



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。

天台屋爭奪戰

「別搶，這是我的。」、「搶甚麼？這分明是我的。」福爾摩.B剛剛在這幢唐樓的一個單位內測量，打算上天台吹風，休息一下，豈料他看見有一男一女在天台爭執。

福爾摩.B看不過眼，於是上前喝止：「先生，你別欺負女人。」Mia走到福爾摩.B身旁：「對啊。這位帥哥，我叫Mia，你來評理，他在跟我爭天台屋的業權，我擁有頂樓的業權，天台屋的業權當然是屬於我的。」那名男子激動地說：「別聽她說，這所天台屋的建築費都是我出的，分明我才是業主。」

查清天台業權

福爾摩.B反問Mia二人：「你們真的知道天台屋業權如何判斷？」那名男子裝腔作勢地說：「當然知道。」福爾摩.B試探對方：「這個天台屬於你，或是大廈公家地方？」

男子不明所以，福爾摩.B解釋：「天台可能是由頂層單位業主擁有，或屬大廈公家地方，亦可能由第三方非業主人士取得獨立業權。若天台屬於公家的話」他指着男子說：「你，變相在霸佔公共地方。」

天台屋或違法

男子喊冤：「不會的，否則我怎



敢加建天台屋？」福爾摩.B駁斥他：「那你可否知道，在唐樓加建天台屋可能違法？」

福爾摩.B說：「通常發展商已經盡用所有地積比率，所以沒有剩餘的地積比加建天台屋。撇除地積比限制，就算有剩餘地積比，要加建天台屋，整棟樓宇必須由唯一一位業主擁有，或所有業主都同意，否則仍難以符合法例要求。」

他抬頭望見鐵皮搭建的屋頂，又補充：「天台搭建物屬於僭建。」

天台屋的問題

福爾摩.B環視四周，不禁嘆聲：「唉，周圍都是」Mia急切地問：「都是甚麼？」福爾摩.B回答：「周圍都是電綫」。

他指着凌亂的電綫：「一般天台屋都是非法接駁電力，電力公司不會批准在僭建物安裝電力裝置。在樓宇結構方面，因應天台原先設計的用途

非住用，唐樓天台的結構荷重一般比住用單位的荷重要求為低，加裝天台屋或對大廈結構造成超負荷。」

屋簷有水滴落在福爾摩.B肩上，他皺眉說道：「加建天台屋還會為大廈帶來滲水的隱憂，施工時可能破壞天台的防水層，造成漏水及影響大廈結構。」

福爾摩.B發現男子對天台屋的狀況懵然不知，接着對Mia說：「假冒業主，可大可小。小姐，請問你需要報警求助嗎？」Mia立即制止：「不用了，他是我前夫，我們可以自行解決。」福爾摩.B神色凝重地對他們說：「感情問題我不會管，但是樓宇問題，我必須插手。因為加建天台屋可能會阻擋向天台逃生的路徑，增加消防風險。」他再補充：「無論天台屋屬於你們何人，天台屋都對這幢唐樓的住戶構成危險，希望你們盡快清拆。」說罷，福爾摩.B抖抖西裝，轉身離開。 **FM**