

242期
2016年08月

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天



ESTHETIC ARCHITECTURE
INVITING YOU TO FIND A MORE WONDERFUL LIFE

高雄市不動產開發商業同業公會

The Real Estate Development Association of Kaohsiung

TOTO

一室，優雅。

若是只負責沖水、清洗

那麼新款DH全自動馬桶就不會這麼令人驚豔

減去多餘設計，留下了極簡線條與圓弧曲線

完美的融入環境之中

加上獨家前噴霧技術，使用前以水膜防護，髒污不易留下

清潔動作，更簡單，讓整個空間，一起優雅

NEOREST DH



電解除菌水技術



前噴霧技術

高・雄・建・築 Contents

目錄

- 03** **建築心聲**
再接再勵 期許美好開發環境
本會理事長 張永義
- 07** **繼往開來**
團結和樂 傳承建築使命
本會第十三屆第一次會員大會記實
本會副秘書長 安家元
- 17** **第十三屆理監事芳名錄**
本會資料室整理
- 27** **稅法解析**
新制房地合一稅 建設公司的因應與規劃
本會財稅顧問 陳萬彬
- 39** **實務分享**
花台、樹穴設計及植栽之經驗分享
三發地產股份有限公司總工程師 張文英
- 48** **金質建築**
參加工程金質獎甄選 為建築加分
本會資料室整理
- 51** **會務活動簡訊**
- 60** **編輯手記 / 廣告價目表**

廣告索引

封面裡	TOTO偉翔建材有限公司	21	舜聯建材事業有限公司	49	中華建築金石獎
內 頁	6 生原家電股份有限公司	28	HCG和鄭企業股份有限公司	50	富宜麗股份有限公司
	10 鑄造保實業股份有限公司	31	台灣日立股份有限公司	59	KOHLER 美國廚衛經典
	15 台灣櫻花股份有限公司	38	YKK台灣華可貴股份有限公司	封底裡	合歡鋁門窗企業有限公司
	16 築禮國際進口衛浴	43	大亞電線電纜股份有限公司	封 底	德匠名廚股份有限公司

中華民國105年08月 第71期 原242期

發行人／張永義

社長／李泰明

編輯委員／翁國振

江子超 吳宗國 楊振宗 林中進 黃炳輝 呂金發

方健良 陳添進 蘇永義 郭俊毅 陳宜霖 方啓樟 曾士城

黃証彥 陸紀康 黃添銘 張斯茵 徐國振 陳又齊 林俊良

黃鴻億 蔡政志 趙保彥 邱全弘 林貴敏 林哲鋒 李昆昌

陳保合 劉勇廷 梁敏鴻 李孟賢 楊美人 朱金榮 蔡永豐

林清吉 呂萬卿 戴育仁 謝百剛 黃頌舜 李忠誦 陳冠華

林麗芬 李天從 鍾俊榮 許國慶 梁德興 吳柏辰 蘇姿菁

林峰旭 謝敏仁 蔡崇禮 王南焜 鄭定凱 洪聖泰 何俊霆

會務顧問／張調

郭敏能 陳武聰 黃昭順 管蓓玲 李昆澤 趙天麟

陳其邁 賴瑞隆 劉世芳 許智傑 林岱樺 邱志偉 邱議瑩

康裕成 蔡昌遠 許崑源 黃石龍 林宛蓉 陳信瑜 陳麗娜

吳益政 周玲奴 黃柏霖 曾俊傑 鄭光峰 李喬如 林瑩蓉

郭建盟 陳麗珍 陳玟娟 林武忠 張豐藤 黃香菽 李柏毅

黃啓川 李登木 侯彩鳳 余政憲 李偉山 黃英忠 黃海彬

蔡天贊 孫太山

建築顧問／盧友義

張文智 林子森 張文明 鄭純茂 施邦興 李東樵

麥仁華 羅仲廷

財稅顧問／陳萬彬

法律顧問／吳玉豐 正邦聯合律師事務所(吳建勳 王進勝

吳賢明 江雍正)

許清連 何曜男

水電顧問／蔣順田

地政顧問／洪和平 陳安正

建築美學顧問／陳陽春

總編輯／林佩樺

執行編輯／安家元

執行秘書／汪慧珍 張麗卿 王依珍

美術設計／翰平企劃

發行所／高雄建築會刊

地址／高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

電話／(07) 3385691・傳真／(07) 3385812

網址／www.kaoarch.org.tw

製版印刷／益成紙業合版印刷

●中華民國105年08月25日出版

●中華民國69年元月1日創刊

●行政院新聞局局版臺誌字第7543號

●台灣南區郵政管理局雜誌交寄執照南台字第277號



再接再勵 期許美好開發環境

本會理事長 張永義

一年時光，稍縱即逝，自接任公會理事長職務，每日均敬業樂群，為公會之會務、會員之困難及繁雜事務奔波於南北，有時法規事務、有時財稅疑義、有時二次增建、高雄厝之修正、有時府、會、中央之會議、公務政令之宣導、活動之參與、公關之開拓，日以繼夜，忙得不亦樂乎，人生充滿了服務的喜悅，感激全體會員之支持，也感激理監事會的配合及共同的打拚努力，第十二屆理監事會圓滿的劃下休止符，也因此本會邁向了嶄新的紀元。

本會階段性的任務完成，第十三屆第一次會員大會承蒙各位同業先進，不離不棄的繼續支持與愛護下，永義再次蟬聯當選理事長，責任的賦予，公會事務之傳承，均再一次的，讓永義有身挑重擔的喜悅，祈盼往後的日子，各位同業先進不吝指導及協助，我們共同為高雄不動產前景努力奮鬥，開創業界新契機。

建築業自奢侈稅以來，實價登錄，至房地合一稅制的實施，政府一直不停的打房，公告地價調整32%讓持有稅不斷增加

，土地變相的飆揚，業界生存環境一再惡化，政府不斷的嚇阻投機者買房，使社會大眾不願進場買房，早先的有土斯有財的概念，幾乎被打散，有房子的怕稅賦增加，不動產交易幾乎停滯，業界面臨另一個腥風血雨的困境，土地價格高漲，房屋價格無法依成本調整，社會大眾買屋停滯，嫌東嫌西，殺價砍折，讓同業苦不堪言。

106年2月6日高雄美濃大地震，致使台南多棟大樓倒塌，政府在全無查證下公布土壤液化區紅色地帶，讓全台民衆產生嚴重恐慌，不動產業首當其衝蒙受其害——土壤液化問題，內政部應針對基地調查，進行地下探勘個別建築基地，再辦理更精

確之地基調查，確認基地的地質條件，系統的規劃，而非現今資料不完整的狀況下，急就章的公布不明確的地質報告資料，讓全民大眾深陷恐懼的深淵。

本會針對土壤液化潛勢區之問題因應，特成立「住宅安全推動委員會」，以住宅安全是居住環境之基本要求，結構是建築之骨架，堅固的結構主體必能造就優質永續的居住環境，推動好宅之理念，締造住宅安全品質，為業界推動健康永固的建築履歷，因應大高雄土壤液化潛勢區資料分析，持續更新，提供市府建檔，達到永續經營目標，敦聘學有專精的技師、專業人士不定期舉辦講座，檢討地震、土壤液



化、建築結構安全相關議題，交換工程施工經驗，供會員參考，藉由參訪觀摩學習，瞭解好宅之結構施作，與會員互相學習，使建築技術日益成長，讓社會大眾有安全的居住環境是我建築業的使命！

對於「房地合一稅制」，本會廣續努力爭取，尤其是第18條，仍然是大家爭議的焦點，個人五年內參與興建房屋逾二案以上，但興建房屋五樓以下，本會希望放寬更多，至少4案以上，持有土地取得日改至交易日等，業界與台糖合建分屋，台糖要求建商買回房屋，建議以訂定契約日作為新制所得稅取得日之認定，建設公司與台糖公司合建附買回之房地，應不同於一般房地買賣，應排除「房地合一稅制」之「課徵所得稅申報作業要點」之規定，較實際與公允。尤其是第18條第（一）款第2點「二案」之爭議不斷，希望在新政府主政下，能扳回一城。

針對二次增建，高雄市政府以「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」消弭問題之發展，本會仍將以實務問題與高雄市政府研商「高雄厝之版本」進化之修正，目前已從2.0版本進化至2.5版，或許日後仍有其他進化版本，可為會員解決問題。

今後仍將期望新世代委員會能有所作為，傳承建築之命脈，為本業開創新局，另外在任內我希望「商用不動產」、「創新美學藝術」仍能持續，使建築同業有更輝煌的成果，我願結合南部建築同業，成立「南方建築聯盟」為業界發聲，讓政府更重

視我們建築業。

我願全力以赴為業界付出，同業之事就是理監事會的事，也是我理事長傾全力以赴的事，願未來大家會更好，高雄的不動產開發業前程似錦。





SINCE 1950

阿拉斯加



www.alaska.com.tw

晴天浴室
冬暖 夏涼



五合一多功能浴室暖風乾燥機

浴室暖房 | 乾燥乾衣 | 涼風循環 | 新鮮換氣 | 異味阻斷



新品上市

PTC系列

968SKP 線控 / 968SRP 遙控
110V(1400W) 、220V(1700W)



新品上市

碳素燈管系列

968SKN 線控 / 968SRN 遙控
110V 、220V(1500W)



大浴室使用 碳素燈管系列

RS-528(單吸式) / RS-628(雙吸式) 遙控
220V(2350W)

通風換氣
拒絕PM2.5

可配置

空氣淨化箱+全熱交換器
空氣淨化箱+靜音型風機



空氣淨化箱

有效過濾
PM2.5達
99.9%



全熱交換器



靜音型風機

提供免費的產品配置規劃 一同為顧客構築健康又通風的居家環境

生原家電股份有限公司

總公司：台中市豐原區水源路490號
台北營業所：台北市士林區前港街98號

電話：04-25222186
電話：02-28827905



團結和樂 傳承建築使命 本會第十三屆第一次會員大會記實

本會副秘書長 安家元

本會第十三屆第一次會員大會於105年3月18日假漢來大飯店龍鳳廳隆重舉行，此次大會是高雄市不動產開發業年度盛會，也是南台灣各社團注目的焦點，深受政府機關、不動產開發業、社會各界之重視與矚目，為我開發同業年度重頭戲，在會員代表大會中第十二屆理事長及理、監事任務劃下了完美的句點，順利完成了傳承的歷史任務，同時選出了第十三屆理事長及理監事，各會員公司踴躍參與，946位會員代表出席，加上絡繹不絕的貴賓，

場面盛大隆重。

大會由理事長張永義主持，大會前本會邀請大地工程技師公會高屏辦事處處長張瑞仁、高雄市建築師公會、高雄市結構技師公會共同舉辦土壤液化因應說明記者招待會，針對105.2.6.美濃大地震造成台南地區多棟建築倒塌，社會大眾對居家安全所產生之恐慌疑慮，藉由四大公會舉行之記者會讓全民安心，土壤液化不可怕，建築結構安全才重要。

大會開始前由司儀報告致贈花籃之單位

及個人，並介紹貴賓、高雄市政府社會局副局長謝琍琍代表主管機關致詞、市政府各局、處長、官員、民意代表、相關公會理事長、秘書長、媒體記者及本會顧問、協力廠商等貴賓冠蓋雲集均蒞會指導。

大會超過法定出席人數1339人之半數，主席宣布大會開始，首先登場的是捐贈高雄市政府警察局偵防車儀式，由理事長張永義、榮譽理事長張調、郭敏能、陳武聰及捐贈會員公司共同捐贈，高雄市政府警察局宋副局長孔慨代表受贈，宋副局長代表高雄市政府警察局致謝詞後，與全體

捐贈者合影留念，接著本會捐贈100萬元贈買自動體外心臟電擊去顫器（AED）給高雄市各國民小學使用，以挽救突發心率不整之孩童，免於造成急救不成之憾事，捐贈仍由本會理事長張永義、榮譽理事長張調、郭敏能、陳武聰及捐贈理監事、會員代表共同捐贈高雄市政府教育局，由王副局長進焱代表受贈，王副局長代表高雄市政府教育局致贈感謝狀後合影留念。

本會及會員公司一向秉持著取之社會、用之社會之善念，將盈餘控留一部分轉化成大愛，集資或獨資由公司或公會，捐



本會舉行土壤液化因應記者會

贈給需要的人或單位，高雄市政府取得偵防車，打擊不法，讓市民安居樂業，高雄市政府各局處亦對弱勢團體及有需要之單位，照顧不遺餘力，充分將愛心及善念發揮淋漓盡致。

會中並頒發榮譽理事長、本會顧問、熱心公益會員、協力廠商、第十二屆全勤理監事及全體理監事紀念獎牌，感念對本會貢獻之謝忱，之後全體理監事致贈張理事長永義「功績顯赫」銅雕乙座，感謝張理事長三年來領導本會積極推展會務、爭取「房地合一」、改善「二次增建」相關

問題，為會員權益福祉、熱心同業事宜暨社會公益、公關拓展之貢獻。

會中張理事長並以「風聲雨歇，順應市場消長行情，穩健檢視，期待金猴騰枝飛躍」致詞，針對第十二屆理事長任期中之努力過程及與政府官員之協商各項建築法規、尋求解套等，均做詳細之說明，對公益活動、友會之互動及觀摩學習經驗分享均有詳細報告。

尤其「房地合一稅制」、2016年公告地價調漲32.5%、公股行庫嚴控授信，造成同業間另一波嚴峻的挑戰，而2月6日美濃



本會捐贈高雄市政府警察局偵防車儀式



德國·台灣
雙強結合

Butzbach
Barrawood
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



Barrawood 琥珀木 木材纖維聚合重組 · 先進週波碳化養成

瑰珀木 匯集卓越 靈顯非凡 譽滿 上海迪士尼樂園



戶外家具、地板、涼亭



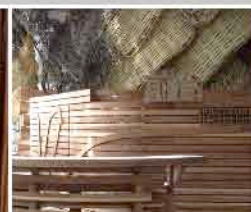
耐用
15年
以上



戶外飾條



戶外步道



鐫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

電話：07-537 5990 傳真：07-537 4220

工廠：台南市六甲區中社里林鳳營231號

電話：06-699 4682 傳真：06-699 4882

www.rexgroup.cc

大地震後會員對工程品質，應依照建築施工規範施工，將結構好宅呈現給消費者，隨時警惕成本及價量之管控，才能在房屋市場中立於不敗之地。

張理事長在會中報告廣續爭取「房地合一稅制」南北奔波外，並為「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」絞盡腦汁，為會員「窒礙問題」尋求解套，本會成立「房地合一稅制專案小組」，針對房地合一作業要點第18條，修正了個人五年內參與興建房屋「逾」2案，都更案以「都更事業計畫核定日」為土地取得日，除權利變換外

，納入「協議合建」；重劃抵費地之取得者，除「營利事業」外，接受本會建議納入「出資者」，另建商與台糖合作興建房屋，台糖依政策所需，建商附買回房屋，本會建議，以訂定契約之日作為所得稅取得日之認定。另外為二次增建困擾，本會協助會員及公部門共同研商建議修正「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，以求解套，建議修正「高雄市建築管理自治條例」增加建築工期，以紓緩市場沉重壓力，修正「高雄市建築工程施工損鄰事件爭議調處辦法」，解除「提存法院不得附帶條件要求」，維



本會捐贈高雄市政府教育局購買自動體外心臟電擊去顫器捐款儀式

持原調處辦法，釐清「淨面積」、「使用面積」用語、建議區分所有物之地面層標示「陽台（法定空地）」共用部分約定專用可辦第一次測繪登記，以維法令之安定性，爭取廢除北向日照規定勿擴及商業區，協助會員爭取合理之天然氣收費標準，舉辦「優良建築暨園冶獎得獎個案參訪」、「宜蘭之旅活動」、接待「北京市建築聯誼會」及友會來訪，增進觀摩學習，交流共榮。

本會本諸回饋社會之精神，長期投入社會公益，無論學術界、環保單位、地政單位、藝文界、心靈饗宴的宗教界、媒體及弱勢團體，本會均能本於大愛回饋之精

神，協助支持與贊助，展現我建築同業取之社會，用之社會之風範及善心，今後仍將以團結之傳統，繼續為會員爭取各項權益與生存發展空間，使會務推展更加順利，共同為永續基業打拚。

大會並聽取理、監事會104年度會務工作報告，並順利審查通過104年度決算、105年度預算及數件重要提案及修正本會章程。

在會員代表團結和諧氣氛下，大會進行第十三屆理監事選舉，出席會員代表經大會宣讀選舉規則後，熱烈進行選舉程序，同時經大會鼓掌通過，選出二位總監票



本會專業顧問團隊

人，監事蔡政志擔任理事開票總監票，監事方啓樟擔任監事開票總監票，四位監票人：隆大建設董事陳又齊擔任理事一號票櫃開票監票，三葉建設總經理李駿騰擔任理事二號票櫃開票監票，華雄建設常務董事李昆昌擔任監事一號票櫃開票監票，永挺建設經理黃惠明擔任監事二號票櫃開票監票。

本會由於章程修正，本屆理監事人數增加，經電腦計票結果，順利選出33位理事、11位候補理事、11位監事、3位候補監事，再經由新當選理事推選張永義高票連任當選第十三屆理事長，李天從、鍾俊榮、許國慶當選常務監事，李天從更被推薦為監事會召集人，繼承了本會領導團隊之大業，傳承了邁向新紀元的重責大任。

理事長：張永義

副理事長：翁國振

常務理事：江子超、吳宗國、楊振宗

、林中進、黃烱輝、呂金發、方健良、陳添進、蘇永義

理事：郭俊毅、陳宜霖、方啓樟、曾士城、黃証彥、陸紀康、黃添銘、張斯茵、徐國振、陳又齊、林俊良、黃鴻億、蔡政志、趙保彥、邱全弘、林貴敏、林哲鋒、李昆昌、陳保合、劉勇廷、梁敏鴻、李孟賢

監事會召集人：李天從

常務監事：鍾俊榮、許國慶

監事：梁德興、吳柏辰、李泰明、蘇姿菁、林峰旭、謝敏仁、蔡崇禮、王南焜

候補理事：楊美人、朱金榮、蔡永豐、林清吉、呂萬卿、戴育仁、謝百剛、黃頌舜、李忠穎、陳冠華、林麗芬



會員大會會員出席踴躍



高雄市議會議長康裕成蒞臨大會指導

候補監事：鄭定凱、洪聖泰、何俊霆
在選舉開票之同時，本會邀請國票金融控股公司總經理丁予嘉博士專題演講：「全球經濟的過去、現在與未來」，丁博士以專業的視角，精闢的剖析世界經濟的走向及台灣經濟的前景，實為不可多得的經濟指標，會員受益匪淺。

選舉結束，張永義順利連任為第十三屆理事長，他感性地向大家致謝，並承諾繼續為本業之建築技術法規、房地合一稅制作合理之爭取，為業界排難解厄，爭取各項權益，同時要新成立「住宅安全推動委員會」，為同業推動好宅理念，共同為

業界推動健康永固的建築履歷，締造住宅安全品質，另外對商用不動產之推展、新世代委員會的凝聚傳承，仍將繼續努力，讓建築業更具活力與希望，未來將不負全體會員之所託，將一本以往服務會員之精神，領航高雄市不動產開發公會，邁向康莊大道。

在一片歡樂與道賀之聲中，本會第十三屆理監事會在張永義領導下正式成軍，大會在建築之夜、熱歌勁舞中進行會員大會餐，愉快和樂中圓滿結束此一盛大的不動產大事。



理事長張永義大會致詞



TLK
KITCHENS

義 | 大 | 利 | 進 | 口 | 廚 | 具
台灣總代理 台灣櫻花 0800-021-818

KERAMAG since 1903
德國百年經典衛浴



XNEO 2



LAZULI
BATH & KITCHEN
築禮國際
www.lazuli.com.tw

和豐企業股份有限公司
高雄旗艦店

高雄市前鎮區一心二路21號14樓
高雄市前鎮區中華五路758號

07-3301601
07-3308961

第十三屆理監事芳名錄

本會資料室整理

理 事 長



張永義
友友建設董事長

副 理 事 長



翁國振
振美建設董事長

常務理事



江子超
福懋建設董事長



吳宗國
勝偕建設總經理



楊振宗
城揚建設董事長



林中進
一功營造董事長



黃烱輝
欣巴巴事業董事長



呂金發
泰嘉建設總經理



方健良
太普開發董事長



陳添進
京城建設總經理



蘇永義
聯上實業董事長

理事



郭俊毅
皇苑建設副總經理



陳宜霖
崑庭建設副總經理



方啓樟
吉隆建設副總經理



曾土城
多城建設董事長



黃証彥
居富開發副總經理



陸紀康
華友聯建設執行長



黃添銘
福運開發董事長



張斯茵
鼎宇建設監察人



徐國振
冠傑建設董事長



陳又齊
隆大營建董事

理事



林俊良
成家建設總經理



黃鴻億
富綠建設總經理



蔡政志
寬台建設董事長



趙保彥
東高建設董事長



邱全弘
百立建設執行董事



林貫敏
邑盈建設總經理



林哲鋒
一功建設總經理



李昆昌
華雄建設常務董事



陳保合
住城建設總經理



劉勇廷
高京建設總經理

舜聯建材事業有限公司

SUN UNION

since 1985



專業經營・免費規劃・責任施工

經營項目

防水浴櫃、進口衛浴

凱撒CAESAR衛浴設備

按摩浴缸、淋浴拉門

藝術龍頭、浴室配件

歐化廚具 SPA設備



TEL:07-7406858 FAX:07-7905718

83046 高雄市鳳山區建國路一段398號

理事



梁敏鴻
旺聖建設董事長



李孟賢
學院建設董事長

候補理事



楊美人
御佳攝建設董事長



朱金榮
山緯建設總經理



蔡永豐
棋琴建設董事長



林清吉
雄崗建設董事長

候補理事



呂萬卿
高堅建設董事長



戴育仁
大義建設董事長



謝百剛
都市建設董事長特助



黃頌舜
頌真建設董事長



李忠穎
高宇建築董事長



陳冠華
東樹投資董事



林麗芬
宏城建設總經理

監事會召集人



李天從
仰德建設董事長

常務監事



鍾俊榮
三發地產董事長



許國慶
堅山建設董事長

監事



梁德興
國產建材廠長



吳柏辰
德旺建設董事



李泰明
高永建設董事長



蘇姿菁
泓園建設總經理



林峰旭
林旺建設董事長

監事



謝敏仁
吉園建設董事長



蔡崇禮
東岩建設董事長



王南焜
宇根建設總經理

候補監事



鄭定凱
聯霖建設業務部經理



洪聖泰
得昌建設董事長



何俊霆
頂誠建設董事



和成高雄旗艦店

盛大開幕

多樣化的衛浴產品
健康、安全的免治馬桶座、無鉛龍頭
頂級的進口廚具
節能熱水器、排油煙機、瓦斯爐
明亮的展示空間
讓您「全套用和成 採購服務一次成」



●精品衛浴



●進口衛浴



●進口廚具



●三機



新制房地合一稅 建設公司的因應與規劃

本會財稅顧問 陳萬彬

一、房地合一稅制課稅規定

(一) 課稅範圍

- 出售房屋、房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之土地。
- 依農業發展條例申請興建之農舍及未徵收前、公共設施保留地未列為課稅範圍。
- 105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，視同房屋交易所得課徵所得稅。

(二) 日出條款

- 105年1月1日以後取得者。
- 103年1月2日以後取得者，且持有期間在2年以內。



(三) 土增稅與所得稅並行制

土地增值稅相關稅法並未修正，僅修正所得稅法，即在土地所得超過土地漲價總數額時須加課所得稅，當所得稅稅基小於土地增值稅稅基時，所繳納的土地增值稅不退。

註：土地漲價總數額(土增稅稅基) = 申報土地移轉現值 - 原規定地價或前次申報移轉現值 $\times$ 台灣地區消費者物價總指數 $\div 100$ - (改良土地費用 + 工程受益費 + 土地重劃負擔總費用)。

例：某甲出售土地獲利1,000萬元，若土增稅稅基為400萬元時須繳納120萬土增稅(假設稅率30%)，則超過土增稅稅基部分須繳納所得稅為 $(1000萬 - 400萬) \times 20\% = 120$ 萬元所得稅，合計240萬元；若土地獲利為100萬元，則土增稅仍須繳納120萬元，所得稅0元，合計120萬元。

即：土地交易所得 $>$ 土增稅基時繳納：
土增稅 + 所得稅
土地交易所得 $<$ 土增稅基時繳納：土增稅。

(四) 交易所得的計算

出價取得者：

課稅所得 = 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 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額。

繼承或受贈取得：

課稅所得 = 房地收入 - 成本 (繼承或受贈時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 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額。

1、得列為成本及費用：

(1) 達可供使用狀態前支付之必要費用：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2年內所能耗竭之增置、改良或修繕費等。

(2) 出售房屋及土地支付之必要費用：仲介費、廣告費、出售時之清潔費、搬運費。

(3) 改良土地已支付之全部費用：已繳納之工程受益費、土地重劃費用、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。

2、不得列為成本及費用：

(1) 使用期間所支付之費用 (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)。

- (2) 依土地稅法規定繳納之土地增值稅，因土地所得之計課是採稅基相減法而非稅額扣抵法。

(五) 課稅稅率

1、國內個人：

- (1) 持有1年內：45%
- (2) 持有1-2年內：35%
- (3) 持有2-10年內：20%
- (4) 持有10年以上：15%

2、國內營利事業：一律17%，另外加盈餘分配。

3、境外個人：

- (1) 持有1年以內：45%
- (2) 持有1年以上：35%

4、總機構在境外營利事業：

- (1) 持有1年以內：45%
- (2) 持有1年以上：35%

(六) 自用住宅的優惠

1、個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿6年，且無供營業、執行業務使用或出租。

2、按前開課稅稅基計算(即課稅所得)在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵。

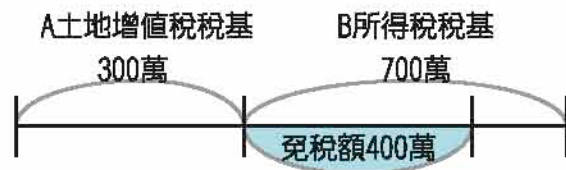
3、個人、配偶及未成年子女6年內以1次為限。假設：出售房地淨利1,000萬，土增稅稅基300萬，所得稅稅基700萬

A: 土地增值稅：300萬×10%(自用住宅稅率)=30萬

B: 所得稅：(700萬-400萬)×10%(優惠稅率)=30萬

總稅負=A+B=

土增稅30萬+所得稅30萬=60萬



(七) 防錯殺條款

1、因財政部公告之調職，非自願性離職或其他非自願性因素(如法院拍賣)，持有二年以下房地，稅率20%。

2、個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自取得土地之日起二年内完成並銷售，稅率20%。

(八) 申報方式

個人：分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算30天內申報納稅。

營利事業：併入年度結算申報(與現制相同)。

(九) 個人交易免辦申報情形

1、自用住宅課稅所得在400萬免稅額內。

2、不課土增稅之農地。

3、被徵收或被徵收前先行協議價購土地及土地改良物。

4、尚未徵收前依都市計畫法之公共設施保留地。

5、合建分屋交換之土地。

(十) 重購退稅

- 1、換大屋(以金額區分)：全額退稅(與現制同)。
- 2、換小屋(以金額區分)：比例退稅(按重購價額占出售價額之比率)。
- 3、個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用；以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。
- 4、重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉，違者應追繳原扣抵或退還稅額。

(十一) 報繳期限

- 1、課稅方式：分離課稅。
- 2、不論有無應納稅額(所得、損失、自用住宅減免優惠)，應於所有權移轉(房屋使用權交易日)之次日起算30天內向該管稽徵機關申報納稅。
- 3、檢附文件：契約書影本及其他有關文件辦理申報；有應納稅額者，應一併檢附繳納收據。

(十二) 未申報或未提示成本及費用

- 1、未申報或申報成交價額偏低：稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額。



HITACHI

頂級
空調

變頻多聯式空調

日立 Set-Free

完美的空間設計，從空調開始。

日立Set-Free頂級空調，
高科技的變頻技術加上智慧中央管理網路系統，
讓人安心、信賴，
隨心所欲享受極致舒適的優質生活。

日立冷氣 榮獲商務人士理想品牌^{No.1}*



4-54HP 1對2-1對64

榮獲

臺中國家歌劇院
內政部 智慧化居住空間展示中心
內政部 EAG House 實踐屋
臺灣科技大學 台灣建築科技中心
採用



輕量
小型化
室外機



多樣
7種
室內機型式



節能
自控
省電機能



換氣
全熱
交換器



智慧
中央管理
網路系統



專業
日本日立
變頻技術

* 依據2015年周刊商務人士理想品牌調查

台灣日立電機股份有限公司
www.taiwan-hitachi.com.tw

總公司：02-25083311

服務中心：

台北29943131 / 基隆24586118 / 蘭陽9564119 / 花蓮8359288 / 台東350606 / 桃園3922661 / 新竹5356388
台中23825852 / 彰化7613121 / 雲林5335065 / 嘉義2333086 / 台南2592141 / 高雄2249520 / 屏東7553355

- 2、未提示成本：稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，得依原始取得時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，核定其成本。
- 3、未提示費用：稽徵機關得按成交價額5%計算其費用。

(十三) 罰則

- 1、行為罰：個人未依限辦理申報，處三千元以上三萬元以下罰鍰。
- 2、漏稅罰：個人已依本法規定辦理房屋、土地交易所得申報，而有漏報或短報情事，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。
- 3、個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得稅申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處三倍以下之罰鍰。

二、作業要點第18點相關規定

(一) 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逾二案。
- 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。

(二) 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。

(三) 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。

三、土地以個人名義或營利事業名義買賣之差異

- 合建分售之個人地主依個人認定課稅(A)與認定為營利事業(B)，其稅負差異：
- 假設甲與營利事業合建，土地款收入為10,000萬元，其成本及費用為9,000萬元，淨利為1,000萬元，其稅額分別為：
 - (A) 若依所得稅法14條之4規定以個人合建按20%課稅：收入10,000萬－成本及費用9,000萬＝淨利1,000萬
 $1,000萬 \times 稅率20\% = 200萬元$ (綜合所得稅)
 - (B) 若依作業要點第18條認定為營利事業，其稅負為：
 $收入10,000萬 - 成本及費用9,000萬 = 淨利1,000萬$
 $1,000萬 \times 稅率17\% \times 1/2 = 85萬$ (營利事業所得稅)
 $1,000萬 - 85萬 = 915萬元$ (股東盈餘分配)
 $915萬 \times 45\% (最高稅率) = 411.75萬$ (綜合所得稅)

總稅負＝營利事業所得稅85萬＋綜合所得稅411.75萬＝496.75萬。

上例若依(A)個人稅負為200萬元、稅率為20%，若依(B)個人最高稅負為496.75萬元、稅率為49.675%，所以個人地主若符合作業要點第18點相關規定，而被認定為獨資合夥之營利事業，其稅負增加頗鉅。

四、新制合建分售(分成)與公司自地自建所得稅的差異

稅 負	合建分售 (A)	公司自地自建 (B)
房 屋	營所稅 17%+盈餘分配	營所稅 17%+盈餘分配
土 地	綜所稅 20%	營所稅 17%+盈餘分配

房屋部份合建分售與公司自地自建之稅負相同，僅就土地部份分析：

- A. 合建分售土地如以個人身份課稅，其稅率為20%
- B. 土地如以公司名義出售，其稅負計算如下：
- 假設土地淨利1,000萬元，則營利事業所得稅為1,000萬×17%＝170萬
 - 盈餘分配（股東可扣抵稅額減半扣抵）
 $1,000萬 - 170萬 = 830萬$ （稅後淨利）
 提列法定公積： $830萬 \times (1 - 10\%) = 747萬$ （股東可分配股利淨額）
 $747 + (170 \times 1/2) \times 90\% = 823.5萬$ （股東股利總額）

$823.5 \times 45\%$ （最高稅率）－76.5萬＝294.075萬（綜合所得稅）

總稅負：營所稅170萬＋294.075萬＝464.075萬，最高稅率為：46.41%

c. 若保留盈餘不分配，須加徵10%所得稅

$1,000萬 \times 17\% = 170萬$

（稅後淨利－10%法定盈餘公積）×10%
 $= (830 - 83) \times 10\% = 74.7萬$

$170萬 + 74.7萬 = 244.7萬$

稅負：24.47%＋755.3萬保留盈餘

土地登記為個人或公司有四種型態：

	稅率
1.地主為個人	20%
2.地主為個人，但認定為營業事業	最高稅率49.675%
3.地主為公司，盈餘分配	最高稅率46.41%
4.地主為公司，盈餘不分配	繳納24.47%+尚有保留盈餘755.3萬

五、新制房地合一稅，自用住宅是否較舊制有利？

● 新制：

- 所得400萬元以下免稅。
- 所得超過400萬元部份，分離課稅，稅率10%。
- 土地漲價總數額（土增稅稅基）部份可以減除。

● 舊制：

- 土地課徵土增稅免所得稅。
- 房屋所得為財產交易所併入綜合所得計算（稅率為5%～45%）。
- 房屋所得之計算：（104年4月1日台財稅10304649640號令）

- (1) 依交易時實際成交金額及原始取得成本計算，依所得稅法第14條第1項第七類規定核實認定。
- (2) 未依前點規定申報，未提供實際交易資料或取得成本者，稽徵機關依查得資料核定。
- (3) 僅查得實際成交價，而無原始取得成本，在台北市成交金額7,000萬元以上、新北市成交金額6,000萬元以上、雙北以外地區房地成交總金額4,000萬元以上，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入百分之十五計算其

出售房屋之所得額。

- (4) 稽徵機關未查得成交資料或原始成本資料者，除前項外依房屋評定價值乘以部訂標準利潤率計算其所得額。

● 結論：自用住宅若交易所得在400萬元以下，新制免稅較有利；若10年以上老房子沒有實價登錄、銀行等查得資料，則以房屋評定現值按財政部規定標準利潤率課稅，若房屋現值較低可能稅負較低。

六、在新制下，直接贈與子女不動產是否為最佳規劃？



- 依作業要點第6點規定繼承或受贈取得：
房屋、土地交易所得＝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。
- 即收入按市價，取得成本按房屋評定現值及公告土地現值計算，造成取得成本與當年市價買得與公告現值之價差須視為所得課20%所得稅，而贈與稅率只有10%，顯然多繳了10%的稅，反而不利。

七、個人自地自建，如何課稅？新舊制有何不同？

1. 依作業要點第18點(二)規定，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。(適用新制，房地全部課稅)
2. 財政部91/03/13台財稅字第0900454904號函規定，個人提供土地自行出資建屋出售或與建設公司合建分屋出售，依本部81年1月31日台財稅第811657956號函及84年3月22日台財稅第841601122號函規定，應辦理營業登記者，其屬出售土地部分之所得，不列入該營利事業之盈餘

。(適用舊制，土地免稅、房屋課稅)

3. 新舊制不同點

新制：a. 房地所得採分離課稅，稅率20%。

b. 產權移轉後，30天內申報繳納，若未申報，即查核補稅送罰。

c. 成本採實際成本，若未取得實際成本，則稽徵機關查得資料或依房屋評定價格及土地公告現值計算。

舊制：a. 土地所得免稅、房屋依實際成本課稅。

b. 於次年度五月份申報，房屋所得併入綜合所得申報。

c. 成本依查得資料課徵。

八、在新制下，為配合銀行貸款、實價登錄，技術合約衍生的問題？

● 依規定實際交易合約應與銀行貸款、實價登錄相同，否則即衍生銀行超貸或實價登錄不實或逃漏稅的問題。

● 然而實務上常因購屋客戶有自備款不足，或裝潢款需求增貸，或為支撐房價，墊高實價登錄等不一，造成實際交易與銀貸合約、實價登錄不符，衍生出A、B約在新制下很難解套。

1. 新制須在產權移轉後30天內申報國稅局繳稅，否則即予查核補稅裁罰

。實價登錄也是規定須在不動產移轉30天內依實價辦理登錄，且內政部亦規定登錄價格為折讓後金額。

2. 客戶採用新制申報，其取得成本高與低，稅額相差20%，購屋者可能以墊高後的價格申報為取得成本。若稽徵機關反查建設公司出售房地與客戶取得成本是否相符，若不符可能造成逃漏疑義。
3. 在新制下若墊高合約售價，個人地主稅負20%，房屋最少有營業稅5%及營所稅17%，合計22%，所以墊高的售價不管分配予房屋或土地，都會增加稅負。

九、新制下，個人房地交易所得之計算？

成本與費用之計算？

(一) 以實際取得成本為準。

如無法提供取得成本，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料得依原始取得時房屋評定價格及公告現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本。

(二) 下列亦得包括於成本中減除：

購入房屋、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、仲介費等），及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。

(三) 土地經主管機關核准減除之改良土地

已支付之下列費用：

1. 改良土地費用。
2. 工程受益費。
3. 土地重劃負擔總費用。
4. 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額。

(四) 相關費用之認列：

本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之取得、改良及移轉而支付之費用，包括交易房屋、土地所支付之必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等，不包括依土地稅法規定繳納之土地增值稅。未提示上開費用之證明文件或所提示之費用證明金額未達成交價額百分之五者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。

取得房屋、土地所有權後，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，不得列為費用減除。

十、短期與長期投資性房地買賣，如何規劃較有利？

	公司盈餘不分配	公司盈餘分配	個人(一年內出售)
出售房地利益	100 萬	100 萬	100 萬
營所稅 17% 個人一年內出售	17 萬	17 萬	0
盈餘加徵 10%	$(100 \text{ 萬} - 17 \text{ 萬}) \times (1 - 10\%) \times 10\% = 7 \text{ 萬}$	0	0
盈餘分配股東綜 所稅稅率假設最 高 45%	0	$[(100 \text{ 萬} - 17 \text{ 萬}) \times (1 - 10\%) + 17 \text{ 萬} \times 50\%] \times 45\% - 17 \times 50\% = 29 \text{ 萬}$	0
綜合所得稅	0	0	$100 \text{ 萬} \times 45\% = 45 \text{ 萬}$
稅負合計	24 萬	46 萬	45 萬

個人出售房地產，課稅稅率：

1. 持有1年內：45%
2. 持有1-2年內：35%
3. 持有2-10年內：20%
4. 持有10年以上：15%

所以持有在2年內之短期投資以公司持有較有利，況公司尚可以列報相關營業費用，降低所得額。若2年以上長期性投資，則以個人持有較有利。

由於房地合一稅自105年1月1日開始實施，採土地增值稅與所得稅並行制，土地所得之計算係採稅基相減法，即計算後所

得稅稅基大於土增稅稅基時，除繳納土增稅外，尚須補繳所得稅，若土增稅稅基大於所得稅稅基時，只繳納土增稅免所得稅，即使虧損也不退土增稅，所以將大幅增加了土地交易的稅負。過去舊制土地交易所得免所得稅，建設公司採用合建分售規劃房地比時，都將利潤劃歸土地所得以節稅，往後房地合一稅制下，土地交易所得須加課所得稅，所以房地比的分配須熟悉新制規定審慎規劃，由於個案經營型態不同、盈餘分配策略不同，自然會有不同之房地規劃。本文僅分析淺見，提供參考。

YKK AP R's ART 觀響水密窗，超廣角視野，景色環繞。

窗戶的品質，決定住宅的價值 全新YKK AP R's ART觀響水密窗，不只高科技，更極致完美。日本建築士票選理想品牌的第一名，以高水密、高隔音、高節能，演繹生活品質的頂級想像。

1/2極細窗框設計，實踐建築與住宅的雙重美學，廣角環繞的最觀享受，讓每一刻都成為生動的視覺饗宴，品味更具質感的住宅空間。日歷建築雜誌2012年12月10日號，YKK AP榮獲「最優使用建材」殊榮，設備品牌「排行」RC高樓層用水密窗第一名。



1/2 極細窗框

原窗框橫幅自170mm縮減為75mm，平整簡約的細緻線條，完美展現建築設計感，坐擁最大景觀視野，開拓更廣角的住宅空間。



新水密結構

利用等氣壓構造，獨創超越JIS日本國家工業標準2倍的新水密結構，實現高規格生活水密，守護居家的舒適與寧靜。

R's ART. 觀響水密窗 YKK AP



花台、樹穴設計及植栽之經驗分享

三發地產股份有限公司總工程師 張文英

一、定義：

本文花台、樹穴係指在人工地盤上所配置的植栽設施，人工地盤含大樓中庭（地下室頂版上方）、陽台、露台、屋頂花園等，也包含高雄市政府推動的「高雄厝執行計畫」中的景觀陽台。花台與樹穴底部沒有接觸大地土壤，無法直接排水，需透過濾層接排水管到排水系統。下文簡稱花台。

二、設計：

1、依據都審法規以及植物根部球徑尺寸、

防止傾倒、透水板、過濾層等需求，提列以下設計空間

類別 尺寸	喬木	灌木	草皮
寬度	> 150cm	> 50cm	
深度	> 150cm	> 60cm	> 30cm

2、結構設計：

(1) 依據高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法：第十條第二項第二款：供綠化設施使用者，其設施應包含植栽及覆土，植栽之栽種面積基準及覆土深度等設計應符合建築基地綠化設計技術規

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。

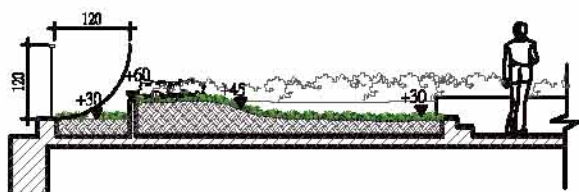
(2) 依照設計空間容積計算覆土重量加上喬木重量（約 $500\text{kg}/\text{m}^2$ ），提供結構技師計算結構載重補強。

(3) 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。

(4) 花台鋼筋混凝土RC牆體厚度：

牆高度	厚度	混凝土強度	鋼筋 FS: $2800\text{kg}/\text{cm}^2$
$H \leq 100$ 公分	T=10 公分	$210\text{kg}/\text{cm}^2$	#3@20 公分 單層雙向
$H > 100 \sim 150$ 公分	T=15 公分	$210\text{kg}/\text{cm}^2$	#4@20 公分 雙層雙向
$H > 150 \sim 180$ 公分	T=18 公分	$210\text{kg}/\text{cm}^2$	#4@15 公分 雙層雙向

3、屋頂花台與周邊女兒牆需保持 $>100 \sim 120$ 公分水平距離，或增加女兒牆高度（與花台高差需 >120 公分，詳附圖一），以防止孩童攀爬墜落。



圖一：屋頂花台剖面圖

三、植栽選用：

1、因在人工地盤上根部生長空間有限侷促，避免選用生長快速的喬木（例如小葉欖仁、黑板樹等），日後根部充滿盤

踞在花台裡反而不利植物生存，樹長高但根部沒加深易受強風傾倒，又樹冠及樹高超過預期與環境不相襯。所以要選擇成長緩慢的樹種。

2、因應花台設計位置的方向、日照，選用適合植物，例如日照不足位置（中庭或頂蓋下方）宜選用耐陰性植物。

四、內襯：

1、花台內襯除防水層外，裡層建材有不銹鋼槽體、FRP槽體、貼磁磚、防水粉刷等，以不銹鋼槽體與FRP槽體之防水性及耐久性較佳，但要注意槽體的接縫完整度。也要注意FRP槽體材質酸鹼是否會對植物根部生長有所影響。

2、樹根會破壞瀝青系的防水層，如果沒有不銹鋼槽體內襯時需鋪設止根板（如照片一），防止根部破壞防水層，尤其是根系很強的竹類，建議不要種植。



照片一：止根板

五、防水：

1、花台內側（牆面與底面）需施作防水（



照片三：水電管路在牆面出管線

- 3、設施重量會壓陷土壤，所以自花台底部預留固定RC底座，提供雕像、奠基石等重物固定。

九、土壤：

- 1、土壤的排水透氣性很重要，選用砂質性土壤除避免積存水分腐爛根部（如照片四）



照片四：花台積水(土壤排水不良，黏性土質太多)

，並加入晶耀石、植生陶石（植生陶石是由台灣本土的水庫淤泥添加不同比例之稻殼或鋸木屑造粒、窯燒而成的無機顆粒性土壤介質，特色為輕量、保水、通氣、高

強度、可重複使用）（如照片五）發泡煉



照片五：植生陶石

- 石、珍珠石等輕質材料，以增加土壤的透氣性提供氧氣給根部。也會使土壤輕質化，減低對結構樓板的荷重。
- 2、肥料供給也是適量就好，因為肥沃的土壤會讓樹木長得太快。
- 3、填土過程在花台上需以人工運搬土壤，因經車輛壓實後，其排水的物理性就會改變，容易造成壓密結塊，形成土壤硬度增加排水不易的現象。土壤太硬若加上黏粒層太高形成排水不良，土壤中黏土會將透氣孔阻塞，形成不透水及窒息，導致好菌死亡及惡菌族群大量滋長，造成樹木死亡。
- 4、土壤裡的黏粒質若超過50%會產生板結現象，就同上述狀況阻塞透氣。
- 5、土壤的PH值5~7.5適合大部分的植物生長，施工過程中殘留的水泥渣塊PH值達8以上會殘害根部，相對的清洗稀鹽酸液也一樣破壞。即便是非人工地盤的樹穴（有接觸大地土壤）也是要清除施工過程中所殘留的混凝土塊或水泥砂漿殘渣。

在地深耕一甲子，再創綠色新典範－ 太亞新事業－再生能源電廠投資開發， 與您攜手共創綠色家園。

green
Wire

大亞綠色電線電纜
註冊商標



綠色創新 · 企業典範

- ✓ 大亞環保電纜再次獲得肯定 - 榮獲經濟部主辦之「**第一屆台灣綠色典範獎**」與「**國際綠色典範獎**」之「**綠色典範產品**」殊榮。
- ✓ 大亞所研發的 Green Wire 環保電纜，不使用含氯素塑膠，因具備高阻燃性，燃燒時發煙量極少且不會產生戴奧辛及鹵酸氣體等有害物質，成功脫穎而出、榮獲「**綠色典範產品**」殊榮。
- ✓ 大亞環保電纜是台灣電線電纜產業**綠色創新**的典範，2008年一推出即獲得環保署第一類環保標章的肯定。**2014年大亞成為台灣電纜業唯一中華電信CSR優良供應商。**
- ✓ 大亞跨足再生能源電廠營運管理業務，提供風力與太陽能電廠興建與承租場地的服務平台。歡迎業務洽詢！！



■ 主要產品：

1. 電力電纜
2. 通信電纜
3. 光纖電纜
4. 扁平漆包線
5. 抗干擾漆包線
6. 絲包線
7. 漆包鋁線
8. 導磁漆包線

■ 新開發產品：

1. Green 環保電纜
2. 無鉛PVC電纜
3. 鈎鍍銅線
4. 自黏型三層絕緣線
5. 漆包銅包鋁線
6. 鍍銀銅線
7. 客製化各種特殊無鉛焊材、無氧、無磷銅製品
8. 風力與太陽能電廠興建與承租場地服務

大亞生產之電線電纜產品均獲得國際ISO9001 + ISO/TS16949 品質認證
電機電子用線均獲得IECQ QC 080000 無有害物質品質認證
大亞廠區也已取得ISO 14001 環境、OHSAS 18001 職業安全衛生系統認證



www.taya.com.tw
業務專線：(06)595-8191

總公司
台南市71847關廟區中山路二段249號
TEL：(06)595-3131
FAX：(06)595-8190

台北分公司
新北市24886新北產業園區五工路149號7樓
TEL：(02)2299-7070
FAX：(02)2299-7123

中國/東莞廠(恒亞) TEL：86-769-85337985
中國/昆山廠(恒亞) TEL：86-512-57167888
中國/漳州廠(大亞) TEL：86-596-8769888
越南/胡志明市同泰廠 TEL：84-61-3836361-4
越南/河內海陽廠 TEL：84-320-3775888

6、可採用酸素管（如照片六）將其水分及氧氣帶往土壤下方，增加好菌生長。另附圖一中的花台面層排水垂直連通管也可提供氧氣給土壤。



照片六：酸素管

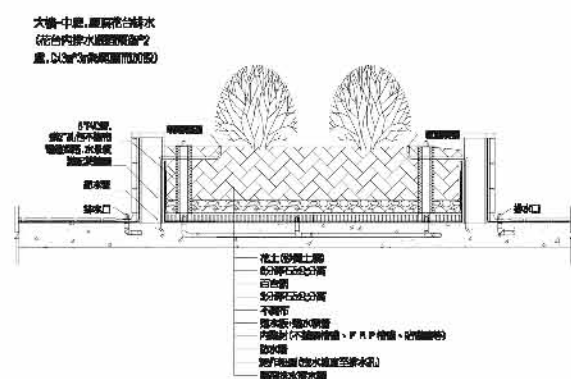
1、第一層過濾：鋪設過濾網（百吉網）（如照片七），放置6分碎石級配（約5公分高），作為第一道土壤過濾層。



照片七：百吉網

十、濾層：

濾層的目的要能讓土壤排水，又不能讓土壤流失，甚至阻塞排水管，所以藉由碎石級配、過濾網、不織布，分層過濾排水，又能留住土壤。以下是說明過濾層的程序，並可對照（詳附圖二）。



圖二：花台剖面圖

2、第二層過濾：鋪設不織布（如照片八），並放置3分碎石級配（約5公分高）作為第二道土壤過濾層（如照片九）。

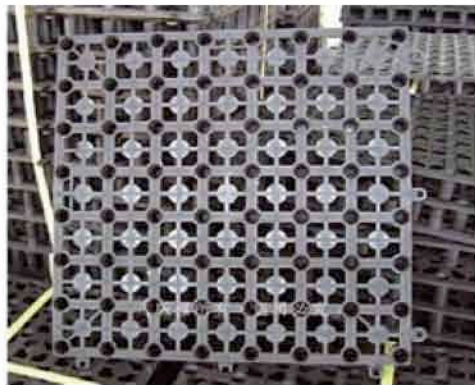


照片八：不織布



照片九：不織布上鋪碎石過濾

3、第三層過濾：PP透水板（30*30*高度3公分）（如照片十）+透水軟管（如照片十一），提供最後一層過濾，使底層滲透水流動快速避免積水。



照片十：透水板



照片十一：透水軟管

十一、防護：

喬木移植後因根部尚未完全展開抓住土壤，為防止強風吹襲傾倒，需先以下列方式假固定。

1、木支架：以2或3支防腐木樁（米徑5公分）麻繩綁紮固定在樹幹（如照片十二），約可承受30m/sec風速。



照片十二：木支架固定

2、鋼纜索：以2或3條可調式（鬆緊螺旋釘/套筒螺母）鋼纜併同強化橡膠束管（W=2.5cm）（如照片十三），效果佳但缺點是周邊若是步道會造成行人絆倒之慮。



照片十三：鋼索固定

- 3、鋼環：以鋼環+鋼管（如照片十四）固定在樹幹，簡潔美觀，較木支架耐用且抗風也強。



照片十四：鋼環固定

- 4、盤地式支架(如照片十五)：用支架將根部包裹固定在人工地盤，約可承受50m/sec風速，為隱藏式支架，既美觀又不影響周邊，最適用在高樓層的景觀陽台，因為高樓層風壓大且使用其他支架空間不足也不美觀。



照片十五：盤地式支架

- 5、防護支架使用滿一年後應檢查固定材料有否腐蝕損壞，再予以延用或更換用新品材料重新固定。

十二、移植：

1、移植時間：

喬木移植時間

- (1) 常綠樹以三至五月春季期間最適宜，其次為九月至十一月夏末期間。
- (2) 落葉樹以十一月至翌年三月期間移植最合適，避免於嚴寒時期移植。
- (3) 針葉樹大致上以三至四月為最佳移植時期，九至十月次之。

灌木移植時間

應選擇灌木植物休眠期或植物生理作用緩慢時進行，常綠灌木與落葉灌木移植的時間，大致上與常綠喬木、落葉喬木相似。

2、注意事項：

- (1) 移植前，應選定蒸發量較小時間，進行初步枝葉整修。
- (2) 切根範圍以植物根部直徑三至五倍大範圍為宜。
- (3) 植栽移出原穴，應以稻草、草繩交叉固定，並避免土球崩落。
- (4) 植穴的大小以球根兩倍大為宜，深度為深於土球深度20至30cm為宜。
- (5) 椰子類或特殊需求植栽應以草繩、草蓆綁緊包繞樹身至幹高 2/3 處後運送。
- (6) 灌木移植仍以附有土球者為佳。
- (7) 蔓性灌木可以輔助工具引導其生長方向。

十三、其他注意事項：

- 1、移植喬木根部常以黑色尼龍網包裹土球(如照片十六)，但移植後需當下拆除此黑色尼龍網，因尼龍網不會分解，日後會限制根部發展，也是造成喬木受風傾倒原因。



照片十六：球根以黑色尼龍網包覆

- 2、地盤高程不同的花台排水管不能連通，否則高水位排水會流到低水位造成上舉壓力。
- 3、有效土層最小深度：喬木100公分，灌木50公分。
- 4、樹冠的枝葉的穿透力越高，可承受的風力強度也越高，所以要定期修剪，預防受強風傾倒。

十四、參考文獻：

書籍：

- 1、樹木種植手冊(基盤整備概念篇) / 曾櫻銳 作
- 2、景觀植栽維護管理概論 / 李碧峰 作

參加工程金質獎甄選 為建築加分

本會資料室整理

高雄市政府在陳菊市長領導的團隊，精心努力塑造高雄成為宜居城市，工務局用心良苦邀請三大公會—高雄市建築師公會、高雄市土木技師公會、高雄市結構工程工業技師公會，共同舉辦「高雄市新建建築物工程品質金質獎」選拔，本會也受邀為協辦單位，三大公會輪流主辦，今年輪由高雄市結構工程工業技師公會主辦，三年來受到各界熱烈迴響，對延續及提昇高雄市建築師工程品質，有正面加分之效果，同時鼓勵了不動產業及營建業，增

進建築履歷品質保證，讓社會大眾對居住環境的安全更具信心。

業者參加甄選獲獎後，不但個案殊榮加身，與工程品質獲得保證，公司品牌亦得到肯定，本甄選是非常有意義的活動，歡迎同業踴躍參與選拔，今年甄選已正式起跑，請逕上本會網站或高雄市結構工程工業技師公會網站審閱金質獎參選相關報名資料，向結構技師公會聯絡報名，在此預祝業界均能得到「高雄市新建建築物工程品質金質獎」之肯定與殊榮。

THINK WELL
TO THE END
CONSIDER
THE END FIRST.



從頭到尾都要謹慎考慮，從終點開始思考。

Leonardo da Vinci

李奧納多·達文西 (1452-1519)

- 載自《建築大師語錄》一書 -

美學建築 向善城市



2016

第24屆中華建築金石獎甄選活動

The 24th Annual Chinese Architectural Golden Stone Award

報名熱線：(02) 2705-4399

傳真熱線：(02) 2705-9263



JUSTIME

亞洲首獲衛浴類 iF設計金獎

Lucky 7



reddot award 2016
winner



Awards we won



GOOD DESIGN AWARD
2015年度受賞



Designed in Taiwan
Made in Taiwan

高雄總經銷(門市)：

富宜僑股份有限公司

高雄市三民區鼎力路146號

TEL：07-3421750 FAX：07-3423588

欲了解更多資訊，請上
www.justime.com 查詢

會務活動簡訊

舉辦會員代表大會 圓滿成功

本會於三月十八日下午三時，假漢來大飯店九樓龍鳳廳舉辦第十三屆第一次會員代表大會，會員代表出席非常踴躍，政府首長、各界貴賓、媒體記者均蒞會指導，場面熱烈。

(一)大會由張理事長永義主持，會前舉辦土壤液化因應說明記者招待會，及捐贈儀式：



1.公會捐贈高雄市政府警察局偵防車儀式，由理事長張永義、榮譽理事長張調、郭敏能、陳武聰及捐贈會員公司共同捐贈高雄市政府警察局，由宋副局長孔慨代表受贈。

2.捐贈自動體外心臟電擊去顫器（AED）100萬元，由理事長張永義、榮譽理事長張調、郭敏能、陳武聰及捐贈理監事、會員代表共同捐贈高雄市政府教育局，由王副局長進焱代表受贈。

(二)致贈本會榮譽理事長、顧問、熱心公益、協力廠商及第十二屆全勤出席理監事、第十二屆全體理監事、理事長紀念獎牌。

(三)大會通過104年度決算書、105年度預算書及工作計畫書等多項議案。

(四)選舉第十三屆理監事、常務理監事，並選出新任理事長由張永義先生擔任，副理事長由翁國振先生擔任，監事會召集人由李天從先生擔任。

(五)舉辦建築之夜會員大團圓大會餐。



理監事聯席會 研討會務議題

本會於105.4.28.假國賓大飯店召開「第十三屆第二次理監事聯席會議」，會前全體理監事合影留念，以慶賀新上任之喜，接著舉行會議，由理事長張永義主持，出席理監事46人，共同研討會務發展，會中由陳副市長金德代表頒發理監事當選證書及研議通過多項決議案。

舉辦「建築法相關問題研討」 為會員解惑

(一)本會於105.3.23.假本會會議廳舉辦「高雄厝座談會」，邀請高雄市政府工務局相關官員蒞臨本會講述高雄厝修法內容，會議由本會法規會副主委雷浩忠、建築師公會法規會主委羅仲廷共同主持、工務局建管處處長蘇俊傑、總工程司黃志明、正工程司曾品杰蒞會說明，工務局局長趙建喬、本會理事長張永義列席指導，出席會員及建築師公會60餘人，提問雙向溝通，會員均獲益匪淺。





(二)本會於105.4.12.舉辦「法規議題」研討會，邀請高雄市建築師公會法規會主任委員羅仲廷蒞會主講：1.高雄市政府近期修法說明。2.高雄厝鼓勵回饋辦法說明。3.105.2.6.美濃大地震專題報告。4.土壤液化與耐震設計。會議由本會建築技術法規委員會副主委雷浩忠主持，本會理事長張永義列席指導，出席會員100餘人專心聆聽，對法規均有進一步瞭解。

(三)本會理事黃添銘、秘書長林佩樺邀請顧問市議員李喬如於105.5.27.至高雄市政府與都發局總工程司張文欽、都規科長唐一凡及建管處處長蘇俊傑溝通，有關各項構造物不得突出退縮線，獲得共識：圍牆屬雜項建築，而非構造物，排除該項結構物不得突出退縮線之規定。



(四)本會建築技術法規委員會於105.5.30.假本會會議廳召開「法規相關會議」，邀高雄市政府正工程司曾品杰講解5.26.公布實施之「高雄厝2.5版本」，並與會員雙向溝通，討論「建築法二次施工罰責」、「建築管理自治條例強制責任險」、「人行道共構認養」、「土壤液化地下探勘」等相關議題，會議由本會建築技術法規委員會主委陳添進、副主委雷浩忠共同主持，本會理事長張永義、建築顧問林子森、鄭純茂、羅仲廷建築師列席指導，出席會員80餘人，討論熱烈。



舉行記者聯誼餐會 拓展公關

本會於105.3.15.假海天下餐廳舉行記者聯誼餐會，理事長張永義及公關委員會主任委員李天從、理監事及各報社記者均參與盛會，餐會中決議在第十三屆第一次會員大會會前請大地技師公會高屏分處處長張瑞仁技師說明土壤液化因應相關議題，讓會員代表及社會大眾瞭解土壤液化不可怕，結構安全才重要。

美學講座 增進會員建築品味

本會與高雄市建築師公會於105.5.6.假漢來大飯店共同舉辦「建築專業研討會」，邀請旅居澳洲建築師施佩玫主講「女建築師的基於經濟與美學的新價值觀思考」，本會理事長張永義、高雄市建築師公會理事長麥仁華共同主持，參加之會員及建築師約200人，浸潤於美學的思維，獲益良多。



支持文創 展現公會公益

(一)本會對公益贊助愛心捐款，扶助弱勢，從不落人後，文化傳承、藝術活動，亦展現高度支持與推動之熱忱，「陳亞蘭歌仔戲—牛郎織女」舞台劇公演，本會應聯合報之邀，給予經費贊助與支持，105.5.8.「牛郎織女公演記者會」在新光三越三多店舉行，本會理事長張永義應邀出席，除接受感謝狀外，並致詞與接受媒體訪問。



(二)高雄捷運公司與傑迪斯整合行銷公司攜手合作，將高雄捷運鳳山西站打造成主題展示車站「跟著查理布朗旅行趣」，本會除了熱情贊助，理事長張永義亦應邀出席105.3.31.「跟著查理布朗旅行趣」記者會並致詞，展現親民形象，現場氣氛融洽、青春洋溢。

園冶盛事 參與活動及參訪

(一)105.5.28.「2016園冶獎頒獎活動」在高雄市立圖書館總館進行頒獎活動，本會理事長張永義、秘書長林佩樺及會員多人參加，理事長並代表本會頒發獎項。



(二)本會於105.5.17.舉行「園冶獎得獎個案參訪」，會員80餘人報名參加，參觀之個案大樓有：樂活（京城建設）、福懋一樹河堤（福熙建設）、悅龍灣（城揚、日宇建設）、聯上涵景（聯上實業）、文山硯（麗晶建設）；透天個案有：景畔心（晉有建設），參訪會員均能在參觀中獲得學習心得。



建管廉能健檢論壇

高雄市政府於105.5.26.舉辦「105年度建管廉能健檢論壇」，本會理事長張永義擔任與談人，本會理事黃添銘、林俊良、蔡政志、李昆昌及會員多人參加，就建管業務與市府雙向溝通。



新世代委員會 研討新方向

本會新世代委員會分別於105.5.23.、6.14.召開會議，研商委員會的組織架構，未來發展方向、國內、外考察觀摩規畫案，會議由主任委員方啓禎主持，首次會議本會理事長張永義親自出席指導，對充滿朝氣之新世代委員諸多期許與嘉勉，兩次會議委員均踴躍出席，並設置四個小組，分別由四位副主委擔任組長，分工籌劃相關議題與工作內容，專業企管組組長陳宜霖、座談會組組長郭俊毅、公



關組組長翁志賢、考察組組長李佳翰。



辦理履約保證審查 服務會員公司

本會分別於105.4.6.、6.8.召開「預售屋履約保證機制一同業連帶擔保公司審核委員會」，會議分別由主任委員吳宗國、副主任委員陳伯安主持，分別審查通過棋琴、新創意、皇苑、崑郡等4家建設公司申請「履約保證一同業連帶擔保」之建築個案。

友會互訪 設宴款待 互動良好

(一)台中市大台中不動產開發公會理事長陳正哲、秘書長賴孟祺及會員一行80人於105.4.13.蒞臨高雄參訪，除參訪公共建設高雄圖書總館及試乘輕軌捷運並參訪本會會員福懋、鼎宇、城揚與日宇、友友、高永、容誠等七家建設公司之建築個案，本會理事長張永義及理監事熱情招待，並於寒軒飯店設宴款待，賓主盡歡。



(二)本會於105.5.25.應台南市不動產開發公會之邀，由理事長張永義率團至台南市參訪優良建案，一行80餘人，分乘兩輛遊覽車，參觀大樓個案：耘非凡（富立建設）、僑昱ILIFE（僑昱建築）、遠奏曲（富立、隆大、恆聚三家公司合資興建）、康舟里澤（富鼎開發）、透天個案：好瀚天來2（瀚翔建設）、日日（敦煌建設），中午在台南東東宴會式場與台南市公會理事長、理監事歡聚一堂。



(三)105.6.15.台南市不動產開發公會在理事長陳昆和、榮譽理事長陳聰徒率領86人蒞臨本市參觀建築個案：福懋－樹河堤（福熙建設）、景畊心（晉有建設）、聯上涵景（聯上實業）、悅龍灣（城揚、日宇建設）、美術愛河（鼎宇建設）、仰德（仰德建設）等建案，中午本會理事長張永義、新世代委員會副主任李佳翰及福懋建設總經理涂耀斌、城揚建設副總經理許承凱於大八飯店設宴款待貴賓。

財稅研討會 為會員解惑

本會於105.6.8.假國立科工館南館演講廳舉辦「新制房地合一稅研討會」，邀請財稅顧問陳萬彬主講「新制房地合一稅後建設公司的因應與規劃」，會議由本會財稅委員會副主任委員蔡政志主持，本會理事長張永義列席指導，出席會員300餘人，場面熱絡。



公寓大廈研討 實務解析

本會於105.6.24.假國立科工館南館演講廳舉辦不動產實務系列（三）講座，邀請法丞律師事務所陳樹村律師主講：「公寓大廈管理條例之疑難問題與處理」，會議由本會權益維護及糾紛處理委員會主任委員林中進主持，出席會員約200人，對於房地產實務的傳授陳律師極具經驗與權威，在他的傾囊相授之下，會員均感受益匪淺。



高爾夫聯誼會 增進會員情感

（一）本會高爾夫聯誼會於105.4.1.、4.15.、5.20.分別假南一、大崗山球場球敘，會長梁敏鴻、總幹事陳慶章及會員多人參加，互相切磋球技，增進情誼，會員更與高雄市政府球隊互相切磋球技並藉增情誼，球賽後在球場餐廳頒獎與餐敘，其樂融融。

（二）本會高爾夫聯誼會於105.6.17.假澄清湖球場舉行第24屆會長盃聯誼賽，會長梁敏鴻、副會長梁德興、總幹事陳慶章及會員多人參加，球賽後假球場餐廳餐敘，並選出第25屆會長梁德興、副會長黃添銘、總幹事黃頌舜，頒發各項獎項後，在歡樂的笑聲中結束了這次球敘。





NEVERTOONEXT



BEHOLD THE FUTURE.
THE MULTI-FUNCTIONAL
VEIL® INTELLIGENT TOILET.

KOHLER®

美國廚衛經典

台北 |
麗舍品牌旗艦店：
松山區敦化北路260號
領示：內湖區行善路48巷16號
金時代：松山區長安路486號

新北 |
綠昇：板橋區文化路二段421號

桃園 |
萬臣品牌旗艦店：
大園區新生路四段121號
漢謙：桃園區永安路279號
邑舍：桃園區成功路191號
澄美：桃園區三民路一段140號

新竹 |
萬臣品牌旗艦店：
竹北市光明大路275號

台中 |
麗舍品牌旗艦店：
南屯區河南路四段433號
麗舍：西屯區黎明路三段358號
誠實：西屯區台灣大道四段772號
鍾力：西區英才路517號

彰化 |
艾美：彰化市崙山里大智路62號

雲林 |
聖旗：斗六市雲林路二段363號
嘉義 |
高鑫漢：嘉義市林森西路26號

台南 |
麗豐居品牌旗艦店：
安平區永華路二段331號
永昕：南區健康路二段213號

高雄 |
麗舍：前金區民生二路200號
麗室：左營區新莊一路127號
甲井：小港區中安路584號
章記：前金區中華三路166號

花蓮 |
旗勝：花蓮市化道路180-2號

洽詢專線：(02)2713 2860

KOHLER.COM.TW

編輯手記



- 一、本會理監事三年任期屆滿，第十二屆理事長張永義辛勤耕耘，不負眾望蟬連第十三屆理事長，廣續服務會員，摩頂放踵，連任後首次執筆「再接再厲，期許美好環境」，解析現況並勉勵會員，指點未來努力方向。
- 二、本會的會員大會乃建築業界年度盛事，本次第十三屆第一次會員大會經本會副秘書長安家元詳實報導活動過程，讓讀者身歷其境。
- 三、本會會務有賴理監事會的付出及奉獻，經過第十三屆第一次會員大會的熱烈投票選舉，本會秘書處彙整新出爐的第十三屆理監事名單，配合精美相片製成芳名錄，以供會員更深入認識本會骨幹人物。
- 四、新制房地合一稅自今年開始施行，為會員們的夢魘，問題層出不窮，本會財稅

顧問陳萬彬為會員解惑，撰寫「新制房地合一稅，建設公司的因應與規劃」一文，協助會員深入瞭解稅制內容，條理分明並多方舉例，想瞭解新制房地合一稅的讀者千萬不能錯過。

- 五、綠建築為當今建築業之所趨，三發地產有限公司總工程師張文英富涵工地實務經驗，本次提供「花台、樹穴設計及植栽之經驗分享」一文，圖文配合，鉅細靡遺介紹植栽施工之細節，相信對會員的相關工地實務助益頗豐。
- 六、好刊物要永續經營，有賴廣告支持，「高雄建築」雜誌在經費短絀下，仍按期出刊，感謝同業協助爭取刊登廣告，往後更拜託同業能推薦優良廠商刊登廣告，以減輕本雜誌的經費負擔，使本刊物能永續生存，為建築同業服務。

《高雄建築》雜誌廣告價目表

區 分	封面裡、封底裡、封底		內 頁	
	一般廠商	會 員	一般廠商	會 員
一 期	(不予折扣) 15,000/期	(9折) 13,500/期	(不予折扣) 10,000/期	(不予折扣) 10,000/期
二 期	(9折) 13,500/期	(8.5折) 12,750/期		



合歡鋁門窗

Taiwal Kaohsiung

高性能鋁窗的級距，來自於

精湛造窗工藝

▶ **寬279cm**

▶ **高224cm**

水密性1000Pa

抗風壓3600Pa

氣密性2以下

隔音性35Bb



合歡鋁門窗企業有限公司

廠址：臺灣高雄市大寮區溪寮里（路）108-12號

電話：07-652-6336

Modern Living | CONCRETE-C

A timeless appearance, modern design and the authentic use of materials characterise the style and expression of a LEICHT kitchen. Something that is compellingly implemented in the successful „Concrete“ front. The new niche shelving is an extension module, 1.6 cm thick, which stands on the worktop.



高雄展示中心 | 高雄市鼓山區明誠四路218號
TEL : 07-522-8888 FAX : 07-568-6622

台南展示中心 | 台南市安平區永福路二段768號
TEL : 06-297-6262 FAX : 06-297-1688

www.leicht.com.tw

LEICHT
德匠名廚