



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

床位寓所 為何不可？

福爾摩.B約朋友Edmund到咖啡店談天，當他看見眼前的Edmund眼下的黑眼圈，不禁問：「你昨天捱夜嗎？」Edmund打了個呵欠，說：「我家裏裝修，所以近日在深水埗工廈的一個共享工作室暫住，那裏雖然床位狹小，但既有共用辦公室工作，又有開放式廚房可以煮食，一次過滿足我兩個願望。」福爾摩.B馬上臉色一沉：「工廈必須依從地契指示，業主不可將其單位非法更改作住用用途，否則會被檢控。」

地契已列明用途

Edmund驚呼：「我看見網上有許多好評，以為是合法的。」福爾摩.B搖頭否認：「若工廈的地契列明只是用作工業用途，業主不可將工廈單位改成倉庫或食肆等其他商業用途，一旦證實有工廈違反地契，有關當局如屋宇署可依照《建築物條例》中第24條，來拆卸、移除或改動有關建築物。」

床位寓所條例

Edmund猜測：「這間共享工作室應該不僅違反地契，還可能違反其他條例。單位內設有11個太空艙，確實奇怪。」福爾摩.B勾起嘴角，說：「業主應該利用了《床位寓所條例》的灰色地帶。」他接着說：

「根據《床位寓所條例》，若居住單位內有12個或以上擬供單人住宿的樓面空間、床、框架式床鋪或其他類型的睡用設施，需要在開業前向民政事務總署申請牌照。」福爾摩.B亦告訴Edmund：「任何人在未獲豁免或未獲發牌的情況下經營床位寓所，即屬犯罪，一經定罪，可處最高罰款10萬元及監禁2年，並可就該罪行持續的每一日，另處罰款2萬元。」福爾摩.B說：「即使共享工作室的業主未有觸犯《床位寓所條例》，你也應該及早搬離該處所。」Edmund嘆氣道：「可是我已付全數租金，一時三刻又找不到其他地方住，更何況不知者不罪，應該不會惹禍上身。」

不可擅改開放式廚房

福爾摩.B勸說：「違法固然不好，但生命更寶貴，稍有不慎隨時惹火上身。」Edmund不明所以。福爾摩.B解釋：「這些在工廈的太空艙單位空間狹小，每個太空艙等如一個獨立及封閉的房間。而且工業樓宇在逃生途徑及其他消防設備，以及照明與通風等方面的要求均與住用單位有別，甚至附近單位可能是存放危險及易燃物品的工廠或貨倉。正如今年年初七凌晨有一宗工廈三級火災。萬一發生火警時，在太空艙裏面睡覺的人聽不到火警警報，到時便『一鑊

熟』。」

他托一托眼鏡，接着說：「一般住用單位把圍封式廚房改裝成開放式廚房，尚且要經屋宇署審批，並聘用及諮詢相關認可人士如建築測量師；那間共享工作室卻是處於工廈，肯定屬違規。」

Edmund皺起眉頭說：「這位業主真是狡猾，自作聰明。」他打趣：「殊不知『道高一尺，福爾摩.B高一丈』，你一下子就識穿對方的想法。」福爾摩.B笑言：「你突然變得油嘴滑舌，無非想在退租共享工作室後暫住我家中，直至找到其他地方住為止。」Edmund再次稱讚福爾摩.B：「果然任何東西都逃不過你的法眼。」RM

