


樓上鄰居只要在家，大人小孩跑跳，腳跟著地腳步聲大困擾

 匿名（進階會員） 房子·土地·鄰居 / 和鄰居的關係 2022-04-10 03:43

樓上鄰居只要在家，假日全天不分時段，平日正常下班後甚至半夜清晨的走路跑跳及玩鬧時，腳跟著地對地板發出蹦蹦跳的聲音，已經請管理員主委甚至請警察到場三次勸導，他們還是一樣故我，不曉得是否因為他們是租賃，所以不尊重其他住戶在家渴望能夠安靜，請問我能有什麼合法作為，能夠約束他們不要把家當成遊戲場，並尊重其他住戶安靜權利。



李惠婷（認證法律人）

讚：1 留言：0

2023-05-25 17:12

提問人您好：

公寓大廈管理條例對於「住戶」的定義，也包含「經過屋主同意使用房屋的人^[1]」，因此雖然樓上鄰居並不是那一戶的屋主，但既然簽了租約，經過屋主同意住進這棟大樓，自然也需要遵守公寓大廈管理條例的規範，有義務共同維護居住安寧^[2]。

常見近鄰噪音的處理方式如下：

1. 依公寓大廈管理條例的規定，管委會有義務制止或依規約處理^[3]。
2. 您可自行報警，或在管委會制止無效後，由管委會報警^[4]，警察機關依據社會秩序維護法，可處最高新臺幣6,000元罰鍰^[5]。
3. 向當地的調解委員會聲請調解，詳細可參考雷皓明、張學昌（2022），《鄉、鎮、市公所的調解在做什麼？》。
4. 提起訴訟，向法院訴請禁止繼續製造噪音^[6]；若法院認定情節重大，也有機會請求精神慰撫金^[7]。

註腳

[1] 公寓大廈管理條例第3條第8款：「本條例用辭定義如下：……八、住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」

[2] 公寓大廈管理條例第16條第1項：「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂

、振動及其他與此相類之行為。」

[3] [公寓大廈管理條例第16條](#)第5項：「住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。」

[4] [公寓大廈管理條例第16條](#)第5項。

[噪音管制法第6條](#)：「製造不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音者，由警察機關依有關法規處理之。」

[5] [社會秩序維護法第72條](#)第3款：「有左列各款行為之一者，處新臺幣六千元以下罰鍰：……三、製造噪音或深夜喧嘩，妨害公眾安寧者。」

[違反社會秩序維護法案件處理辦法第11條](#)：「本法第七十二條第三款所稱噪音，係指噪音管制法令規定之管制標準以外，不具持續性或不易量測而足以妨害他人生活安寧之聲音。」

[6] [民法第793條](#)：「土地所有人於他人之土地、建築物或其他工作物有瓦斯、蒸氣、臭氣、煙氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他與此相類者侵入時，得禁止之。但其侵入輕微，或按土地形狀、地方習慣，認為相當者，不在此限。」

[7] [最高法院92年度台上字第164號民事判決](#)：「於他人居住區域發出超越一般人社會生活所能容忍之噪音，應屬不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第一百九十五條第一項規定請求賠償相當之金額。」

[民法第195條](#)第1項：「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。」

◆ [近鄰噪音](#)，[噪音](#)，[鄰居](#)，[公寓大廈](#)，[居住安寧](#)
