

鄰居製造惱人異味怎麼辦？——簡介民法氣響侵入禁止規範

文:鍾秀璋（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-12-20

本文

不動產的所有權人，原則上具有自由地使用、收益自己所有不動產的權利，但如果不動產的位置彼此相鄰，這些權利人或利用人^[1]在使用不動產時，難免會相互產生干擾。民法為了調和這種權利衝突的狀況，在民法第774條至798條針對相鄰關係加以規範。

一、什麼是「氣響侵入禁止」？

在相鄰關係的規範中，如瓦斯、臭氣、熱氣、灰屑等這類偏向肉眼無法輕易目視的氣味、氣體等類型，屬於民法第793條氣響侵入禁止的規範對象^[2]。也就是說，民法原則上禁止土地或建築物的所有權人和利用人將抽菸產生的菸味、做菜而生的油煙或氣味、焚燒金紙的煙塵、裝潢的油漆溶劑味、冷氣運作排放的熱氣等，排放到其他人的土地或建築物裡。

二、遇到氣響侵入怎麼辦？（見圖1）

鄰居製造氣味、聲響影響到我，我可以要求停止嗎？

所有權人(屋主)
承租人



鄰居



對日常生活造成嚴重困擾，超過一般人日常生活容忍。可以要求停止，請求損害賠償
(例如：瓦斯、臭氣、熱氣、灰屑)

民法 § 184、195 I、793、801 之 1



在日常生活合理範圍，需要容忍
(例如：冷氣正常運作排放熱氣)



如果住在公寓大廈

鄰居排放超過正常容忍的氣味、聲響，且違反規約，管委會應出面制止並按規約處理，如果鄰居仍不改善，管委會可以報請主管機關，由主管機關處以新台幣 3,000 ~ 15,000 元罰鍰

法律百科
Legispedia

圖1 鄰居製造氣味、聲響影響到我，我可以要求停止嗎？

資料來源：鍾秀璋 / 繪圖：Yen

(一) 要求停止

如果有上述氣響侵入的情形，而對日常家居生活造成嚴重困擾、超過一般人日常生活所能容忍的範圍，相鄰不動產的所有權人或利用人，可以依據民法第793條規定，要求行為人停止這類的侵害行為。

(二) 請求損害賠償

如果這些氣體、煙塵的排放已經進一步造成具體的財產（像是排放煤烟導致種植的作物枯死^[3]）、健康（像是吸入二手煙對人體造成危害^[4]）或精神上損害，也可以依據民法侵權行為的規定，要求行為人賠償損害^[5]。

三、我只是承租人，也可以根據相鄰關係要求排除鄰居的不當行為嗎^[6]？

現實常見的狀況是承租人搬入後，發現鄰居居然是每天在家抽菸的大菸槍，請房東轉達或委請管委會處理都無法有效根絕的狀況，通常承租人會與出租人協調提早終止租約搬走，但如果不願意或無法終止租約，即便是承租人而非所有權人，依據民法第800條之1規定，一樣可以要求行為人（也就是抽菸的鄰居）停止將氣響排入租賃物，或要求行為人賠償造成的損害。同理，如果是本於地上權人、農育權人等身份而利用不動產者，一樣也可以根據民法第800條之1規定主張自己權利。

四、例外容忍氣響侵入的情形

然而，氣響侵入禁止也不是無限上綱，如果是依照正常方式使用不動產，縱使造成相鄰不動產權利人或使用人生活上的不方便，只要是在合理範圍內，相鄰不動產權利人或利用人仍負有容忍的義務，不會構成妨害^[7]。舉例如下：

(一) 鄰居必須忍受符合法規規範所裝設的冷氣正常運作時所排出的熱氣^[8]。

(二) 如兩戶相鄰牆面上設置的煙囪僅排放日常煮食產生的煙^[9]，鄰居有忍受的義務。

上述例子屬於一般人社會生活有容忍義務的範圍，不能以民法第793條規定要求鄰居停止行為。但如果鄰居的侵害程度嚴重，或依據土地形狀屬於不相當的侵入，例如餐飲業油煙超過環境管制標準，或是在法規不允許的位置放置冷氣、刻意將大量熱氣直灌入他人家中，則還是屬於被民法禁止的行為。

五、公寓大廈的氣響進入禁止問題

比起獨棟相鄰，都市中更多人是住在公寓大廈裡，在居住密集度更高的公寓大廈這類集合住宅中，各區分所有權人對於自己所有的專有部分具有自由使用、收益並排除他人干涉的權利，但是同樣不能任意排放污染物或惡臭物質造成其他人的困擾^[10]。

常見案例如在陽台或管道連通的廁所抽菸、讓鄰居聞到二手菸，管理負責人或管委會應該出面制止行為人或按照規約進行處理^[11]。如果情況沒有改善，管理負責人或管委會可以再報請主管機關，讓主管機關限期要求行為人改善，並處以新臺幣3,000元至15,000元的罰鍰，如果行為人不遵守主管機關限期改善的命令，則可以對行為人連續開罰^[12]。

註腳

[1] 民法第800條之1：「第七百七十四條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。」

[2] 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。」

[3] 最高法院52年度台上字第2851號民事判決：「因認被上訴人種植之葡萄，係受上訴人所設工廠排出謀烟之毒害，以致枯死，其間確有相當因果關係存在。自應負損害賠償之責。」

[4] 臺灣士林地方法院108年度小字第2號民事判決：「被告吸菸所生之二手菸，對於人體具有相當之危害，且參以被告自陳其有3名未滿7歲之子女，從不在其住處內抽菸等語（見本院卷第70頁），顯見被告亦知悉二手菸可對人體造成危害；又原告主張其於107年10月至108年4月間懷有身孕等語，業已提出孕婦健康手冊為憑，顯見被告抽菸所生之二手菸侵入系爭5樓之1房屋，確已逾一般人所能容忍之範圍，且其情節重大，原告主張其居住安寧受到侵害，請求被告賠償精神慰撫金，核屬有據。」

[5] 民法第184條：「

I 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。

II 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」

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。」

[6] 同註1。

[7] 臺灣高等法院93年度上字第890號民事判決：「目前社會發展情形，都會地區人口密集，高樓大廈林立，住戶緊鄰而居比比皆是，是彼此日常生活難免相互影響，故依通常情形，倘房屋所有人係依正常方式使用，於合理範圍內，縱或造成相鄰房屋所有人生活上之不便，亦難認係妨害相鄰房屋所有人之所有權，故相鄰房屋所有人尚不得本於其個別之所有權能請求予以排除。」

[8] 臺灣臺北地方法院105年度訴字第4069號民事判決：「原告並未舉證證明被告所有系爭冷氣機所產生之熱氣確實侵入其房屋，況系爭冷氣縱自排風口排放熱氣，尚屬輕微且依據地方習慣認為相當，亦無妨害原告行使其對於87號1樓房屋之所有權，故原告民法第793條、第767條中段規定，提起本件訴訟，請求被告將冷氣移置他處，即屬無據，應予駁回。」

[9] 最高法院39年度台上字第971號民事判決：「至於烟囪，如係供家常爐灶之用，則所有人皆有設置之權，隣地所有人不得遽以其烟氣侵入為詞，予以禁止。」

[10] 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。」

[11] 公寓大廈管理條例第16條第1項、第5項：「

I 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。

V 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。」

[12] 公寓大廈管理條例第47條第2款：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：...
...二、住戶違反第十六條第一項或第四項規定者。」

標籤

➤ 氣響侵入禁止，不動產，相鄰關係，集合住宅，公寓大廈