

會 址：台北市大安區羅斯福路3段177號9樓之1

電 話：02-2367-8837 網址：<https://www.twpsi.org/>

發稿日：民國114年10月22日 聯絡人：朱宏瑋

從屏東安泰醫院大火、新竹晴空匯到台北「賦寓」大樓等新建案

誰來守住居住安全的底線？

近期屏東「安泰醫院」造成9死之悲劇，以及新竹「晴空匯」奪走2名勇消生命的惡火，連續暴露出建築在防火區劃、管道間填塞、違建及裝修材料上的重大公安缺陷。調查報告直指，晴空匯大樓管道間未依規定進行防火填塞，導致火煙快速垂直蔓延；安泰醫院則因「違法增建破壞防火區劃」與「安全梯遭火煙侵襲」，讓安全梯失去防護功能，此慘痛教訓言猶在耳。如今在首善之都台北，位於大安區羅斯福路三段的核心地段，新建案「大安Money-賦寓」竟被查出涉及多項嚴重公共安全違規，不僅重蹈晴空匯與安泰大火的覆轍，更揭露全台建商長期漠視公共安全、甚至以不當手段逼迫住戶接受違規現狀的結構性問題。本會創會理事長劉進明沉痛指出：「從南到北，從醫院到住宅，違建與防火漏洞已成為台灣建築的『沉默殺手』，政府若不及時啟動全面徹查與強制改善，下一場悲劇恐將在轉瞬之間再度來襲！」

本會建築物公共安全標準檢查員日前受託勘查臺北市「大安Money-賦寓」大樓，勘查人員僅憑竣工圖於建築物外部檢視，即發現一樓避難層出入口大門涉及違建。進入大廳後，隨即發現安全梯及天花板違規使用易燃材料，防火間隔之外牆亦遭不當破壞，嚴重影響建築物公共安全。僅就一樓公共空間初步勘查，已發現多項重大缺失，包括：避難層出入口大門涉及違建、防火間隔遭不當破壞、公共空間及安全梯違規使用易燃材料及其他等。上述瑕疵無異於埋下公共安全未爆彈，對住戶生命財產構成直接且迫切之威脅。更令人髮指的是，建商明知建築物充滿致命缺陷，竟在最後履約及交屋階段，以沒收高達總價15%的鉅額款項作為要脅，強迫消費者接受這個與竣工圖嚴重不符的危險建築！這已非單純商業交易，而是對居住正義的公然踐踏！

新建案涉多項公安違規及違建，住戶陷「承受財損」與「居住危宅」兩難困境，必須嚴正釐清：大樓現況是否與使用執照及竣工圖說相符？若不符，究竟是官商勾結，還是後續違規施工所致？建商必須明確承諾，何時能徹底改善現有公安缺失與違建，並對未交屋戶別依約履行安全交屋的責任。



台北市新建案「賦寓大樓」位置圖，1樓大門違建

使用執照核發後的監管空窗期，公安漏洞的溫床

現行制度下，建築物自取得使用執照後，到住戶完成交屋點交前，存在一段缺乏有效監管的「空窗期」。建商常於取得使照後，為增加銷售賣點或提升空間使用率，擅自進行二次施工（即違建），例如外推出入口大門、增設門扇、變更防火區劃等。新竹晴空匯的管道間問題、安泰醫院的違法增建，以及賦寓大樓等新建案的避難層違建，這些違規行為多發生在政府核發使照之後、住戶入住之前，形成現行法規下的灰色地帶。本會副理事長李金榮直言：「使照核發不代表公安檢查的結束，反而是另一階段風險的開始。許多致命違建正是在此空窗期內偷偷完成，待住戶發現時往往木已成舟，面臨財物損失的脅迫只能默默承受。」



擅自進行二次施工(後面 RC 牆體挖洞現場照片)

更嚴重的是，建商常利用此一時機，透過掌控「第一次區分所有權人會議」來維持對瑕疵建物公設的控制，此舉實為規避民法瑕疵擔保責任的系統性操作。不肖建商常見的三部曲手法如下：**第一步時機突襲**：在多數住戶尚未遷入、對社區事務一無所知的情況下，迅速召開首次區權會，壓縮住戶參與及準備的時間。**第二步人選掌控**：透過預先安排的「自己人」參與會議，並運用其對議程的主導權，順利當選管理委員，組成「建商友好型」的第一屆管理委員會。例如在「大安 Money-賦寓」大樓的案例中（114年10月18日會議有錄影為證），建商不僅動用黑衣人威嚇住戶、維持「秩序」，更不依議事程序開會，未經規約表決即強行選出友好委員，並刻意忽略區權人提案，實質剝奪住戶的發言與表決權利。



圖中穿著黑衣的人大聲威嚇拉扯住戶

第三步移交陷阱：在此架構下，完成公共設施點交，形同「自己點交給自己」，使有安全疑慮的公設被形式上合法接收，後續住戶再想主張權利則困難重重。此外，建商對尚未了解實情的懵懂住戶採取「各個擊破」策略，促使他們在未察覺安全瑕疵的狀況下完成交屋點交。待部分住戶入住後，即使後續住戶發現問題，也往往因面臨鉅額款項損失的壓力，而只能選擇默默承受。「大安 Money-賦寓」大樓的案例，赤裸裸地揭露了建商如何利用制度漏洞欺瞞消費者。建商在首次區權會上，不僅公然睜眼說瞎話，略稱「沒有二次施工，現況與竣工圖相符」，甚至反過來質問住戶是否看過竣工圖，行徑極為惡劣。然而，避難層大門違規外推、防火間隔遭破壞等事實俱在，這些重大公安缺失，極可能是在取得使照後所為。此案不僅凸顯主管機關對於使照核發後的建築物管理，存在嚴重的監管斷層，更暴露了現行制度對消費者的保障嚴重不足，形同是一種制度性的縱容。

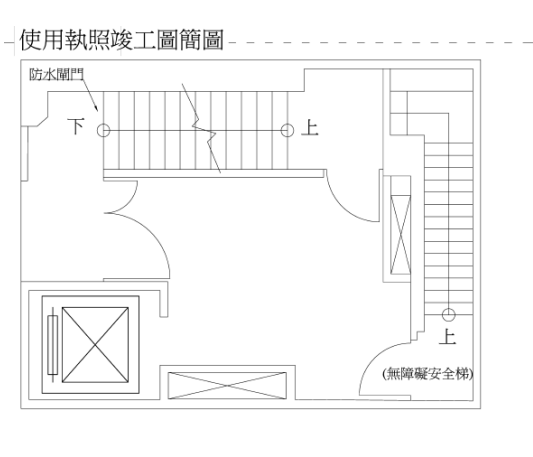
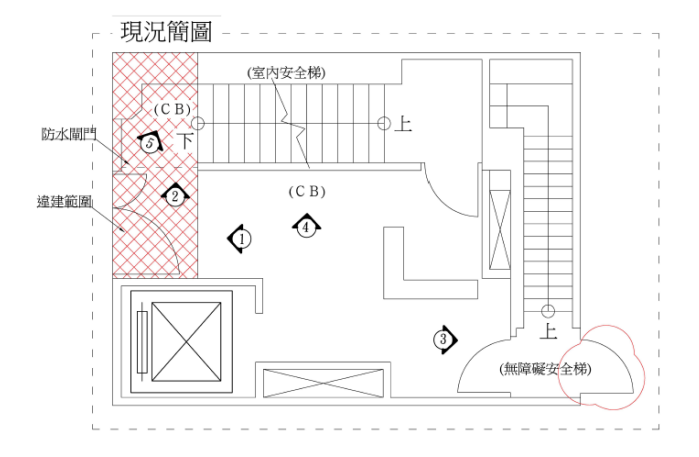
大火教訓：違建破壞防火區劃，安全梯失守釀巨災

對照火災調查報告，可以發現驚人的相似之處：晴空匯因 D 棟大樓 1 樓西側管道間未落實防火填塞，導致火煙快速蔓延；安泰醫院因在 D 棟大樓與相鄰建築間違法增建鋼骨鐵皮結構，並擅自打通原有 RC 混凝土防火牆體，此舉嚴重破壞建築的防火區劃與安全設計。此一結構性破壞致使起火點的濃煙與高熱得以迅速竄入本應安全的垂直逃生通道，徹底阻斷了關鍵逃生路徑，奪走九條無辜生命。此案例殘酷地揭示，任何對防火區劃與安全梯的破壞，都是對生命安全的直接威脅。

「賦寓大樓」重蹈覆轍？避難層違建直接阻斷逃生生路

令人憂心的是，「大安 Money-賦寓」大樓等新建案正出現類似危險行為。根據現況照片與竣工圖說不符（圖 1、圖 2），建商未經許可擅自將避難層出入口大門外推，此結構性更改不僅涉及建築立面與範圍之變動，更實質將原核定之「室外」空間轉為「室內」用途，已明確違反建築法第 25 條之「擅自建造」與第 73 條第 2 項之「擅自變更使用」，同時衍生容積率與建蔽率之違規問題。從建築安全性能角度審視，此一外推行為構成對逃生路徑的實體阻斷，導致安全梯無法通達戶外，並使防水閘門機能失效。安全梯作為具備 1 小時以上防火時效的關鍵避難路徑，其暢通性至關重要；而防水閘門若被設置於室內空間，則偏離其設計初衷，無法發揮應有之防水效能。

此案情況與安泰醫院違建事件如出一轍，違建物直接阻斷了安全梯通往戶外的唯一逃生路徑，使其功能盡失。一旦火災發生，住戶向下逃生至一樓時，恐將重演安泰醫院悲劇：受困於違建結構中無法逃往安全區域，後果不堪設想。逃生動線遭阻斷，等同將住戶置於極度高風險的環境。新竹晴空匯大樓及東港安泰醫院大火的教訓記憶猶新，但全台多起案例顯示，建商為擴大銷售面積，仍持續犧牲關鍵的防火避難設計。我們呼籲地方政府應立即優先稽查這類「致命違建」，並依法嚴格取締，以捍衛公眾生命安全。

 使用執照竣工圖簡圖 防水閘門 下 上 (無障礙安全梯)	 現況簡圖 (室內安全梯) (C B) 防水閘門 違建範圍 下 上 (無障礙安全梯)
使用執照竣工圖簡圖	現況簡圖(網線部分為違建部分)
	
圖 1 出入口大門設置位置與竣工圖不符	圖 2 防水閘門設置位置與竣工圖不符

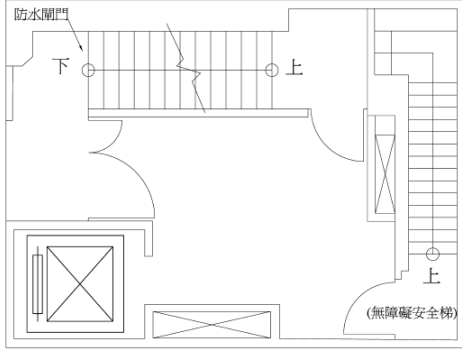
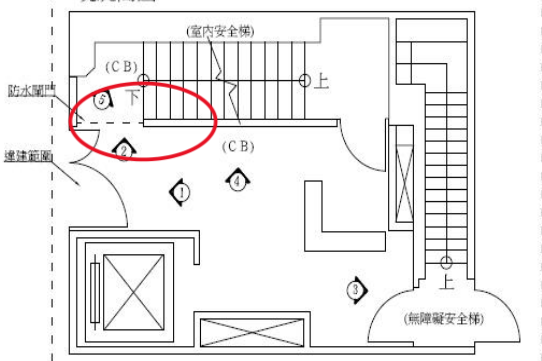
破壞防火間隔，擅自變更結構，火勢延燒風險危及整棟大樓

竣工圖說與現況照片（圖 3）明顯不符，顯示建商未經許可擅自變更建築立面結構，已違反建築法第 25 條規定。防火間隔變動依法須經專業鑑定並申請變更使用執照，建商於無障礙安全梯旁違規擅自新增向外開啟之門扇，變更原有 RC 鋼筋混凝土牆面，嚴重破壞棟和棟之間的防火間隔。此舉明確違反建築技術規則第 110 條規定，防火間隔是阻止火勢垂直及水平延燒的重要防火區劃，一旦遭破壞，將導致火勢快速蔓延，威脅整棟建築物所有居民的生命財產安全，災害規模可能急遽擴大。這與安泰醫院案例高度相似，其悲劇根源在於 D 棟大樓與相鄰建築間違法增建鋼骨鐵皮結構，並打通原有 RC 牆，嚴重破壞防火間隔與區劃，導致起火點的火煙得以迅速蔓延，終致不可收拾之悲劇。

使用執照竣工圖簡圖	現況簡圖及照片拍攝位置
圖 3 無障礙安全梯旁違規新增門扇	新增門扇牆面與鄰棟建物間距小於 3 公尺

專業安全建議遭漠視，安全梯使用易燃材料增風險

本會建築物公共安全標準檢查員已於 114 年 4 月 15 日明確告知建商窗口，依法規要求安全梯不得使用易燃材料，然而建商卻置若罔聞。根據現場照片（圖 4、圖 5），公共空間及安全梯天花板確實違規採用易燃材料，明顯違反室內裝修管理辦法第 23 條、32 條及建築技術規則第 97 條關於防火區劃及逃生通道應使用防火材料之規定。此一違規行為將大幅提高火災蔓延風險，一旦發生火災，易燃夾板將成為火勢垂直蔓延的通道，濃煙與火勢極可能迅速阻斷唯一逃生路徑，直接危及整棟建築住戶之生命安全。此情況猶如過去安泰醫院火災事件中，可燃物堆放及管道貫穿處未落實防火填塞等問題，均顯著增加火災荷載與蔓延風險。從安泰醫院、新竹晴空匯到「大安 Money-賦寓」大樓等新建案，使用易燃裝修材料問題一再重演。根據現行制度，室內裝修審查應包含施工前圖說審核及竣工查驗兩階段，由專業技術人員簽證確認符合防火避難規範。顯見建商為節省人工及材料成本，於使用執照取得後，惡意跳過室內裝修審查程序，逕以施工便捷的易燃夾板取代應使用之防火建材，此舉不僅反映建商對法規的漠視已達慣性程度，更暴露現行制度下的安全隱患。我們強烈呼籲中央主管機關應立即推動修法，強制所有新建案全面採用防火材料，並將第三方驗證機制納入審查流程，以確保公共安全，杜絕類似違規情事再度發生。

 使用執照竣工圖簡圖	 現況簡圖及照片拍攝位置
 圖 4 公共空間天花板為易燃材料	 圖 5 安全梯天花板為易燃材料

建商涉重大公安缺失，悖離職業倫理與法定義務

建商團隊由建築師、土木技師、結構技師、消防設備師等專業人士組成，其身分不僅是開發商，更是受相關法規嚴格規範的專業人員，負有確保建築物安全無虞的法定責任與職業倫理。在此前提下，「大安 Money-賦寓」案所揭露的避難層違建、防火區劃遭破壞、使用易燃材料等情事，每一項都直接抵觸「建築技術規則」中關於防火避難的基本要求。這些規範是專業養成教育中的核心內容，也是日常執業不可逾越的紅線。一系列明顯且嚴重的公共安全違規情事，已嚴重悖離其專業身分應有的謹慎與義務，令人質疑是否建商為刻意規避成本、犧牲安全之舉，其決策過程與原因亟待相關單位深入調查釐清。

建商霸凌住戶手法全國蔓延，沒收違約金成威脅工具

據悉本案例已有消費者因拒絕入住具公共安全疑慮的建物，而遭建商沒收相當於總價 15% 的鉅額房款。此舉不僅涉嫌違反消費者保護法與公平交易原則，更使購屋者陷入「承受財損」與「入住危宅」的兩難困境，基本居住權益遭受嚴重剝奪。觀察全台多起消費爭議，建商常利用購屋者對法律程序的不熟悉，以及訴訟成本高昂的弱勢，沒收高額房款已成為迫使住戶妥協的威脅工具。這已形成一種『建商霸凌』文化，強烈呼籲政府正視此一結構性問題，應儘速修法明定若建商所提供之房屋存有公共安全違規事項且未於期限內改善，不得沒收購屋者已支付之款項。同時，主管機關也應加強對建商銷售行為的監督與稽查，建立更便捷的消費爭議處理機制，以保障民眾權益，遏止不當霸凌行為持續蔓延。

引入第三方公正驗證機制，補強使用執照核發後之監管缺口

為杜絕「使照核發後空窗期」所衍生的公安弊端，並解決購屋者與建商間的資訊不對等與權力不對等，本會強烈建議，政府應立法建立「新建物公共安全第三方公正驗證機制」。此機制應由經政府認證、獨立於建商與購屋者之外的第三方專業機構，於使用執照核發後、住戶進行交屋點交前，針對建築物現況是否與竣工圖說相符、是否符合公共安全法規（特別是防火避難設施）進行全面性且具公信力的檢驗與認證。驗證結果應作為住戶是否完成交屋的關鍵依據之一。若檢驗發現有如晴空匯或「大安 Money-賦寓」大樓般的重大公安違規，第三方機構應立即通報主管機關勒令建商限期改善。在改善完成前，必須暫停其交屋程序，且建商不得據此向購屋者主張任何遲延違約責任。此機制能有效填補現行制度的監管漏洞，為消費者權益與公共安全建立一道堅實的防火牆。

同時，各地方政府應化被動為主動，加強行政稽查與即時裁罰。不應等待民眾陳情，應主動針對所有新竣工案進行嚴格的「竣工圖與現況比對」抽查，對類似臺北市「大安 Money-賦寓」的違規行為，應立即開罰並勒令限期改正，對於情節重大或拒不改善者，更應不予核發或逕予撤銷使用執照，從源頭杜絕危險建物的產生。

呼籲政府單位立即介入調查，莫讓悲劇重演

為避免悲劇重演，本會嚴正呼籲政府單位立即介入調查並採取行動。臺北市政府建築管理工程處及相關檢調單位，應即刻針對本市新建案大樓之各項公安違規展開徹查，勒令建商停止違規使用、限期完成改善，並依法拆除違建、從重裁罰。政府相關單位必須正視歷史教訓，絕不能讓東港安泰醫院大火奪走九條人命的悲劇於台北都會區重演。主管機關應主動出擊，全面清查都會區內類似的高風險建築，立即拆除所有威脅市民生命的「公安未爆彈」。同時，建議內政部國土管理署應通令各縣市政府，針對近年竣工之新建案展開全面稽查，徹底杜絕「竣工圖與現況不符」的「致命違建」，並將公安稽查結果與建商評鑑制度掛鉤，從源頭遏止不良行為。此外，更應積極研議建立「第三方公正驗證機制」的法源依據，為消費者的居住安全增添實質保障。

總統於 2024 年國慶宣示「居住正義」的決心，獲得社會肯定。但真正的正義必須建立在「安全無虞」的基礎上，政府有絕對的責任為人民守住這條最基本的底線，絕不容許不肖建商將住戶的生命財產安全作為賭注。從新竹晴空匯、屏東安泰醫院大火的熊熊烈焰，到台北「大安 Money-賦寓」大樓等新建案的潛在危機，台灣的建築公安問題已不是單一個案，而是一場正在全國蔓延的生存危機！每一處違建、每一塊易燃材料，都是下一次悲劇的導火線。本會副理事長李金榮強調：「政府若不能從制度面切斷違建利益鏈，悲劇必將重演。我們要不是口號，是立即而有效的行動！」本會嚴正聲明，我們將持續關注並揭露不肖建商的行為，為公眾的居住安全把關。我們更敦促政府，必須正視這場全國性的居住安全挑戰，唯有透過中央與地方協力，從立法、稽查到消費者保護全面改革，並重點強化竣工後的持續監管與第三方驗證制度，才能真正保障國人安居，避免下一個悲劇的發生。