



# 社團法人台灣公安學會 新聞稿

會 址：台北市大安區羅斯福路 3 段 177 號 9 樓之 1

電 話：02-23678837

網址：<https://www.twpsi.org/>

發稿日：民國 114 年 12 月 4 日

聯絡人：朱宏瑋

## 黑心建商現形記 之 防火牆造假 戳破建商漏洞百出的謊言

### 目錄

摘要 .....	1
新聞稿 .....	2
防火牆造假—附表說明及訴求 .....	3
附件 1：大安 MONEY 賦寓內部拍攝防火間隔等貫穿照片 .....	5
附件 2：大安 MONEY 賦寓使用執照(含附表) .....	6
附件 3：竣工圖（一樓平面圖） .....	9



# 社團法人台灣公安學會 新聞稿

會 址：台北市大安區羅斯福路 3 段 177 號 9 樓之 1

電 話：02-23678837

網址：<https://www.twpsi.org/>

發稿日：民國 114 年 12 月 4 日

聯絡人：朱宏瑋

## 摘 要

**偽稱違建現況與竣工圖相符，但經建管處稽查後已打臉**

**再爆資深公安人 15 分鐘勘驗即發現新建系統性二工公安危機**

- ★室裝躲審查藏偷工減料，整棟單一防火區劃 防火牆/門形同裝飾品
- ★孔洞逾百全不填塞，地下二層直竄頂樓，形同煙囪，戶戶無阻
- ★豎道區劃管道間，每層皆以薄薄一片(約 0.9 公分)板造假防火牆
- ★豎道區劃管道間，每層皆以薄薄一片(約 0.15 公分)鐵片造假防火門
- ★水平區劃，每層電梯間天花板薄薄一片(約 0.6 公分)遮穿住家孔洞
- ★安全梯間，薄薄一片仿大理石材易燃夾板，偽造假牆阻唯一逃生路
- ★安全梯高僅 184.5 未達法定 190 公分以上
- ★利用友好管委會點交，甩鍋數千萬修繕費，轉嫁住戶分擔
- ★偷工減料難察覺，政經護航輕鬆解，或只輕罰六萬或僅就被逮處以劣品修繕，敷衍過關，住戶不知反而感謝建商負責，穩賺不賠讓偷工減料相延已成習

公安打黑專線：0800-818-589（本會偕同公安相關友會聯合服務）

會 址：台北市大安區羅斯福路 3 段 177 號 9 樓之 1

電 話：02-23678837

網址：<https://www.twpsi.org/>

發稿日：民國 114 年 12 月 4 日

聯絡人：朱宏瑋

## 新 聞 稿

**恆合建設**位於北市大安區捷運站口精華地段「大安 MONEY 賦寓」驚爆系統性公安重大危機！本會副理事長李冠賢初勘一刻鐘，以目視即查得逾百公安破口，從安全梯易燃材料裝修、全棟貫穿孔洞未填塞，重大缺失達十二項，宛如香港「宏福苑」、新竹「晴空匯」、新北「大禧市」、屏東「安泰醫院」大火致命缺失翻版，甚至有過之而無不及。



▲新竹市東區 28 樓「晴空匯」社區大樓因地下層電纜起火，災後社區公設、梯間，甚至住家內部都布滿漆黑黏稠焦油。（圖／翻攝畫面）

資料來源：自由時報

註：箱嵌設置不良成破口


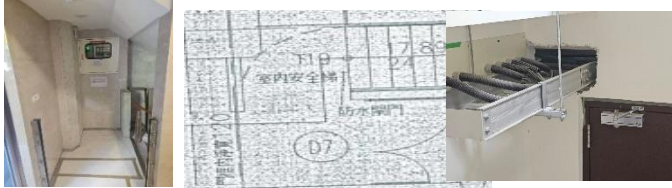


更令人擔憂於有跡象顯示，建商已著手透過未依法報備而自立友好管委會（計票單含載有假區權人「恆合建設」、袁\*韻等名入列），意圖將預估高達數千萬缺失改善費「暗度陳倉」轉嫁全體住戶承擔，使住戶無辜面臨「生命財產雙失」絕境不自知。

香港「宏福苑」豎道煙沖無阻礙、新竹「晴空匯」大火因管道間防火填塞不全，導致防火區劃失效，釀消防員殉職悲劇。殷鑑不遠，「大安 MONEY 賦寓」目視初勘顯示，同樣致命缺失在此建案「系統性複製」再精進假造防火牆、消防管線貫穿 16 住戶、安全梯未防火填塞、幾近全棟在單一防火區劃內。

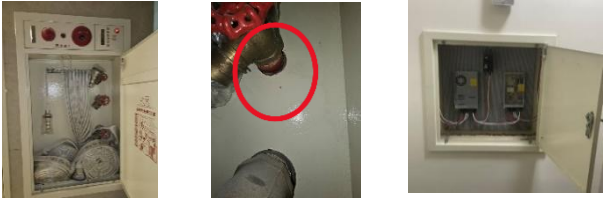



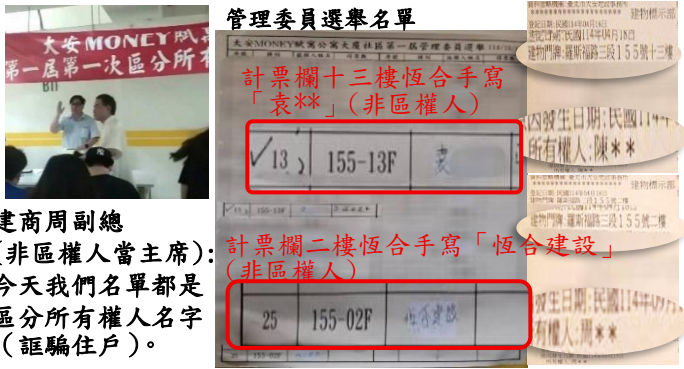
公安打黑專線：0800-818-589（本會偕同公安相關友會聯合服務）

# 黑心建商現形記 之 防火牆造假—附表說明

恆合建商二工違《建築法、建築技術規則、室內裝修管理辦法》等 12 大缺失如下表及訴求

缺失項目	主要問題與風險/法令依據	現況相片對照
1. 新建防火門全失靈	全棟 46 戶防火門(大門)偷了工省了料未設自動關閉設備，恐重演「大囍市」無法阻隔火煙悲劇(違技規 76-1-3-1)	
2. 安全梯變通道之材料裝修	安全梯一樓出口平台牆面使用仿大理石材易燃材料，火災時將使唯一逃生通道瞬間變成死亡通道(違技規 97-1-1)	
3. 安全梯變通道之防火門及大破洞	安全梯之樓梯間於避難層出入口未依規定「應」裝設具一小時防火時效之防火門及地下一層重大破口未填補(違技規 97-2、85)	
4. 安全梯淨高不足	1 至 2 樓間實測淨高僅 184.5 公分未達法定 190cm 以上，緊急疏散易撞頭倒地增命危機率(違技規 35)	
5. 安全梯與管道間無防火牆分隔	1 至 15 樓安全梯與管道無防火牆區劃，以未具防火時效一小時薄薄一片易碎矽酸鈣板仿防火牆，經撞有墜入風險(違技規 79 之 2-1)	
6. 管道間維修開口未設防火門	管道間維修開口未裝設防火時效一小時、遮煙性的防火門，僅以薄薄一鐵片仿防火門。(違技規 79 之 2-1)	
7. 撤水管線未填塞	11 至 15 樓計 16 戶消防撤水管於電梯間貫穿住戶牆體未填塞次與安全梯、管道間等互通，成火煙蔓延隱形捷徑(違技規 85)	



缺失項目	主要問題與風險/法令依據	現況相片對照
8. 消防設備反成破口	14 個消防栓箱及各種電氣、給排水等設備開關控制箱嵌裝於防火牆壁內破口 24 處未填成煙火蔓延幫兇 (違技規 85、85 之 1)	
9. 機房貫穿未填塞	地下室電信、機電機房管線貫穿處多個大破洞未填補，影響核心設施防火區劃完整性 (違技規 85)	
10. 停車場違規施工	機械停車場一樓二側牆面、安全梯牆二工加易燃夾板 (如 2) 及全棟電梯間天花板使照後未經室裝審查 (違建築法 77 之 2-1)	
11. 防火間隔破壞	機械停車場一樓防火牆貫穿與鄰棟間防火間隔未填塞 (違技規 110)	
12. 恆合建設之名等為掌管委會假造區權人	意圖用左手交右手，並以無公安問題而順利點交給友好管委會以將預估高達數千萬缺失改善費「暗度陳倉」轉全體住戶承擔。	

## 嚴正訴求：拒絕買建商不法獲利遺留缺失的單

本會嚴正提出以下三點訴求，呼籲主管機關與本大樓全體住戶正視：

1. 主管機關立即介入：要求臺北市政府對此類建商品德與責任的淪喪慣犯啟動其建案專案稽查，並讓公共安全無空窗期且從重處罰，絕不容許「罰小錢、省大錢」的僥倖心態。
2. 建商本應負全責：所有因二工不當缺失 (含為掩飾廣告不實而違建等類似作為) 所衍生的改善費用，應由建商以高品質負全責，不容許以任何形式轉嫁予購屋消費者。

這場「千瘡百孔」的公安危機，全國偶爾可見，卻此案更加離譜至極，以此全棟防火失靈為借鏡，以喚起杜絕黑心建商的伎倆。呼籲社會大眾共同監督，避免全國此類無辜住戶在承擔風險 (含使照取得後至交屋前空窗期) 同時，還得淪為黑心建商提款機。

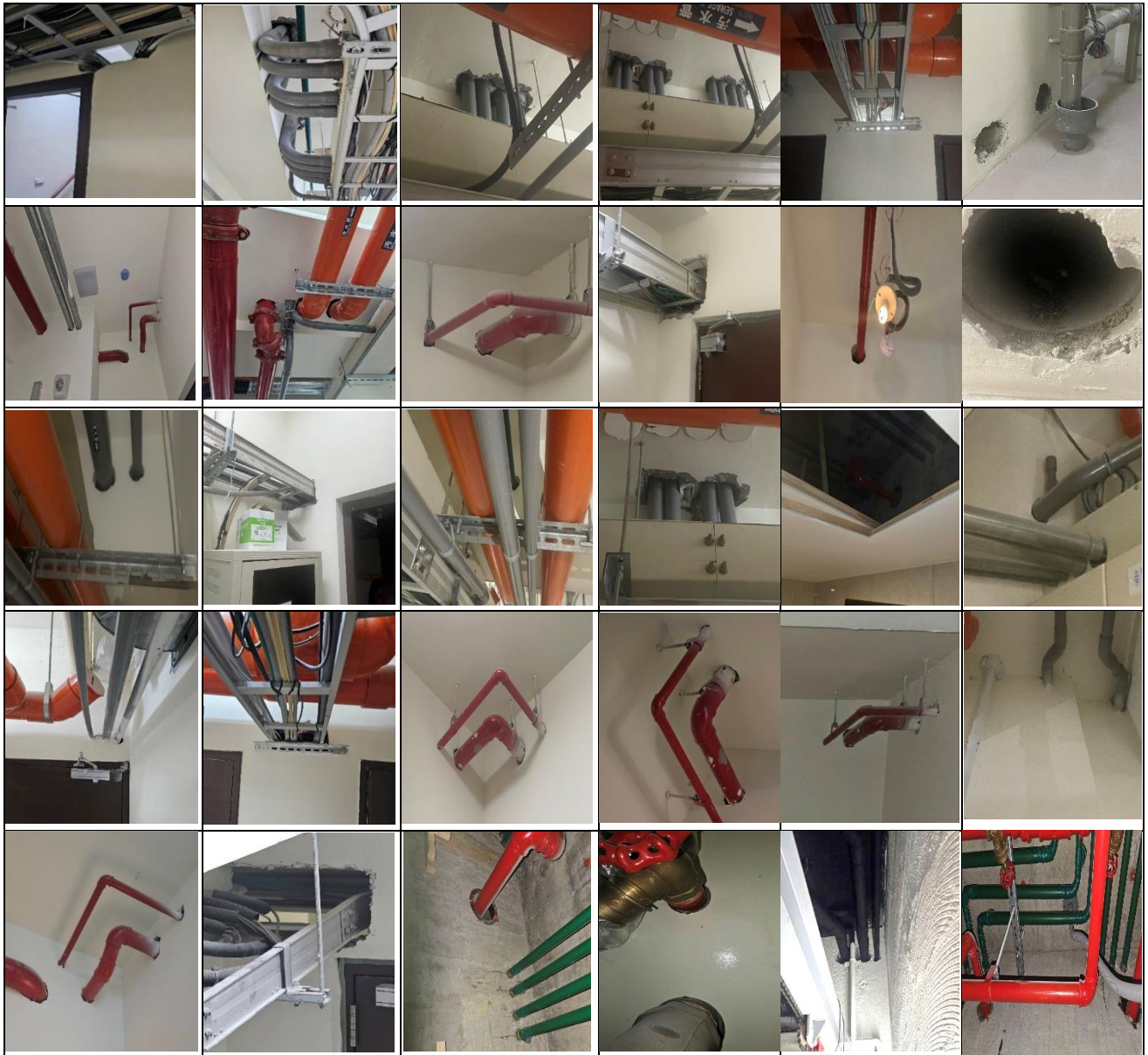
**公安打黑專線：0800-818-589** (本會偕同公安相關友會聯合服務)

**免費服務對象：缺乏公安專業知識之建商與相關新建遇公安虞慮之住戶消費者歡迎洽詢。**

**備註：貫穿偷了工減了料及自動關閉設備裝置與防火填塞及防火牆、門參考照片如下附件。**

## 附件 1：大安 MONEY 賦寓內部拍攝防火間隔等貫穿照片

一、建商打洞、偷工減料不負責填補，有機房-地下層-機械停車-管道-安全梯-電梯-住家-防火間隔皆直間接貫穿或互通。



以上族繁不及備載

二、自動關閉設備常見參考。 三、管道間防火牆、檢修門參考。

門閉器

地鉸鍊

一小時防火時效輕隔間牆（牆厚 9.7cm）施工圖及其材質說明。

資料來源：六楓設計室內裝修網

一小時防火時效具遮煙性能管道間防火檢修門（門板雙面鐵板，中空，總厚度 2.6cm）。資料來源：中贊機械股份有限公司商品網

四、貫穿防火區劃之防火填塞（具一小時防火時效）參考。





# 附件 2：大安 MONEY 賦寓使用執照(含附表)

臺北市政府都市發展局使用執照存根					114使字第0031號		
起造人姓名	僑馥建築經理股份有限公司 負責人:林憲光			住址			
承造人	姓名	高肇	營造廠名稱	恆合營造有限公司			
建築類別	新建			構造種類	RC造		
使用分區	第參種商業區			幢層數	1幢1棟地上15層地下2層，共17層48戶		
建築地點	大安區古莊里羅斯福路三段153號共48筆 詳見附表			地號	大安區龍泉段三小段0971-0000號共1筆		
基地面積	騎樓地	35.34m <sup>2</sup>	建築面積	179.59m <sup>2</sup>	法定空地面積	78.28m <sup>2</sup>	
	其他	223.66m <sup>2</sup>					
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	220.48	3.4	防空避難室，停車空間，機房共21筆(詳見附表)				
				總計:	2926.22	m <sup>2</sup>	
防空避難設備	地上	0.0m <sup>2</sup>	簷高	M			
	地下	185.16m <sup>2</sup>	建物高度	49.3 M			
工程造價	\$ 46,038,228			竣工日期	113年6月21日		
發照日期	114年3月5日			開工日期	109年8月4日		
建造執照字號	109建字第0022號						
備註	停車空間、注意事項詳附表。						

# 臺北市府都市發展局使用執照存根附表 114使字第0031號

建築地點：大安區羅斯福路三段153號

大安區羅斯福路三段155號，2樓至15樓

大安區羅斯福路三段155號3樓之1至15樓之1

大安區羅斯福路三段155號3樓之2至5樓之2，7樓之2至11樓之2，13樓之2至15樓之2

大安區羅斯福路三段155號4樓之3至5樓之3，7樓之3至11樓之3，14樓之3

地號：大安區龍泉段三小段0971-0000號

原核發執照號碼：109建字第0022號

建築物概要：地下001層、面積：220.48㎡、高度：3.4M、用途：防空避難室，停車空間，機房  
騎樓、面積：29.11㎡、高度：4.2M、用途：騎樓

地上002層、面積：168.42㎡、高度：3.2M、用途：第十九組：一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)，第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上004層、面積：168.42㎡、高度：3.2M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上006層、面積：168.42㎡、高度：3.2M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上008層、面積：168.42㎡、高度：3.2M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上010層、面積：168.42㎡、高度：3.2M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上012層、面積：142.23㎡、高度：3.25M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上014層、面積：142.23㎡、高度：3.25M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
突出物001層、面積：24.99㎡、高度：3.0M、用途：公共梯廳，樓梯間，水箱，屋頂平台  
突出物003層、面積：24.99㎡、高度：3.35M、用途：水箱，機房，樓梯間

地下002層、面積：220.48㎡、高度：8.5M、用途：停車空間  
地上001層、面積：154.25㎡、高度：4.2M、用途：第十九組：一般零售業甲組(不含日用百貨)(G3)，公共梯廳，樓梯間  
地上003層、面積：168.42㎡、高度：3.2M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上005層、面積：168.42㎡、高度：3.2M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上007層、面積：168.42㎡、高度：3.2M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上009層、面積：168.42㎡、高度：3.2M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上011層、面積：142.23㎡、高度：3.25M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上013層、面積：142.23㎡、高度：3.25M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
地上015層、面積：142.23㎡、高度：3.25M、用途：第二組：集合住宅(H2)，公共梯廳，樓梯間  
突出物002層、面積：24.99㎡、高度：2.6M、用途：機房，樓梯間

雜項工作物：挖方長度26.42m、高度14.45m、面積3350.45㎡

水溝長度9.71m、高度0.1m

圍牆長度9.71m、高度2.0m

停車空間資料：設置類別	車位分類	檢討類別	室內/外	地上/下	輛數	面積(㎡)
機械	汽車	法定	室內	地下	21.0	221.69
平面	機車	法定	室內	地下	19.0	37.62
平面	機車	法定	室外	地上	6.0	15.4
平面	裝卸位	法定	室外	地上	1.0	21.0

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用105年06月07日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年01月19日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 本案申請基地原大安區龍泉段三小段971、972、973、974等四筆地號，併案辦理合併為大安區龍泉段三小段971等一筆地號。
2. 本案起造人已出具依公寓大廈管理辦法規定提列公寓大廈管理基金之匯款資料影本(於台北富邦銀行公庫部提列新臺幣741,040元)，俟大廈管理委員會成立時本基金應予以移交管理。
3. 建築物於未來增、修、改建或室內裝修施工前，應依消防法規定，向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消



## 臺北市府都市發展局使用執照存根附表 114使字第0031號

### 注意事項：

防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈規約中。

4. 本案建築物如有設置招牌廣告或樹立廣告，請另案依臺北市廣告物管理自治條例提出申請。
5. 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
6. 起造人應依建築技術規則建築設計施工編第4之1章「建築物安全維護設計」規定，於公寓大廈共用部分設置安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置，並應於公寓大廈公設移交時，列入移交事項。
7. 本案申請容積獎勵之項目及額度，起造人應告知該建築物之所有權人、使用人或公寓大廈管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
8. 本案應於領得使用執照1年後，依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」規定辦理申報。依前段辦理申報且適逢法定申報年度者，該年度如屆申報期間時得免再重複申報；嗣後請依同辦法規定定期辦理建築物公共安全檢查簽證及申報。
9. 本案依建築技術規則建築設計施工編第十章應設置無障礙設施及設備之公共建築物，無障礙竣工勘檢於113年9月18日由劉逸雲、李磊哲委員勘檢符合規定在案。
10. 本案未裝修部分，日後室內裝修仍應依建築法及建築物室內裝修管理辦法相關規定辦理。營業場所需領得營利事業登記及依室內裝修管理辦法辦理後始得營業。
11. 本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位型式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
12. 區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
13. 退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
14. 本建築未經本市建造執照特殊結構委託審查單位鑑定，擅自違建夾層一經檢舉查報即以新建違認定，即報即拆，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
15. 起造人應於成立公寓大廈管理委員會時將陽台禁止加窗或加設鐵窗等規定內入正式規約內容，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，俟向本局完成報備程序後始得申請撥付公共基金。
16. 地政事務所應配合於登記簿建物標示部其他登記事項欄加註：「嗣後建築物所有權人於因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具三個月內有效之建築物無違章建築證明。」
17. 起造人提列綠建築維護費用新臺幣370,520元，由管理委員會或管理負責人向都發局申請撥入公寓大廈公共基金。
18. 起造人已繳納綠建築標章保證金共計新臺幣2,303,467元(第一期繳納新臺幣1,151,733元、第二期繳納新臺幣1,151,734元(以陽信銀行社子分行以綠建築標章保證金連帶保證書繳交，號碼：1130001)，後續於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，保證金無息退還。
19. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
20. 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權應列入交代，且須轉載於公寓大廈管理規約中。
21. 使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規室內裝修行為，將依法查處。
22. (95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
23. 若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施)。
24. 公寓大廈管理規約第24條第7款住戶應遵守之事項內加註：「十、本公寓大廈附設客貨升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時，必需將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」

附件 3：竣工圖(一樓平面圖)

