

加装电梯未出资 补交钱后能否乘

老旧小区加装电梯方便高楼层居民，但低楼层居民反对的声音同样不少。若业主事前未出资增设电梯，却在电梯建成后申请补交费用进行使用，法院是否会予以支持？近期，广东省广州市中级人民法院审结一起八旬老人在老旧小区加装电梯后申请补交出资使用的案件。

缘起：旧楼加装电梯 老人持
异议未出资

业主郭某已 80 岁高龄，居住于广州市荔湾区一栋 9 层住宅内。因该住宅年代久远且未配备电梯，居民上下楼较为不便，该楼业主于 2017 年至 2018 年间共商加装电梯事宜。经多次协商，该幢住宅内的业主谢某等 32 户业主同意增设电梯，并就电梯加装的工程方案和费用分摊、补偿方案等事项达成一致意见。依据筹资方案，郭某作为三楼层业主应支付 10077 元集资款，但郭某因持异议未实际参与出资。2018 年 6 月，电梯集资完成，在取得《建设工程规划许可证》后，施工单位依照设计方案加装电梯。一年后，电梯完工并交付使用，前期参与筹资的业主通过刷电梯卡的形式使用该电梯。

纠纷：申请乘用电梯遭拒 老
人无奈诉至法院

郭某因居住在三楼，且已 80 岁高龄，步行上下楼梯有诸多不便，因此，在加装电梯投入使用后，郭某提出希望在补缴集资款后使用电梯，但谢某等 32 户业主认为郭某前期对加装电梯持异议，导致加装电梯工程延误，反对郭某使用电梯。郭某遂诉至广东省广州市荔湾区人民法院，请求法院确认其在按已有加装电梯集资方案支付 10077 元的费用后，拥有对新建电梯与 32 户业主同等的权利和义务。庭审中，谢某等业主表示，除 10077 元集资款外，郭某还需额外支付 8000 元作为电梯施工延误的滞纳金，并承担 25000 元律



资料照片

师费，他们才同意郭某使用电梯。郭某则表示仅同意支付集资款。

判决：老人用梯确有所需 付款
后就可搭乘

荔湾区法院审理后认为，案涉电梯在使用属性上系建筑物的共有部分，郭某与其他业主对其享有使用权和共同管理的权利。且郭某使用案涉电梯并不属于相关法律及司法解释所规定的应由业主共同决定的事项，不会导致该住宅其他业主使用电梯的合法权利受到损害，故无须经该住宅多数业主同意。但依据公平原则，要使用电梯的前提是交纳集资款，故法院判决由郭某支付增设电梯集资款 10077 元后，由该住宅业主代表向郭某提供电梯卡供其搭乘电梯使用。一审判决后，谢某等 32 户业主不服，提起上诉。广州市中级人民法院经审理，二审判决驳回上诉，维持原判。裁判解析：增设电梯系共有
同楼业主享有使用权

本案纠纷缘于同楼住户拒绝郭某在补交集资款后使用电梯。案件核心争议焦点在于，郭某是否需经案涉住宅多数业主同意才享有电梯的使用权。对此，应从案涉电梯的物权归属及权利行使条件进行分析，兼以权衡考虑各方主体的利益平衡作出判决。

首先，从案涉电梯的物权归属及权利内容上来看，我国法律规定业主对建筑物内专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。本案中，该住宅的居民在使用案涉电梯出行时将不可避免地使用该住宅的公共部分，案涉电梯属建筑物的共有部分，同楼业主对其享有共有和共同管理的权利。但是，与传统意义上的、与大楼同时兴建的电梯不同，目前各业主的权属证中并不包含该加装电梯的梯间面积，即该电梯的共有物权仍未体现。因此，本案中应理解为业主对案涉电梯仅享有使用权和共同管理的权利。其次，从物权行使的程序性条件来看，依照我国现行法律规定，在涉及建筑物共有和共同管理权利的重大事项时，如制定和修改业主大会议事规则、使用建筑物及其附属设施的维修资金、改建重建建筑物及其附属设施等事项，应当由业主共同决定，即参与表决及同意业主的人数比例应当符合法律规定。在本案中，郭某使用案涉电梯明显并不属于法律所规定的有关共有和共同管理权利的重大事项，且并不会导致该住宅其他住户或业主使用电梯的合法权利受到损害，故其使用电梯无需经案涉住宅多数业主同意。但是，因案涉电梯由该住宅业主集资所建，如未出资业主在不出资的情况下无偿使用电梯，则有悖公平原则，并不符合公平正义的社会主义核心价值观，故未出资业主要求使用电梯应补交必要的集资款项。因此，郭某须依照原集资方案承担 10077 元的集资款后，方可使用案涉电梯。二审法官认为，郭某已 80 高龄，确有使用电梯的客观需要，其在加装电梯期间提出异议属于正常表达意见的范围，如以此为由拒绝邻里之间的高龄老人在交纳电梯集资费用之后正常使用电梯，不仅不符合社会主义核心价值观，亦不符合《中华人民共和国民法典》中的第八条“守法与公序良俗”原则。对于其他业主而言，如认为郭某阻碍电梯加装的行为给其造成损失，可另案主张权利、要求赔偿，但不能以此拒绝郭某在补交集资款后使用电梯。（来源：人民法院报）

主笔闲话

旧小区加装电梯 需平衡多方利益



旧小区加装电梯，是国家为适应社会经济发展和满足人口老龄化需求而推行的一项便民工程，是提升人民群众获得感、幸福感与安全感的重要举措。但实践中，许多住户在加装方案、费用分摊、低层业主补偿费等事项上往往难以达成一致，导致近年来法院的增梯纠纷增多。加装电梯涉及的法理、情理错综复杂，邻里之间应多一分理解和包容。在加装过程中，低层业主应当基于睦邻友好原则给予其他业主安装电梯的便利并接受一定的限制，高层住户也应尊重低层相邻权人的物权权利，充分考虑施工可能给低层住户造成的影响，若因加装电梯对其他业主通风、采光、安静等利益造成损害的，获利业主应当对受损业主进行合理赔偿。此外，在加装电梯过程中如遭遇少数业主阻拦，应基于睦邻友好原则与对方进行充分沟通，权衡多方利益，尽量寻找加装电梯的“最优解”；若协商不成，则可寻求有关行政部门、社区居委会、基层调解组织等介入指导；若仍不能解决，则应及时通过法律途径维护自身正当权益，避免采取过激方式进行对抗。

王睿卿



报警后签和解协议 事后岂可再反悔

黄先生因摘取了住宅楼前的香椿，与居住同小区的张女士发生纠纷，在民警的协调下双方达成《协议》，由黄先生赔偿给张女士 1000 元。事后，黄先生认为该协议是在张女士的“要挟”下签订的，要求张女士返还 1000 元赔偿，并赔偿损坏的背包。近期，北京市海淀区人民法院经审理，判决驳回黄先生的全部诉请。黄先生诉称，其与张女士居住在同一小区，二人因住宅楼前香椿树归属一事发生纠纷，张女士坚称该香椿树归其个人所有，双方因此发生口角和拉扯，黄先生的背包在拉扯中严重损坏，右手手背被张女士挠破轻微流血。期间张女士报警并一直“卧地不起”。在警察协调下黄先生向张女士口头道歉，通过微信转账赔付 1000 元，双方签署一份协议留证。张女士辩称，黄先生摘了属于张女士的香椿树，其警告了黄先生，但黄先生没有停止，双方发生争执，后报警处理，双方已经达成调解协议，黄先生赔偿张女士 1000 元，就此事不再有纠纷。法院认为，黄先生与张女士发生口角，后双方达成《协议》约定黄先生赔偿张女士 1000 元，双方就此事再不追究双方责任，一次性解决。虽然黄先生事后表示该《协议》并非其真实意思表示，但《协议》上有其本人签字，且并无证据显示该协议存在欺诈、胁迫亦或是无效的情形，故《协议》系双方真实意思表示，未违反法律行政法规强制性规定，应属有效。现双方已经按照《协议》的约定履行完毕，黄先生要求返还支付款项，于法无据。《协议》中载明，双方就此事一次性就解决完毕，黄先生不能再行向张女士主张其背包损失。因此黄先生的诉讼请求，法院不予支持。

拆迁补偿引发家庭纠纷 法院公正裁判定分止争

近日，江西省高安市人民法院巡回法庭再入乡间，审结一起家庭间的拆迁补偿纠纷案件，公正裁判让各方当事人服判息诉，定分止争。据悉，原告刘一（化名）系被告龚某的大儿子，被告刘二（化名）系被告龚某的小儿子，被告刘甲系高安市某街道村委会干部。2020 年 3 月，高安市进行棚户区改造工程，龚某位于高安市某村宅基地上所建的房屋恰好在本次棚改范围内。在拆迁过程中，刘一、刘二、龚某经协商，各自以该房屋面积的三分之一与高安市主管房屋征收的相关部门签订了《补偿安置协议》。该协议写明，刘一应得补偿安置费总计 76444 元。2020 年 9 月，刘一与龚某签订委托书，由龚某全权代理刘一办理与本次拆迁安置相关的一切事务。2021 年 4 月，高安市主管房屋征收的相关部门按规定将 220422 元（其中包括龚某本人的补偿安置费 82934 元，刘一的补偿安置费 76444 元，刘二的补偿安置费 61044 元）汇入龚某银行账户。之后，刘一多次向龚某索要 7 万余元补偿安置费均遭拒，遂于 2021 年 11 月诉至法院，请求判令三被告刘甲、刘二、龚某归还拆迁补偿安置费 76444 元。考虑本案系家庭纠纷，加之龚某已年近七旬且身体状况欠佳，承办法官采用巡回审判的方式进行审理，结合庭前对案件的研究与庭审时对各当事人陈述以及证据的综合认定，已充分了解案件事实。休庭后，承办法官采取“背靠背”调解的方式分别与各方当事人沟通，劝他们以亲情为重，以和为贵，正所谓“家和万事兴”。但原、被告均表示不愿调解，恳请法院依法判决，该案最终以判决结案。各方当事人在签收判决书后，也均服判息诉。

网络非“法外之地” 微信群骂人同样侵权

日前，河南省郑州市上街区人民法院审结了一起侵犯公民人格权案件，被告在微信群里对原告进行辱骂、公布对方照片等隐私，严重侵害了原告的隐私权和名誉权。法院判令被告在该微信群内发布道歉视频，并赔偿原告精神损害抚慰金 10000 元。原告王某与被告吴某通过滑雪认识，并确定恋爱关系，2021 年 5 月两人因感情不合分手。两人都是“某俱乐部”滑雪微信群成员，该微信群有成员三百余人。分手后，2021 年 8 月某晚，被告吴某在该滑雪微信群里，对原告进行辱骂，发布露骨言辞，公开原告微信号、照片等信息，引发部分群友对原告进行不当评价，群主多次在群里进行制止。后原告王某诉至法院，请求依法判令被告吴某在其所有的网络平台发布道歉视频并置顶，不得删除，并赔偿原告精神损害抚慰金 10000 元。本案中，被告将其与原告的感情生活问题在三百多人的微信群里进行散播，这一行为显然侵犯了原告王某的隐私权，被告吴某发布信息后，引发部分群友在微信群对王某进行不当评价，被告的行为致使原告王某社会评价降低，名誉权亦受到伤害。原告的其他诉讼请求无证据加以证明，故法院不予支持。根据被告过错程度，侵权行为的情节，以及造成的后果和影响等诸因素，依照《中华人民共和国民法典》第一百七十九条第一款第十一项、第一千零二十六条、第一千零三十二条的规定，判决：被告吴某于本判决生效后十日内在“某俱乐部”滑雪微信群对原告王某赔礼道歉，十日内不得删除；驳回原告王某的其他诉讼请求。

王睿卿整理