

# 100年度建築物 防災宣導說明會



# 講師介紹 徐源德



- ◆ 學歷：大葉大學事經所碩士
- ◆ 現任：崔媽媽web2.0討論區版主  
華夏技術學院資物系講師(水電設備、建築法規、物業管理)
- ◆ 經歷：國立台北科技大學兼任講師（建築設備）  
文化大學設施管理學分班講師（建築診斷）  
營建署公寓大廈認可證講師(事務類與技術類)  
台北市政府、台中市政府優良公寓大廈評選評審  
環保署節能減碳標章評審
- ◆ 代表著作：大樓裝修設備管理好好學、公寓大廈公設點移交實務

# 公寓大廈常見災害相關法令整理



建築管理	建築物公共安全檢查簽證及申報辦法
	招牌廣告及樹立廣告管理辦法
	建築物室內裝修管理辦法
	建築物昇降設備設置及檢查管理辦法
	建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法

消防管理	各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準
	防火管理制度
	防焰規則

公共設施	游泳池管理規範
------	---------

電氣管理	專任電氣技術人員及用電設備檢驗維護業管理規則
	屋內線路裝置規則

## 二. 建築管理篇



1、不繳交管理費，取消門禁刷卡-- 住戶積欠的費用達2期或是相當金額，經催告仍不繳交，管委會應透過法院聲請支付命令，不能以停卡方式妨礙住戶使用自家住宅及公設權利

### 公告(錯誤的示範)

自5月1日起，欠繳管理費超過三個月以上之住戶，將把電梯門禁卡感應扣消磁。

OO管理委員會

# 解釋函



有關公寓大廈管理委員會於緊急用昇降機設置刷卡機或類似管制設備之執行疑義乙案

發稿單位：建築管理組

發佈日期：2005/07/28

內政部94.7.28內授營建管字第0940084983號函

- 一、按有關公寓大廈管理委員會可否於緊急用昇降機間設置刷卡機或類似管制設備乙節，公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）並無明文限制，惟依本部88年7月21日台88內營字第8873924號函釋，緊急用昇降機如設置刷卡機，將影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙，是為避免影響建築物之救災及逃生功能，緊急用昇降機不宜設置刷卡機。至於貴府研議，經區分所有權人會議之決議同意，始得於緊急用昇降機設置刷卡機或類似管制設備，該刷卡機或類似管制設備加設與消防設備或設施連動管理裝置，並於災害發生時可進行自動與手動取消管制等措施乙節，因就該連動裝置及取消管制措施是否未影響緊急救難之時效及增加逃生之阻礙，尚不可知 **故緊急用昇降機似不宜設置刷卡機** 其設置仍依建築技術規則建築設計施工編第55條、第106條及第107條等規定辦理。
- 二、另按「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」為條例第9條1項所明定，如區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用時，應依條例第21條及第22條規定辦理，故不宜以住戶未繳交公共基金或管理費或其他負擔之費用為由，剝奪其一般昇降機或緊急昇降機等共用部分使用之權，影響其生活利用上不可或缺之權利。

### 3、陽台加窗:台北市使照特別註記不得違規



17. 其他:

1.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽台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

### 臺北市政府都市發展局使用執照存根附表

98使字第 0395 號

10. 其他:

各戶皆設置機房，請於買賣契約、公寓大廈大廈管理規約建照加註列管機房僅供築技術規則建築設計施工編第6條第2項規定之機電設備使用及建築立面不得設空調主機或外掛式設備。



圖片來源:消防署網站

# 樓梯間放置雜物



2007年三重市民眾在公寓樓梯擺放高跟鞋，造成到公寓訪友的女子踩到而摔傷。台灣高等法院認定須負過失責任，依過失傷害罪判她拘役二十天，得易科罰金新台幣兩萬元定讞。這是國內首宗在樓梯擺鞋害人受傷被判有罪確定的案例。

2009年板橋某大樓住戶門口擺放鞋櫃，罰款4萬元



住戶不得於公共空間堆積雜物，公寓大廈管理條例第十六條已有明定：「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入」。

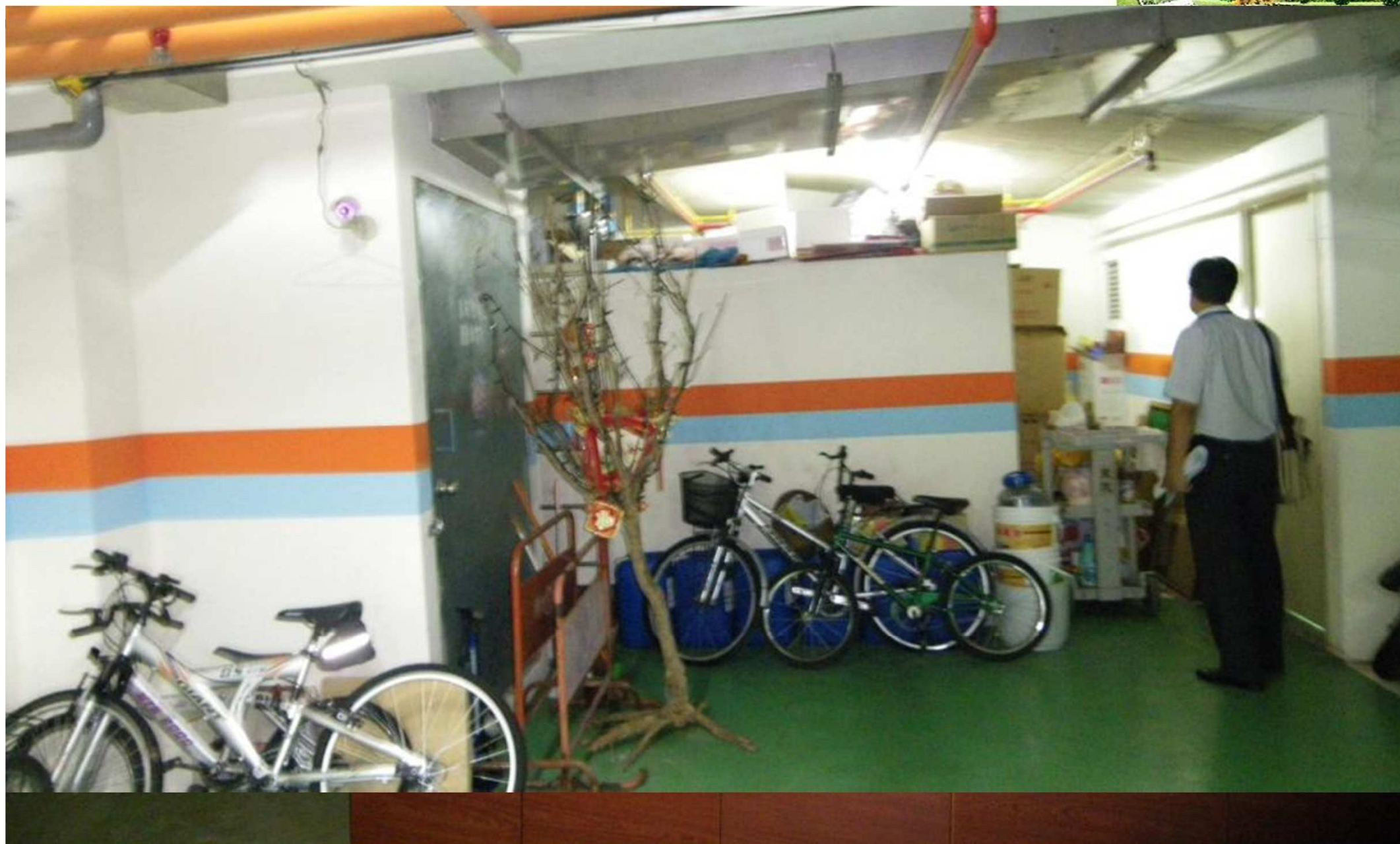
而住戶違反第十六條規定之罰則如第四十七條：「由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰」。不過處罰的權責機關乃縣(市)主管機關而非管理委員會。











100年度建築物防災宣導說明會



## 公告(錯誤的示範)

眾平火，水年往火前賞  
年頂煙戶今通防勿觀  
跨屋101住，將之請台  
因於101斷間台，平台  
來戶看若踩夜平鎖頂。  
年住觀成被年頂上屋火  
歷多台造表跨屋門往煙

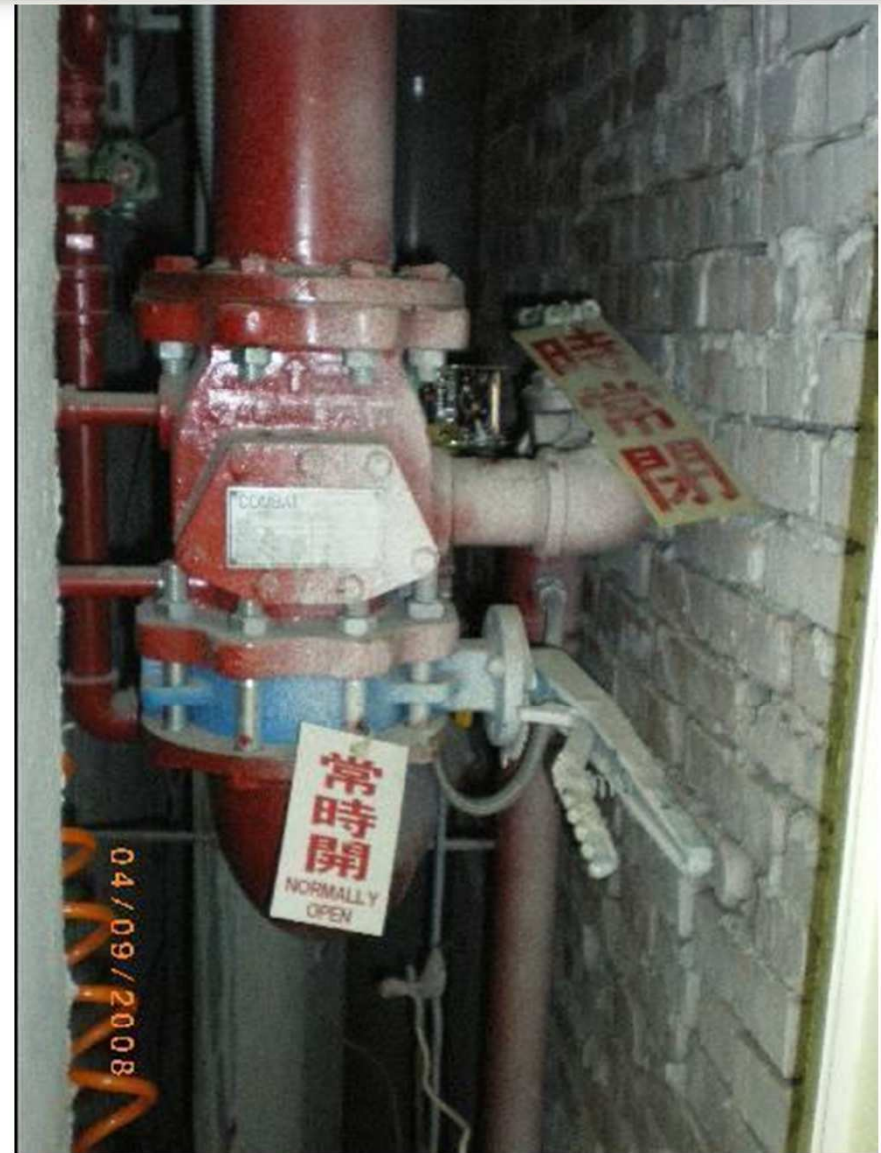
# 消防灑水系統管理



2009年中和市發生一家五口燒炭事件，事發當天上午總幹事聽到警報，以為消防灑水系統故障誤報，就將系統關閉。下午樓下住戶漏水嚴重，才發現已經造成兩死意外。

住戶室內裝修常常未經授權任意關閉當樓層灑水警報逆止閥，完工後又未開啟，造成日後該樓層無消防灑水之險境。







# 水池應上鎖管理



2009年，東海大學遭勒索威脅水池下毒

2009年，高雄某豪宅法拍屋主，自殺陳屍於水塔



# 五、電梯災例



時間	摘要	筆者推論原因
93.12.1	楊梅鎮富豪名宮住戶不繳管理費，電梯無人維護，大樓電梯門板崩落，女童死亡	門板上下方之固定零件鏽蝕無人察覺
97.1.30	中山大學電機大樓電梯暴衝意外，校警巡邏時，踏進電梯結果門尚未關好，電梯自動往上移動，導致雙小腿開放性骨折	電梯主機煞車失效
97.3.29	中興大學教授搭乘電梯沒發現電梯與地板間有縫隙，一腳踩進去造成肋骨骨折。	電梯主機煞車失效
97.9.8	中國醫藥大學電梯急速下降，導致人員骨折受傷急救	電梯安全煞車裝置煞不住，致撞擊底坑
98.4	板橋市○○國小六年級徐姓肢障女學童，搭學校無障礙電梯時跌倒，電梯卻自行啟動，把徐童大腿以下夾在電梯外升往二樓卡住，受困半個多小時才獲救	門開關及安全門邊故障，電梯誤判門已經關閉導致運行
98.7	高雄○○飯店傳出電梯門尚未關閉，無故動作，夾人，造成人員意外死亡	門開關故障，電梯誤判門已經關閉導致運行
98.7.24	台中市某大樓住戶因為未繳管理費，電梯刷卡被消磁，所以該住戶跟隨其他住戶搭乘電梯，從三樓走安全梯要通往四樓，但是安全門無法從樓梯內通往四樓梯廳的方向開啟。無法回家，情急之下，竟然攀爬外牆，不慎失足墜樓喪生。	電梯裝設刷卡作為失當
100.3.26	發生保全員擅自開啟乘場門而摔落升降路致死事件	非專業人員千萬不要使用此專業鑰匙開啟乘場門



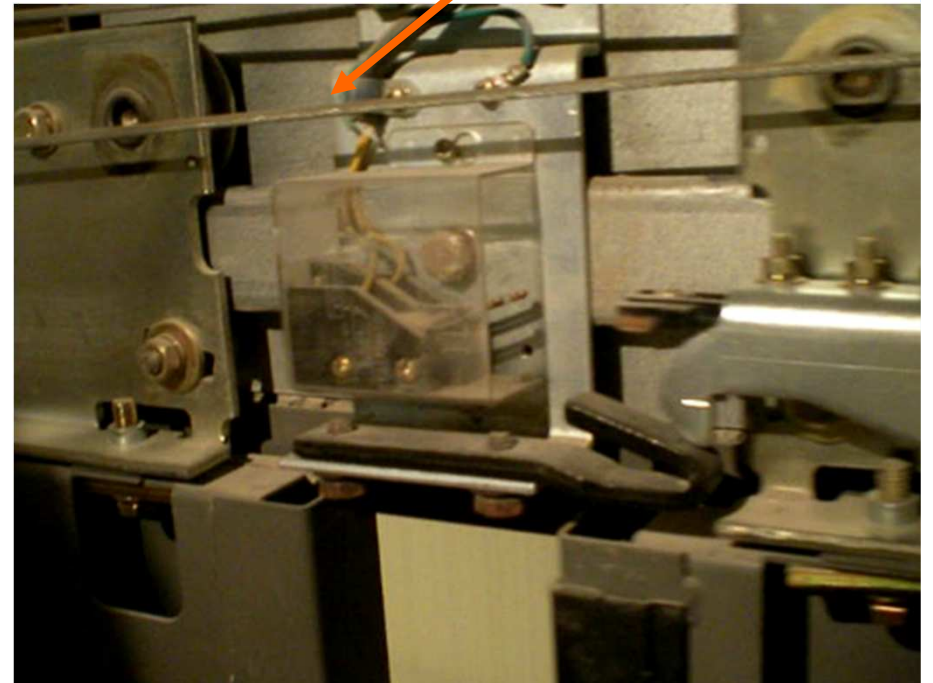
電梯主機煞車器，當電梯停止的時候，煞車一定會動作，這時電梯就不會動，如果煞車失靈，會導致電梯仍會進行非動力的滑行。（就好像機車行駛中，如果熄火又不煞車，仍會滑行一樣）



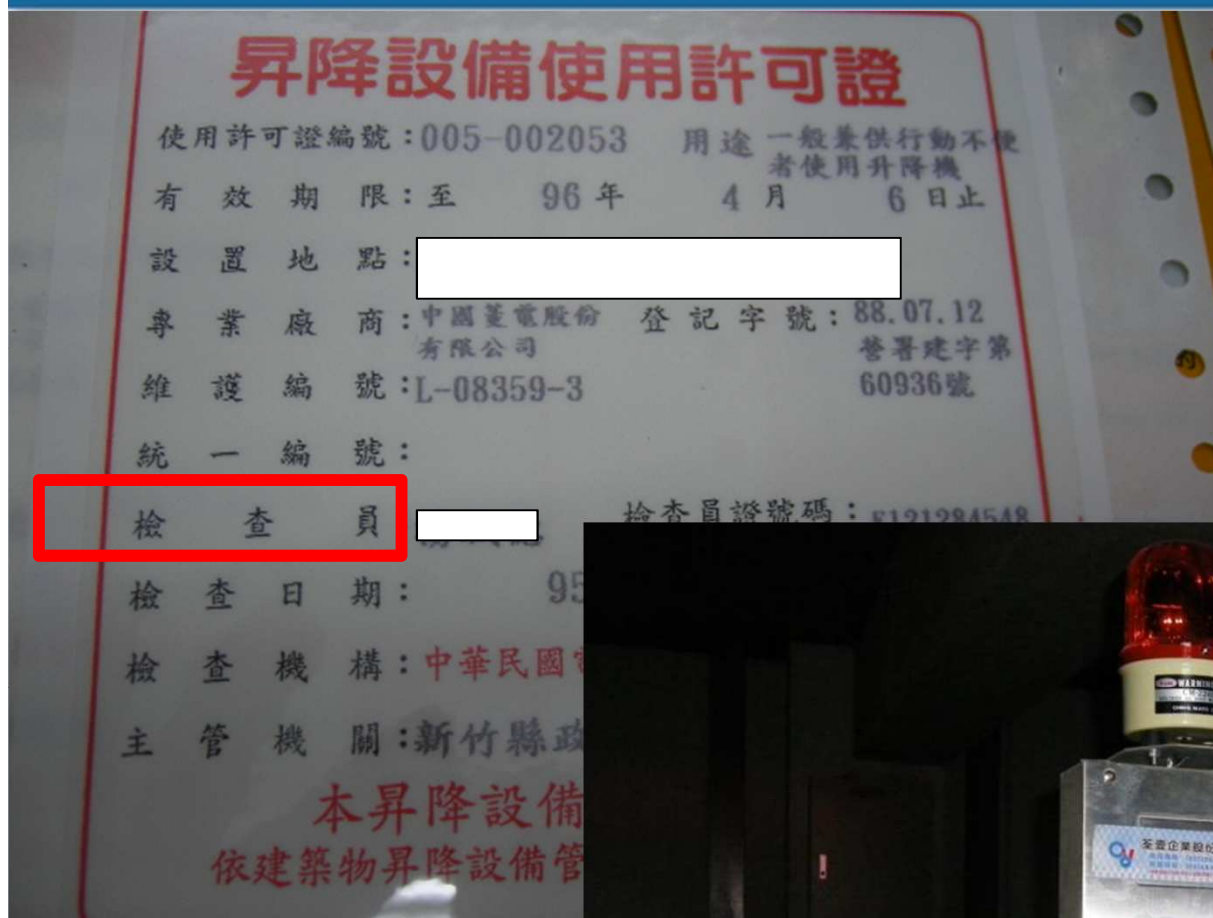


門開關控制器，電梯門只要打開，電梯就應該停止運作，但是如果這個開關故障，就有可能造成電梯誤判，導致電梯門開啟的狀態時運行，導致夾死人的狀況。

實務上這個開關會故障或者髒污累積導致故障，建議每次檢查都要檢查



# 電梯與機械停車應有許可證



# 六、電氣災例



2006年	新莊某大樓洗水塔，工人被漏電的航空障礙燈電擊死亡
2009年	桃園市的三民運動公園溜冰場，男童碰處鐵欄杆遭電擊
2009年	豐原維修冷氣工人被電擊
2009年	學校水池燈電死小學生
2010年	銘傳大學學生沐浴被電擊
2010年	北市羅斯福路漫畫店招牌漏電電死人

# 屋內線路裝置規則：第59條



左列各款用電設備或線路，應按規定施行接地外，並在電路上或該等設備之適當處所裝設漏電斷路器。

- 一 建築或工程興建之臨時用電設備。
- 二 游泳池、噴水池等場所水中及周邊用電設備。
- 三 公共浴室等場所之過濾或給水電動機分路。
- 四 灌溉、養魚池及池塘等用電設備。

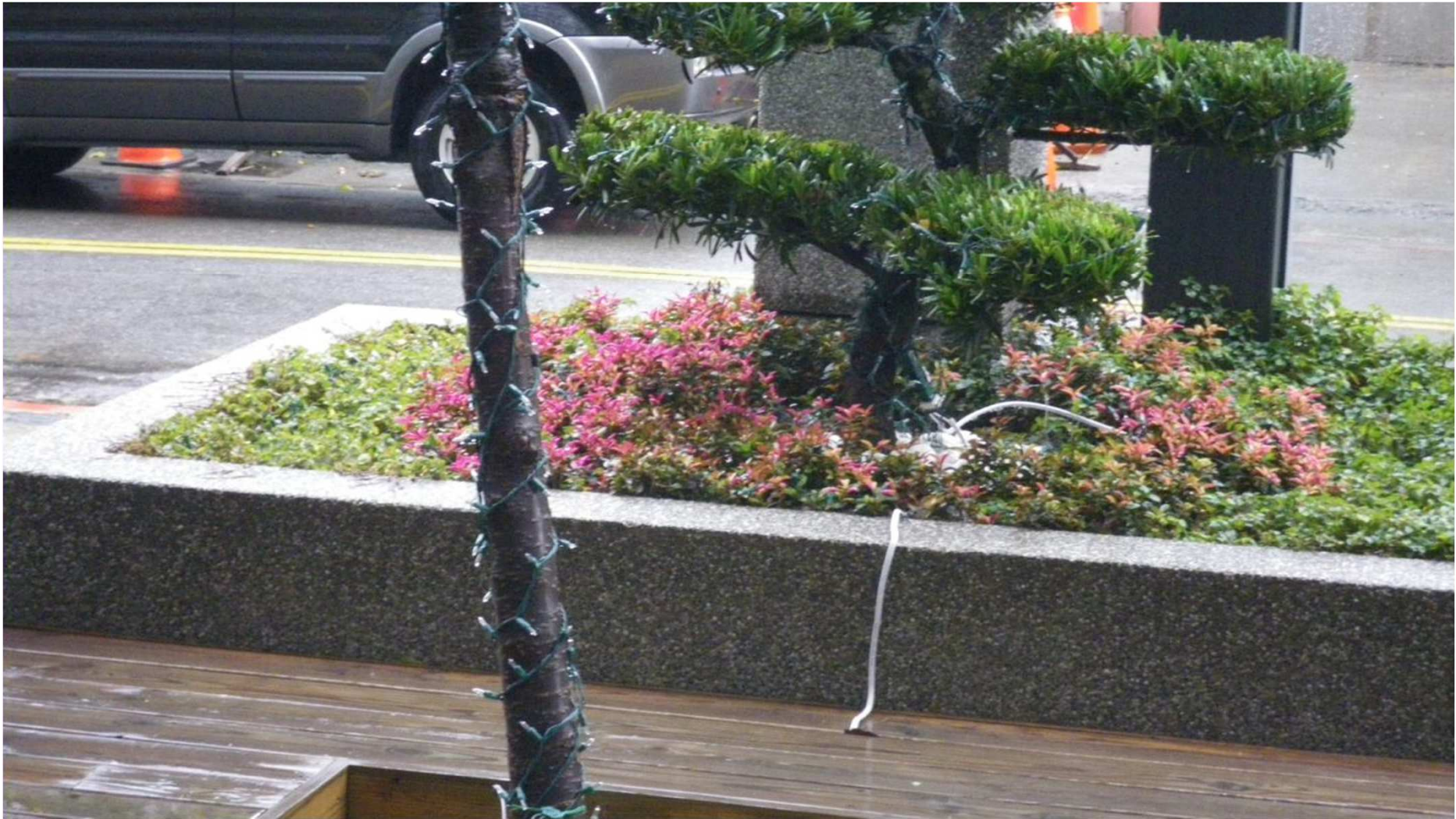




- 五 辦公處所、學校和公共場所之飲水機分路。
- 六 住宅、旅館及公共浴室之電熱水器及浴室插座分路。
- 七 住宅場所陽台之插座及離廚房水槽一.八公尺以內之插座分路
- 八 住宅、辦公處所、商場之沉水式用電設備。
- 九 裝設在金屬桿或金屬構架之路燈、號誌燈、廣告招牌燈。
- 一〇 人行地下道、路橋用電設備。
- 一一 慶典牌樓、裝飾彩燈。
- 一二 由屋內引至屋外裝設之插座分路。
- 一三 遊樂場所之電動遊樂設備分路。



# 戶外電源應有漏電斷路器



# 漏電斷路器



# Q&A



回首頁

崔媽媽

公寓大廈暨整建維護資訊平台

主辦單位：臺北市政府都市發展局 TAIPEI

<http://web2.tmm.com.tw/>

歡迎上網分享討論

崔媽媽基金會 徐源德