


於公寓公共樓梯間燃燒蚊香怎麼檢舉

 匿名（一般會員） 房子·土地·鄰居 / 和鄰居的關係 2023-06-09 01:30

社區皆是屋齡30年老舊房屋
近日發現有鄰居直接在住家門口（的外側）
也就是他家鐵門外（屬於公共樓梯的區域）
進行燃燒蚊香的行為
又因味道往上樓層飄；故味道隨著門縫飄進屋內濃濃無法散去
而我的住家有一個六個月大的寶寶
基本上每天我們都是在家裡
即便客廳打開空氣清淨機依然無法改善蚊香的味道
因此導致我與寶寶開始出現呼吸不舒服而咳嗽一事！
也擔心於樓梯間燃燒蚊香帶來危險
例如不小心導致火災或污染空氣品質受污染使人長期聞下來身體健康被影響
想知道目前可以利用什麼條規約制這樣的惡鄰居？
我有拍到在門口點燃蚊香的照片（也可錄影但目前尚未錄製）



陳琦妍（認證法律人）

讚：6 留言：0

2023-06-12 14:56

樓梯間放置蚊香可能算是占用共用空間

謝謝吳律師精闢扼要地回答樓梯間不能堆置雜物，相當贊同。樓梯間確實是公寓大廈全體共有人的共用部分，而且不能作為個人單獨使用^[1]，所以在住家鐵門外的樓梯間放置蚊香，有可能算是占用共用樓梯間的行為，且不符合樓梯間的設置目的和通常使用方法^[2]，所以住戶在樓梯間堆放蚊香等雜物，可以請管理委員會或管理負責人出面制止^[3]，管委會可以報請主管機關對在樓梯間堆置雜物的住戶裁處新臺幣4萬～20萬元的罰鍰^[4]。

只是放一個蚊香，又不影響逃生避難，也不行嗎？

其次，另提出以下實務見解與諸位先進討論，謹請不吝賜教，謝謝大家：

有些人可能認為樓梯間只堆放一點雜物，乍看之下大家仍可以通行出入，不像設置柵欄、門扇這種完全堵住通行這麼嚴重的事，也算違法嗎？就有法院認為，樓梯間本來就應該保持暢通無阻，所以不管在樓梯間放的是什麼、東西大小，只要住戶私自擺放了與樓梯間設置目的無關的東西，就會影響通行，尤其在緊急情況下，很可

能造成其他住戶使用上的阻礙^[5]，所以只要在樓梯間堆積雜物就違法，不用到妨礙出入的程度^[6]。

不過，實務過去也有些不同見解，認為堆放雜物的行為必須符合「影響逃生避難」，才可以裁處住戶^[7]。雖然現在主張這個見解的比較少，但還是可以注意曾有這個看法。

可以主張蚊香的味道已經侵入我的住處，禁止對方點蚊香嗎？

剛剛提到對方把蚊香（雜物）放在樓梯間是一種占用公共空間的行為，已經違法；但如果不是放在樓梯間（例如放在屋內），我因為蚊香的味道不舒服，可以請對方不要點蚊香嗎？

民法上雖然有規定可以如果氣味入侵對日常家居生活造成嚴重擾、超過一般人日常生活所能容忍的範圍，有權要求對方停止這類的行為^[8]；但這個權利不是無限上綱，如果是依照正常方式使用不動產，縱使造成鄰居等其他人士生活上的不方便，只要是在合理範圍內，大家有容忍義務。過去也有法院見解認為，鄰居正確使用不具毒性的蚊香，應該不至於危害他人的身體健康，不算妨害居住安寧^[9]。

最後，如果已經到可能發生火災的危險，可以考慮報警處理；但一般而言可能還沒有那麼嚴重，所以除了私下與鄰居溝通，也可以透過調解試著達成雙方都可以接受的條件。以上說明供參，具體個案的解析及進一步的法律意見，建議提問人備妥相關資料，諮詢律師等專業法律人士^[10]。

延伸閱讀：

張學昌（2022），〈[管委會或個別住戶擅自把占用公共空間的物品丟棄，有法律責任嗎？](#)〉。

鍾秀瑋（2022），〈[鄰居製造惱人異味怎麼辦？——簡介民法氣味侵入禁止規範](#)〉。

雷皓明、張學昌（2022），〈[鄉、鎮、市公所的調解在做什麼？](#)〉。

註腳

[1] [公寓大廈管理條例第7條](#)第2款：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：……二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。」

[2] [公寓大廈管理條例第9條](#)第2項：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」

[3] [公寓大廈管理條例第9條](#)第4項：「住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」

[4] [公寓大廈管理條例第16條](#)第2項：「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」

[公寓大廈管理條例第49條](#)第1項第4款：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺

幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。」

- [5] **臺北高等行政法院105年度簡上字第92號判決**：「為達維護公共安全之目的，公寓大廈管理條例第16條第2項明定樓梯間等處所不得擅自堆置雜物或設置柵欄、門扇等，以免妨礙逃生避難，係因公寓大廈之共同走廊及樓梯間本應維持暢通無阻，始能避免妨礙逃生避難，若一經堆置物品，則因所堆置物品之空間係佔據前揭公共空間，自難免會影響該公共空間之出入或通行之虞，此即與該原本設置之目的有違。尤其是在有緊急狀況下抑或照明不足等情形時，苟該公共空間堆置物品，不論是設置柵欄、門扇，抑或放置如本件情形之鞋櫃，因屬個人住戶所設置或擺放之行為，則其設置或擺放是否妥適或有無管理，均屬個人住戶私人所為，非全體住戶所能知悉或注意，即有可能造成欲利用該公共空間者通行或出入之阻礙，違反上開條文之規範目的及立法意旨，此與堆置物品之屬性、大小及堆置之目的無關。」

臺灣士林地方法院100年度簡上字第212號民事判決：「上訴人於住家門前樓梯間燃點蚊香乙情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(三)），衡諸樓梯間係公寓大廈內連通數個專有部分及通往室外之平台及通路，原係供作住戶通使用之共用部分，則上訴人在樓梯間燃點蚊香行為，自屬占有使用樓梯間共用部分之一部，且違反樓梯間之設置目的及通常使用方法，洵堪認定。……是被上訴人在未能有效制止上訴人前開行為，且未能自行排除上訴人前開侵害行為之情形下，先後向警察機關、北市府環保局報案、檢舉，請求排除上訴人在共用之樓梯間燃點蚊香之侵害行為，洵屬在法律保護範圍內所為正當權利之行使，自難謂被上訴人之行為具違法性。」

- [6] **內政部營建署營署建管字第1071275181號函**（2018/9/7）：「條例第16條第2項立法意旨及規範目的，為達維護公共安全之目的，爰明定防火間隔、防火巷弄、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所不得擅自堆置雜物或設置柵欄、門扇等，以免妨礙逃生避難。該項規定關於『住戶不得於私設通路……等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用』係以『或』與『違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入』部分分別規定，故二者應屬不同之行為態樣與違規要件。而『妨礙出入』係屬違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道之要件，若為『堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用』則並無此要件。」

- [7] **臺灣桃園地方法院104年度簡字第56號判決**：「公寓大廈管理條例第十六條第二項前段所以禁止於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所『堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入』，其立法目的係為免住戶有妨礙逃生避難及出入通行之使用行為，亦即如被告訴代當庭所稱，有妨害公共安全之虞者……原告係於其門外緊貼牆壁豎立擺放鞋櫃，……，且重點仍在如此緊貼於牆壁設置的鞋櫃，明顯不致妨礙住戶逃生避難及出入通行，應堪認定，是原處分適用公寓大廈管理條例第十六條第二項前段處罰原告，自有認事用法違誤之情。」不過本件上訴後，臺北高等行政法院並不採納這個見解，而是認為堆置雜物不用到妨礙逃生避難的程度。

- [8] **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。」

- [9] **臺灣高等法院102年度上字第536號民事判決**：「臺北市都會地區，人口稠密，公寓大廈林立，住戶比鄰而居，必須共有及共用公共空間，彼此日常生活即難免相互影響，故如住戶使用公共空間，未違反使用目的，且不逾越一般人所能容忍之程度者，雖可能偶而造成相鄰住戶不便，亦難認其係不法侵害相鄰住戶之權利，而責令其負侵權行為損害賠償責任。……被上訴人抗辯：伊等使用中台興化學工

業股份有限公司生產之鱷魚蚊香，有行政院環境保護署核發之環境用藥許可證（有效期間自87年9月至104年11月）、可用於室內外，安全無虞，且燃燒後所產生之煙霧遠比廚房或汽車排放之煙害為低等語，業據提出環境用藥許可證、蚊香安全證明書為證……林口長庚醫院毒物科主任林杰樑表示，只要正確使用蚊香（避免邊燒蚊香、邊睡覺），就能避免傷身等語（原審調解卷第20頁）。被上訴人在16號3樓門口牆角點蚊香，與上訴人住家有相當距離，且上訴人主張其係於返家經過16號3樓時，會聞到蚊香味道等語，顯然上訴人只是短暫接觸蚊香產生之煙霧，揆之上開報導，應不至於損害上訴人之身體健康。……綜上，上訴人主張被上訴人點蚊香之行為，侵害其之身體、健康及居住安寧云云，均不可採。」

[10]法律百科是共享知識的平臺，並未提供法律諮詢服務及法律服務媒合。建議參考問答：《[除了在法律百科網站提問與直接找律師協助以外，請問哪裡可以找到面對面法律諮詢的管道？](#)》當中列出的法律諮詢資源，或者是文章：匿名（2022），《[我需要找律師嗎？有什麼管道可以找律師或是尋求法律諮詢呢？（下）](#)》所提供的管道。

公寓大廈，雜物，樓梯間，氣響侵入禁止，相鄰關係



吳寶璣（認證法律人）

讚：3 留言：0

2023-06-11 23:44

公寓受公寓大廈管理條例規範^[1]，樓梯間不得堆置雜物（雜物包含蚊香）^[2]，違者處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰^[3]。

註腳

[1] 公寓大廈管理條例第三條第一款：「

本條例用辭定義如下：

一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」

公寓大廈管理條例第一條第一項：「

為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。」

[2] 公寓大廈管理條例第十六條第二項前段：「

住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。」

[3] 公寓大廈管理條例第四十九條第一項第四款：「

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。」

📌 樓梯間雜物， 占用樓梯間， 公寓公共空間， 公寓樓梯間， 堆置雜物
