

□ 记者 章炜

近期，金山区朱泾镇一居民小区因加装电梯后续维护费用分配问题引发争议，一度导致电梯因欠费面临停运。面对居民诉求复杂、矛盾激化的局面，朱泾镇司法所联合派出所、人民法院及律师事务所，迅速组建“三所一庭”矛盾纠纷化解小组，通过法律释明、多方协调与人性化调解，成功化解这场“电梯危机”，推动邻里达成共识，电梯已于近日恢复正常运行。

“我只是早晚用电梯，不应该分摊这么多”

据了解，该小区于 2020 年完成电梯加装工程，全体业主按户签订协议，约定每年按比例缴纳电梯维护费用。然而到今年，602 室住户姚阿姨对现在的缴费标准提出异议，拒绝继续支付费用，称自己日常仅早晚使用电梯，用于经营小卖部通勤，认为现有分摊方式负担过重。她同时指出，当初签订合同时签名并非本人所签，而是由丈夫代签，质疑合同效力，拒绝履约。

姚阿姨的质疑迅速引发连锁反应，其他楼层住户也对费用分摊机制产生分歧，意见不一，致使维保费用迟迟无法落实，电梯最终因欠费被迫停运，严重影响高层居民尤其是老年人和行动不便者的日常出行，社区矛盾一度升级。

为尽快解决群众急难愁盼问题，朱泾镇“三所一庭”矛盾纠纷化解小组迅速介入，组织召开专题调解会，邀请涉事业主、物业公司代表以及电梯维保单位共同参与，并由法官、律师、民警和调解员协同开展工作。

调解初期，现场气氛紧张。姚阿姨情绪激动，坚持认为代签无效、自身不应承担高额费用；其他业主则担心若个别人拒缴形成先例，将

破坏公平秩序。见此情形，调解员立即安抚各方情绪，强调此次调解旨在依法依规、合情合理解决问题，保障全体居民基本出行权益。

代签效力成焦点，法律释明解疑惑

针对姚阿姨提出的“合同签名非本人所签”的异议，经民警对合同笔迹进行核查，确认并非姚阿姨本人笔迹。为进一步厘清事实，调解员随即向物业公司核实情况，确认签约时姚阿姨虽未到场，但已通过电话明确授权丈夫代为处理电梯加装相关事宜及签字；同时查证，姚阿姨丈夫长期负责与物业公司对接家庭物业事务，包括费用缴纳、维修沟通等，双方已形成稳定的事务对接习惯。

律师结合上述事实现场释法，根据《民法典》规定：“夫妻一方因家庭日常生活需要而实施的民事法律行为，对夫妻双方发生效力，但是夫妻一方与相对人另有约定的除外。夫妻之间对一方可以实施的民事法律行为范围的限制，不得对抗善意相对人。”电梯加装及费用承担属于保障家庭居住需求的日常事务，落入“家庭日常生活需要”范畴，姚阿姨丈夫作为配偶享有法定家事代理权。依据《民法典》第五百零九条“当事人应当按照约定

一场夫妻『代签风波』险些停了整栋楼电梯

丈夫代签算数吗？『三所一庭』破僵局

全面履行自己的义务”的规定，姚阿姨作为合同权利义务的实际承受方，应当履行缴费义务。清晰的法律释让在场居民逐渐理解了权利义务边界，也为后续协商奠定了法治基础。

调整方案求平衡，邻里协商达共识

尽管法律层面明确了责任，但如何实现费用分摊的公平性仍是关键。针对电梯维修费用分摊争议，姚阿姨提出按使用次数计费方案，但遭到

其他业主的强烈反对，业主们认为若姚阿姨不愿遵守协议，可以通过法律途径解决。法官表示诉讼虽能定分止争，但耗时较长。当前电梯已停运，诉讼不仅会长期影响多数住户出行，还可能破坏邻里和睦，因此建议业主优先通过协商解决。

调解员参考小区其他楼栋加装电梯的维护方案，提出参考方案：适当提高二楼、三楼费用分摊比例，四楼保持不变，相应降低五楼、六楼的比例。民警现场算了一笔账：调整后，二楼、三楼住户每年仅需多承担百余元，而高楼层住户则可减轻数百元压力。经过反复沟通，低楼层业主纷纷表示愿意为邻里便利作出适当让步，姚阿姨也对新方案表示认可。

最终，全体业主与电梯公司就调整后的费用分摊方案达成一致，并通过签订调解协议的方式对维保费用的支付比例加以确认。事后，调解员现场回访，全体业主已按照调解协议明确的比例支付费用，电梯已正常运行。

【案例点评】

本案是因老旧小区加装电梯后维修费分摊引发的纠纷，核心争议点在于合同效力认定和费用分摊标准的合理性。根据《民法典》第 509 条规定：当事人应当按照约定全面履行自己的义务；当事人应当遵循诚信原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。第 1060 条规定：夫妻一方因家庭日常生活需要而实施的民事法律行为，对夫妻双方发生效力，但是夫妻一方与相对人另有约定的除外。

本案中，姚阿姨虽非本人签字，但其丈夫代签的行为属于家事代理，合同对其具有法律约束力。调解并非机械执行合同，还需考虑邻里关系的和谐与方案的可持续性。调委会依托“三所一庭”联动机制，有效平衡了合同的严肃性与业主诉求的合理性。最终达成的调整方案，在尊重原合同框架的基础上寻求新的利益平衡点，成功化解了矛盾，维护了小区的和谐稳定。

四年多了，18万元加梯退款还是“无人认账”

“三所联动”机制精准发力，助力居民拿回启动资金

□ 记者 章炜

“压在心里四年的石头终于落地了！”拿着分期还款协议和部分转账凭证，宝山区淞南镇居民代表脸上露出了久违的笑容。这场横跨四年的加梯启动资金追讨战，在“三所联动”机制推动下圆满化解，用法治力量守护了居民的切身利益，彰显了基层治理的温度与效能。

2021 年，淞南镇一老旧楼栋居民为改善条件，共同商议加装电梯。经过多方考察，居民们将这份“上楼梦”托付给两家代建单位，同时足额缴纳了 18 万元启动资金。然而，天有不测风云，项目推进过程中，政策调整与不可抗力因素接踵而至，原本顺利推进的加梯工程

被迫搁浅，居民的“电梯梦”瞬间化为泡影。

工程停摆后，居民最关心的便是 18 万元启动资金的返还问题。可当大家主动联系代建单位协商退款时，却遭遇了重重阻碍。其中一家建筑公司因法定代表人去世，企业经营陷入停滞，退款事宜无人对接；另一家咨询中心的原负责人也在协调过程中退休，后续对接人对过往事宜不甚了解，退款协商陷入僵局。一次次沟通、一次次碰壁，四年时间里，这笔启动资金成了居民心中拔不掉的“刺”，维权之路充满煎熬。

2025 年年初，在多次自行协商无果后，居民抱着最后一丝希望向居委会求助。接到诉求后，居委会第一时间将情况反馈至宝山区淞

南镇司法所。考虑到案件涉及群众切身利益、时间跨度长、涉及主体复杂，司法所迅速启动“三所联动”纠纷化解机制，联合居委会、派出所及合作律所组建专项工作小组，全力推进问题解决。

专项工作小组成立后，各方分工协作、精准发力。居委会工作人员翻出四年前的会议记录、资金往来凭证等原始资料，梳理清楚资金流向和各方责任，为协商奠定基础；派出所通过大数据排查，成功锁定两家代建单位的现任负责人和关键联系人，打通了沟通壁垒；律所律师则从法律角度出发，结合双方实际情况，量身定制了分期还款、部分款项冲抵合理支出的务实解决方案，平衡了居民与代建单位的利益诉求。

2025 年 7 月，在司法所的组织

下，一场关键性调解会议召开。会上，工作小组向代建单位负责人详细阐释相关法律法规，出示完整证据链，动之以情、晓之以理。最终，双方达成一致意见：建筑公司新法定代表人当场签署还款协议，支付首期退款，并承诺剩余款项分期足额偿还；咨询中心也对款项进行核对，部分资金当场返还，其余符合约定的实际支出款项则向居民作出详细说明并获得认可。

为确保还款协议落到实处，“三所联动”工作小组还专门成立履约监督小组，定期跟进款项支付进度，及时协调解决履约过程中出现的新问题。截至目前，居民已收到大部分退款，剩余款项将按协议约定逐步到账。近日，居民代表将一面锦旗送到淞南镇司法所。这场横跨四年的维权之路，就此画上了圆满的句号。