

□ 张筱嫣 毛振亚 张慧

近年来，老旧小区加装电梯的情况越来越多。然而，有人欢喜“终于能住上电梯房了”，有人发愁“通风采光大受影响”，由此引发的邻里矛盾纠纷不断。小区里是否能够顺利加梯？怎样化解住户之间的利益矛盾？

老旧小区要加梯 业主产生意见分歧

2023 年 4 月，上海市奉贤区人民法院审结了奉贤首例涉小区加梯案。案情事实并不复杂，因为底楼的两家住户不同意加梯，其他 12 位业主将两户告上人民法院，要求排除妨害，继续推进加梯工程。

“你们要加装电梯征询过我本人意见吗？我是不可能同意的！”

“我也不同意，否则我要住进山洞里了。”

……

当时在柘林人民法庭工作的我坐在审判席上，对于两被告的答辩其实并不感到意外。

为了详细了解案情及各方当事人的诉求，我在案件正式开庭前组织了证据交换，在问及加装电梯意愿时，被告李女士、黄女士均持否定态度。第一次证据交换不欢而散。

经过审理我发现，李女士在意愿征询时由家属代签同意加梯。退一步而言，即便认定李女士、黄女士两人均持反对意见，根据当时的法律规定及业主公约，涉案楼栋同意加梯的业主投票比例、小区业主同意的投票比例仍符合法定标准。也就是说，涉案小区加梯程序合法有效。

为了进一步了解现场情况，我决定前往涉案小区进行勘验，并走访了当地居委。

经过对加梯楼栋的实际调查，我发现该楼栋位置较为特殊：距离前方建筑物较近，而两栋楼侧面又连接有二层楼高门面房，形成一个“U”形。而电梯基坑恰恰位于“U”形位置开口处，一旦电梯建成，将会形成一个“天井”，的确可能会对低楼层，特别是 101 室、201 室的通风、采光产生一定影响。

此类案件不单单需要法理层面的定分止争，还需要厘清情理上的错综复杂，只有了解清楚低层业主反对的原因诉求，再予以协调解决，才能真正化解邻里之间的矛盾，如果仅仅对是否支持加梯一判了之可能并不能实质化解各方纠纷。所以，我想尝试再进行一次调解。

调解前，我前往镇政府同副镇长、城建中心及司法所共同开展联席会议，就电梯方案改善、周边环境优化等问题进行沟通，寻求最佳“解题思路”。

“电梯加装后，我们家房屋的采光和通风都受很大影响，如果给予一定的补偿，我也可以考虑。”

“我也不是坚决反对加装电梯，如果能将电梯位置前移并做挑空连廊、玻璃外墙，我是同意的。”

老楼装新梯， 怎么“加”才好？

加梯过程虽程序合法 仍需“良方”化解矛盾



资料图片

李女士和黄女士分别在调解会上表达了自己的意愿。

由于各方需求差距较大，调解没有成功，但是案件不能久拖不判。我将案件提交专业法官会议讨论后，因加梯程序表决结果符合法定标准，因此判决两女士停止对加装工程施工的妨碍，使第三方公司继续实施涉案房屋的电梯加装工程。

判决如何发挥指引作用 司法建议助力社会治理

案子判了，后续加装进行得怎么样？政府在加装电梯过程中如何做得更规范？

我仔细复盘了事件始末，发现整个加梯过程虽然程序合法，但推进落实过程中的确存在瑕疵：

一是前期加梯可行性评估审查不够到位，电梯加装位置及方案对低层业主居住环境考虑不够细致周全。

二是低楼层业主知情权保障有待加强，意愿征询时，两次征询合

并一次完成。此外，在知晓有低层业主反对加梯的情况下，电梯方案公示也仅进行了张贴，没有进一步主动向业主了解并反馈意见。

三是加梯项目推进落实过程中存在一定的瑕疵，比如，意愿征询时，部分签名并非业主本人而是业主家属代签业主本人名字等。

而正是这些看似小瑕疵的一步步堆积，引发了部分业主的不理解。

一份判决如何真正发挥司法的规范、指引作用，为基层社会治理开出“整治良方”？

由于本案是奉贤首例加梯案件，为避免其他小区加装电梯出现类似纠纷，我向庭长王飞宏汇报了本案。

经过深入讨论研究，柘林人民法庭在与镇政府、城建中心等部门充分沟通磋商的基础上，向镇城建中心发送了司法建议，建议进一步加强对加梯申请前期可行性评估的实质审查；加大对辖区业委会、居委的指导、协助及监督力度，规范小区加梯程序；完善低楼层业主补偿机制等。

“我们将组织居委及有关建设单位开展业务培训，进一步规范工作流

程。同时，探索引入第三方专业单位就加梯项目开展前期可行性评估。进一步完善低楼层业主补偿机制，平衡高、低层业主利益。”收到司法建议后，镇城建中心高度重视并积极作出回复，及时进行整改。

构建纠纷化解闭环机制 司法力量端口前移

虽然本案已经判决生效，后续相关的加梯改造工程也在推进过程中，但庭长王飞宏仍在进一步思考：“多层住宅加装电梯是方便群众生活的民生工程，如何通过司法的力量，减少此类纠纷产生？”

当时，奉贤区的加梯工程刚刚起步，老旧小区的电梯加装情况会越来越多，今后可能出现更多的纠纷，如果能从源头加强治理，提高加梯规范性，可以起到固本强基的作用。

“预防风险是关键，但是如何预防还要进一步考虑。”审判团队长李越峰提到。

“可否从现有案件中梳理提炼出此类纠纷可能的高发风险点，在此基础上向相关单位发放法律指引？”法官助理张筱嫣说道。

在一次庭务会上，大家开启了头脑风暴模式，商量着如何把司法的力量往前端倾斜，实现前端预防、后端治理的纠纷化解闭环效应。

最终，由柘林人民法庭起草的《既有多层住宅加装电梯法律风险防范指南》（以下简称“指南”）出炉了。从政策指引、法律规定，到全流程诉讼风险点评估，详细列举了加梯过程中可能出现的法律风险，如诉讼中反对加梯业主提出的加梯影响建筑及消防安全、对通风采光产生严重影响、对意愿征询不知情、签名冒签等问题，并提出预防对策。《指南》推出后，很快便在全区推广学习，供相关部门参考。

不但要保证法律效果 还需要考虑社会效果

一般而言，既有多层住宅加装电梯引发的诉讼案情并不复杂，但矛盾却往往难以化解，究其原因在于牵涉主体众多，多方利益难以平衡。因此，该类案件在审判时，不但需要保证法律效果，还需要考虑社会效果。

实践中经常发现，该类诉讼中，反对加梯业主提出的抗辩意见较为集中统一，主要表现为主张加梯程序违法，或主张影响通风采光隐私、产生噪音污染、造成房价贬值等。因此，法院通过向主管单位发送司法建议，倡议主管单位围绕降低加梯影响、规范加梯程序、平衡各方利益三点优化工作流程。此外，法院还制发《指南》，提示相关部门加梯全流程中法律风险并提出预防建议，从更前端介入司法力量参与社会治理。

与邻为善、守望相助是中华民族的传统美德，作为小区业主，也应本着和睦邻里、团结互助、互让互谅的精神，对加装电梯工程提供必要的便利和配合。

主审法官：张慧，奉贤区人民法院奉城法庭副庭长（主持工作）、四级高级法官