

老小区加装电梯引发“后遗症”

电梯漏水、尾款未结 住户与电梯公司闹上法院

□ 首席记者 陈颖婷 通讯员 陈贤聪 张曼婷

近年来，越来越多老小区的居民用上了加装电梯，“搬进”了电梯房。但老房子加装的新电梯，在给住户们带来便利的同时，也会带来一些烦恼：加装电梯后带来的漏水问题怎么解决？电梯验收后的尾款怎么支付？电梯维保如何主张？近日，松江区人民法院受理了这样一起因加装电梯工程“后遗症”引起的尾款纠纷案件。

释法

电梯漏水引来加梯烦心事

幸福小区作为老小区，建楼时间早，高层“上楼”问题一直困扰着住户们，能够与同幢居民协商一致加装电梯是很多居民们的期盼。2020年12月9日，幸福小区6幢的11位住户与某电梯公司签订了加装电梯的合同，约定由11位住户共同购买一台电梯并委托电梯公司安装。合同约定，电梯及安装费合计467000元（其中设备款12万余元，剩余为安装款及配套设施费用），11位住户应于电梯取得使用登记证之日起，一年质保期满后3日内付清安装费。

签约后，11位住户之间又达成了一份内部协议，按照小区一至六楼对电梯的需求程度对上述应付的货款和安装费按户进行了分配，王某作为6幢住户代表支付了首期货款。

第二年的夏天，电梯安装完毕并经政府部门验收合格，于2021年8月10日取得登记证并正式交付使用。但是新装的电梯一直存在电梯外墙漏水问题，住户们向电梯公司多次反映，电梯公司也上门进行了检修，但该问题始终没有彻底解决。转眼电梯维保期已过，正当住户因电梯漏水问题烦闷不已时，他们接到了法院的传票，原来该电梯公司将王某11位住户起诉到法院，要求他们支付剩余的尾款2万元。

双方争议尾款该不该付

某电梯公司认为，其合同义务已按约履行完毕，即上述1台电梯已交货、安装完毕，经政府部门验收合格并正式交付使用。据此，王某等11位住户最迟应于2022年8月13日前付清全部合同款，即467000元。截至诉讼之日，王某等11位住户尚欠合同尾款20000元未予付清。某电梯公司要求王某等11位住户按约支付所欠款项并承担逾期付款的违约责任。

王某等11位住户则表示，双方之间确实存在2万元尾款没有结算，但是拖欠尾款有其根据：电梯公司存在工程质量问题，电梯漏水的情况一直没有得到妥善处理，电梯公司虽做出了相应的维修措施，但问题并未得到彻底解决，所以王某等11位住户拒绝支付尾款2万元是合乎情理的。

松江法院经审理认为，一方面，王某等11位住户确实尚有20000元货款未支付；另一方面，某电梯公司的电梯工程确实存在一定质量问题，且多次要求维修也未能修好，王某等住户亦不愿意让电梯公司再继续维修。

经过法官释法明理，双方在法院主持下自愿达成协议，王某等11位住户支付某电梯公司3000元货款，后续由其自行寻找维修机构，不再要求某电梯公司对涉案工程进行维修。目前双方均已履行完毕，该案以调解方式化解。

三成新二手手机成“官方全新正品”

两人将华为翻新机当正品新机售卖牟利被判刑

□ 记者 季张颖 通讯员 李玉玥

本报讯 仅三成、五成新的二手手机，更换上假冒的手机屏幕、电池，配套上地摊货数据线、充电器，包装上自制的IMEI条形码、包装盒，就摇身一变成为了“官方全新正品”对外销售。近日，经闵行区人民检察院提起公诉，闵行区人民检察院以假冒注册商标罪判处林某某有期徒刑2年4个月，缓刑3年，并处罚金100万元，判处周某某有期徒刑1年6个月，缓刑1年6个月，并处罚金2万元。

家住闵行的贾阿婆此前在某电商平台上购买了一台华为Mate 40 Pro手机，店铺宣传“全新正品”手机，价格也不便宜，贾阿婆便信以为真。但收到货后却发现，新买的手机没用多久就提示内存不足。直到公安机关找到她，告知其林某某、周某某涉嫌销售假冒华为手机的案件情况，贾阿婆这才意识到自己上当受骗了。

经公安机关侦查和检察机关审查查明，林某某、周某某从非正规渠道购入华为Mate 40 Pro二手手机以及

假冒华为品牌注册商标的手机后盖、电池、充电器、手机盒等零配件，通过更换手机后盖、电池、屏幕等方式自行进行组装、翻新，并使用印有华为注册商标的假冒手机盒进行包装，后通过网店以“官方正品”名义对外销售，非法经营数额达334万余元。

检察机关认为，上述在二手手机上使用假冒零配件、售卖时宣传“正品”等行为，严重损害了注册商标的识别来源功能和质量担保功能，进而严重侵犯了商标权利人的商标权益，应以假冒注册商标罪追究其刑事责任。

检察官提醒 >>>

商家在售卖二手翻新电子产品时，要在醒目位置主动标注“二手”“翻新”，并在说明书、商品详情等位置标明翻新的部位及方法、更换零配件的位置及品牌等信息，保障消费者的知情权。商家对外宣传翻新电子产品时，不应使用“正品”“原装”“原厂”“全新”等易使消费者产生混淆的字眼，不得在宣传图片中突出显示注册商标标识、品牌名称或者原厂商名称等。任何形式的翻新行为都不得更改注册商标标识本身。

【法官说法】

在加装电梯这一民生工程中，工程质量直接关系到居民的切身利益。一般存在加装电梯需求的都是房龄较大的老小区，电梯公司在加装电梯之前，需要对其工程的可行性和安全性进行专业评估。

即便如此，电梯本身、工程本身抑或加装电梯后衍生的房屋工程问题也无法完全避免，本案中，电梯漏水就是工程本身存在的质量问题。出现问题后，要先对问题进行评估，区分是电梯本身问题、安装问题还是衍生问题，再进一步确认责任主体。在确认产生问题的原因以及相应的修复方案后，就可以根据合同约定，要求责任主体维修或是自行维修后要求对方赔偿维修费。

居民在合资加装电梯之初，应签订详细的合同条款，明确约定各住户的付款义务。因为不同楼层的住户对电梯的需求程度不一，完全平均分配加装电梯的费用会导致低楼层住户缺乏积极性，影响加装电梯的进度。且加装电梯周期较长，存在多个付款周期节点，因此对于款项的汇总和支付也需要提前协调。

为便于管理和监督，居民合资加装电梯时可以设立共管账户，由指定人员负责管理，并严格按照合同约定使用。在电梯安装完毕并验收合格后，再根据合同约定从共管账户中支付尾款给电梯公司。这样既能够确保资金安全，又能提高透明度，减少纠纷。合同应明确约定工程质量的具体标准和验收程序。



长城拍卖
CHANGCHENG AUCTION

上海长城拍卖有限公司拍卖公告

—中国拍卖AAA级企业 中国守合同重信用企业—

受委托，本公司将在“公拍网”（www.gpai.net）、上海市黄浦区乔家路2号（上海市公共资源拍卖中心）举办网络现场同步拍卖会，现公告如下：

一、拍卖时间：拍卖分为在线72小时竞价和网络现场同步拍卖两个阶段。

在线竞价阶段：2024年10月28日13:30至2024年10月31日13:30，竞买人资格及出价带网络现场同步拍卖，其最高出价为网络现场同步拍卖的起拍价。

网络现场同步拍卖阶段：2024年10月31日（周四）13:30开始至拍卖会结束。

二、拍卖标的：上海市嘉定区翁家宅路299弄地下1层部分车位（详见拍品目录）（每个车位单独拍卖，拍卖保证金为人民币2万元/个）

三、注意事项：（详见《拍卖特别规定》）

1、公告之日起接受咨询，咨询电话：（021）62668899、13917925660，咨询时间：2024年10月9日~2024年10月30日（节假日除外），预约看样。

2、报名及交付保证金截止时间：竞买人应在2024年10月30日（周三）15时前凭有效证照至上海市黄浦区99号22楼办理登记手续，并交付拍卖保证金。

3、保证金汇入账户：

户名：上海长城拍卖有限公司

账号：441659230025

开户行：中国银行上海市北外滩支行

4、根据上海市不动产相关政策，拍卖标的竞买人应符合本市住宅小区车位购买政策。必要时可致电本市不动产交易服务热线“962269”咨询相关政策。

公司地址：上海市黄浦区99号（上海滩国际大厦）22楼