



### 香港測量師學會建築測量組

人稱「Sr 福爾摩.B」是名建築測量師，專門調查家居及樓宇問題案件，不論是新舊樓裝修、維修、保養、滲水、渠管等問題，統統迎刃而解。此專欄分享Sr 福爾摩.B的偵查日常，為讀者提供實用貼士，幫樓宇keep fit。

編輯：黃銳 • 美術：趙淑華

# 高樓底 起閣仔？

「嗚……」福爾摩.B收到表妹Tina的來電，只聽見她的哭泣聲。福爾摩.B擔心地問道：「妳在哪裏？沒事吧？」Tina回答：「我在家，我沒事，我很好。」福爾摩.B說：「每次妳說沒事，就是有事。」Tina知道瞞不過福爾摩.B，便說：「昨天我新居入伙，有位風水大師卻說我家中的『閣仔』留不得，否則就會惹官非、破財。」福爾摩.B說：「妳是指閣樓嗎？我馬上來。」說罷，他就掛掉電話，直奔Tina的家中。

## 閣樓屬建築物

福爾摩.B來到Tina家中，他留意到單位是面積很小的納米樓。客廳分開兩層，下層放梳化，旁邊有條樓梯通往上層的閣樓。他聞到油漆味，想必單位剛裝修好，閣樓是新加建的，他環視四周，皺起眉頭說：「建築物內作居住用途的處所每層樓底不可少於2.5米。」Tina見福爾摩.B煞有介事似的，憂心地問：「光是閣樓都要至少2.5米嗎？」「對！加建的閣樓也要符合其他建築物條例，例如設有足夠逃生途徑、負重設計、自然採光和通風等……」

Tina呼吸變得急速，福爾摩.B繼續偵查：「閣樓是你自行加建嗎？」Tina點頭說：「是啊。」他一臉嚴肅

地解釋：「閣樓屬結構性建築，為《建築物條例》所規管。如要加建閣樓，須聘請專業人士，再向屋宇署申請有關工程，並在獲得建築事務監督批准圖則及同意開展工程後，方可安排註冊承建商進行工程。」福爾摩.B欲言又止：「否則……」Tina嚥下口水，凝視着他。

## 違規要清拆

福爾摩.B繼續說：「屋宇署有可能會向你發出法定清拆命令，若無合理辯解又不遵從命令，一經定罪，最高可處罰款20萬元及監禁1年，罪行持續則每天另處罰款2萬元。」Tina驚呼：「怎麼辦？」他補充：「除此之外，亦需審視規劃法定圖則及土地契約，倘若可建的總樓面面積超過有關上限或抵觸其他條款限制，可能要向地政總署支付罰款，甚至回收該物業或土地……」

Tina打斷他的說話：「甚麼？」福爾摩.B又說：「我差點忘了大廈公契。」Tina倒抽一口涼氣。他接着說：「因為自行加建的閣樓會影響樓宇結構，一般大廈公契條款指明在沒有管理人同意下，業主不可改動結構。如不幸有意外發生，保險公司也可能不作賠償。」Tina頓時癱坐在地上。福爾摩.B扶起Tina，安慰她說：「放心，我現在檢查一下閣樓。」

福爾摩.B行近閣樓仔細觀察，突然大喊：「謎底終於解開。」Tina被嚇倒。他解釋：「如果業主採用組裝式家具，例如你現有的閣樓是上床下櫃的設計，只是擺放在單位內，當中不影響及改動樓宇結構或抵觸建築物條例，則不需要獲得建築事務監督批准。但這些組裝家具也不能阻礙消防設備正常運作，例如開放式廚房獨有的煙霧感應器等，幸好你家不是這種設計。」

Tina隨即放下心頭大石，說：「幸好無事，今次真是要感謝建築測量『大師』打救！」不過，她撇眼看到福爾摩.B在竊笑，發覺事情不對勁，所以試探：「表哥，你是否早就知道？」福爾摩.B聞言，勾起嘴角。但是，福爾摩.B提醒Tina：「其實風水師的提示也不無道理，因為加裝大型多層組合式家具始終有一定風險，而且需要定期檢查其結構安全，長遠來說都一定『破財』，所以加裝前要三思。」

