

桃園市社會住宅服務中心 函

地址：桃園市桃園區力行路300號5樓
聯絡人：姜榮
電話：03-3331481 #105
電子郵件：110022@mail.tshsc.org.tw

330

桃園市桃園區縣府路232號

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國113年12月13日

發文字號：桃住服營字第1130003140號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市八德三號社會住宅維管保固疑義，請納入未來興建社宅之參考，以避免民眾入住後之困擾，請查照。

說明：

- 一、依本中心113年12月11日與偉邦營造（股）公司、鋼堡科技（股）公司、向度聯合建築師事務所及喻台生建築師事務所召開維管會議續辦。
- 二、前述會議由本中心執行長主持，咸認有不合理之處如下：
 - (一)依旨揭統包工程合約規定，消防設備保固3年，惟本社宅啟用入住未滿1年已報修SIEMENS之R型火警探測器150個，且持續增加中。據鋼堡公司表示，係因探測器IEC達到極限且屬消耗品，更換材料、燒碼、人工費用計約1萬元/每個云云。該社宅524戶入住未滿1年即須耗資150萬元（以上）汰換火警探測器，難謂合理。
 - (二)住戶大門地鉸鏈、電子鎖損壞，經中心通知偉邦營造（股）公司及宜賢金屬有限公司修繕，有長達90天仍未修繕者，造成住戶門戶長期無法上鎖或關閉，嚴重影響居住安全。
 - (三)半戶外空間未考慮洩水坡度，未設置截、排水溝，造成下雨積、淹水嚴重情形，設計、施工互相推諉，迄今遲不改善。

裝

訂

線

(四)前述積、淹水造成消防設備、燈具、木作損壞，遲不改善，造成公物損害應列入求償索賠項目。

(五)本社宅採OTIS電梯，啟用入住未滿1年業因緊急狀況報修45次，其餘報修難計其數，一再耗費人力、時間通知偉邦公司及台灣奧的斯電梯股份有限公司處理，迄今尚有1座電梯已封閉32天仍無法修竣。

三、請貴處於籌劃興建社宅時，慎選專業管理公司、建築師、營造廠、電梯及消防等專業廠商，建議於本中心就前述疑義獲得合理解釋、正面回應且有防範浪費公帑解方之前，重新檢討相關工程合約內容，並預為因應，以減少未來社宅入住使用及安全維護之爭議。

正本：桃園市政府住宅發展處(住宅開發科)

副本：國家住宅及都市更新中心、臺北市住宅及都市更新中心、新北市住宅及都市更新中心、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市建築師公會、桃園市消防設備師公會、桃園市消防設備士公會、喻台生建築師事務所、向度聯合建築師事務所、偉邦營造股份有限公司、鋼堡科技股份有限公司

董事長 **王明鉅**