

小小閣樓 乾坤大

康富驗屋 劉宏偉

閣樓(attic)是指室內天花板和室外屋頂之間由桁架(truss)支撐起的空間，根據屋頂設計的不同，其形態和大小略有差異，大到人可以直身行走，安裝有空調的室內機或熱回收通風設備(HRV)，小到不足 3 呎的空間高度，基本失去進入的可能。但是無論怎樣形式，閣樓的基本功能都是一致的。首要的是作為屋頂材料的骨架，也是室內天花板的支撐，還起到對外牆水準穩定加固的作用；其次，閣樓為鋪設保溫材料提供了場所，保障室內溫度不隨外界氣候條件劇烈變化，提供舒適的居住空間，還為室內的各種管線的佈設提供了方便；再有一重要功用是通風，這樣不至於造成其內部的溫度過高或過低，在保溫層外又多了一層保護，同時對延長屋頂材料的使用年限也不無裨益。

作為驗屋的重要一環，每個驗屋師都會精心檢查閣樓的狀況，通常在頂層臥室或走道的衣櫥天花板會



圖 1

圖 2

圖 3

發現一約 20X28 吋的閣樓入口，從這裏進入我們會得到很多資訊。有些無法上到室外屋頂的房屋，這裏更是考察屋頂是否存在漏水的另一觀察點，對於如煙囪、屋頂通風口、排氣口、天窗等穿過屋頂的組件周圍進行檢查，如果發現水跡，則基本可以判定屋頂的防水板存在問題，應該修繕。當然有些時候在屋頂板(Sheathing)上發現的水痕並非是屋頂漏水，如圖 1，這實際是室內局部(浴室排風管)漏汽造成的水汽凝結，因此，閣樓裏另一觀察的重點就是各種風管是否直接排到室外，如果存在斷開、漏汽凝結，會滋生黴菌，損壞結構，減低保溫層功效，這在驗屋中並不鮮見。確認保溫材料的品種、效用，以及阻汽層的存在也是檢查的關鍵，現在的建築標準要求屋頂保溫達到 R40 既保溫層在 12 寸左右，由於以前人們對能源危機的意識不如現在，建造的要求不同，這對於歷史稍長點的建築比較難達到，如圖 2，但不能因此說明房屋有問題，只是燃料費用會多一些，屋主也可以自己增加保溫材料的厚度。阻汽層防止室內的熱空氣滲入閣樓，但即便再精細的施工，也總會有熱氣的滲漏，這時候閣樓的通風就顯得尤為重要，良好的通風不僅提高居住的舒適性，也可以使滲漏進來的水汽及時排散，空氣的流通還可以乾燥可能已經存在的凝結水跡，是屋頂結構強度、整體性的二次保障。所以屋簷的通風口、導流板要防止被保溫層堵塞，屋頂、山牆上的出風口也要保持通暢。

再有，通常我們會發現電工佈線，其一是幫助我們判定房屋的年代，有無翻新，也可從側面反映建造的水準，規範程度。很多時候，我們還會發現閣樓裏訪客出沒的痕跡，如松鼠、老鼠、螞蟻等，如圖 3 是其留下的排出物，這在大溫地區並不少見。小小閣樓藏錦繡萬千，驗屋很多時候會有驚人發現，給客人帶來意外的收穫，日前有檢查一套不足 10 年的獨立屋，閣樓裏發現超出尋常的黴菌滋生，保溫層零亂，基本判定曾經種過大麻。不幸的是買賣經紀和房主並不知情，沒有任何記錄可查，原來該房主曾經買房時並沒有驗屋，時至此時後悔不已。雖然房子沒有成交，客人小有遺憾，但還是感謝驗屋師的工作。

最後提醒大家，如果自己進閣樓檢查，一定先準備好口罩、手套、帽子、眼鏡和手電筒，同時注意安全，要踩在桁架上，不要踏在電線或踏在天花板上，以免造成人身和財產的損失。

瞭解更多聯絡作者請登錄 [www.comforthomereview.com](http://www.comforthomereview.com)

Comfort Home Review