



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：朱勁培

冷氣機支架僭建

福爾摩.B受到某幢工廈的業主立案法團主席Ken的委托，調查頂層單位是否存在僭建物，怎料頂層單位業主Leo一聽見自己所在單位被指有僭建物，他就站在單位門前激動地說：「冤枉！冤枉！我沒問題的。」Ken面有難色地說：「可是我接到投訴，指你的單位有僭建物。」福爾摩.B勸喻：「被冤枉與否，讓我和Ken進屋後自有定論。」Leo聽罷不忿地打開大門，讓他們進內調查。

第三類小型工程

業主立案法團主席Ken一進屋便打了個噴嚏。福爾摩.B則留意到Leo的單位內設有多個冷氣機遙控器。於是福爾摩.B直逕走往窗邊，發現到窗外設有多台冷氣機。福爾摩.B指着窗外說：「找到『疑兇』了。」Leo和Ken面面相覷，一起行近窗邊，順着福爾摩.B所指的方向望過去，是一個表面光滑、從外牆伸出的冷氣機支架。福爾摩.B問：「你是否最近加建了冷氣機支架？」Leo不明所以地搔頭，問：「加裝冷氣機支架也屬僭建？」福爾摩.B解釋：「豎設或改動自建築物外牆伸出的承托冷氣機支架的話，其支架必須與地面的距離超過3米、並無任何部分伸出該外牆多於600毫米、經設計用作支承重量不超



過100公斤的冷氣機，以及不會導致對任何懸臂式平板造成額外荷載。」他又補充：「而且你的冷氣機支架應屬第三類小型工程，進行工程前要先委任訂明註冊承建商，然後在完工後14天內呈交完工通知及證明書、相關文件和照片至屋宇署，否則涉及僭建。」在旁的Ken戴上老花眼鏡，翻查手上的大廈圖則紀錄，他驚呼：「咦？這個冷氣機支架未有在圖則上標示。若有提交過文件至屋宇署，大廈圖則必定有紀錄。」Ken抱怨：「我豈不是要花錢拆除支架？」

屋宇署可發清拆令

福爾摩.B回應：「你不得不正視僭建問題。屋宇署可根據《建築物條例》第24條（1）發出俗稱『清拆令』的法定命令，着令業主在指定期限內清拆有關的僭建物，或糾正有

關違例情況，並可將命令在土地註冊處登記於有關物業業權記錄上。」他接着說：「假如有關工程未能在限期內進行，建築事務監督可向無合理辯解而不遵從命令的業主提出檢控，一經定罪，違例者可被處罰款2萬元及監禁1年。」

Leo嚇得倒抽一口涼氣。福爾摩.B對着Leo嚴肅地說：「有僭建物應立即糾正，因為可能對大廈結構造成負荷，還會對行人構成危險。」Leo頓時低下頭來，不敢再抱怨。

Ken緩解氣氛，打趣：「你作為業主，遇見僭建物別打算『潛水』，要對大廈其他使用者負責。」福爾摩.B接着附和：「對，如果是在意拆卸僭建支架的費用問題，你大可以向他人『磅水』，但絕不能『潛水』，否則你本人就『凍過水』——要承擔法律後果。」