

露臺的檢驗

我們經常見到的露臺大致可以分為兩種，一為(balcony)有頂棚，面積通常較小，多數其下方沒有封閉的空間；另外(deck)大多沒有頂棚(roof)，面積也比較大，其下方有可能有如車庫或者是曝露的，很大機會還有室外的基礎支承(post)、樓梯相連。當然，如果要嚴格定義，有的時候兩者很難區分，好在這並不是很重要，作為房屋的建築附件，以筆者的認識，前者的作用更在於對整個建築的裝飾性，而後者的實用性更強些。



圖 1

圖 2

圖 3

可能出乎大家意料，每年由於露臺及其圍欄(guardrail)、樓梯所發生的事故並不在少數，所以每次遇到有露臺的檢查，筆者都格外精心，特別是涉及到安全性的問題，一定會提示客人關注。其實對於如樓梯板朽爛（如圖 1），樓梯、圍欄扶手不牢固這樣的直觀缺欠，客人往往自己就可以發現。但有的問題一般不會被人們注意，對於驗屋師而言卻是至關重要的，如有的露臺欄杆間隔大於 4 吋或者有水準欄杆，小孩子可能因為攀爬玩耍而墜落，是主要的安全隱患。另外由於看不到防水層(Water proof)，我們通常會通過施工和材料來判斷其是否容易漏水，從那裏排水，如圖 2，圍欄以鏢栓固定在露臺的水平面破壞防水層，也造成磁磚開裂，都是漏水隱患。正確的方法是將圍欄固定在臺面側面，如果鋪設瓷磚，每年的鉤縫、打膠應該是不可避免的了。

對於露臺(Deck)很多是屋主自己後建的，沒有政府的許可，這就更加需要格外注意，其臺面通常用有間隔的木材構件建造，可讓雨水從木材間隔空隙通過排至地表面，或者是在露臺樓板面上鋪設一層防水材料如 PVC 的覆面材料，新建的很多直接打造成水泥臺面。露臺如果高於地面三個臺階高度時，就須在露臺周邊及樓梯設置扶手欄杆(handrail)以防止有人跌到地面而受傷，同樣的安全考慮，非常重要。露臺在設置上要考慮其底部防潮、通風，因此其高度不宜太低或直接接觸地表面。露臺在一般保養上要注意的事項如下，提供各位讀者參考：一、檢查露臺各木構件是否鬆動或損壞：包含（1）手扶欄杆是否鬆動。（2）如果可見，支承樑（beams）或格柵樑（joists）是否符合標準跨度，是否有翹曲轉動現象，形成結構上之不安全，這一點更需要專業驗屋來判斷。（3）支承柱（post）是否直接與地面接觸，其木頭是否有腐爛情形。（4）支承樑或格柵樑直接與房屋交接處的支承板（ledge）是否鬆動傾斜。大部分露臺直接與房屋接連在一起，會因為房屋基礎的不均勻沉陷或冬季下雪低溫使房屋與露臺（基礎深度不夠）周邊土壤結冰膨脹的隆起現象，使房屋與露臺之間有相對位移產生，兩者之間會產生拉扯作用而導致結構上的不安全。二、檢查露臺覆面木板（deck board）是否有青苔：露臺通常會擺設花盆或鋪設地毯（都不建議），其與覆面木板接觸周圍區域容易聚集水氣而滋生青苔，使露臺覆面木板提早老化。三、檢查覆面木板與外牆交接處是否有水滲透進入室內情形：如果覆面木板是與房屋木構造之牆體接合且上方沒有屋簷保護時，要特別注意觀察否有水滲透進入室內情形。四、檢查是否有釘頭冒出於覆面木板及釘頭下陷生鏽情形：釘頭冒出於覆面木板會影響行走之安全性，圖 3 釘的過深，存水潮濕使釘頭生鏽，也易造成木質腐爛，應修補短期的如打膠（caulking）保養。