



火災逃生避難原則是什麼？破除火災逃生迷思保命必看懶人包
危險頂加違建不可不知！北市府列舉：有這些特徵一律優先拆
停太多車？停車場「鬆餅式」崩塌釀 1 死 專家質疑：不可能
老舊建築加裝電梯 注意 4 大風險
科博館攜手廉政署、營建署辦論壇 提倡打造耐震防災家園
自由廣場》五樓以下住宅火災頻仍 亟待改善

主辦單位：台灣物業管理學會

網址：<http://tipm.org.tw/>

聯絡方式：(02)2531-3162

發行人：郭紀子理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：月進整合科技有限公司

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網址：www.janus.com.tw

聯絡方式：(02)2245-8000

火災逃生避難原則是什麼？破除火災逃生迷思保命必看懶人包

火災事故頻傳，許多住宅或工廠，常因管線老舊或疏於管理而發生意外。日前聯華食品廠大火導致多人死傷，引發外界對於火災逃生議題的關注。究竟遇到火災該怎麼辦？哪些逃生方式其實是致命的迷思？Yahoo 奇摩新聞帶您一起了解。

迷思一：火災發生時趕快往上逃？

火災發生時，不少人第一個反應是趕快往上跑。事實上，逃

生時應採取消防口訣「小火快逃、濃煙關門」策略，並且千萬不能往上逃生，因為煙平均上升速度每秒 3 到 5 公尺，人平均往上速度每秒 0.5 公尺，人往上跑是跑不贏煙的。

內政部消防署表示，在火勢尚未蔓延前，假如建築物設有安全梯，首選經由安全梯快速往下逃生。若只有一般樓梯，應先確認樓梯間沒有煙霧，才能走下樓梯逃生；要是發現有煙霧從樓梯間下方蔓延上來，代表下方發生火災，是一個很危險的環境，

這時候水平移動才是相對安全的方式，亞太消防工程師學會理事長唐雲明建議，如果第一時間判斷建築物是東邊燃燒，可先水平移往西邊避難，再從西邊安全處垂直逃生。

此外，逃生時應視情況隨手關門，阻擋火勢、濃煙往其他樓層延燒，以利其他房間或樓層的人順利逃生避難。

迷思二：火災時躲廁所、冷凍庫等有水環境比較安全？

火場溫度極高，有些人可能直覺

會往涼爽或有水的地方跑，居家環境中，浴室是許多人第一個想到可以躲藏的地方，然而浴室並不是個好的躲避場所，主要原因有以下四點：

- 浴室的門與天花板通常是塑膠或玻璃材質，不耐高溫，火場的高溫輕易就能讓塑膠門熔化變形。
- 為了通風，浴室的門下方普遍設有通風百葉，躲在浴室內無法有效阻絕濃煙，反而可能因濃煙侵襲傷亡。
- 浴室排水孔下方多半設有存水彎，以發揮隔氣作用，避免排水管的臭味進到室內。所以當火災發生時，照理來說，浴室內不會有新鮮空氣進去。
- 浴室大多沒有對外窗，無法對外呼叫，躲在浴室消防人員不易發現。

這次聯華食品廠意外，[員工誤判安全區，在逃生時選擇躲進冷凍庫](#)，同樣是一個錯誤的選擇。由於冷凍庫或冷藏庫不是完全密閉的空間，且設有換氣裝置，無法阻隔致命的高溫濃煙；加上沒有對外窗可供逃難，受困後很可能被迫在裡面等著濃煙嗆死人。

迷思三：火災時先找溼毛巾擋住口鼻？

溼毛巾無法擋住濃煙中的一氧化碳和有害氣體，也就是說，過去用溼毛巾擋住口鼻就能穿越

濃煙逃生的觀念，其實是錯誤的。有些人可能會發問，溼毛巾沒用，那用塑膠袋套頭是否就安全了？錯！塑膠套不僅無法裝到新鮮空氣，反而會因為呼吸導致塑膠袋產生霧氣，影響逃生時的視線及速度，塑膠袋還可能因火場高溫熔化黏在皮膚上，相當危險。

內政部消防署呼籲，火災發生時，絕對不要浪費寶貴時間尋找溼毛巾或塑膠袋等無法提供保護作用的物品，以免錯失逃生良機。

迷思四：火災時把門關緊就沒事了嗎？

當屋內濃煙密布，已經找不到合適的逃生路線時，把自己關在門內等待救援，確實是比倉皇移動更加安全的選擇。但仍須注意的是，不是所有空間都適合「關門保命」，內政部消防署建議，可從以下三個條件判斷：

- 建築結構：建築結構若為不具備防火時效的材料，像是鐵皮屋、木造房屋，遭遇火災時容易變形、倒塌，不適合關門避難。
- 室內裝修：若為易燃裝潢材料，就不適合關門避難。只有具耐燃等級的矽酸鈣板、岩棉板等裝潢材料裝修的隔間牆、天花板形成的空間，才適用關門避難的原則。
- 門的材質：不耐高溫的塑膠門、玻璃門等，一旦遇到高溫，很可能融化或破損，無法達到阻擋濃煙的效果。

把門關上以後，還要盡快以衣物或毛巾塞住門縫，避免濃煙從門縫竄入。在有選擇的情況下，最好躲在有窗戶的房間，等待救援時可以呼吸新鮮空氣、讓消防人員透過雲梯車救援。另需留意的是，如果要打開窗戶，應先塞住門縫後再開窗，避免空氣驟然進入，進而引發「閃燃」擴大火勢。

迷思五：火災時在電梯要趕快開門逃生？

火災逃生時，應該避免搭電梯才安全。但若火災發生時，不幸人就剛好就在電梯裡該怎麼辦？這時應謹記「不要慌張、不可開門、不會窒息、快點求救」的「三不一快」自救訣竅。先冷靜下來，慌張反而可能造成呼吸不順；不要嘗試打開電梯門，防止墜落或其他意外發生；電梯內非密閉空間，不會有缺氧窒息的危險；可以的話，立即按對講機、緊急按鈕，或用手機撥打 119、110 求救。要是手機沒有訊號，請改撥 112 緊急電話求援，同時敲打電梯門製造聲響、大聲呼救，吸引他人注意。

[《未完·詳全文.....》](#)

2023 年 04 月 26 日
記者陳昭容 廖梓鈞/YAHOO 新聞
bit.ly/41R4KMd

危險頂加違建不可不知！北市府列舉：有「這些特徵」一律優先拆

台北市政府針對 1994 年 12 月 31 日完工的違章建築，已進行拍照列管、分類分期處理，而為了保障市民居住安全，對於有危害公共安全之違建，則不論大小、新舊一律優先拆除，尤其是有各種潛在風險頂加違建，更與民眾的生命財產安全息息相關。

建管處長虞積學表示，頂樓違章建築通常沒有經過專業人員的設計和建造，可能存在建築結構不穩、防火設施不足、電氣設施隱憂等安全問題，都會增加火災發生的風險。另外逃生和疏散通道可能受到阻礙，如果建築物的緊急逃生通道不符合標準或被阻塞，居民逃生時會遇到困難，且違章建築沒有經過嚴謹的建築設計和構造審核，其結構可能不堅固，導致建築物的安全性下降。

虞積學強調，市府早已法規明確規定，只要具有高危險性和出入人員眾多的場所，如理容院、三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、資訊休閒業、飲酒店、歌廳、補習



北市府針對有危害公共安全之違建，不論大小、新舊一律優先拆除。圖 / 好房網 News 記者呂詠柔攝

班、營業性廚房、旅館、學前教育設施、醫院、社福機構、遊藝場或學生宿舍等使用的頂加違建，或者有超過三個的隔間、未經許可或未依照許可內容進行室內裝修、有 2 層以上的違章建築等情形的頂加違建，都將被優先拆除。

此外，頂樓違建原來沒有隔間或只有一個隔間之情形，亦不得有新增隔間的情形，否則優先查報拆

除。

虞積學也提醒，台北市屋頂既存違建室內，依規定皆須安裝住宅用火災警報器，並呼籲民眾務必遵循規定安裝，以達到預警作用，保障自身居住安全。

2023 年 04 月 20 日
記者呂詠柔/好房網 News
bit.ly/44fch3

停太多車？停車場「鬆餅式」崩塌釀 1 死 專家質疑：不可能

紐約曼哈頓鬧區一處立體停車場，於當地時間 18 日下午不明原因瞬間崩塌，釀成 1 名員工死亡，另有 5 人受傷，初步調查

報告指出，可能是停放在頂層的車輛過多，其中包括噸位較重的電動車，加上該棟建築物長年存在結構性隱憂，才會釀成悲劇；建築安全

履歷協會理事長戴雲發質疑，常見車位能載重約 7.5 噸，這起事件不可能是車輛數影響。這棟 4 樓的停車場位於曼哈頓下城金融區，靠近熙來攘

往的市政廳和布魯克林大橋，當時先是在 2 樓位置發生塌陷，才開始後續轎車與瓦礫墜落、層層交疊的慘況，死者證實為停車場負責人摩爾(Willis Moore)。驚險一瞬間的畫面如今在網路上瘋傳，巨大又厚實的水泥磚瓦宛如煎餅硬生生散落，導致許多停放在裡面的車輛損毀。

紐約消防部門公布最新的調查報告，稱事發當時至少有 50 輛車停在屋頂上，其中有多輛笨重的 SUV 和電車，確切數量無從得知。《紐約郵報》(New York Post) 引述多位工程專家示警，稱鑑於電動車使用率日益普及，建商進行相關施工作業時，應了解電動車的總重會如何影響建築體，再決定是否要限重。此外，電池運作能量強大，想當然電車會比吃汽油的車輛更重。然而，根本問題還



一格常規停車位能承受 7.5 噸重，一輛車了不起也就 1、2 噸重。示意圖 / 好房網 News 資料照。

是該停車場的建築結構不合理，根據建物局的調查報告顯示，截至目前該處已累計至少 45 次違規，多數原因都與電梯有關。此外，2003 年一份文件還詳述像是「天花板存在裂縫」、「背脊裂縫外露等混凝土瑕疵」等危樓問題。對此，建築安全履歷協會理事長戴雲發表示，一棟建築物載重每平方米約 500 公斤，常見的停車

位大小為 15 平方米，換句話說，一個停車位能承受 7.5 噸重，一輛車了不起也就 1、2 噸重，就算電動車比汽油車重也不可能會發生過重而倒塌，罪魁禍首還是樓層本身。

2023 年 04 月 20 日
記者徐沛琪/好房網 News
bit.ly/41PZIF9

老舊建築加裝電梯 注意 4 大風險

全台屋齡高、不耐震的危險老舊房屋遍地可見，根據內政部不動產資訊平台最新統計，全台屋齡三十年以上老屋逾 460 萬戶，占比超過五成，也就是每兩戶就有一戶符合都更危老重建屋齡門檻標準的住宅，其中又以台北市老屋情況最為嚴重，台北地區屋齡超過三十年以上的老屋已高達 71.2%，近期統計平均每年老屋數量增加約 1.5%，未來幾年

更將上看 75%的高比例，實為最大的國家安全問題之一，尤其長年飽受海砂屋之苦的民眾，如遇地震來襲就膽戰心驚，深怕建築發生倒塌意外生命財產毀於一旦，居住安全格外受到重視。

另外，台灣面臨人口老化危機，台灣已正式宣告邁入「高齡社會」，未來老年人口占比將持續上升。以居住生活品質為例，隨著社會高齡化，居住在老舊公寓的年長

者上下樓梯越不方便，因此老舊公寓加裝電梯的需求不斷增加，內政部已於 104 年放寬「建築技術規則」規定，五層樓以下建築物增設昇降機將不計入建築面積及各層樓地板面積，及不受鄰棟間隔、前院、後院、開口距離有關規定之限制，而各地政府也有推動老舊公寓加裝電梯補助。

「建築安全履歷協會」創會理事長戴雲發表示，對於老舊公寓帶給老年人口行動不便與困擾時，加裝電梯

確實可以立即得到改善，並延長原建築使用壽命，建構友善環境，但以結構力學來說，最怕的就是影響原建築的耐震度，力推都更、危老重建的我們，需思考該政策的必要性。

先確保原房屋結構安全無虞

戴雲發強調，老舊建築加裝電梯之前，需先確保原房屋結構安全無虞之下才進行，應先找專業結構技師或相關團體檢測鑑定房子主體結構的安全性，先就有安全疑慮的部分，進行結構上的補強，確保無虞後再行加裝電梯。倘若結構已老化到無法補強，或對安全已有疑慮，建議直接進行都更危老重建，而不是繼續花大錢加裝電梯，讓不安全的建築更加危險。

房屋內部的混凝土承重與耐震能力像人一樣，會隨著歲月而逐漸弱化，台灣早期施工品質、混凝土比例並不太講究，當混凝土孔隙多時，接觸到空氣面積大，混凝土中性化程度速度變快，將會影響鋼筋混凝土結構耐久性。倘若未事先確保結構安全而逕行增設電梯，則恐怕會有以下風險：

一、讓原本不安全的老舊建



對於老舊公寓帶給老年人口行動不便與困擾時，加裝電梯確實可以立即得到改善，並延長原建築使用壽命。圖 / freepik

築更加不安全，因增設電梯不僅會使建築重量增加、影響結構行為，更影響原建構設計導致建築支撐力不足，當地震來襲時，可能造成結構應力集中破壞的風險。

二、內部增設電梯要注意是否留有足夠順暢的逃生動線，在急難時不會被電梯空間阻礙，若內部無空間增設電梯，可能採用外掛方式，將影響整體城市美觀。如果內部沒有多餘空間可以蓋電梯，就要看看是否適用外掛電梯，外掛電梯至少需要長、寬各二公尺，約四平方公尺的基地面積，外觀看起來易顯突兀。

三、電梯與原建築接合面品質若有瑕疵，恐增加日後裂漏水發生機率。

四、增設電梯短期可提供便

利性，但長期下來將會影響都更危老重建意願。

位於地震帶的台灣，建築安全應是房屋所有配備中的標準配備，這些確實有安全疑慮的老屋，解決之道是搭配高齡照料的居住環境，及進行都市更新或危險老屋重建，才能使居住在內的民眾達到真正的安全。

「建築安全履歷協會」創會理事長戴雲發再次提醒，若真有增設電梯的必要，建議先找專業結構技師或相關團體檢測鑑定房子主體結構的安全性，確保原房屋結構安全無虞之下才進行，才不會加裝電梯後反而讓建築物更不安全。

2023年04月30日

戴雲發/工商時報

bit.ly/3AHRrS9

科博館攜手廉政署、營建署辦論壇 提倡打造耐震防災家園

科博館 921 地震教育園區與廉政署、營建署合作今天舉辦

「建築耐震防災企業誠信論壇」。科博館館長焦傳金表示，希望將企

業誠信經營理念深入建築工程，達成耐震防災的全民目標；廉政署副署長

沈鳳樑認為，強化「耐震工程品質管理」，對保障公共安全及企業誠信治理具有正面意義。

論壇在 921 地震教育園區舉行，針對「建築結構耐震、企業誠信與永續發展、公私協力共創三贏」等議題進行交流，安排「公私協力共創廉政平台與誠信環境的重要性」及「震災中我們學到的事：建築耐震的真善美」專題演講，包括產官學研及中部地區營建業者、營造業公會、建築師公會、結構工程技師公會等各界代表百餘人與會。

焦傳金表示，地震造成生命、安全損害，絕大部分起因於建築物倒塌，教育部重視校園的耐震防災，從 2009 至 2019 年已累計補強 6526 棟校舍；2020 年至 2022 年再投入 162 億元，改善 1326 棟校舍的耐震力，希望



打造讓學生有安心學習的安全校園環境。

沈鳳樑說，台灣在 2022 年清廉印象指數成績獲評 68 分排名第 25 名，超越全球 86% 受評國家，是政府部門與私部門企業共同努力成果，廉政署將持續與私部門建立夥伴關係，協力營造廉能優質投資環境，促進國家與產業永續發展。

921 地震教育園區保存霧峰光復國中因斷層錯動隆起的操場與受震災毀損的教室，透過歷史與人文、地球科學與防震科技等面向，帶民眾了解地震和人類生活關係。

2023 年 04 月 21 日
記者陳淑芬/中時新聞網
bit.ly/417zszD

自由廣場》五樓以下住宅火災頻仍 亟待改善

新北市淡水區一棟三層樓公寓日前深夜驚傳大火，屋內所住八人中，有四人不幸喪命，引起社會震驚與哀悼。然此祝融之災並非偶發事件，根據內政部消防署「一一〇年全國火災統計分析」顯示，二〇一二年計有四七三四起火災發生在一到五層樓，佔比接近八成；又以起火建築物類別觀之，以住宅（含集合住宅與獨立住宅）的四三三六次居

首，佔七成二，凸顯五樓以下住宅起火頻仍的嚴重性，亟待改善，筆者建議如下：

一、五樓以下住宿類建築物納入公共安全檢查申報範圍：

內政部「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」規定住宿類建築物應辦理公共安全檢查申報，檢查範圍包含直通樓梯、安全梯、避難層出入口、升降設備、避雷設備及緊急供電系統等項目，且規定檢查

申報頻率為建物十六層以上或高度逾五十公尺每二年一次；八層以上未達十六層且高度未達五十公尺每三年一次；六層以上未達八層則每四年申報一次；至於五樓以下建物則免申報。

[《未完·詳全文.....》](#)

2023 年 04 月 25 日
王昱培/自由時報
bit.ly/3Ho83IK