

□ 张常青 黄歆雅

近年来，老旧小区加装电梯作为民生工程在全国范围内加速推进，有效改善了高龄居民及行动不便群体的居住品质。然而，随着加装电梯工程的深入实施，业主间围绕电梯使用管理的新问题逐步显现。

我曾承办的一起案件中，就遇到了因加装电梯而引发的新类型问题。案涉房屋所在楼栋加梯征询时，原业主持反对意见，也没有支付相应分摊费用。房屋出售后，新业主想补交费用后使用电梯，却遭其他业主拒绝。双方的诉求都有一定道理，那么这场加梯“补票”矛盾究竟该如何破解？

加装电梯的“补票”诉求

2023 年 2 月，高女士有意购置一套房屋供父母居住。在看了几套房之后，她锁定了某小区 6 楼的一套房屋。这套房屋各方面条件都不错，唯一美中不足的是楼层偏高。

高女士了解到，小区正在推进加装电梯工程，该楼栋的加装电梯很快就要开始施工了。但是，原业主因为准备卖房，在意见征询阶段便表态不同意加装电梯，也没有支付相应的分摊费用，这意味着即便以后电梯落成，该户也无权使用加装电梯。

再三考虑后，高女士还是买下了这套房屋。因为电梯后续的使用问题，原业主在售房价格上给予了一定优惠。

高女士的父母入住后发现生活多有不便，为了让父母不再承受“爬楼之苦”，高女士试图与楼栋内其他业主协商，希望能按原加梯资金分摊方案，支付 9.7 万余元分摊费用，请求拥有同其他业主同等使用电梯的权利。

但这一请求遭到了其他业主拒绝。其他业主认为，因原业主反对加梯且拒付分摊费用，导致加装电梯工程被拖延，楼栋内其他业主为此垫付了误工损失等，而且现在集资时间已截止，高女士也无法再享受政府给予的加梯补贴，若按照原分摊方案支付费用即可同等使用电梯，对他们而言并不公平。

双方无法协商一致，高女士于是诉至人民法院，要求确认其使用电梯的权利。一审人民法院驳回了高女士的起诉。高女士于是向我所在的上海市第二中级人民法院提起上诉。

抽丝剥茧理纷争

翻看卷宗，我认为从双方诉求来看，老人出行的需求无可厚非，不过，其他邻居们的拒绝也并非全无道理。

从法律规定来看，尽管现行法律法规对老旧小区加装电梯的决策、审批程序等做了规范，但对于电梯建成后所衍生的新问题，例如本案所涉业主进退机制，并没有明确规则予以适用。依据我国《民法典》第二百七十一条的规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。因此，当加装的电梯与住宅共有部分发生附合后，加装的

新业主欲用电梯 想“补票”遭拒绝

“坐享其成”不公平？
法官出方案破解僵局



AI 生图

电梯应同属老旧小区共有部分之产权归属，即为该楼栋全体业主共同共有。但也有观点认为，因异议业主并未支出相应对价，加装电梯应仅为出资业主所共有。

在这样的情况下，怎样才能寻求解决问题的最优解呢？我决定先前往案涉小区所属居委会了解详细情况。

“老人年纪这么大了，每天爬楼梯实在不方便，我也不是不愿意出钱，他们凭什么不同意？”

“当时就因为这一户投了反对票，导致我们这一栋的电梯项目延误了好久，大家出钱又出力，努力了好久才成功。”

居委会会议室，在双方你一言我一语的争论里，我发现了矛盾的症结所在。

其他业主之所以提出反对意见，并不仅仅出于经济利益考量。加装电梯是一项高风险、高成本的集体行为，初期的反对意见往往会导致项目难以落地，而案涉房屋的原业主恰恰投了反对票，导致其他业主付出了大量的心血和努力才促成加梯。如果高女士按照原加梯资金分摊方案支付费用即享有同等使用电梯的权利，有“坐享其成”的嫌疑，对于先行出资业主而言不甚公平。

情理交融破心墙

既然加梯的各项事务是业主协商决定的，那么现在遇到的问题是否也可以通过协商来解决呢？看来，化解纠纷还需要从“情”理入手。

于是，我先向楼栋加梯代表详细询问了加梯总费用、各户分摊支出、施工进度拖延情况及加梯代表因原业主反对加梯占用的日常工作时间等，以此核算楼栋内其他业主的损失，在此基础上引导双方换位思考。

“高女士的父母年逾花甲，的确有使用电梯的客观需要，大家都是邻居，你们真的忍心看老人每天辛苦爬楼吗？”

“成功加装电梯不容易，原业主的不支持给邻居们添了不少麻烦，再者卖房时他也因此给你打了折。”

面对面的交流下，双方原本紧张的氛围渐渐缓和，我向大家提出了“分摊费用+额外补偿”的方案。经多轮沟通，最终，双方达成和解，高女士在支付原分摊费用的基础上，再自愿提供一定补偿，其他业主同意高女士一家享有同等使用电梯的权利。

这一方案不仅实际解决了高女士使用电梯的需求，也对先行者付出与风险进行了弥补，体现了法治精神的公平所在。

正如市人大代表、静安区二级巡视员任伟的分析，老旧小区增设电梯是便利老弱人群出行的民生工程，有利于改善人民群众生活质量。本案的特殊性在于加梯之后新业主提出的“补票”诉求。“补交分摊费用”的方案看似合理，却忽略了集体行动的特殊逻辑。加装电梯是一项高风险、高成本的集体行为，初期的反对意见往往会导致项目难以落地。其他业主正是在克服了这一风险后才实现了加梯目标，因此他们的反对并非单纯出于经济利益考量，更包含了对公平原则的维护——集体行动需要风险共担，不能只享成果不负责任。法院通过调解，既承认了先行者承担的风险溢价，又避免了将后来者永久排除在公共设施使用之外的刚性做法。这种解决矛盾的方式，既守护了社区规则的严肃性，又保全了邻里情谊的温暖，为构建新型社区共同体提供了生动范本。

在我们看来，老旧小区改造，不仅是硬件升级，更是社区共同体的重塑。电梯轿厢的方寸之间，照见的是小区综合治理的大课题，法律固然为权益划下边界，但“出入相友，守望相助”的仁厚邻里情，方是化解矛盾的深层基石。

法条链接>>>

《中华人民共和国民法典》

第二百七十一条【建筑物区分所有权】 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第二百七十三条【业主对共有部分的权利和义务】 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第二百七十八条【业主共同决定事项及表决】 下列事项由业主共同决定：

（一）制定和修改业主大会议事规则；

（二）制定和修改管理规约；

（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

（作者单位：上海市第二中级人民法院）