與高總價產品，受買氣觀望影響，出現交易低迷窘況，加上政府積極針對建商展開查稅動作，並且在一些媒體與電視名嘴不斷渲染大幅殺價訴求，更加讓房地產業堪稱被打入冷凍庫，甚至比九二一震災後的情況更慘，

而大型上市櫃建商又因業績需要加入搶建行列，短期內供給爆量，包括首購產品也是推案大增，買氣觀望加速供需面失衡，讓建築業界陷入苟延殘喘的艱難時期。

目前讓許多建商頭痛的難題就是，政府大幅調高土地公告地價與公告現值，造成業者每年的地價稅與售出後的土增稅負擔以倍數增加，大幅侵蝕合理利潤空間，後續政府查稅動作，恐怕讓業者推案無利可圖甚至虧本，不少業者乾脆不購地推案或是不動工，也將讓營建中下游工作機會迅速消失，0206的美濃強震，土壤液化議題又讓南部房市雪上加霜，房市要多少年才能重返正軌，更不得而知。

要因應這種窘況，業界宜採取減案、減量的推案策略，避免供需失衡進一步擴大，政府也應避免房價暴起暴落，讓房價緩和修正，業界並不樂見消費者因觀望而不消費，引起通貨緊縮問題，甚至導致負利率的窘況發生。期待新政府上台後，完全執政完全負責，能夠制定有效策略提昇國內經濟與活絡房市，讓建商重拾信心，持續推案興建更佳品質的好宅。

儘管今年房市發展的挑戰性十足，大高雄房市前景卻仍可審慎樂觀看待，化危機為轉機。尤其是公會當前積極配合高雄市政府

的施政計畫，本會皆全力配合政府施政，更企盼全體會員公司鼓勵支持。本會同時是省聯合會與全國聯合會的一員，能夠參與獲得和制定最新建築法令訊息，當前本會正積極爭取透天別墅退縮地合法化興建車庫，希望藉由中央修訂都市計畫土管規定來徹底解決前院車庫二工問題，全體會員公司也要有共識，從去年六月後取得使照的透天產品，即不能出現二次施工情形，須完全按照法規要求設計，或搭配高雄厝設計暨鼓勵回饋辦法。業者在購地前，即應仔細評估無法增建的問題，精算能推出完全合法的透天產品，再決定購地動作。

呼籲會員同業先進仍應穩定中求發展，審慎樂觀看待市場變化，要堅守品質第一原則，這次震災也不啻是建築業一大警訊，過去建築業認為結構體保固十五年認知，其實應該轉變觀念，建築業為永續責任，同業負責人應該思考在當前房市低迷時期，一定要多抽空親自前往工地現場監工，深入瞭解施工過程與把關營建品質，並且與購屋消費者與住戶增加互動，展現建築最佳品質，興建出價格合理且優質好宅，仍有許多消費者對新屋有強烈需求，能夠讓消費者提昇購屋信心，形成購屋良性循環，房市才能儘早重回正軌發展。



## 高雄市大高雄不動產開發商業同業公會 第10屆第1次會員大會特刊祝賀文

卓理事長暨全體會員大家好！

**欣**逢貴會成立27週年慶暨第10屆第1次會員大會，各會員代表齊聚一堂、共策嘉猷，意義至為重大，菊在此向貴會表達祝賀之意！

眾所皆知房地產是火車頭工業，對城市風貌之形塑及居住品質的提升有絕對之影響力。近幾年高雄在民間企業團體及市府團隊的共同努力下，完成了基礎建設打底工程，第一階段的高雄已真正翻轉180度，讓「建設刺激改變」的目標得以實現，下一階段市府也正努力開創城市發展新定位，所以更要借重公會及市民智慧啟動各方面有形無形的另一個180度翻轉，讓高雄成為一座全市民甚至全國國民驕傲的城市！

由於公會與市府團隊的協力配合，不斷發揮創意與創造精彩，陸續開創了許多令人印象深刻的第一，世界運動大會在高雄舉辦，結合了各方資深及志工的投入更是令國人印象深刻；另國際宜居城市大獎獲獎數更是全世界參賽城市第一。此外，利用高雄天然日照條件，成為全台灣第一個鼓勵屋頂建置太陽能板的城市！

現在台灣第一座輕軌已經試營運，成功整合駁二文創特產區、綠建築的市圖總館、海洋文化及流行音樂中心互相結合，讓亞洲



新灣區以亞洲的新門戶呈現在國人面前，也在在提升土地開發效益。尤其本市辦理土地開發面積居全台之冠，透過市地重劃及區段徵收方式，徹底讓舊市容換新裝，開闢休憩活動空間，打造綠美化環境，提供優質居住社區，健全都市生活機能，也感謝公會長期對開發區土地不惜建設成本，以優良的建築設計及品質打造本市居住環境，同時也帶動了高雄房地產及城市經濟的榮景。

今年2月6日發生台南市永康地區嚴重震災事件，讓我們瞭解到建築物設計與安全結構，真的攸關人民生命財產，為讓市民住得安心、安全、安穩，在此還是要呼籲建築界業者應正視這個問題，相信公會也會督促各個會員本於專業及社會責任，共同為大高雄

建造安全、宜居的生活環境。

很多市民都說每一次回高雄，都在重新認識高雄，它的變化不僅讓人引以為傲，更讓大家知道高雄帶給他們的歸屬感，希望大家繼續在高雄耕耘；此外，城市美學需要眾人之智慧，期望公會與各會員發揮專業建築美學，結合歷史風貌建築與現代建築，讓高雄成為永續發展的城市。

相信貴會在卓理事長及全體會員努力之下，會務一定蓬勃發展，讓我們共同為大高雄全力以赴，一起打造美麗的高雄市，最後，敬祝貴會會務蒸蒸日上、各位會員生意興隆，大會圓滿成功，祝福各位身體健康、萬事如意！謝謝！

高雄市長 陳菊



## 高雄市大高雄不動產開發商業同業公會 創會27週年特刊

**建**立永續且健全的生活環境，以期達到「生產」、「生活」、「生態」之「三生一體」生活方式。並配合健全整體住宅市場、創造環保、低碳與節能的目標，為政府長久以來在不動產開發政策上積極努力的方向。不動產開發業向來為重要的經濟行業之一，具有高度整合相關產業的功能，同時將都市計畫、建築、景觀、生態及文化等因素導入，使居住環境品質大幅提升，並歷經長時間景氣循環與技術修正，逐步發展出完整的產業角色與模式。

貴會成立27周年來，以高雄地區不動產開發業的重要規劃協助者，在政府制定及執行政策的討論過程中，皆提供重要的意見作

為施政參考。同時在政府法令與政策的宣傳上，成為重要的平台，連結貴會會員與高雄的廣大民眾。

由於我國之國土空間發展持續都市化，人口持續朝向大都會地區集中，造成全國土地利用不均衡，而引致都會區房價高漲問題。因我國之房地產市場係自由經濟市場，在健全房地產市場之政策上，係本著自由經濟之精神，不直接干預住宅市場之供需，而從法令面來引導住宅租售市場供需雙方公平交易機制之健全，並將加強推動住宅金融機制及住宅市場之供需引導，期望促成住宅租售市場的適當供應，以確保供給者及消費者雙方的權益。

本署依據住宅法及行政院104年9月核定之整體住宅政策從「健全住宅租售市場」、「提供多元居住協助」及「提升居住環境品質」等3大面向，擘劃未來住宅政策發展方向，以達國人「住者適其屋」之住宅政策目標。讓財務基礎未固之國民，依其不同之需求與財務條件，選擇以購屋或租屋方式取得適宜之住宅。首先，對於中低收入之無自有住宅家庭，原則上政府以提供購屋貸款利息補貼來協助購屋。其次，對於收入較低之無自有住宅家庭，原則上政府以提供租金補貼及只租不售的社會住宅來協助租屋。



都市更新近年已成為各國都市發展政策中重要環節，為提升臺灣都市機能及居住環境品質，強化城市韌性及耐災能力，本署提報「都市更新發展計畫（104-107年）」積極推動都市更新業務。

本署以「持續檢討都市更新法令規範」、「整合型都市更新示範計畫」、「提高都市更新資訊透明度並促進民眾參與」及「鼓勵民間整合實施」等為執行策略，除持續檢討都市更新相關法令規範內容，兼顧居民權益及都市更新審議品質外，並提供都市更新相關正確資訊來源，使其更新程序更加透明、清楚，減少資訊不對稱，增加民眾信賴感與信任度，以及會同各地方政府與公產管理機關擇定低度利用、未符都市應有機能之國

公有土地，結合民間力量，引進都市更新相關產業挹注資金及專業技術，共同推動都市再發展，提升城市競爭力。

日後，本署仍將持續以勇於任事的工作精神，積極面對都市計劃與各項營建業務的重大挑戰，制定與時俱進的相關政策，並期盼未來貴不動產開發商公會及業界先進的協助與指教，欣逢 貴公會創會27週年，謹祝福 貴公會及全體會員先進業務不斷精進，並期盼貴公會與業界先進在來年，一起為這片土地建構優質的居住環境來打拼。

內政部營建署署長 **許文龍**

105年3月謹識





<p style="text-align: center;"><b>大 專 組</b></p>	 <p><b>姓名／郭乃瑜</b>          學業／86.17          就讀學校科系／          國立台灣大學          法律系1年級          家長姓名／郭騰鴻          服務公司／容誠建設</p>
 <p><b>姓名／劉達蔚</b>          學業／87.22          就讀學校科系／          國立政治大學          財政系1年級          家長姓名／劉景亮          服務公司／瑾達建設</p>	 <p><b>姓名／鄭岳航</b>          學業／82.7          就讀學校科系／          高雄醫學大學          醫學系2年級          家長姓名／鄭建標          服務公司／聯記開發</p>
 <p><b>姓名／陳定壕</b>          學業／84.6          就讀學校科系／          高雄醫學大學          公共衛生學系3年級          家長姓名／劉素杏          服務公司／高閣耀公司</p>	 <p><b>姓名／梁晉祥</b>          學業／81.76          就讀學校科系／          國立交通大學          電子工程學系1年級          家長姓名／莊家蘭          服務公司／騰勝建設</p>



姓名／洪千琇  
學業／90.79  
就讀學校科系／  
國立交通大學  
人文社會學系1年級  
家長姓名／洪榮錦  
服務公司／多城建設



姓名／蘇哲立  
學業／89  
就讀學校科系／  
國立成功大學  
環境工程學系4年級  
家長姓名／蘇獻龍  
服務公司／昇旺建設



姓名／洪韶謙  
學業／82.6  
就讀學校科系／  
國立成功大學  
光電科學與工程學系3年級  
家長姓名／洪盟哲  
服務公司／上福建設



姓名／許婷婷  
學業／85.65  
就讀學校科系／  
國立成功大學  
企業管理學系3年級  
家長姓名／謝素華  
服務公司／春木建設



姓名／黃俞涵  
學業／84.32  
就讀學校科系／  
國立中興大學  
獸醫系5年級  
家長姓名／黃吉田  
服務公司／華友全建設



姓名／林敬桓  
學業／83.8  
就讀學校科系／  
國立中興大學  
昆蟲學系4年級  
家長姓名／洪鳳雀  
服務公司／康成建設



姓名／許哲惟  
學業／86.25  
就讀學校科系／  
中國醫藥大學  
牙醫系6年級  
家長姓名／許育誠  
服務公司／誠遠建設



姓名／邱翊紘  
學業／90.5  
就讀學校科系／  
國立高雄大學  
電機工程系2年級  
家長姓名／邱庭聲  
服務公司／紘鼎建設



姓名／李采軒  
學業／83.55  
就讀學校科系／  
國立彰化師範大學  
英語學系4年級  
家長姓名／黃莉惠  
服務公司／廣潤建設



姓名／陳怡帆  
學業／84.2  
就讀學校科系／  
國立彰化師範大學  
資訊管理系1年級  
家長姓名／陳輝燕  
服務公司／高永建設

 <p><b>姓名／徐梓洋</b> 學業／90.42 就讀學校科系／ 台灣科技大學 資訊管理系3年級 家長姓名／黃月英 服務公司／東莞建設</p>	 <p><b>姓名／張智皓</b> 學業／83.18 就讀學校科系／ 國立高雄應用科技大學 土木工程系3年級 家長姓名／陳淑慧 服務公司／祥憶建設</p>
 <p><b>姓名／賴宜汶</b> 學業／86.05 就讀學校科系／ 國立高雄應用科技大學 資訊管理系4年級 家長姓名／葉玉蘭 服務公司／欽晶建設</p>	 <p><b>姓名／邱資婷</b> 學業／81.38 就讀學校科系／ 國立高雄第一科技大學 應用德語系3年級 家長姓名／丁麗芳 服務公司／甲六園建設</p>
 <p><b>姓名／曾 晴</b> 學業／83.6 就讀學校科系／ 國立高雄大學 創意設計與建築學系3年級 家長姓名／曾鐘永 服務公司／駿永建設</p>	 <p><b>姓名／劉芷廷</b> 學業／81.48 就讀學校科系／ 國立台南藝術大學 材質創作與設計系1年級 家長姓名／吳雪蘋 服務公司／正德建設</p>
 <p><b>姓名／吳蔚佳</b> 學業／82.9 就讀學校科系／ 國立台南藝術大學 應用音樂系3年級 家長姓名／吳昇文 服務公司／鑫邑建設</p>	 <p><b>姓名／郭懿葶</b> 學業／82.06 就讀學校科系／ 國立嘉義大學 食品科學系2年級 家長姓名／郭崇澤 服務公司／隆興發建設</p>
 <p><b>姓名／侯佳慧</b> 學業／81.27 就讀學校科系／ 國立台東大學 教育學系1年級 家長姓名／侯俊民 服務公司／長竑建設</p>	 <p><b>姓名／李垠儒</b> 學業／81.47 就讀學校科系／ 靜宜大學 法律系3年級 家長姓名／陳秀英 服務公司／圓鵬建設</p>



姓名／陳奎含  
學業／89.5  
就讀學校科系／  
靜宜大學  
英文系3年級  
家長姓名／洪綺英  
服務公司／日大建設



姓名／顏鈺容  
學業／84.05  
就讀學校科系／  
實踐大學高雄校區  
休閒產業管理系4年級  
家長姓名／顏邱淑鳳  
服務公司／大專建設



姓名／李怡蕙  
學業／87.94  
就讀學校科系／  
義守大學  
觀光學系3年級  
家長姓名／李毓臺  
服務公司／泛喬公司



姓名／呂昭韻  
學業／80.7  
就讀學校科系／  
世新大學  
英語系3年級  
家長姓名／廖庚鳳  
服務公司／僑晉建設



姓名／陳育蓁  
學業／90.15  
就讀學校科系／  
南華大學  
外國語文學系2年級  
家長姓名／李璽瑩  
服務公司／昇鑫建設



姓名／陳韻卉  
學業／89.5  
就讀學校科系／  
文藻外語學院  
英文系4年級  
家長姓名／陳榮雲  
服務公司／東峰建設



姓名／周琬婷  
學業／89.25  
就讀學校科系／  
文藻外語大學  
英文系5年級  
家長姓名／藍汝薇  
服務公司／澄運建設



姓名／盧欣晨  
學業／88.3  
就讀學校科系／  
文藻外語大學  
西班牙語文科5年級  
家長姓名／盧國周  
服務公司／家昌建設



姓名／郭思彤  
學業／81.40  
就讀學校科系／  
正修科技大學  
應用外語系1年級  
家長姓名／郭建宏  
服務公司／台糖公司



姓名／陳春雅  
學業／91.22  
就讀學校科系／  
輔英科技大學  
醫學檢驗生物技術系二技1年級  
家長姓名／陳燕發  
服務公司／燕邦建設

 <p><b>姓名／李宜庭</b> 學業／81.7 就讀學校科系／ 文藻外語學院 英國語文科4年級 家長姓名／李俊德 服務公司／雍統營建</p>	 <p><b>姓名／蔡依如</b> 學業／86.77 就讀學校科系／ 輔英科技大學 應用外語科(五專)4年級 家長姓名／蔡登福 服務公司／華友聯建設</p>
 <p><b>姓名／黃柏勛</b> 學業／83.61 就讀學校科系／ 崑山科技大學 房地產開發管理系3年級 家長姓名／黃啟瑞 服務公司／全展建設</p>	 <p><b>姓名／李昀芷</b> 學業／88.15 就讀學校科系／ 台北城市科技大學 觀光事業系3年級 家長姓名／林英合 服務公司／瑞懋建設</p>
 <p><b>姓名／許庭瑄</b> 學業／82.6 就讀學校科系／ 南台科技大學 餐旅系4年級 家長姓名／楊美綱 服務公司／詠立建設</p>	 <p><b>姓名／蕭凱心</b> 學業／83 就讀學校科系／ 台南應用科技大學 美容造型設計系2年級 家長姓名／梁淑芳 服務公司／友銘建設</p>
 <p><b>高中職組</b></p>	 <p><b>姓名／莊大儒</b> 學業／86.34 就讀學校科系／ 高雄市高雄中學 1年級 家長姓名／邱雀敏 服務公司／祥城建設</p>
 <p><b>姓名／鄭高海</b> 學業／82.8 就讀學校科系／ 高雄市鳳山高中 1年級 家長姓名／許黛琪 服務公司／合心開發</p>	 <p><b>姓名／張嘉軒</b> 學業／80.25 就讀學校科系／ 高雄市前鎮高中 2年級 家長姓名／鐘雅蘭 服務公司／得邑建設</p>



姓名／陳柏豪  
學業／85.1  
就讀學校科系／  
高雄市中正高中  
2年級  
家長姓名／林素蘭  
服務公司／壯興建設



姓名／施珮綺  
學業／84.8  
就讀學校科系／  
高雄市小港高中  
1年級  
家長姓名／施政宏  
服務公司／東馳建設



姓名／許雅茵  
學業／92.15  
就讀學校科系／  
高雄市正義高中  
2年級  
家長姓名／柯秀蘭  
服務公司／宏禹建設



姓名／張孟涵  
學業／86.8  
就讀學校科系／  
台南市德光高中  
1年級  
家長姓名／陳依萍  
服務公司／元翔開發



姓名／黃宇凡  
學業／90.7  
就讀學校科系／  
國立台南藝術大學  
音樂系3年級  
家長姓名／黃建成  
服務公司／盈舜營造



姓名／劉昱萱  
學業／91  
就讀學校科系／  
樹人醫護管理專校  
應用日語科(日五專)1年級  
家長姓名／張琇玲  
服務公司／玉麒建設



姓名／張芸嘉  
學業／93.55  
就讀學校科系／  
高雄市海青工商  
建築科3年級  
家長姓名／張世昌  
服務公司／漢神建設



姓名／劉采慈  
學業／82.85  
就讀學校科系／  
高雄市中山工商  
普遍科1年級  
家長姓名／謝雯晶  
服務公司／吉隆建設



姓名／呂珍儀  
學業／88.83  
就讀學校科系／  
高雄市樹德高商  
應用外語科1年級  
家長姓名／呂奇翰  
服務公司／安益德建設



姓名／陳品蓁  
學業／91.58  
就讀學校科系／  
高雄市樹德高商  
綜合高中3年級  
家長姓名／李秋美  
服務公司／雄宇建設



# 一步一腳印 凡走過必留下足跡

每到新舊年度交替之際，不僅是歡慶豐收的時刻，也是檢討聲音四起之時。民國104年，本會在卓理事長積極領導之下，一步一腳印，鎮日為服務會員努力不懈，我們不敢號稱「成果滿囊」，但總算繳出一張令人欣慰的成績單。

## 壹、加強服務功能·團結同業力量，擴大會員組織發展

2015乙未羊年，我們原本對它存有相當高的期待，結果一路走來不僅跌跌撞撞，到頭更事與願違，不僅國外經濟復甦不如預期，油價大跌更引發通縮疑慮，而國內一連串的遏止房價手段也出現明顯效果，導致房市價量齊跌，移轉棟數面臨了27萬的保衛戰，成為僅次於2001年的新低點，使得本會的會員數亦不得不中箭落馬。

本會在103年底原有會員公司334家，會員代表545人，一年來原會員因核准註銷廠、歇（停）業，或他遷失去聯繫，經本會依章程規定核予註銷會籍，計有友友、崑庭、固信、華洲、民銓、崑郡、大和、騰輝、誠興……等45家建設公司、會員代表51人，但年度內亦有壯興、國景、翔宇、廷晟、熾盛、盤固、千銓、元聯、凱瀚等30家建設公司、會員代表45人，前來申請入會。

截至104年12月31日止，本會現有會員公司319家、會員代表539人。

## 貳、強化管理、監事會功能，積極推展會務

一、「正常就是績效」，本會理監事會每3個月定期召開會議1次，均採聯席會議方式舉行，各項會務工作、財務收支，均提理監事聯席會報告、討論、決議而貫徹執行；年席內召開定期理監事聯席會議4次、臨時理監事聯席會議1次共計討論通過重要議案40案次，決議案執行情形均在各次理監事會議中提出檢討報告，藉以追蹤執行成效。由於全體理監事熱心參與，每次會議出席率均高達80%以上，充分發揮理監事會之功能。

二、本會為強化分工研究功能，理事會下設「評議」、「建築法規」、「營建技術」、「房屋市場研發」、「財稅」、「糾紛處理」、「公益事業暨公關」、「會刊編輯」等8個委員



會，各委員會成員除以理監事為基幹外，並廣徵會員代表共同參與。年度內各委員會均舉辦2~3次活動或召開研討會，有效協助推展會務。

### 參、採取具體行動，確維會員權益

- 一、高雄市政府工務局於104.1.7假建管處會議室召開「高雄市政府建築工程施工中勘驗作業要點」部分條文修正案研商會議，工務局擬增訂「颱風及地震達一定程度以上」需要委託專業技師勘估並於該階段勘驗時要檢討勘估成果，經工務局備查後始可復工，本會咸認「設若通過該增訂之規定」，恐將造成工程進度延宕並墊高營建成本，爰堅決反對，經主席裁示「請承辦部門先瞭解其他縣市立法情形後再行研議」。
- 二、立法委員林岱樞應本會之陳情，104年1月13日假立法院中興樓706室召開「建築物瓦斯管線安全協調會」，協調會由林委員親自主持，歷經2小時研議，獲致結論如次：
  - (一)欣高、欣雄兩家瓦斯公司同意，未來在用戶瓦斯管線設計、施工時，在安全無虞及符合相關法規的前提下，配合建商需求配置為原則。
  - (二)能源局表示：由於微電腦瓦斯表具有自動遮斷功能，有利於用戶的用氣安全，故請配合推廣微電腦瓦斯表。針對前述結論，對本會會員助益匪淺，多年來遇有新案推出時，所面臨自來瓦斯管線設計爭議，將可迎刃而解。
- 三、本會於104年5月13日以高市大動開富字第104109函建議台灣南區電信分公司高雄營運處「為配合政府推動邁向高速網路時代政策，敬請 酌予降低光纖到府(FTTH) 建置費用，以利本會會員提供優質房宅及高效率E化作業的最佳環境，並請卓採惠復」。  
台灣南區電信分公司南高雄營運處於104.7.16以高一企字第1040000170號函復本會：
  - (一)復貴會104年5月13日高市大動開富字第104109號函。
  - (二)貴會來函所述「光世代電路接線費及MOD裝機費不含每月月租費僅須1300元，與會員簽約之各戶代辦費卻高達9000元相去甚遠乙節，此代辦費為本公司光纖到府硬體工程

建置費用，為電信工程客戶自備線路部分，財產歸屬建設公司，與電信服務月租費不同（月租費依所選用頻寬及方案而定）。

(三)本公司為配合政府推動光纖到府普及政策，特回饋貴會新建案之FTTH工程，每戶代辦費金額調降為7000元，低於先前9000元建置費用。

(四)另為感謝貴會推廣FTTH，再回饋三大優惠予購屋住戶如下：①贈送Hinet光世代（非固定制）寬頻上網，任選當季方案前3個月免費（價值約3000元以上／每戶）。②贈送MOD任選當季方案前3個月免費（價值約3000元以上／每戶）。③贈送市內電話（可選號）門號1路（價值約1500元以上／每戶）。

四、本會於104年7月30日以高市大動開富字第104191函建議高雄市政府都市發展局「針對澄清湖特定區計畫範圍內，有關都市計畫四公尺人行步道無法供車輛通行使用之規定，請賡續檢討修訂，以解決面臨四公尺道路建築基地之建築物無法依法設置停車空間之不合時宜之窘境，並請比照原高雄市都市計畫規定之四公尺道路，均得為車輛通行使用之規定，以符合目前澄清湖特定區之都市發展現況，並請卓採惠復」。

高雄市政府都市發展局於104.8.12以高市通發規字第10433175300號函復本會：

(一)依貴公會104年7月30日高市大動開富字第104191 函辦理。

(二)有關旨揭計畫區四公尺人行步道變更為計畫道路之建議，目前刻正於內政部都委會審議中，後續本局將協助向內政部都委會說明將計畫區內四公尺人行步道變更為計畫道路，俾利地方發展之需要。

五、高雄市政府於104年12月11日召開「變更高雄市都市計畫（灣子內等12處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）土地使用分區管制」第3次專案小組聽取簡報會議，本會特別委由丁理事友鴻及顧問李東樵建築師代表出席參加，兩位與會代表除了於會中提出本會、本業意見與心聲外，會後並以高市大動開富字第104303號檢呈本會書面建議：

(一)輕軌增額容積適用地區多為舊部落，建議應配合其他都市更新之獎勵措施。未來才有榮景再造可能性。

(二)適用本增額容積之基地不要設最小基地之限制。

(三)實施增額容積地區不應排除容積移轉及其他既有容積獎勵之適用，簡言之，得由申請人自由選擇。

(四)未來審核程序〈許可要點〉應力求簡便，不要較既有之容積移轉複雜。

(五)為有效達到輕軌經費籌湊之實現，建議依據現有之容積移轉辦法規定收取代金，用以挹注輕軌建設，同時配合階段性任務，擴大容積移轉之適用規定，將本市全部都市計畫區之建築基地均得以容積移轉30%FA。〈以目前容移代金之收入約1億／年，如依此擴大其適用範圍預估每年將可收入3億，六年即可達18億目標〉，同時又不會侷限於輕軌站四百公尺範圍因增額容積而造成部分地區之基地過度發展，又得以均衡調節縣市合併後

都市地區容積不均衡導致原縣與市之發展落差再次擴大。〈原高雄市之建築用地之平均基礎容積約420%，高雄縣平均基礎容積約180%〉。

專案小組建議「為利後續都市計畫公告」實施後增額容積之執行，請捷運局主政邀請市府相關機關及建築師、不動產開發公會等就執行機制與操作流程協商確認後，再提大會審議。

六、高雄市政府於104年12月28日召開「高雄市綠建築自治條例第二次修法」第二次研商會議，本會卓理事長親自出席參加，會中針對該自治條例第3條「有關適用本自治條例之各類建築物之分類規定」，原本針對第6類建築物工務局欲將合照或一照多戶，戶數達5戶以上之新建建築物（透天）納入適用對象，卓理事長考量設若納入適用對象，恐將因增加設施設備而導致營建成本墊高兼有衍生其他紛擾之虞，因此建議取消暫不納入，同時針對條文內業管單位所列之數據，所依據之理論基礎不是太薄弱就是太牽強，建議應予補強。非常謝謝會議主席（黃總工程司）從善如流，並強調針對綠建築推動一定會非常審慎。



#### 肆、為加強服務會員，經第9屆第2次臨時理監事聯席會同意將會址遷移至緊鄰市政府國泰財經大樓

任何工商團體為加強服務會員，會館均設置於府治中心之週邊，原先本會會館設于鳳山市自由路，即考量離高雄縣政府並不遠，前往洽公極為便捷。

104.2.11本會舉辦「增進建管業務座談會」，席間即有跑照人員建議「希望本會能夠遷移會址而且離市政府四維行政中心愈近愈好，俾便於他們前來洽公」，並獲得是日出席理監事熱烈回響。

104年3月6日並責成議案，提本會第9屆第2次臨時理監事聯席會議討論，決定遷移會址並請評議委員會負責辦理。

會後本會評議委員會即積極展開新會館洽租之工作，4月9日終於覓得位於高雄市苓雅區



四維三路6號（與市府相毗鄰）之國泰四維財經大樓13樓A1室，4月14日並經本會評議委員會全體7位成員暨洪常務理事光佐和理事長等前往現場查勘。

本會租賃新會館面積53.87坪，每月租金（含室內、公設面積、公設水電費和管理費等）平均每坪租金約820元，本會於5月8日即與國泰人壽保險股份有限公司簽訂從今年7月1日起承租壹年合約，並提供即期支票14萬元作為保證金，同時招來震旦股份有限公司（南高雄分公司）負責辦公室平面之規劃。

震旦行所規劃辦公室平面暨辦公室器具訂購單均簽請理事長核示後，並於5月27日正式簽約開始裝潢施工。

6月18日震旦行施工完竣經驗收後簽請理事長同意並於6月25日正式遷移。新會館喬遷整理暫告妥善後，本會隨即于7月7日上午10時正舉行簡單慶祝茶話會，除了本會理監事、名（榮）理事長外，其他對外並沒有正式邀請，但當天仍承蒙地政局長、該局龔主秘、陳處長冠福暨建管處許處長、兩位副處長及多位正工程司等蒞臨指導與道賀，是日本會並備有金礦咖啡以及HOME磨坊糕點等，非常感謝理事長賢伉儷出席接待，並感謝聯合報張世雅、自由時報林耀文兩位記者及本會劉名譽理事長、洪榮譽理事長、黃常務監事、常務理事蘇慶、黃清源、吳斐琳、洪光佐、理事侯正仁、曹鈞舜、黃文弘、鄭福成、林詠盛以及方監事旺隆等蒞臨指導。



會後，本會即以高市大動開富字第104189號函呈請市民社會局同意備查。104年8月4日並獲社會局高市社人團字第10436265000號函復「同意備查」。另原會館經僱工整理後自今(104)年8月1日起租賃予原本會鄰居（即鳳山市自由路22號8F之3.4立榮國際行銷），每月租金13200元，並言明租期最短保證1年。

### 伍、房地合一實價課稅雖已上路，本會仍不鬆手

回顧前(103)年3月間，財政部甫頻頻放話欲實施「房地合一實價課稅」之際，本會即提出權宜建議「為防止錯殺土地加工業，兼避免助長素地炒作之歪風，104年12月31日前取得之土地應一律維持舊制，俟105年1月1日以後隨著新所得稅法生效實施而採用新制」，隨後本會即完全配合省聯合會、全國聯合會動作，全力向財政部爭取，希望新的稅改對本業的影響能降至最低點。

復囿於本會不乏會員同業先進與台灣糖業股份有限公司合作興建房屋，基於法律不應溯及既往暨信賴保護原則兼避免本會會員從事是項投資卻因中途稅制改革而遭受龐大財務損失，本會遂於104.10.19正式具函財政部陳情，並剴切指出：台糖美其名「合作興建房屋」，實際上仍是標售土地，更由於建設公司必須完全配合國營事業「所謂強制附買回」之規定，而引發二次移轉問題，又碰巧遇上所得稅法之修正，導致徒增不少稅負，試問，該項投資之損失誰來彌補，可否申請國賠？爰，本會並建議財政部「104.12.31前尚未結案之台糖合作興建房屋案，請維持適用舊的所得稅法」。本會並同時分別致函本市區域立法委員黃昭順、林岱樺、許智傑及邱志偉等，尋求支持並請為本會發聲。

104.7.21財政部制頒「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，囿於有部分同業友會認為其中第18條條文不符所得稅法第4條之3規定及立法精神，提出予以刪除之主張，本業全國聯合會驚覺事態嚴重，遂於104.11.18召開第7屆第8次臨時理監事聯席會議，用以建立共識並尋求解決方案。本會不僅出席該次會議，並聯合屏東縣、台南市、嘉義市等同業友會共同提出「為避免國稅單位對所謂個人地主無限上綱任意認定為營業人之困擾，該作業要點祇能修不能廢」之建議，經討論後當天獲致結論如次：

一、作業要點第十八條第一點第二款，個人5年內參與興建房屋案件達二案以上。

建議修正為：個人5年以內參與之興建房屋案件逾二案以上，五樓以下之案件逾四案以上。

二、作業要點第十八條第一點第三款，個人以持有期間在二年內之土地與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。

建議修正為：個人以持有期間自取得之日起算至交易之日止，在二年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。

105.1.16總統大選已經底定，中央政權將再次輪替，尤其民進黨的立法委員又當選68席，眼見立法院新會期開議在即，針對前項作業要點深恐生變，本會遂聯合屏東縣、台南市、嘉義

市等同業友會，要求全國聯合會儘快召開因應會議，全國聯合會應本會等之陳情於105.1.25召開緊急會議，用以達成個人與建設公司合建分售，所謂一案之共識，當天討論結果，認定「個人以自有土地同時與營利事業簽訂合作興建房屋契約，並同時申請建造執照之所有土地者為之一案」，並請全國聯合會轉陳賦稅署酌研。

台糖總公司土開處應經濟部國營會函詢，特於105.1.20南下拜會本會理事長，交換意見後該公司於105.1.30以土營字第1050001376號函後經濟部國營會並副知本會。台糖特別說明「本公司與廠商合建分屋附買回之契約條件，係符合『特種貨物及勞務稅條例施行細則』第12條第4款『營業人銷售與其他營業人合建分屋經約定附買回條件而依約買回房屋及其坐落基地』之規定，故依『特種貨物及勞務稅條例』第5條第7款『營業人興建房屋完成後第1次移轉者』，免徵特種貨物及勞務稅。依該立法意旨，本公司合建案由廠商附買回之房地，應不同於一般房地買賣」，並建議國營會於104年6月24日頒布增修訂所得稅法之前，與本公司簽訂合建契約者，轉請財政部准予維持舊制稅法。

「房地合一實價課稅」雖已隨著元旦連放3天假，悄悄上路實施，但我們堅持不鬆手，因為我們知道對這一次的稅改，迄今不僅產業界及社會普羅大眾摸不著頭緒，就連國稅單位也搞不清楚如何認定、如何課徵。爰，包括「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第18條第1點第2款「個人5年內參與興建房屋案件逾2案以上，5樓以下之案件逾4案以上」以及「如何防止錯殺建設公司與台糖合作興建房屋案」…等等，都是本會在最短期間內，亟待爭取與釐清之最重要課題。

### 陸、舉辦國外自強活動，順道取經與學習，俾提升事物設計品質

一、本會於104年1月17~21日，舉辦5天4夜國外自強活動，組團前往新加坡旅遊。卓理事長親自率隊，會員公司等共19人報名參加。

本次國外自強活動最主要目的是前往新加坡取經與學習，爰透過本會理事洪嘉聰（專業建築師）安排與協調，在1月19日上午我們參觀了當地非常有名、非常具特色的兩個建案。

本次國外自強活動圓滿結束，讓所有參加的團員都擁有一趟意猶未盡的感覺。

二、本會謹訂於104年11月5~9日舉辦5天4夜國外自強活動，組團前往日本神戶、京都等地區旅遊。卓理事長親自率隊，理監事及會員代表共30人報名參加。

本次國外自強活動由本會房屋市場發展委員會策辦，經本會第9屆第11次理監事聯席會研議通過，仍援例補助報名參加之會員公司之團費（每家5,000元）。

日本科技非常先進、人文背景又與台灣相近、街道更以整潔著稱，因此本次國外自強活動雖已圓滿結束，大家卻仍意猶未盡。

### 柒、舉辦建築學習之旅，藉以提昇建物設計品質

「同業相互觀摩」是本會最熱門活動之一，每次舉辦、每次報名，均會出現秒殺情形，



104年度內，我們一共舉辦三次，分別於：

一、「2015建築園冶獎」得獎作品已經出爐，本會為讓會員能夠分享得獎作品獨到之建築規劃，藉以提昇建物設計品質，於104年4月28日舉辦「大高雄建築學習之旅」，實地觀摩「2015建築園冶獎」得獎作品—「棋琴16重奏」、「冠藝II號作」、「豐花園」、「草雲」、「晶硯」、「雙城匯」、「福懋圓方」等7個個案及優質透天2案「代官山」、「風賦」。



得獎作品—「棋琴16重奏」、「冠藝II號作」、「豐花園」、「草雲」、「晶硯」、「雙城匯」、「福懋圓方」等7個個案及優質透天2案「代官山」、「風賦」。

本次觀摩活動報名非常踴躍，但因受交通工具限制兼考量得獎個案基地空間並不寬敞等因素，所以造成不少遺珠之憾，僅接受84人報名參加，當日上午8時40分出發直至下午6時20分左右，整個活動才告圓滿結束。

二、為開廣建築人景觀視野、促進同業建築理念之交流，本會特於104年6月4日(星期四)舉辦「台南古都建築學習之旅」。實地觀摩位於台南市「霞飛」、「日日」、「億達峰采」…等7個獨具風格之優良建案，以資借鏡。受交通工具影響，名額僅限80位（每家會員公司限1人），另每人並先酌收平安險等計新台幣1,300元，全程參與者，俟活動結束後每人再退款500元，中途脫隊者不退。

本次觀摩活報名非常踴躍，但因受交通工具限制兼考量個案基地空間並不很寬敞等因素，所以造成不少遺珠之憾，僅接受84人報名參加，當日上午8時正準時出發，直至晚間約9時許整個活動才圓滿結束。

非常感謝台南市及大台南同業友會的觀摩個案安排、導覽以及午、晚宴的熱情招待，本次活動中途脫隊者僅6人。



三、台中市地理環境特優，不僅磁吸大批鮭魚回遊返鄉更導引金流投入房地產市場，間接提昇建築設計理念與新觀，足資本會會員同業先進借鏡與學習，本會房屋市場發展委員會特訂於104年8月13日（星期四）舉辦「大台中建築學習之旅」，實地觀摩位於台中市「宏銓入深林」、「富宇東方之冠」、「慶仁之間」、「太子景雲見」、「寶旺天美」、「磐興寬域八期」等6個知名建案。

建築觀摩向來是本會最熱門活動之一，尤其台中市的建案更是美侖美奐，足資本會會員同業先進借鏡與學習，然，受交通工具影響兼考量建案基地空間之設限，因此造成不少遺珠之憾。

本次觀摩活動，卓理事長親自領隊，理監事、會員公司負責人共84人報名參加，搭乘台灣高鐵往返，在台中市換搭本會所僱請兩部遊覽車，非常感謝台中市、大台中兩個同業友會協助安排建案與導覽，並熱情招待午、晚宴。





### 捌、舉辦系列技職講座，協助會員加強職工訓練

「如何強化服務功能」，自成立以來一直是本會在茲念茲首要之課題，爰本會每年平均會舉辦與建築開發相關系列講座，期能協助會員加強職工訓練，去(104)年度舉辦系列技職講座計有：

一、期使會員明確竣工查驗項目及加速竣工查驗時效，本會謹訂於104年5月12日(星期二)下午1時30分~5時20分，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「建管法令研習會」，力邀高雄市政府工務局建管處許處長、第二、三課課長分別講授「設計錯誤樣態案例說明」、「施工管理及竣工查驗」。

本次研習會卓理事長親自主持，建管處林廖嘉宏副處長並蒞臨致詞，最後還與本會卓理事長、講師建管處第二課謝課長、第三課董課長共同主持綜合座談，會員公司負責人、業務主管共計267人出席參加，盛況空前。

二、「房地合一實價課稅」104年6月5日立法院已經3讀通過，房市利空雖已出盡，但因應策略才要開始，對個人、對業界究竟影響有多深遠？我們不能不察。「凡事豫則立、不豫者廢」，爰本會財稅委員會特於104年6月24日(星期三)下午1時



30分~5時假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳舉辦「房地合一稅改研討會」，力邀專功稅務規劃施文墩會計師為會員同業先進深入剖析「房地合一實價課稅之影響暨因應策略」。

本次研討會由本會財稅委員會召集人柯監事俊吉主持，囿於本次稅改影響本業經營發展深遠，不僅卓理事長、洪常務理事光佐及多位理監事親臨指導聆聽外，會員公司負責人、重要業務幹部共計459人報名參加，不僅盛況空前還擠爆婦幼青少年活動中心演藝廳。

三、喧鬧年餘的「房地合一實價課稅」104年6月5日總算塵埃落定，市場觀望的陰霾一掃而空，本會房屋市場發展委員會為協助會員知機、制機，抓住新策略、新眉角、新市場；謹訂於104年7月14日(星期二)下午1時30分~5時假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳舉辦「黃金半年·起跑！」專題講座，力邀行銷名師大聲行銷執行總監田大權先生南下為會員同業解析「掌握房地合一新制的『新眉角』」、「因應『汰舊、強留、換新』與『多殺多』的市況新變化」、「大高雄房市不垮！新策略啟動新商機！」

本次專題講座由本會房屋市場發展委員會召集人丁理事友鴻主持，囿於時間點較為敏感，為了喧鬧一年有餘的「房地合一實價課稅」作怪，搞的整個房地市場今年上半年幾乎快窒息，因此，本次講座撥冗參加會員公司負責人與動要幹部高達198人。



四、建築結合科技即成為智慧兼富生命力之建築物，尤其如何協助會員提昇建築物之附加價值，更是本會一直努力追求之目標。爰，本會營建技術委員會謹訂於104年8月14日(星期二)下午1時30分~5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「建築新知」專題講座，邀請中華電信、宇恆電字、科定企業股份有限公司等，介紹新的理念、新的建材，與您分享。

本次「建築新知」專題講座由本會營建技術委員會召集人曾監事土城主持，或許介紹的新理念與新建材較適用於垂直式集合住宅，因此會員公司負責人及重要幹僅77人報名參加。



五、「房地合一實價課稅」今（104）年6月5日立法院3讀通過，7月21日財政部並制頒申報作業要點，為協助會員同業先進明確瞭解「所謂營業地主如何認定」，俾避免影響決策。本會財稅委員會特再次於8月25日（星期二）下午1時30分至5時，仍假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「最新房地合一課稅制度之重點解析及其因應之道」研討會，力邀營建業專家名師施才憲為您詳盡解析：①新制（個人、營利事業）重點及課徵對象解析。②個人在房地合一下之房地交易所得之適用範圍、稅基及稅率解析。③在房地合一下自用住宅之減免優惠及重購退稅解析。④個人房地合一之課稅方式及交易損失盈虧互抵之解析。⑤營利事業房地合一之房地交易所得的適用稅率及計課之解析。⑥在房地合一下自建與合建分售之所得核算及稅負解析。



六、本次研討會由本會財稅委員會副召集人／張理事明人主持，各會員公司負責人、業務主管共計228人出席參加。

近幾年來囿於國人民權意識高漲引發不動產交易訟爭時有耳聞。鑑此，本會糾紛處理委員會特謹訂於104年10月8日（星期四）下午1時30分至5時，假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳（高雄市鳳山區光復路二段120號），舉辦「不動產交易法律專題講座」，邀請陳樹村律師（政治大學法學博士）講授：①房地產交易行為過程，容易誤觸法網的潛藏危機：a.土地交易容易引起法律糾紛的重點；b.施工過程容易引起法律糾紛的重點；c.銷售



房屋容易引起法律糾紛的重點；d.交屋及保固容易引起法律糾紛的重點。②客戶端的非理性行為，業者應如何保護及排解？

本次營建法律講座由本會糾紛處理委員會召集人／曹理事釗舜主持，會員公司負責人、會員代表、重要幹部共123人出席參加。



七、高雄市政府工務局聯合本會等於104年11月3日假高雄市婦幼青少年活動中心，舉辦「高雄市百座世運光電推動計畫說明會」。力邀工務局劉中昂正工程司、經發局許智翔技士、經濟部能源局陽光屋頂百萬座計畫南部推動辦公室嚴坤龍主任、太陽光電發電系統公會鄭博文理事長、台灣太陽光電產業協會姜祕書長、高雄市太陽能設備裝修工會陳俊中理事長等分別說明、講授「高雄市太陽光電法規與政策」、「太陽光電契約範本說明」、「陽光屋頂百萬座政策說明」、「太陽光電設施建置技術與附屬配套策略」、「太陽光電系統如何進入國際市場」、「太陽光電產業人才投資經驗分享」，本會卓理事長並蒞臨致詞與指導，說明會包括本會會員同業先進一共有266人出席參加。



八、為使本會會員同業先進深入瞭解最新建築法令動態與內容，本會謹訂於104年12月24日（星期四）下午1時30分~5時假高雄市婦幼青少年活動中心1樓演藝廳，舉辦「高雄市建築法規說明會」，敦請工務局建管處正工程司曾品杰、劉中昂及第三課董課長慶生分別解析「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法修正內容說明」、「高雄市加強公安管理自治條例制定內容」、「高雄市建築管理自治條例修正內容」及「工地登革熱自主管理宣導」。建築法規說明會，本會卓理事長親自出席主持，非常感謝建管處蘇處長俊傑代表工務局長蒞臨致詞與指導。本次說明會本會理監事、會員公司負責人共計95人出席參加。



### 玖、舉辦春節聯誼，建立良好溝通平台

為建立良好溝通平台，本會於104年3月6日下午6時30分，假寒軒大飯店國際店5樓環球廳舉辦「104年春節聯誼餐敘」，由卓理事長及黃常務監事共同作東，邀請相關業務主管、各級民意代表、相關團體、金融機構、媒體朋友及協力廠商等與本會全體理監事共進聯誼，藉以建立良好互動關係。是日出席長官、貴賓計有李秘書長、都發局王副局長、社會局謝副局長、建管處林廖嘉宏副處長、各級民意代表、土地銀行、台灣銀行、玉山銀行、合作金庫等各分行經、副理及新聞媒體好友、績優協力廠商共計席開11桌，不僅冠蓋雲集高朋滿座，更是氣氛熱絡賓主盡歡。



### 拾、移師台中市召開第9屆第12次理監事聯席會議

依本會104年度工作計畫及第9屆第11次理監事聯席會議決議，本會於12月4日移師台中市阿秋陸園會館301室，召開第9屆第12次理監事聯席會議，兼參觀龍寶建設所投資興建「愉·悅臻邸」、「專營意大利進口時尚廚具中歐企業」、「德瑞克衛浴台中旗艦店」、「懋榮建設企業總部及宇城營造所投資興建優良建案『晨曦』。」

本次出席非常踴躍，僅洪常務理事理監事光佐及曹理事鈞舜兩位請假。

12月4日下午2:01分抵達台灣高鐵台中站，隨即換搭本會所雇請遊覽車，趕往台中市烏日區三榮12路39號參觀龍寶建設所投資興建兩個優良建案「愉·悅臻邸」，非常感謝張董事長麗莉親自到場接待、解說與導覽。

直至下午4時30分驅車前往台中市西屯區黎明路13號3樓阿秋陸園會館301室，召開第9屆第12次理監事聯席會議。

會後下午6時30分於原址與屏東縣同業友會理監事會合並邀請台中市同業友會魏嘉銘理事長、龍寶建設張董事長及德瑞克衛浴周總經理賢伉儷等共進聯誼，當晚夜宿台中市目前最新星級酒店－「林酒店」。

翌日（12月5日）上午9:40分，辦理Check手續後，即展開第2天參觀行程，首先參觀專營意大利進口時尚廚具中歐企業，接著是德瑞克衛浴台中旗艦店，中午接受德瑞克衛浴周總經理午宴招待（朝馬路65號福臨門餐廳）。

下午14:15分~16:15分分別參觀懋榮建設企業總部及宇城營造所投資興建優良建案「晨曦」。

下午16:51分搭乘台灣高鐵第1659車次，17:48分安全返抵高鐵左營站。





## 拾壹、辦理預售屋納入履保機制「同業連帶擔保」資格審查，加強服務會員

- 一、104年2月6日中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開申辦預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶資格審查會，會議由召集人黃常務監事文雄主持，審核通過盈舜營造有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 二、104年2月10日及16日中午12時，本會假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開「同業連帶擔保」提供連帶資格審查會，會議由召集人黃常務監事文雄主持，分別審核通過安騏建設有限公司及全環建設有限公司所申辦案件，會後本會均立即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 三、104年5月25日中午12時，本會仍假寒軒大飯店國際店二樓茶苑廳，召開同業連帶擔保資格審查會，會議由召集人黃常務監事文雄主持，審核通過鴻鋌建設有限公司所申辦案件，會後本會即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 四、104年7月31日（星期五）中午12時，本會仍假高雄寒軒大飯店國際店2樓茶苑廳，召開同業連帶擔保資格審查會，會議由召集人黃常務監事文雄主持，審核通過祿陽建設有限公司所申辦案件，會後本會立即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 五、104年11月19日（星期四）中午12時，本會假本會會館召開同業連帶擔保資格審查會，會議由召集人黃常務監事文雄主持，審核通過開鼎建設有限公司所申辦案件，會後本會立即出具同業連帶擔保資格證明書。
- 六、104年12月3日（星期四）本會假寒軒大飯店國際店2樓茶苑廳，召開同業連帶擔保資格審查會，會議由召集人黃常務監事文雄主持，審核通過國城建設股份有限公司所申辦案件，會後本會立即出具同業連帶擔保資格證明書。

## 拾貳、接待友會，促進橫向聯誼

- 一、104年4月28日屏東縣同業友會黃理事長啟倫等一行43人，蒞高參訪優良建案，本會不僅協助安排參觀個案及導覽外，中午並於寒軒大飯店陽明店設宴招待。本會卓理事長率理監事出面接待，增進同業交流。
- 二、104年5月22日台中市同業友會魏理事長嘉銘一行68人，蒞高參訪優良建案，本會與屏東縣同業友會共同於寒軒大飯店國際店／B2國際廳設宴招待，本會卓理事長率理監事出面接待，增進同業交流。
- 三、104年6月2日台南市同業友會林理事長漢清帶隊下一行117人，南下高雄參訪優良建案，本會不僅協助安排參觀個案及導覽外，中午並聯合屏東縣同業友會於會寒軒大飯店陽明店設宴招待，本會卓理事長率理監事出面接待，增進同業交流。
- 四、104年10月27.28日桃園市不動產開發公會邱理事長志揚一行120人，南下高雄地區參訪知名建築案，10月28日本會除協助安排建案及導覽外，中午並於寒軒大飯店陽明店設宴招



待。本會卓理事長、常務理事蘇慶、黃清源、理事曹鈞舜、黃文弘、陳俊宇、鄭福成、施財明、蔡德昌、張明人等撥冗出面協助接待。

五、104年11月3日宜蘭縣不動產開發公會陳理事長耀德一行95人，南下高屏地區參訪知名建案，本會除協助安排建案及導覽外，晚上並於憲政路真寶海鮮餐廳設宴招待。非常感謝理事長、洪榮譽理事長、劉名譽理事長、黃常務監事、常務理事



蘇慶、黃清源、理事鄭福成、林詠盛、蔡德昌、張明人等出面協助接待，增進同業交流。

六、104年11月14日雲林縣不動產開發公會李理事長明石一行110人，南下高雄地區參訪知名建案，本會除協助安排建案及導覽外，中午並於英明路「天野日本料理」設宴招待。當天是星期六例假日，非常感謝理事長、黃常務監事、洪常務理事光佐、理事鄭福成、林詠盛、蔡德昌、張明人等尚撥冗出面協助接待，增進同業交流。

### 拾參、推動公益活動，恪盡企業社會責任

「飲水當思源，吃菓子拜樹頭」，意即籲請大家不僅不能忘本，還要懂得知福、惜福、造福。鑑此「回饋社會、造福鄉梓」一直是本會成立以來戮力之目標。

104年度我們推動公益活動計有：

- 一、排除萬難賡續編列預算新台幣30萬元，認養高雄市婦幼青少年活動中心中庭景觀工程之維護，堂堂邁入第21年。
- 二、104年4月24日高雄市政府地政局召開「研商推動104年度地政藝文活動相關事宜」會議，



希望本會暨高雄市同業友會等8個相關團體能夠共襄盛舉，協助推動地政藝文活動，經簽奉核示本會欣然同意並贊助活動經費新台幣10萬元。

三、財團法人成大建築文教基金會發起，邀集高雄市建築師公會、高雄市建築經營協會及本會等，於104年6月5日（星期五）下午4:30~6:00，假高市漢神巨蛋9樓金寶廳，舉辦國際建築論壇，邀請澳洲LAVA建築事務所負責人Chris Bosse建築師專題演講「數位演繹及未來城市」，現場並有曾柏庭建築師擔任口譯工作，所需經費共120,000元，每個單位各分攤新台幣40,000元。

本會咸認該專題講座對提昇本業設計理念有相當正面幫助，經簽奉核示后，同意共同主辦並贊助活動經費新台幣4萬元。

### 拾肆、結語

過去老祖先教導我們「為人處事」的話，有些已經不再是亙古不變的大道理，就以「祇問耕耘，不問收穫」為例，隨著功利主義的抬頭，它已經變質為「一分耕耘，一分收穫」。

一步一腳印，凡走過必留下足跡。民國104年，在過去300多天日子裡，我們沒有一日或忘為會員服務，絲毫不敢稍有懈怠，檢視成果，我們的辛苦總算沒有白費，我們不敢奢想您的喝采與掌聲，但我們希望得到您的肯定、得到您的鞭策與指正。

指正是抓穩方向的標竿，為了下一步，為了新的一年裡，我們能夠走得更穩健，公會能夠更茁壯、更蓬勃發展，我由衷期盼您隨賜南針，以匡不逮。

# 建構高雄健康城市 友善健康達標

◎高雄市政府工務局

在面臨21世紀暖化趨勢帶來的氣候變遷衝擊，全球各城市皆致力以各種新的創新模式來面對這個地球，企圖讓生態永續平衡來減緩氣候變遷對於生活環境的威脅。高雄，長期重工業帶來的衝擊及伴隨著雜亂無章的環境中，空氣裡曾經瀰漫著濃濃的重油味、水裡流竄著黑色的浮油及塵埃，讓整個城市與藍天的距離似乎好遠好遠。

但是工務局基於對於在地環境的自明性，有計畫且積極的辦理亮點性高的市政建設，並將市政建設導入環境永續的方向，呼應陳菊市長的施政目標，我們以嚴謹的態度面對環境衝擊的課題，堅決務實的行動，並以多元創新細膩體貼的設計，貼近市民的需要，目標是為了讓宜居及健康高雄的目標落實，讓公共環境安全、從容、健康、便利及宜居永續，並與時並進。

健康城市的重點就是城市能提供居民健康的環境，讓民眾能有機會自發性進行促進自身的健康的活動，由於國人對於生活態度的改變，「運動」是促進健康的重要方法，提供近便捷、友善及足夠的運動環境才能普及運動風氣、提升市民運動參與的重要條件，另外在都會環境結構的改變，綠地也是民眾休憩生活的重要場域，透過綠地系統重點式的營造，搭配自行車道線的串連，為民眾建置出全面性的健康環境，增進了人與自

然和城市的互動與情感，展現城市的風格與內涵。

## 一、自行車道設置長度

本指標除了反映出城市對於市民健康重視之外，也反映政府對於低碳運輸的重視程度。高雄市積極建構完善的自行車道系統，除被美國CNN評選為亞洲五大最適合騎乘的城市外，也是臺灣地區唯一簽署「國際低碳運輸宣言」的城市，由於具山、海、河、港不同的地理特色，高雄市自行車道建置呈現以海港型、山林型、河湖型、田野型、通勤型、特殊景觀型、運動挑戰型、鄉間社區型等八大不同型態，相互串連成綿密之自行車路網，形成全國密度最高的自行車道路網。

行政院在103年12月「永續發展指標系統評量結果報告」中，定義「平均每萬人所擁有之自行車道長度」指標，故本專題引用此定義為計算基準探討目前國內自行車道建置概況，來評比此指標，經估算高雄市截至103年底已完成755公里的自行車道，累積建置面積以平均寬度4米估算自行車道建置涵蓋面積達302公頃，相較於縣市合併初期增加294公里，成長63.7%，成果斐然實至名歸。



## 二、都市地區每人享有綠地面積比

公園對於都市環境品質與居民日常生活有著密切的關係，維繫著居民之人際關係與鄰里、社區意識還有身體層面的深層意義存在，更進而有美化都市景觀，保持區內生態平衡及教育民眾等功能。這個指標反映出都市生活環境之優良程度，都市計劃區域內人口數量變化以及政府對於公園綠地重視程度，都會影響都市發展趨勢，因此每人享有綠地面積越大，對該都市邁向永續發展越有關係。

經統計截至103年底每人享有綠地面積（都市計劃區域內公園、綠地、兒童遊戲場面積）達8.0（公頃／萬人），較縣市合併初期增加90%，若加計都市計畫區內其他使用分區公告綠地（含河道及動物園）及非都市計畫區內做公園綠地使用之用地計入計算每人享有綠地面積達11.1（公頃／萬人），較縣市合併初期增加4.18（公頃／萬人）、成長62.5%，顯示高雄市生活水準不因縣市合併而降低。

## 三、健康績效總評

高雄市自行車道建置長度目前為止為700多公里，全國最長，在行政院103年12月「永續發展指標系統評量結果報告」統

計報告統計出，截至102年底臺灣地區自行車道長度總長度為2,847.2公里、平均每萬人所擁有之自行車道長度為1.22公里，而高雄市於當年度自行車道總長度為618公里，而且平均每萬人所擁有之自行車道長度為2.22公里，換言之，全臺灣的自行車道有21.7%在高雄市境內，且高雄市每萬人擁有的自行車道比臺灣平均多1公里。

而根據本府研考會102年3月「市政建設與民意之研究計畫」報告中指出，高雄市民對於自行車道開闢及維護的滿意度達78.6%，高雄市自行車道建設成果不單是只有長度而已，更是市民滿意度高的建設，另外，城市的進步與居民的健康程度有絕對關係，而與健康息息相關的設施除了自行車道之外，還有公園綠地，公園綠地為都市生態、藝術、文化、歷史等教育意義及民眾身心健康的重要性無容置疑，能夠使其發揮應有的功能，因此許多居民將居住品質的與公園綠地多寡劃上等號，因為公園綠地的休憩空間，總能為居民帶來更健康的身體以及心理寄託的慰藉，即使高雄居民長年因為工業化產業結構，而多年來我們與環境努力抗衡，在這個努力之下，高雄市的綠地面積比為全台之冠，而這些綠地空間串起濕地、園道、生態保護區，營造了高雄獨有的景致與風貌，也改變了城市生活的脈動與生命。

# 綠建築設計 違章轉高雄厝合法化展新猷

◎高雄市政府工務局

高雄市政府自(102)年度突破全國建築法令，修法放寬屋頂及露台可以100%面積設置太陽光電，以及原有違建屋頂也可改建而合法化外，更自前(103)年創設高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法，該法更突破上開太陽光電設計，增加高雄厝設計手法，如景觀陽台、綠能設施、通用化設施等，藉由創新的建築設計手法，讓高雄在地建築更具代表性，並兼具永續環境效益，未來將呈現有別於傳統建築立面的城市風貌，取而代之的是因地制宜的建築語彙及空間。

自市長陳菊上任以來，以打造高雄成為生態綠能城市為目標，工務局陸續研訂綠建築自治條例、建築物設置太陽光電設施辦法等全國創新法令，並於前(103)年創設高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法，其中該法適用之景觀陽台規範，是全國唯一突破陽台規範的綠能設計手法，也因此吸引產業界注目，目前依該辦法申請數已達八十餘件新建案例。

由於縣市合併後，大高雄仍面臨既有建築物，因未符合建築法規，造成違章建築亂象，如自行增建屋頂鐵皮、停車庫等，嚴重影響都市景觀，也涉及違反法令與影響居住安全。故該局創設高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法，民眾可依該規定改造已設置頂蓋車庫，轉型為具綠能效益的綠能設施，除符

合法令規範外，更兼具創能效益，以及美化都市景觀，實為一舉數得。

最新案例，坐落在高雄市美濃區中山路一段的既有建築物，因加設車庫頂蓋設施，在獲悉市府工務局高雄厝創新政策後，該建設公司即積極響應，在符合該法令規範下，增建為具綠能設施之車庫頂蓋。該案目前也因採用上開創新辦法，合法取得建造執照，為目前本市第一件既有建築物違建轉高雄厝合法化的首創案例。

目前工務局除鼓勵新建建築物採用高雄厝設計外，並積極推廣既有建築物違建轉高雄厝合法化，讓未來本市建築風貌，能夠在各項創新又創能法令中，逐漸轉型高雄建築特色風貌，此外，將擴展更多類型建築物，讓未來各項建築物皆兼具永續、節能減碳及防災減災目的，以符合國際趨勢及都市景觀需求。



### 高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法修正草案總說明

第十條 五層樓以下建築物屋頂、屋頂突出物或露臺設置太陽光電發電設施或綠化設施面積合計達法定建築面積百分之五十以上者，得設置兼具雨水貯集功能之綠能設施。前項太陽光電發電設施應依高雄市建築物設置太陽光電發電設施辦法設置。

一、為增加建築物屋頂、屋頂突出物、露臺及綠能設施上之綠化植栽多樣性，增訂每處應栽種灌木之規定，其覆面積百分之五十以上者，得設置兼具雨水貯集功能之綠能設施。前項太陽光電發電設施應依高雄市建築物設置太陽光電發電設施辦法設置。

第一項雨水貯集之設計容量不得低於下列規定：

一、新建建築物且建築基地內無其他合法建築物者，申請建築基地面積乘以零點一三二公尺。

二、建築基地內已有合法建築物者，以新建、增建或改建部分之建築面積除以法定建蔽率後，再乘以零點一三二公尺。

第一項具雨水貯集功能之綠能設施，其設置應符合下列各款規定：

一、二分之一以上面積應供綠化、太陽光電發電或其他具有節能減碳效益或對於都市發展、公共安全及公益有貢獻之設施使用。

二、供綠化設施使用者，應栽種灌木，其覆土深度應符合建築基地綠化設計技術規範規定；載重及結構安全並應檢附相關簽證文件。

三、面積不得大於法定建築面積二分之一，且水平投影面積不得大於三十平方公尺。

四、應設置於地面層，且高度不得超過四點二公尺，並以一層樓為限。

五、每棟建築物以設置一處為限。

六、應面臨道路、基地內通路、私設通路、現有巷道或永久性空地。

七、不得設置於騎樓範圍或依都市計畫規定不得設置頂蓋或圍牆之退縮地。

# 高雄市105年公告土地現值平均調幅**6.91%**

# 高雄市105年公告地價平均調幅**32.52%**

◎高雄市政府地政局

**高**雄市地價及標準地價評議委員會於12月24日評議通過105年公告土地現值及公告地價。公告土地現值平均調幅為6.91%，公告地價平均調幅為32.52%。地王仍由坐落中山二路與三多四路口的大遠百貨公司蟬聯，其105年公告土地現值為每平方公尺57萬元，公告地價則為每平方公尺9萬3,000元。

位於苓雅區的大遠百貨公司，公告土地現值每平方公尺為57萬元，換算每坪約為188萬元。大遠百地處捷運及主要道路交通路口，與SOGO、新光三越形成全市最大的百貨商圈，加以



鄰近亞洲新灣區重大建設密集區域，其區位優越性無出其右，成為地王實屬當然；北高雄最高地價區段則為漢神巨蛋附近博愛二路一帶，公告土地現值每平方公尺43萬6,000元。因漢神巨蛋的崛起，帶動附近裕誠、明誠商圈及25期、農16商業活絡，使得全市地價呈現南北兩大核心發展態勢。

高雄市政府地政局黃進雄局長表示，雖然受大環境影響，今年下半年高雄不動產市場交易量不盡理想，惟公告土地現值案例調查期間係自去年9月2日至今年9月1日，期間內交易量雖然較往年減少，但地價仍呈上漲情形，故仍就捷運站周邊、高鐵周邊、亞洲新灣區、各市地重劃及區段徵收完成地區等政府投入重大建設及不動產熱絡地區適度調漲。

公告地價部分，由於3年調整1次，內政部明文要求各直轄市、縣（市）政府105年公告地價漲幅不應低於103年至105年公告土地現值累計調整率。為求慎重，地評會委員針對高雄市38個行政區地價調整逐一討論，經評議，本市平均調幅為32.52%，係參酌其他5都調幅，並考量公告土地現值調整情形、上期公告地價、當前社會經濟狀況及民眾納稅負擔因素之結果。另外，為縮短各行政區公告地價佔公告土地現值比之落差，針對過去調幅偏低的地區、具開發潛勢而作低度利用者，及農地違規作工廠使用等地區做較大幅度的調整，以兼顧民眾稅負的公平性。

地政局黃局長針對公告地價調整強調，

據本市稅捐稽徵處103年統計資料，本市繳納地價稅戶數中，有48%為自用住宅用地戶數，平均每戶應納地價稅額為1,121元，以公告地價平均漲幅32.52%計算，自用住宅平均每戶每年將增加地價稅365元。另考量氣爆地區去年遭受前所未有的重大災變，為貫徹市長體恤受災區民眾能休養生息之美意，該地區公告土地現值及公告地價皆未調整。

最後黃局長提醒，公告土地現值是反映不動產市場現況及發展動態，也是市政建設成果的真實呈現；公告地價為民眾申報地價、課徵地價稅的依據，土地稅收是都市持續建設、進步的最重要支柱之一，期望市民能予支持。105年重新規定地價及公告土地現值調整作業，主要在於合理反應地價並達成全市地價均衡性及公平性，調整作業均經過各地政事務所地價人員實際訪查、蒐集交易案例，結合實價登錄資訊彙整估計而成，調整結果將於105年1月1日公告，民眾可於本府地政局網站(<http://landp.kcg.gov.tw>)查詢或逕赴本市各地政事務所查閱。

另外，自105年1月2日起至105年2月1日止，民眾得以公告地價增減20%以內申報地價，作為課徵地價稅依據。申報地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價；申報地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價。另政府為簡政便民，對於未申報地價者，將按公告地價80%為其申報地價，故擬按公告地價80%申報地價者，可免申報。

# 2016

## 全球與台灣經濟展望

◎台灣經濟研究院景氣預測中心 孫明德主任

◎台灣經濟研究院 李長泰助理研究員

### 一、回顧

#### 2015 年全球景氣不如預期

在 2014 年全球景氣持續回溫的情況下，起初市場預期 2015 年景氣可望持續 2014 年復甦走勢，孰料第一季有美國嚴寒氣候與港口罷工事件影響經濟表現，第二季又因希臘債務危機影響全球經濟情勢，而中國經濟持續走緩，加上新興市場與開發中國家景氣疲弱程度出乎預料，金融市場出現巨幅波動，令市場在 2015 年初全球經濟表現的樂觀期待消失殆盡。

根據國際預測機構自去年 10 月以來所公布歷次經濟預測數據變化情形顯示，國際貨幣基金(International Monetary Fund, IMF)與經濟學人(Economist Intelligence Unit, EIU)自 2014 年 10 月以來持續下修 2015 年全球經濟成長預測，若將 2015 年 10 月預測結果與 2014 年 10 月時相比，IMF 減幅 0.7 個百分點，EIU 減幅則約 0.5 個百分點（如表 1），也再次驗證當前全球景氣走勢較原先預期疲弱。

表 1 IMF 與 EIU 之全球經濟成長率預測變化

單位：%

機構	預測時點	2014	2015	2015	2015	2015
		10月	1月	4月	7月	10月
IMF		3.8	3.5	3.5	3.3	3.1
EIU		2.9	2.8	2.7	2.4	2.4

資料來源：IMF；EIU

以美國為例，Fed 在 2015 年上半年兩度下修 2015 年經濟成長預測，雖然 9 月又小幅調升，但與 3 月時預測數據相比仍然偏低。同樣情況也出現在日本，觀察日本央行近期對 2015 年及 2016 年 GDP 與 CPI 成長率的想法，GDP 成長率自 2015 年 1 月以來持續下修，CPI 則是連四次下修。而其他主要國家地區經濟表現也不盡理想，中國經濟持續走緩，東南亞地區受全球與中國經濟成長降溫影響，7 月亞洲開發銀行(Asian Development Bank, ADB)也下修東南亞地區經濟成長率預期。

## 台灣經濟每況愈下

由於全球景氣走勢不若年初預料，台灣素以貿易立國，受到影響當然更為顯著，其中國內出口成長率首當其衝，今年前三季出口金額較2014年同期減少9.45%，自2月開始連續十個月負成長。雖然部分因素乃因國際油價下跌，使全球商品價格滑落所導致，但令人擔心的是，根據財政部貿易資料統計顯示，我國出口數量年增率（即去除價格因素影響）在出口金額衰退的十個月中，亦僅5月出現微幅成長0.17%，剩餘九個月同樣為負成長表現。另外，若以各季趨勢來看，今年出口數量成長率呈現逐季下滑，雖然10月與11月平均與前三季相比下跌幅度縮小，但相較於2014年同期仍衰退達-6.28%，因此，除了商品跌價造成我國出口金額表現不佳之外，出口相關產業的競爭力下滑，可能更是值得關注的焦點所在。

表2 2015年台灣各月與各季出口數量成長率  
單位：%

月	月成長率	季	季成長率
1	6.99	I	1.05
2	-2.88		
3	-1.16		
4	-8.71	II	-5.08
5	0.17		
6	-6.66		
7	-7.53	III	-8.41
8	-10.67		
9	-6.80		
10	-2.99		-6.28
11	-9.51		

註：季資料以該季之各月資料平均值估算；  
10月與11月為兩個月平均值。

資料來源：財政部貿易統計資料查詢網。

出口表現持續疲弱，也逐漸影響國內消費、投資與生產情形，削弱國內需求對經濟成長帶來的推升力道，尤其進入2015年之後，消費所能帶來的經濟成長動能較2014年大幅降低，僅餘約1.5個百分點左右。此外，2015年上半年我國失業率情況持續改善（扣除畢業季影響），物價也在國際油價下跌的情況下相對穩定，兩者皆為對民間消費之有利因素，內需表現理應獲得部分支撐，因此，除了受到國際景氣走緩導致出口表現不佳，連帶造成的內需走弱之外，國內經濟在結構上，也存在影響內需成長動能的因素，必須及早加以調整。

## 二、展望

### 美國引領 2016 景氣復甦

2015年美國內需為經濟成長主要動能，就目前趨勢來看，相同成長結構可望延續至2016年。其中，持續穩定復甦的就業市場，以及勞工薪資成長，不僅維繫2015年美國消費成長，在2016年將有機會進一步推升民間消費。尤其在勞動與薪資方面，根據Fed於2015年12月發布的褐皮書報告中，對於薪資成長的描述為「基本上為穩定至成長」，這樣的結果與Fed主席葉倫同樣於2015年12月的演說內容相呼應，她相信美國經濟成長足以達成就業市場好轉和通膨回升。

值得注意的是，自2014年Fed結束每月購債的量化寬鬆政策之後，市場便預期Fed升息時點將在2015年第四季，如今Fed正式於2015年12月16日啟動升息機制，正式結束自2008年12月以來將利率維持在接近零利率的水準，而Fed調升利率的動作，也可解讀為美國當前經濟已能在較正常或更緊縮貨幣政策之下穩步成長，這意味著美國將逐

步揮別因應金融危機而採行的史無前例寬鬆貨幣政策。

### 歐元區經濟成長增加有限

歐元區經濟成長在2014年由負轉正，並且在2015年持續向上，2016年可望維持復甦態勢，惟在復甦力道方面恐較為趨緩。以IMF、EIU、Global Insight(GI)預測為例（如表3），2015年歐元區經濟成長率為1.5-1.6%，2016年預測經濟成長率為1.6-1.7%。整體而言2016年經濟成長率僅較2015年高出0.1-0.2個百分點，遠不及2014-2015年歐元區經濟成長率由0.9%上升至1.5-1.6%的增加幅度。

表3 IMF、EIU、GI對歐元區經濟預測結果

單位：%

	2015	2016
IMF	1.5	1.6
EIU	1.6	1.7
GI	1.5	1.7

資料來源：IMF、EIU、GI；2015年11月

面對經濟成長動能可能稍微減弱，加上通縮問題持續困擾歐元區，歐洲央行(ECB)於2015年底擴大量化寬鬆規模，希望藉此推升歐元區經濟成長，並解決通縮問題。不過，由於美國已確定啟動升息機制，且國際油價在供過於求的情況下，前景並不樂觀，且歐元區失業情況仍然嚴峻，解決結構性失業問題曠日廢時，ECB此舉能否讓歐元區脫離，仍有待時間證明。而在財政政策方面，撙節計畫仍對歐元區國家財政支出產生抑制作用，因此，整體而言歐元區在貨幣及財政政策方面，均不易對經濟成長提供太多助力。

### 中國經濟成長持續走緩

根據中國人民銀行和中國社會科學院所發布的2016年中國經濟預測報告，相較於前次對2016年GDP成長率預測數值，兩者均下調預測結果。人民銀行認為2016年中國經濟成長率預期為6.8%；而社科院則預計2016年中國經濟成長率將在6.6%至6.8%之間。此外，人民銀行對明年全年CPI漲幅預測為1.7%，相較於2015年增加0.2個百分點；社科院也稱2016年中國CPI將維持小幅上漲，通貨緊縮壓力將持續。此外，兩份報告也同時指出經濟走緩壓力不可輕視，尤其煤炭、鋼鐵、建材等產業產能過剩問題仍在，2016年上半年製造業投資成長率可能持續放緩。

雖然整體經濟走緩幾成定局，不過近年來中國官方致力於經濟結構改革的效果也可望逐步顯現。由內需消費作為經濟成長的主要動能，搭配放寬一胎化政策，並持續推動城鎮化，縮小城鄉差距，持續調漲最低工資，及就業機會增加，都有助於促進消費成長，讓中國經濟持續朝軟著陸方向邁進。

### 美國升息效果與油價牽動國際景氣

回顧歷史，美國作為全球經濟龍頭，世界各國利率政策往往以美國為重要依據，過去美國宣布升息，全球多數國家也都跟進，就歷史資料來看，在美國最近3次升息循環中，升息前的6~9個月美元平均升值近9%，但升息啟動後的6個月內美元平均貶值約6%，也就是說升息循環啟動之時往往意味美元匯價高點已到。

不過，2015年美國升息的國際環境與過去大不相同，就目前主要國家貨幣政策及經濟表現趨勢觀察，歐元區、中國、日本相對而言均缺乏升息的條件與空間，因此，這

次美國升息對美元匯率帶來的效果，在主要國家兩極化的貨幣政策環境下，可能不會依循過去歷史資料所呈現走勢，使得美國升息對全球經濟帶來的效果更加難以預測。

2015年油價暴跌3成，僅兩年便下跌至接近2008年金融海嘯期間的低點，但石油輸出國組織(OPEC)仍不願減產，令供給過剩情況持續惡化，根據市場報導，即將投入石油市場供給的伊朗，生產一桶原油只需花1美元，低廉的成本將對崩跌的油價雪上加霜。低迷的油價將使美國、英國等石油商承受龐大壓力，尤其頁岩油產油成本高達40~80美元，過低的油價可能讓廠商退出市場，對經濟成長與勞動市場帶來負面影響。

同時，低油價也讓傳統產油國面臨龐大財政壓力，以沙烏地阿拉伯為例，2015年財政赤字高達980億美元，迫使政府推出一系列削減開支措施，使傳統產油國2016年的經濟前景蒙上不小陰影。

### 台灣 2016 年景氣略優於 2015 年

在國內部分，由於全球經濟可能延至2016年第1季後方能較明朗的走勢，因此，根據台經院11月公布之最新預測，2016年GDP成長率預測為1.84%，較2015年增加

1.01個百分點。

其中在民間消費部分，2016年隨國際景氣逐步回穩，有利於投資及出口成長，帶動民間消費信心，預期2016年民間消費成長率為2.79%，較2015年增加0.51個百分點。在固定資本形成方面，2016年可望在全球經濟表現趨穩下，投資意願隨之回升，同時政府相關投資成長率由負轉正，預期2016年固定資本形成成長率為3.82%，較2015年增加2.97個百分點。

在貿易表現上，2016年全球貿易表現可望較2015年轉佳，也可推升台灣貿易表現，預期2016年輸出與輸入成長率分別為2.72%與3.08%，較2015年增加2.11與1.77個百分點。在物價方面，2016年雖然油價仍不易有明顯回升，但基期效果已除，加上全球景氣回穩，預期2016年CPI成長率為1.14%，較2015年提高1.57個百分點。

### 三個加速改善影響台灣經濟

面對我國對外貿易與內需消費等結構性問題，在2016年應針對區域經濟整合、產業結構優化、以及國內經濟結構調整等三大關鍵因素加速改善，才能有效提振景氣，讓整體經濟重回成長軌道。

表4 台灣經濟研究院2016年經濟預測

單位：%。

	2016				
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年
國內生產毛額	1.36	2.02	2.23	1.74	1.84
民間消費	2.42	2.80	3.02	2.93	2.79
固定資本形成	3.63	4.09	4.00	3.55	3.82
輸出（商品及勞務）	2.33	2.71	3.15	2.68	2.72
輸入（商品及勞務）	2.92	3.14	3.36	2.90	3.08
消費者物價指數	1.15	1.26	1.04	1.13	1.14

### 一、加速參與國際整合

近期台灣對外貿易表現持續低迷，其中一項不能忽視的問題便是台灣在區域經濟整合、自由貿易協定中遠遠落後。而跨太平洋夥伴協定(TPP)於2015年10月結束談判，進度超前原來領先的區域全面經濟夥伴關係協定(RCEP)，不過，無論是TPP或RCEP，台灣都暫時被排除在外。多年來台灣尋求洽簽自由貿易協定(FTA)或經濟合作協定(ECA)進展相當有限，若能加入TPP等於同時與美、日、澳、越南、馬來西亞等數個主要貿易夥伴簽署FTA，可一次獲得多國關稅減免、服務業與投資市場開放，並投資保障利益，對台灣而言可說是一舉數得。

不過，TPP是個高於一般FTA標準的貿易協定，協議包含了勞工、環境、食安、智財等影響，因此，對台灣而言，各種內部的溝通動作刻不容緩。如：TPP對台灣的經濟及產業影響評估；各部會法規調整時程；市場開放對弱勢產業的衝擊因應等。誠如美國國務院經濟暨商業事務局首席副助卿唐偉康於研討會中建議的，台灣必須展現推動經貿自由化的決心與行動，才能擺脫在區域經貿整合過程中被邊緣化的命運。

### 二、加速調整產業結構

面對我國出口競爭力衰退問題，除了經由參與區域經濟整合，來營造有利出口之競爭環境之外，在新興國家製造業逐漸崛起的情況下，台灣在全球供應鏈中的定位也岌岌可危。如近來「紅色供應鏈」的衝擊，過去中國在基本金屬、石化等產業進行進口替代，近年來轉進面板、LED領域，未來已規劃朝向半導體高階製造來發展，對台灣主力出口產品形成不小威脅。因此，在傳統製造業方面必須設法走向高值化、精緻化，而高科技產業則應該強化研發部門投入，掌握產業轉型所需關鍵技術，向全球供應鏈的上游

來發展，才能有效維持我國在全球供應鏈上的競爭能力。

此外，行政院推出「生產力4.0」方案來強化我國產業競爭力，內容除了針對製造業進行升級之外，在農業及服務業方面也有相關規劃，顯示未來產業競爭將是全面性、綜合性的，過去以第一、二、三級產業的分類方式已不再適用，如何將我國ICT製造技術，結合資訊服務應用，發展系統貫穿產業服務、行銷、設計、發展、製造之垂直整合與跨領域之水平合作，才是能夠因應未來國際競爭的強健產業結構。

### 三、加速縮小貧富差距

最後，欲推升國內經濟穩健成長，社會結構也是台灣急需解決的問題之一。過去數十年來，台灣經濟成長表現雖然有起有落，但整體而言仍是有成長的，不過一般受薪階級，或剛出社會的青年學子卻沒有因此受惠。就連二十一世紀資本論作家皮凱提教授與前美國聯準會主席柏南克看見台灣經濟數據時也同表驚訝，認為台灣的薪資與經濟成長表現的確有脫鉤現象。

事實上，所得分配惡化對經濟發展並非好事，以亞洲開發銀行(ADB)2012年研究報告為例，發現經濟成長率與所得分配惡化情形之間呈現明顯正向相關，表示經濟成長表現愈快的國家所得分配不均現象也惡化較快，在成長與公平之間存在trade-off的現象。而IMF 2011年的報告則發現所得分配情況愈不均，其經濟擴張持續時間愈短，同時，影響經濟擴張持續時間的因素中，所得分配情形是一個關鍵的決定因素。因此，以我國的情況來看，歷經數十年來的經濟發展，已逐漸擺脫開發中國家而邁向已開發國家，未來所得不均現象若無法有效改善，將對經濟發展帶來不利的影響。

# 僑境園

第2期



公園景觀首排 戶戶獨立產權 12米靜謐車庫別墅  
30~70大地坪、一樓客餐廳、雙整層大主臥、五大房



買到的不只是房子、也買到生活品質

■上88快速道路只要3分鐘，南來北往更加便利

■明義國中、明義國小，書香串連

■高綠覆率，低密度別墅特區  
是小港最適居的生活Style



投資興建/僑晉建設 接待會館/小港高鳳路轉孔鳳新路 孔宅街230號 專線/791-1618

# 最新房地合一課稅制度之重點解析及其因應之道

◎本會財稅顧問 施才憲會計師

房地合一稅制改革之「所得稅法」部分條文修正及「特種貨物及勞務稅條例」第6條之1修正，於104.6.24經總統公布，自105.1.1起開始實施，房地合一稅制正式上路。

## 壹、個人在房地合一下之房地交易所得之適用範圍解析

個人及營利事業自中華民國105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），符合下列情形之一者，其交易所得應依所得稅法第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅：

- (1)交易之房屋、土地係於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。
- (2)交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。

個人於中華民國105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。

### 一、房屋、土地之交易日如何認定

房屋、土地「交易日」之認定，原則以所出售或交換之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

- (1)因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
- (2)無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
- (3)本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。

### 二、房屋、土地之取得日如何認定

房屋、土地「取得日」之認定，原則以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

- (1)出價取得：
  - ①因強制執行於辦理所有權登記前已取得所有權，為拍定人領得權利移轉證書之日。
  - ②無法辦理建物所有權登記（建物總登記）之房屋，為訂定買賣契約之日。
  - ③本法第四條之四第二項規定之房屋使用權，為權利移轉之日。
- (2)非出價取得：
  - ①興建房屋完成後第一次移轉，為核發使用執照日。但無法取得使用執照之房屋，為實際興建完成日。

- ②因區段徵收領回抵價地，為所有權人原取得被徵收土地之日。
- ③經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人原取得重劃前土地之日。
- ④營利事業實施都市更新事業或受託辦理土地重劃，依權利變換取得都市更新後之房屋、土地或取得抵繳開發費用之折價抵付之土地（抵費地），為都市更新事業計畫或重劃計畫書核定之日。
- ⑤配偶之一方依民法第一千零三十條之一規定行使剩餘財產差額分配請求權取得之房屋、土地，為配偶之他方原取得該房屋、土地之日。
- ⑥繼承取得之房屋、土地，為繼承開始日。
- ⑦因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。

### 三、房屋、土地之持有期間如何計算

房屋、土地持有期間之計算，以自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。如有下列情形者，其持有期間得依下列規定合併計算：

#### (1)因繼承、受遺贈或配偶贈與取得之房屋、土地

- ①因繼承、受遺贈或配偶贈與取得之房屋、土地，得將被繼承人、遺贈人或其配偶之持有期間合併計算。
- ②適用自住房屋、土地租稅優惠時，個人、配偶及未成年子女應符合於該房地辦竣戶籍登記、持有並居住連續滿6年之條件；如該房地係因繼承、受遺贈或配偶贈與而取得者，得再加計被繼承人、遺贈人或配偶持有該房地且符合自住條件之期間。

#### (2)出售自建或合建分屋之持有期間計算

個人出售自地自建之房屋、或以自有土地與營利事業合建分屋所取得之房屋，依本法第十四條之四第三項規定（即適用不同稅率）計算房屋持有期間，應以該土地之持有期間為準。

## 貳、個人房屋、土地交易所得之稅率如何適用解析

### 一、中華民國境內居住之個人：

- (1)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為45%。
- (2)持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為35%。
- (3)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾十年者，稅率為20%。
- (4)持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為15%。

### 二、防錯殺條款及自用住宅

- (1)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，稅率為20%。
- (2)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，稅率為20%。

(3)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算餘額超過四百萬元部分，稅率為10%。

### 三、非中華民國境內居住之個人：

- (1)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為45%。
- (2)持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為35%。

### 參、個人房屋、土地交易所得如何計算及相關調整之解析

個人交易房屋、土地，不論有無應納稅額，均應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或房屋使用權交易日之次日起算30日內申報納稅。

- (1)居住者：向戶籍所在地稽徵機關辦理。
- (2)非居住者：向房屋、土地所在地稽徵機關辦理。
- (3)交易之房屋、土地屬信託財產者，得由受託人代為申報。

#### 一、房屋土地交易所得之計算公式解析

個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。  
(作業要點第6點)

前項房屋、土地交易所得計算方式如下：

##### (1)出價取得：

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

##### (2)繼承或受贈取得：

房屋、土地交易所得(A) = 交易時成交價額 - 繼承或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 - 因取得、改良及移轉而支付之費用  
即計算房屋土地交易所得 = (房地總收入 - 成本 - 費用) - 土地漲價總數額 = A - 土地漲價總數額

#### ◆舉例：(計算房地合一之財產交易所得稅)

- ①張三於105.3.9購入房地成本2000萬元，屬於可認定各項費用300萬元
  - ②張三於107.8.9出售該房地總收入3200萬元，其中土地之漲價總數額為400萬元，繳納土地增值稅80萬元，假設該房地不符合自住房地。
- 則張三出售該房地之財產交易所得及應納所得稅為多少？  
答：收入3200萬元 - 成本2000萬元 - 費用300萬元 = 所得900萬元  
所得900萬元 - 漲價數額400萬元 = 課稅所得500萬元  
課稅所得500萬元 \* 20% = 100萬元 (稅款) \* 持有期間2年5月，稅率20%

#### 二、出售之房地取得成本及必要費用如何認定

個人房屋、土地交易所得之計算，以成交價額減除房地取得成本、及因取得、改良及移轉

而支付之費用後之餘額為所得額。有關取得成本及費用認定如下：

- (1)出價取得者：原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用。
  - (2)為繼承或受贈取得者，其成本為繼承或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，與因取得、改良及移轉而支付之費用。
  - (3)取得房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用，如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費、取得房地所有權後使用期間支付能增加房屋價值或效能非二年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等，可列為必要費用。
  - (4)出售房屋、土地支付之必要費用：如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，亦可列為必要費用。
  - (5)交易標的包含土地者，改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用，及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額，亦可列為必要費用。
- ◆不得列為成本或費用減除者：例如使用期間繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等，屬使用期間之相對代價。同時，依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。

### 三、個人房屋土地交易損失如何盈虧互抵解析

個人房屋、土地交易損失，得自「交易日」以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。  
(所14之4第2項)

- (1)即適用新制之房屋、土地交易損失僅得減除新制房屋、土地交易所得，不得與舊制互為減除。
- (2)注意：有關房屋土地交易損失之盈虧互抵，新制與舊制之規定不同。

## 肆、在房地合一下自用住宅之減免優惠及重購退稅解析

### 一、自用住宅之所得減免及優惠稅率

個人與其配偶及未成年子女符合下列各款規定之自住房屋、土地（即自用住宅），其出售房地之所得額在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵。

- (1)個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年。
- (2)交易前6年內，無出租、供營業、或執行業務使用。
- (3)個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用本款規定。即6年內以1次為限。

◆舉例：（出售自住房地之所得稅）

李四於105.3.2購入房地，係符合自住房地之條件，於112.6.5出售，經計算房地交易所得為600萬元，則其應納房地合一之所得稅為多少？

答：購入至出售持有，共計6年以上

$$(600\text{萬元} - \text{免稅額}400\text{萬元}) * 10\% = 20\text{萬元 (稅款)}$$

### 二、房地合一下之自用住宅重購退稅解析

有關自用住宅重購退稅，於現行所得稅法第17條之2已有規定。本次房地合一增訂重購退稅如下：（新制）

(1)先售後購

- ①個人出售自住房屋、土地依規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日、或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者；
- ②得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。

◆舉例：（自用住宅重購退稅）

王五出售符合新制自用住宅總售價2500萬元，繳納房地合一之所得稅20萬元。並於次年重購入另一符合新制自用住宅2000萬元，則王五可申請退還多少稅款？

答：（重購2000萬元／原售價2500萬元）\*20萬元=16萬元（比例退稅）

即換小屋：比例退稅；換大屋：全額退稅

(2)先購後售

- ①個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，出售其他自住房屋、土地者；
- ②於依規定申報時，得按重購價額占出售價額之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

(3)其他事項

- ①重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

## 伍、個人被推定為營利事業課徵所得稅之條件規範及解析

個人有第一點規定之房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬本法第11條第2項規定之營利事業，應依本法第24條之5規定課徵所得稅，不適用本法第14條之4至第14條之8規定：（作業要點第18點）

(1)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：

- ①個人與屬「中華民國稅務行業標準分類」營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第四條第一項第二款所稱關係人。
- ②個人五年內參與之興建房屋案件達二案以上。
- ③個人以持有期間在二年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。

(2)個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，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。

(3)個人依加值型及非加值型營業稅法相關規定應辦理營業登記。

## 陸、營利事業房屋土地交易之課稅所得如何計算之解析

營利事業依本法第二十四條之五規定計算房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，且不得減除依土地稅法規定繳納之土地增值稅，其計算方式如下：  
（境內之營利事業）

- (1)其房屋、土地交易所得額為正數者，於減除該筆交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負數者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。
- (2)當年度交易二筆以上之房屋、土地者，應按前目規定逐筆計算交易所得額及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅或自營利事業所得額中減除。  
（作業要點第19點）

### ◆舉例：（公司之房地交易課稅所得額）

大順公司於105.9出售下列房地，經核係屬適用新制之房地，其中土地漲價數額為300萬元，繳納土增稅60萬元，其餘交易資料如下：

項 目	金 額
出售房地總收入	3000萬
房地之購入成本	2000萬
仲介費、廣告費等	200萬

則大順公司105年度申報營所稅之房地交易課稅所得額為多少？

答：收入3000萬元－成本2000萬元－費用200萬元＝所得800萬元  
所得800萬元－漲價數額為300萬元＝課稅所得500萬元  
課稅所得500萬元\*17%＝85萬元（稅款）

## 柒、在房地合一下自建與合建分售之所得稅負解析

- (1)以個人名義為地主，與建設公司合建分售之所得稅負分析
  - ①個人地主須繳納之售地所得稅20%
  - ②建設公司建屋須負擔之所得稅17%
  - ③個人地主可能被推定為營利事業課稅之風險
- (2)以建設公司名義為地主，即公司自地自建之所得稅負分析
  - ①建設公司年度營所稅17%（房屋及土地）
  - ②假設公司保留盈餘不分配，則須加徵10%稅款
  - ③假設公司全部分配盈餘給股東（104年度起，綜所稅最高稅率45%）



# 高雄市高雄厝 設計及鼓勵回饋辦法

中華民國103年9月4日高市府工建字第10336547900號訂定  
中華民國105年1月11日高市府工建字第10440289300號修正第4.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.17條

**第一條** 本辦法依高雄市建築管理自治條例第七十二條之一規定訂定之。

**第二條** 本辦法之主管機關為本府工務局。

**第三條** 本辦法用詞定義如下：

- 一、景觀陽臺：指依第四條規定設置直上方有遮蓋物之休憩平臺。
- 二、通用化設計空間：指依第六條至第九條規定設置之浴廁、交誼室、昇降設備等設施或設備之空間。
- 三、綠能設施：指依第十條規定設置對環境友善之太陽光電等再生能源、綠化、雨水貯集功能、綠色交通、智慧生活科技與其他綠能相關設施或其維修、支架、頂蓋等必要附屬設施。

**第四條** 建築物設置景觀陽臺者，應符合下列各款規定：

- 一、設置於建築物在冬至日日照達一小時以上之範圍內。

- 二、設置之建築物為五層樓以下者，應面臨道路、基地內通路、私設通路或現有巷道。
- 三、設置所在之居室面積不得小於十平方公尺，且深度不得小於三公尺。
- 四、景觀陽臺外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作，並得設計高度十公分以下之止水墩。
- 五、景觀陽臺應採用懸臂系統或斜撐系統施作；其採斜撐系統施作者，應經建築技術諮詢小組或建造執照預審小組審議通過。
- 六、景觀陽臺應以覆土植栽方式設置綠化設施，並符合下列規定：
  - (一)面積達三分之一以上。
  - (二)採降板設計，其覆土面不得高於樓板線。
  - (三)應有灌木之栽種。
  - (四)覆土深度應符合建築基地綠化設計技術規範。
- 七、景觀陽臺深度逾三公尺部分不得計入景觀陽臺面積。
- 八、每層景觀陽臺面積之和，不得逾該層樓地板面積八分之一。但面積之和未達十平方公尺者，得建築至十平方公尺。

**第五條** 建築物外牆面設置太陽光電設施者，應符合下列規定：

- 一、突出外牆面不得逾二公尺。
- 二、太陽光電板水平投影面積占太陽光電設施水平投影面積百分之七十以上。

**第六條** 建築物設置之通用化設計浴廁，應符合下列規定：

- 一、採乾濕分離設計。
- 二、浴廁門框之距離不得小於八十公分。
- 三、出入口不得設置門檻。
- 四、設置截水溝並維持出入動線順平。
- 五、每邊寬度應達一百七十五公分以上，且不含管道間之樓地板面積應達四點八平方公尺以上。

通用化設計浴廁，應依下列規定計算通用化設計空間：

- 一、每一通用化設計浴廁計入通用化設計空間者，不得逾二平方公尺。
- 二、每戶各通用化設計浴廁加總面積逾四平方公尺之面積，不計入通用化設計空間。

**第七條** 六層樓以上集合住宅得於共用部分設置通用化設計之交誼室一處，並符合下列規定：

- 一、每超過十層樓得增設置一處。
- 二、不得設置於一樓、一樓夾層或屋突層。
- 三、應依前條規定設置通用化設計之浴廁。
- 四、每一通用化設計之交誼室，其樓地板面積應達一百平方公尺以上。但逾二百平方公尺部分之面積不計入通用化設計空間。

**第八條** 依前二條規定設置通用化設計之浴廁及交誼室，其合計之樓地板面積不得逾該建築物基準容積之百分之二。

**第九條** 住宅區及商業區五層樓以下非供公眾使用之建築物，一宗基地內每棟建築物建築面積為七十平方公尺以上一百平方公尺以下者，已設置昇降設備及依第六條第一項規定設置通用化設計浴廁之樓層，其十四平方公尺之樓地板面積得計入通用化設計空間；未設置通用化設計浴廁之樓層，其十平方公尺之樓地板面積得計入通用化設計空間。

**第十條** 五層樓以下建築物屋頂、屋頂突出物或露臺設置太陽光電發電設施或綠化設施面積合計達法定建築面積百分之五十以上者，得設置兼具雨水貯集功能之綠能設施。

前項太陽光電發電設施應依高雄市建築物設置太陽光電發電設施辦法設置。

第一項雨水貯集之設計容量不得低於下列規定：

一、新建建築物且建築基地內無其他合法建築物者，申請建築基地面積乘以零點一三二公尺。

二、建築基地內已有合法建築物者，以新建、增建或改建部分之建築面積除以法定建蔽率後，再乘以零點一三二公尺。

第一項具雨水貯集功能之綠能設施，其設置應符合下列各款規定：

一、二分之一以上面積應供綠化、太陽光電發電或其他具有節能減碳效益或對於都市發展、公共安全及公益有貢獻之設施使用。

二、供綠化設施使用者，應栽種灌木，其覆土深度應符合建築基地綠化設計技術規範規定；載重及結構安全並應檢附相關簽證文件。

三、面積不得大於法定建築面積二分之一，且水平投影面積不得大於三十平方公尺。

四、應設置於地面層，且高度不得超過四點二公尺，並以一層樓為限。

五、每棟建築物以設置一處為限。

六、應面臨道路、基地內通路、私設通路、現有巷道或永久性空地。

七、不得設置於騎樓範圍或依都市計畫規定不得設置頂蓋或圍牆之退縮地。

**第十一條** 公有建築物得於室內挑空範圍之上方設置太陽光電設施，應符合下列規定：

一、自建築物屋頂面起算高度在三公尺以上、四點五公尺以下。

二、在室內挑空範圍內之水平投影面積占基地面積之比率，不得逾法定建蔽率五分之一。

三、不得設置側牆或封閉太陽光電設施。

四、太陽光電板水平投影面積占太陽光電設施水平投影面積百分之七十以上。

五、太陽光電板應採透光設計。

六、設置太陽光電設施之挑空範圍不得計入建築物有效採光面積。

**第十二條** 建築物於過樑處設置導風板，應符合下列規定：

一、供公眾使用建築物申請建造執照時應檢附結構或土木技師出具含風力安全之結構安全簽證文件。

二、不得設置於排煙室外側之過樑。但該排煙室採用機械排煙者，不在此限。

- 三、樑間導風板之立面應有二分之一以上為透空，且透空面積不得小於二平方公尺。
- 四、不得設置於都市計畫規定之退縮範圍內。

**第十三條** 依本辦法及都市計畫法高雄市施行細則第二十二條規定設置各項設施設備之建築物，其起造人或所有人應繳納回饋金，並納入高雄市永續綠建築經營基金統籌運用。前項回饋金計算公式如下：

一、五層樓以下建築物：

回饋金 = 「建築物依都市計畫法高雄市施行細則第二十二條規定所設計之容積總和（平方公尺）× 繳納時之當期基地公告現值（元／平方公尺）／基地法定容積率」× 零點三。

二、六層樓以上及供公眾使用建築物：

回饋金 = 「建築物依都市計畫法高雄市施行細則第二十二條規定所設計之容積總和（平方公尺）× 繳納時之當期基地公告現值（元／平方公尺）／基地法定容積率」× 零點四。

**第十四條** 前條回饋金，應依下列規定繳納：

一、領取建造執照或核准建造執照變更設計時，應先繳納百分之十回饋金。但百分之十回饋金逾新臺幣一百萬元者，得先繳納一百萬元。

二、領取使用執照前，應繳納扣除前項已繳納金額之回饋金餘額。

前條第一項之各項設施設備，因故未設置者，得申請無息退還已繳納之回饋金。但依前項第一款繳納之回饋金，不予退還。

本條發布施行前，已依本辦法領得建造執照或核准建造執照變更設計者，得於中華民國一百零五年三月三十一日前，按原申請時應繳納數額之百分之九十，提前一次繳清回饋金。

**第十五條** 申請之基地或建築物有下列情形之一者，應先經建造執照預審通過，始得適用本辦法：

一、位於商業區：基地面積達一千平方公尺以上。

二、位於非商業區：基地面積達一千五百平方公尺以上。

三、高層建築物。

四、建築十五戶以上透天厝。

前項預審，應提出建築物防災、節能、通用化及智慧化設計。

**第十六條** 主管機關為處理高雄厝推動之有關事務及爭議，得提請高雄市政府建築技術諮詢小組審議，並應依其收費標準收取行政規費。

**第十七條** 本辦法發布施行前已取得容積獎勵之建造執照者，於領取使用執照前，得依本辦法辦理變更設計。但涉及原容積獎勵核准要件變更者，非經重新申請核准，不得依原核准之容積獎勵辦理。

**第十八條** 本辦法自發布日施行。

# 常見不動產買賣糾紛 之預防與處理

◎法學博士 陳樹村律師

## 壹、買賣雙方不履約之處理

### 一、定金階段：

Q 1：房地上漲，賣方可以加倍返還定金，要求買方解約？

(1)民法第248條：「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。」

(2)民法第249條：「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

①契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

②契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

③契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。

④契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。」

(3)50年台上字第1883號：「原訂買賣契約第四條雖有一造違反本契約時，他方不另催告本約視為解除之約定，然該條意旨在約定雙方任何一方違約時，他方得解除契約，並得按照價金請求賠償其損害，而解除權之行使屬於不違約一方，被上訴人既將價金全部交付清楚，自無違約情形，其不願解除契約而請求履行契約，自非不可准許。」

Q 2：房地下跌，買方不願意，賣方可以不沒收定金，而請求履約？

Q 3：定金可以酌減

民法第252條：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」

簽約時即直接付30%，買賣契約中寫明定金，此時若買方不買沒收定金，買方可否請求酌減違約金？

Q 4：斡旋金何時才會變成定金？

仲介有權代收定金，仲介於收斡旋金時是否即表示賣方已收定金？

仲介24小時未交斡旋金給賣方，而將斡旋金侵占，此時下定了嗎？

仲介已收斡旋金，尚未退斡旋金，可否再找第三人下定金，而另成交？

Q 5：用支票下定金，支票仲介代收，賣方未領，事後不領，完成送定金了嗎？

Q 6：何時構成不可歸責於雙方，定金應返還？

(1)簽約條件談不攏？

(2)故意約簽不成？

Q 7：何謂解約定金：72台上85號判例「解約定金，係以定金為保留解除權之代價，定金付與人固得拋棄定金，以解除契約；定金收受人亦得加倍返還定金，以解除契約。惟此項解除須於相對人著手履行前為之，相對人已著手履行時，則不得再為此項解除權之行使」

## 二、履約階段：

Q 1：賣方因土地上漲不賣時，應如何處理？

- (1)要履約，還是要解約？不要搞錯。
- (2)要履約，作假處分保全，存證信函通知履約，並表示願給付價金，若拒絕履約，訴請法院判決履約。此時為對待給付判決，即買方付款完成時，賣方應辦理移轉登記並交付不動產移轉占有。
- (3)要解約，請求返還價金：
  - ①要先作假扣押保全程序。
  - ②要有二份以上的存證信函，定期催告履行，期限後未履行遲延，遲延後再定期催告，催告後再不履行，始能解約，請求返還價金，並請求損害賠償。
- (4)契約書中文字記名，若違約時，他方得限期催告履行，逾期不履行，即解除契約，此種約定若買方不催告時，賣方可否主張契約已解除？
- (5)催告期間過短，催告是否有效，例如3天，此時若已經過到7日都還未履行，則依誠信原則，仍可解約（90台上1231號）。

Q 2：買方原因無法履行契約時，如何處理？

- 買後行方無蹤，不履約。
- 買後因個人因素無法貸得款項。
- 買後故意找理由不履約付款交屋。

## 貳、買賣有瑕疵之解決

### 一、交付前有瑕疵

Q 1：買方可以主張何種權利？

- (1)民法第364條，拒絕受領請求另交無瑕疵之物。
- (2)同時履行抗辯（最高法院77年4月19日決議）。
- (3)同時履行抗辯：民法第264條「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付」
- (4)不安抗辯權，民法第265條「當事人之一方，應向他方先為給付者，如他方之財產，於訂約後顯形減少，有難為對待給付之虞時，如他方未為對待給付或提出擔保前，得拒絕自己之給付。」

Q 2：買方可否因為小小瑕疵而拒絕交屋？

- (1)此時買方若行使同時履行抗辯，例如主張有白蟻，公設未完成，不願交屋，要求賣方

處理好再交，合理？

- (2)合理：此時為不完全給付或給付之物有瑕疵，買方可行使同時履行抗辯。
- (3)最高法院77年4月19日民事庭決議「成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如主張：
- ①出賣人應負物之瑕疵擔保責任，依民法第三百六十條規定請求不履行之損害賠償；或依同法第三百六十四條規定請求另行交付無瑕疵之物，則在出賣人為各該給付以前，買受人非不得行使同時履行抗辯權。
  - ②出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第二百二十六條第二項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第二百六十四條規定之適用。又種類之債在特定時，即存有瑕疵者，出賣人除應負物之瑕疵擔保責任外，並應負不完全給付之債務不履行責任。併此說明。」
- (4)此時賣方如何處理？
- ①先修補即補正，使其變成無瑕疵。
  - ②買方仍拒絕受領，即訴請履約或進行催告解約。
  - ③若瑕疵無法補正？賣方可以強制買方受領？而由買方進行減價？
  - ④民法354條：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」

## 二、交付後有瑕疵：

- (1)另行交付。限於種類之物，民法第364條「買賣之物，僅指定種類者，如其物有瑕疵，買受人得不解除契約或請求減少價金，而即時請求另行交付無瑕疵之物。出賣人就前項另行交付之物，仍負擔保責任。」
- (2)修補、補正（77年最高法院決議）。
- (3)減少價金：（民法359條）。
- (4)解約：須不解約顯失公平時，始得解約。民法359條：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」
- (5)損害賠償：民法360條：「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」
- (6)撤銷錯誤，被詐欺、脅迫之意思表示。民法第88條：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要

者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。」及民法第92條：「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。」

### 三、何時應負或免負瑕疵擔保責任？

#### (1) 不負瑕疵擔保責任：

- ① 買受人契約成立時即知有瑕疵（民355條）。  
例如：已知漏水，而買受人專修漏水，陳財佑。
- ② 因重大過失而不知（民355 II）。
- ③ 怠於檢查瑕疵並通知出賣人視為承認所受領之物（民356條）。
- ④ 通知瑕疵後6個月或物交付後5年不行使減價或解約權時，權利消滅，不負瑕疵擔保責任（民365條）。
- ⑤ 有將約免除或限制物或權利瑕疵擔保義務時（民366條）。

#### (2) 不能免除瑕疵擔保責任：

- ① 故意不告知瑕疵。
- ② 例如：寫現況交屋，可否免除瑕疵擔保責任？
- ③ 如何以特約免除瑕疵？記明出賣人不負瑕疵擔保責任，但事後發現是凶宅是否可以免責？

### 四、實例說明

- (1) 凶宅之處理      (2) 法令空地之處理

### 參、權利瑕疵之處理

#### 一、法律效果

- (1) 民法第353條：「出賣人不履行第三百四十八條至第三百五十一條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利。」
- (2) 債務不履行之法律效果
  - ① 給付遲延：逾期或經催告仍遲延時解除契約（民254、255條）。
  - ② 給付不能時：解約（民226、256條）。
  - ③ 解約後之效果：回復原狀及損害賠償（民259、260條）。
  - ④ 債務不履行之違約金，為損害賠償總額之預定（民250條），另外可加懲罰性賠償金，但均可酌減（民252、253條）。

#### 二、權利瑕疵之情形

- (1) 標的物被查封，限制登記（稅）
  - ① 仍可為買賣
  - ② 事後可撤封過戶

- ③若無法撤封過戶，才構成債務不履行解約，損害賠償。
- ④如何擔保定金或價金之安全，本票？其他保障？
- (2)標的物抵押權無法塗銷
- (3)標的物第三人主張權利
  - ①借名登記請求返還
  - ②租賃關係存在

## 肆、法拍物件銷售糾紛

### 一、法拍屋是否為瑕疵

- (1)未告知法拍屋，仲介是否未盡調查、說明義務？
- (2)法拍屋法院不負瑕疵擔保責任，出賣人亦註明現況交屋不負瑕疵擔保責任，其效果如何？

### 二、法拍屋與實價登錄、奢侈稅

- (1)登哪個價？
- (2)法拍屋當事人作假交易提高價錢後再出售，是否構成詐欺？
- (3)銀行貸款的契約作假提高價錢是否構成詐欺？
- (4)國稅局查不到雙方真正買賣價金，能否以銀行調得契約認定為銷售價？

## 伍、共有物買賣糾紛

### 一、共有物處分之規定

- (1)土地法第34條之1：多數決

$$\frac{1}{2} + \frac{1}{2} > \frac{1}{2}$$

$$\frac{2}{3} > \frac{2}{3}$$

- (2)未得全體同意或多數決同意之共有人可否簽出賣共有物全部之買賣契約？
- (3)未得全體共有人授權之共有人之一以共有人名義簽約，事後因土地上漲向買方表示未經授權，此時應如何解決？
- (4)有授權之共有人，事後不願出具印鑑證明，過戶時應如何處理。

### 二、關於土地法第34條之1的爭議？

- (1)通知優購之通知送達不到時，應如何處理？
- (2)10天如何計算？
- (3)優購權人回函，如何處理
  - ①價格太低
  - ②只願優購部分，其餘不優購
  - ③願優購，請給契約書，看過再決定

Q & A

④損害權益，要提告

⑤其他

(4)可否多筆共有土地合併多數決出售？

(5)可否共有及非共有土地合併用多數決出售？

(6)虛偽切結已通知共有人優購，實際上沒有通知，有無觸犯偽造文書罪？

(7)何謂同一條件？

①可以討價還價？

②可以通知後再變更出賣條件？

③可以對方表示優購，我方再表示解約不賣撤回？

④可以和買方配合，以為少數人會優購而拉高賣價，結果買方「神到」，買方可以後悔？

⑤每個共有人都有不同價格，私下找補，事後被他共有人知道，而不願過戶

⑥多數人內部如何整合單一價？

### 三、如何對付少數人的絕招：

(1)少數人對持分作限制登記、假扣押、假處分時。

(2)少數人應有部分有抵押權時。

### 四、共有土地上有建物時，如何處理

(1)用土地法第34條之1出賣後，可以拆屋還地？

(2)未分割出賣前可以訴請拆屋還地？

(3)未得全體共有人同意而興建之建物之人如何保住房屋？

(4)分割和土地法第34條之1，何者效力較強？

(5)物權效力之優購和債權效力之優購，如何創造和運用？

## 陸、營造興建之糾紛

一、損鄰時如何處理

二、工地發生公安時如何處理

三、二次施工增建時應如何安排

(1)建商直接和客戶簽？

(2)用他人名義興建？

(3)客戶以該增建可能被拆除，事後請求減價

四、房屋蓋不起來，被拍賣或執行時，如何處理銀行和客戶

五、和營造和水電商間之糾紛如何解決

## 柒、如何應付客戶端之非理性行為

一、責任體系表的建立

二、 $8 \times 3 = 23$ 的思考

# 何謂稅捐行政救濟

◎高雄市稅捐處提供

## 一、問：什麼是稅捐行政救濟？

答：人民有依法納稅之義務，但對於中央或地方機關有關稅務之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，亦有申請救濟之權利。此係憲法所保障人民之訴願權與訴訟權，不得加以剝奪。

## 二、問：稅捐行政救濟之受理機關為何？

答：

稅目	復查	訴願管轄機關	行政訴訟	行政訴訟 —上訴
國稅	原核定國稅局	財政部	地方法院行政訴訟庭或高等行政法院	高等行政法院或最高行政法院
直轄市 地方稅	直轄市 地方稅稽徵機關	直轄市政府	地方法院行政訴訟庭或高等行政法院	高等行政法院或最高行政法院
縣市 地方稅	各縣（市） 地方稅稽徵機關	縣、市政府	地方法院行政訴訟庭或高等行政法院	高等行政法院或最高行政法院

## 三、問：何種情形下可申請復查？有無申請期限之限制？

答：經稅捐稽徵機關核定稅捐之案件，納稅義務人如有不服，應依規定格式，敘明理由，連同證明文件，依下列規定申請復查：

- (1)依核定稅額通知書所載有應納稅額或應補徵稅額者，應於繳款書送達後，於繳納期間屆滿翌日起算30日內，申請復查。
- (2)依核定稅額通知書所載無應納稅額或應補稅額者，應於核定稅額通知書送達次日起30日內，申請復查。
- (3)依稅捐稽徵法第19條第3項規定受送達核定通知書或以公告代之者，應於核定稅額通知書或公告所載應納稅額或應補徵稅額繳納期間屆滿之翌日起30日內，申請復查。

## 四、問：何種情形下可提起訴願？有無提起訴願之期間限制？

答：(1)稅捐之訴願，依稅捐稽徵法暨訴願法之規定程序如下：

- ①納稅義務人對於稅捐稽徵機關所作復查之決定如有不服者，應自接到復查決定書之次日起30日內繕具訴願書，經由原行政處分機關（國稅局、地方稅稽徵機關）向訴願管轄機關（財政部、直轄市政府或縣市政府）提起訴願。

②納稅義務人依法提起復查之申請，稅捐稽徵機關應於接到申請書後2個月內復查決定，並作成決定書，通知納稅義務人。2個月之期間屆滿後，稅捐稽徵機關仍未作成決定書，納稅義務人得逕行提起訴願。

③納稅義務人對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依訴願法第1條之規定提起訴願。

(2)訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起30日內為之；利害關係人提起訴願者，提起訴願之期間自知悉時起算，但自行政處分達到或公告期滿後，已逾3年者，不得再提起。

#### 五、問：何種情形下可提起行政訴訟？相關規定如何？

答：稅捐之行政訴訟依行政訴訟法規定程序如下：

(1)地方法院行政訴訟庭或高等行政法院（第一審）：

①納稅義務人對於訴願管轄機關所作之訴願決定如有不服者，應於訴願決定書送達之次日起2個月內，依核課稅額（罰鍰）在新臺幣40萬元以下者向地方法院行政訴訟庭、超過新臺幣40萬元者向高等行政法院提起行政訴訟。

②納稅義務人依法提起訴願，訴願管轄機關逾3個月不為決定，或延長訴願決定期間逾2個月不為決定者，納稅義務人得依爭執價額分別向地方法院行政訴訟庭或高等行政法院提起撤銷訴訟。

(2)高等行政法院或最高行政法院（上訴審）：

納稅義務人對於地方法院行政訴訟庭或高等行政法院作出的行政訴訟判決不服者，應於接到判決書送達後20日內分別向高等行政法院、最高行政法院提起上訴。

#### 六、問：經稅捐行政救濟確定之案件，是否有相關退稅與補稅之規定？

答：(1)退稅：

經依復查、訴願或行政訴訟等程序終結決定或判決，應退還稅款者，稅捐稽徵機關應於復查決定，或接到訴願決定書或行政法院判決書正本後10日內予以退回；並自納稅義務人繳納該項稅款之日起，至填發收入退還書或國庫支票之日止，按退稅額，依各年度1月1日郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併退還。

(2)補稅：

經依復查、訴願或行政訴訟程序終結決定或判決，應補繳稅款者，稅捐稽徵機關應於復查決定，或接到訴願決定書或行政法院判決書正本後10日內，填發補繳稅款繳納通知書，通知納稅義務人繳納；並自該項補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，按補繳稅額，依各年度1月1日郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收。



# 猴年房市展望 價量變化攸關 經濟走勢

◎施絢傑

受到諸多不確定因素影響，去年房市交易量縮，價格也出現修正走勢。  
展望來年，在新人新政之下，房市將會出現怎樣的走勢？  
且聽產學各界怎麼說…

**每**到新舊年度交替之際，除了回顧過去一年的痕跡外，當然也要展望一下來年新氣象。

房地產市場如同其他產業或總體經濟，一樣也有起起落落；然不可否認地，二〇一五羊年受稅制變革、選舉話題，乃至經濟轉差等多重因素影響，市場交易量明顯衰退，價格趨勢也和過去幾年有所不同；加上將有新的國家領導人及執政團隊，都使得二〇一六猴年房市會有什麼變化或趨勢，成為各方高度關注的焦點。

## 來年房市 不確定性減

歷年來選舉都是影響房市印象分數最高

的。這次選舉，話題也大多與住宅市場相關，但綜觀去年整年，房貸管制及稅制變化這兩項政策因素，還是影響房市最鉅者。而展望未來，政策將可望翻轉、朝正向發展。

首先，去年六月五日三讀通過的房地合一新制今年起上路，坊間預期房市需求將由剛性基本消費者占大宗，該稅制去年造成的市場觀望氣氛可望逐漸退散。業界人士多半認為，交易課稅新制上路後，房市將趨於健康理性，需求也會回歸自住層面，投資則多屬長期置產出租收益性質，短線進出者將成少數。

此外，九九年央行祭出的信用管制，也在去年八月央行無預警鬆綁部分地區信用

管制後出現轉向，已有行庫預測，央行很快會有進一步鬆綁的規劃。

### 房市政策面 可望轉向

央行鬆綁融資管制，的確使一些有資金問題的投資客壓力稍減緩，甚至也讓一些建商得以順利交屋，不至出現財務問題；畢竟對央行或行庫來說，如果開發商土建融資出現系統性風險，那才是更大的危機。

對於柯文哲稍早的「不打房說」，恐怕是要進廚房才知廚房熱。因為競選時和真正掌握行政權後，考量的東西本來就不可能一樣，因此小英新政府明年中上任後，應該不會推動太多重大的制度變革措施；這意味著來年政策面上的不確定因素，將會比去年少許多。若小英下半年正式接任後，將以挽救經濟刺激內需為施政重點，房市相關政策應該會明顯轉成偏多。

### 買賣雙方 都在等待時機

受到諸多不確定因素箝制下，過去一年房市銷況確實不如往年，雙北市交易量更創歷史新低。不過包括商周廣告劉發鈞經理等專家都認為，計畫且有能力購屋的消費者其實仍在，然而他們明顯是信心不足，且多半在等待價格進一步鬆動。

事實上不僅消費者信心缺缺，在等待時機，開發心態也類似。過去十年房價持續上漲，土地價格跟著墊高，因此即便近年受政策打壓，市場買氣遲滯，投資客退場，房市轉為自用買方市場，但對開發商來說，總體成本仍居高不下，加上前幾年銷售業績不差，因此都在等待下一波景氣回升點再戰；除非口袋不夠深的建商或投資客，否則現在

真正願意明顯讓利者相當有限。

還有最近房市買氣下滑，是經濟走弱的必然結果。過去五年台灣房價飆漲，靠的是熱錢簇擁，缺乏基本面，也就是一般民眾消費力提升的支撐；因此一旦美國QE喊卡，熱錢就開始轉向，影響房市；事實上，房市投資者轉趨觀望或轉戰海外的情況。前年就已出現。

接著去年房市政策不確定因素增加，連本地剛性需求也跟著觀望不出手，才導致去年明顯量縮，價格也出現緩步修正。只不過央行適時鬆綁信用管制，使得建商交屋還算順利。是故，短期內還不易看到建商推案降價。

### 賦稅影響 產學看法各異

至於明年奢侈稅退場，市場傳言將有投資客出清手中待售房屋；但畢竟現階段利率仍低，央行更採取降息救經濟，持有稅雖調高，但實際增幅有限。

不過之前的確有部分區域房價被套利投資客炒高，來年仍將有投資客手中物件在奢侈稅退場後伺機出脫，衝擊這類區域的房市價量。

一般認為新上路的房地合一稅制影響更大，因為新制課稅最高稅率高達百分之四十五，賣方降價求售意願會因此大幅下滑，議價空間甚至可能縮小；相較之下，從現在開始到今年整年，應該是不錯的進場議價時機。

由於去年交易量創歷史新低，價格也出現和往年不同的走勢，因此來年的價量，無疑更是外界高度關注焦點原因。

### 供給量縮 交易量回升

首先在供給量部分，雖有部分建商強調會按既有步調繼續推案，但華固、長虹、國揚等上市知名建商，去年就公開表明今年將不推新案。由於地價仍居高不下，自用買方卻期待房價下修，將導致建商短期內不再補充土地原料，改以原持有土地推案，與地主合建或走都更，或消化現有餘屋為主，推案形態上也會轉為先建後售。

未來房市銷售上將是價值重於價格，也就是感性行銷的概念，透過適度包裝，讓消費者認同房市商品的價值，而不只看價格。據此，產品力較強的產品，當能在這波價量變化中脫穎而出。

眾人更關心的價格部分，基於量先價行之原理，順著去年的量縮走勢，今年房價修正情況將會比去年更明顯。

### 價格續修正 幅度減小

來年整體房價將維持今年的修正走勢，但幅度將收斂。由於土地成本持續居高，建商將會以小幅壓縮利潤及降低建材品質為因應，因此一般來說修正幅度不會太大。

未來是自用需求當道，因此整體機能成熟的市區地段，價格修正幅度將在百分之五以內，但近年供給量快速擴增且投資比重高的外圍重劃區，下修情況會較明顯。

至於交易量，一般認為今年買氣可望逐步築底回穩。包含稅制變革底定，選舉落幕、新政府上任，美國升息定調，加上房價持續修正之下，自用消費者應會逐漸回籠。樂觀估計，交易量可望回歸到正常一般水準；以八百五十萬戶住宅存量，年交易量約

百分之四到五估算，就是回升到三十四萬棟左右。

### 經濟景氣 牽動房市

不過比起政策面或房市本身供需狀況，一般都認為國內外經濟情勢變化，恐怕才是更需要注意的部分。

這一波房價修正的時間及幅度，得看來年經濟是否回穩復甦而定；如果經濟持續低迷，修正時間還會拉長。事實上，央行在去年價格出現微弱修正訊號之時，就片面解禁房貸管制，也是希望藉此拉抬經濟基本面替房市軟著陸找到支撐點。

因此政府應想辦法提升經濟、拉高人民所得，才是面對高房價的正解；然台灣近年產業發展失調，經濟發展又高度仰賴出口貿易，與全球景氣高度運動，但近年國際財經局勢不明，中國經濟成長又減速，這些都是中長期台灣房市的不利變數。

### 猴年房市 可望築底回穩

總體來說，對於二〇一六猴年房市，產學觀點雖有些微不同，但大致仍相仿，那就是基於不確定性因素消除，政策面由空轉多，房市交易量可望回升；此外，房地合一新制上路，投資者退場，自用買方購買力有限，因此建商將減量推案以先建後售、銷售餘屋及開發現持有庫存土地為主。

至於大家更關注的價格趨勢，則將是持平到小幅下修，惟供給量較大的重劃區，修正情況會較明顯。另外，經濟能否順利復甦，將是年來，甚至未來幾年房市價量可否築底回穩的重大關鍵。

# Natural Gas



## 欣雄天然氣股份有限公司

ShinHsiung Natural Gas Co Ltd

安全方便 · 現代家庭良伴  
申請手續簡便 · 熱誠服務



本公司免費規劃評估，意者請洽：

■ 服務電話/(07)741-6101(代表號) ■ 服務地址/鳳山區國泰路一段99號

### 高雄市大高雄不動產開發商業同業公會105年1月份會員申報開工統計表

類別	大樓						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
鳳山區	帝博建設	頂宏段	46	6674	66387159		此部份數據將與下列「鳳山區透天」合併計算				
合計	1		46	6674	66387159						
類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	翰品營建	仁雄段	1	327	1879133	2200	2	11	3542	19875313	25200
	誠佑建設	新赤山段	10	3215	17996180	23000					
大社區	豪建興業	翠屏段	27	6646	38663283	32400	1	27	6646	38663283	32400
岡山區	一品建設	清水段	5	886	5164573	5000	1	5	886	5164573	5000
林園區	阿里巴巴建設	中芸段	2	350	2080946	1400	1	2	350	2080946	1400
燕巢區	永誠建設	鳳雄段	35	7603	44979347	40000	1	35	7603	44979347	40000
路竹區	國城建設	復興段	9	2731	15755465	13500	3	16	3779	21898963	19500
	泰漢工程	東安段	4	494	2950625	2400					
	洛信建設	立德段	3	554	3192873	3600					
鳳山區	吉合建設	赤山段	1	622	3559556	5000	2	47	7296	69946715	5000
合計	10		97	23428	136221981	128500	11	143	30102	202609140	128500

### 高雄市大高雄不動產開發商業同業公會105年2月份會員申報開工統計表

類別	透天						合計				
	推案公司	地段	戶數	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總工程造价(元)	預估總銷售金額(萬元)
仁武區	鴻鋌建設	仁雄段	21	4533	26468685	25000	1	21	4533	26468685	25000
彌陀區	瓏裕建設	四村段	2	429	2533886	900	1	2	429	2533886	900
林園區	璟泓建設	王公廟段	18	3171	18563738	18000	1	18	3171	18563738	18000
路竹區	祐全建設	文南段	8	1880	11028894	8800	1	8	1880	11028894	8800
鳥松區	大湮建設	仁愛段	4	973	5598381	7000	1	4	973	5598381	7000
合計	5		53	10986	64193584	59700	5	53	10986	64193584	59700

註：2月份會員公司沒有申報「大樓」開工

## 高雄市大高雄不動產開發商業同業公會104年1-12月份會員申報開工統計表

類別 月份	大樓					合計				
	個案數	戶數	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
1月	20	11	2894	22632841	25000	此部份數據將與下列「透天」4月合併計算				
3月	1	144	19534	174385909	100000	此部份數據將與下列「透天」5月合併計算				
4月	2	151	8822	160830764	111000	此部份數據將與下列「透天」7月合併計算				
5月	1	84	9069	80062475	56000	此部份數據將與下列「透天」9月合併計算				
12月	1	85	11061	97450892	60000	此部份數據將與下列「透天」11月合併計算				
合計	6	475	51380	535362881	352000	此部份數據將與下列「透天」合計合併計算				
類別 月份	透天					合計				
	個案數	戶數	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)	個案數	戶數	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	總工程造價(元)	預估總銷售金額(萬元)
1月	7	32	7661	42530675	47100	8	43	10555	65163516	72100
2月	11	107	24164	135278949	122900	11	107	24164	135278949	122900
3月	17	158	30308	168888171	199440	18	302	49842	343274080	299440
4月	11	62	15217	87349537	119740	13	213	24039	248180301	230740
5月	10	108	22521	127934932	110200	11	192	31590	207997407	166200
6月	16	123	27919	166760230	151740	16	123	27919	166760230	151740
7月	11	117	23895	148883335	167400	11	117	23895	148883335	167400
8月	5	39	10319	58394722	69200	5	39	10319	58394722	69200
9月	8	85	18867	109530655	89100	8	85	18867	109530655	89100
10月	8	76	18046	104538649	107388	8	76	18046	104538649	107388
11月	7	82	14879	86036663	86750	7	82	14879	86036663	86750
12月	6	42	8503	49514404	48100	7	127	19564	146965296	108100
合計	117	1031	222299	1285640922	1319058	123	1506	273679	1821003803	1671058

手機掃描即時線上報名



國家級的  
榮耀與肯定

中華民國105年 第十七屆

# 國家建築金獎

暨「台灣誠信建商」認證 開始報名



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

總統府



吳敦義副總統頒獎

行政院



張善政院長頒獎

立法院



王金平前院長頒獎

監察院



張博雅院長頒獎

感謝高雄市大高雄不動產開發公會暨會員的支持及參與！



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



## 位置圖

此鄰優美的前鎮河畔及中山路捷運出口站，距離高雄小港機場車程約5分鐘，火車站約12分鐘，在結束忙碌的工作後，來到紫園喝杯香醇的咖啡，泡個舒服的熱水浴，洗滌滿身的疲憊，讓人生重新出發。



【 經 · 典 · 旅 · 館 】

夢幻的紫，神祕的紫

讓人無法抗拒的紫

紫園經典MOTEL

高雄最頂級的MOTEL



PURPLE GARDEN MOTEL

凌越五星級飯店的精品休憩



總統套房

超頂級豪華套房，精緻花園中庭建築裝璜均採用合法防火建材，配備多音源立體音響，全頻道有線電視、網際網路無限上網、大型情人按摩浴缸、舒壓SPA水療、蒸汽浴、情趣椅等，讓懂得經營享受的您，擁有一個浪漫、情調、安全、隱密溫馨的私人空間。

高雄市鳳山區福祥街3號  
(近大統超市)

TEL:(07) 822-2589

ARCHITECTURE

夢想家

DREAM  
COME TRUE

# 看見建築的新境界

石昭永 謝志雄 陳鵬宇 張真一 葉再進  
與龍陞開發一起打造建築與眾不同，向上力量



石昭永 建築師



謝志雄 建築師



陳鵬宇 建築師



張真一 景觀設計師



輕軌步行道&高應大生活圈  
2房時尚設計款 | 建築新觀點



接待會館 | 高雄大順路，大豐路口 服務專線 | 07 396-5288

投資興建：龍陞開發 | 企劃行銷：淺草堂廣告

TOTO

讓乾淨到達美的境界



きれい潔淨美技術



NEOREST AH

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



電解除菌水



水龍捲技術

空間概念系列 **上揚** No.2

# 站前美墅

楠梓火車站前與麥當勞為鄰



A區 時尚新墅 | 面寬6米 · 雙車庫



B區 新巴洛克 | 面寬5米 · 單車庫

## 稀有地段 · 難得收藏

楠梓人記憶最深的繁榮商圈，無法停止的進步，一再超越的價值

上揚建設、鼎力興營造，20多年如一日，不斷追求好宅！

幸福擁有者，續『高雄厝一號』的快速完銷

緊接著推出『站前美墅 No.2』，全新完工登場

好地段、好規劃與好品牌，給努力生活的每一位幸運者

有機會滿足您全家人的期待：『一個好家』。

全新完工 | 五樓店住別墅 | 總價998萬起進住

上揚建設 · 鼎立興營造 建築代銷 / 三禾廣告公司

客服中心 / 建楠路 · 楠都東街 洽詢專線 / 3555-099 巨殼網 站前美墅No.2

