加装电梯中常见的法律问题

COMMON LEGAL ISSUES IN INSTALLING ELEVATORS

（一）

上海虹口区家加乐加装电梯事务所
上海至合律师事务所
虹口区司法局江湾司法所

二零二三年·五月

1 前期流程都同意,开工时不同意并有明显的阻挠施工行为怎么办？

若业主已经签字同意加装电梯事宜，开工时反悔则违反了诚实信用原则，若有明显阻挠施工，可及时报警，留存相关证据，还可通过法院诉讼要求其停止相关妨害行为。

2 业主在征询单上签字同意，后又不同意在代建合同上签字怎么办？

业主在征询单上签字同意不能替代代建合同的签署，代建合同无法生效。可考虑追究该业主的缔约过失责任，要求其赔偿因其反悔造成的其他合同方的损失，但往往该等损失因为难以量化而导致追偿困难。

3 业主过世但产权证上名字没过户怎么办？

业主死亡会发生房产的继承，虽然产权证上名字还未完成过户，但该继承人已经取得房产的物权，有权作为业主进行表决。故该等情况下，应先明确房产的继承情况，确认适格业主。

4 无法联系到产权人怎么办？产权人在国外怎么办？

无法联系到产权人或产权人在国外不便参与表决的情况并不影响其作为业主享有表决权。产权人在国外的情况，可考虑采取线上投票等形式实现远程表决。

5 楼栋征询数只要满足表决比例就可以了吗？

根据《中华人民共和国民法典》及《本市既有多层住宅加装电梯业主表决比例调整》(沪建房管联〔2020〕801号）规定，从2021年1月1日起，本市既有多层住宅加装电梯的业主表决比例依照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定执行，即申请人应当就加装电梯的意向和具体方案等问题进行充分协商，并征求所在楼幢全体业主意见，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业主参与表决，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。加装电梯拟占用小区业主共有部分的，应当征求建筑区划内全体业主意见，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业主参与表决，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。

6 租房能代表业主签字吗？

根据《中华人民共和国民法典》及《本市既有多层住宅增设电梯的指导意见》（沪房管修〔2011〕第187号）第四条第4款规定，参与表决与签订增设电梯改造协议的主体均为业主。如存在代签行为,可能涉及主体签名真实性、程序是否合法合规等问题而引起的业主撤销权、业主知情权纠纷。

7 加装电梯过程中遇到卖房情况新进户业主不同意怎么办？上家在卖房前的承诺有效吗？

在前期业主意见征询、公示、协议签署环节结束后，一般情况下新业主应概括承受原业主所做表决及所签署的协议。可能存在原业主在房屋买卖中未向新业主披露电梯加装事宜，包括但不限于电梯加装对房屋的重大影响（如有）、电梯加装费用的承担等，造成新业主损失的,新业主可通过诉讼等途径向原业主追偿。

8 同意加装电梯但不同意后续交给物业统一管理，坚持由业主自己管理可以吗？

根据《本市既有多层住宅增设电梯的指导意见》（沪房管修〔2011〕第187号）第五条规定，申请人可以委托物业服务企业对完成增设的电梯进行运行管理，并由物业服务企业与有资质的电梯维修保养单位签订电梯日常维护保养合同，对电梯进行日常维护保养。申请人也可以直接委托有资质的电梯维修保养单位对电梯进行运行管理和日常维护保养。因此业主有权决定是由物业公司或自行委托具有相应资质的第三方对电梯运行、维护保养等。

但考虑到实践中，业主往往很难对第三方机构的选择达成一致且对该机构的服务质量实行长期监督管理，故业主可考虑将电梯交由物业公司管理，与物业公司签订委托合同，由物业公司提供包括电梯日常运行、维护、保养、保洁及管理的服务并统一收取费用。

9 已签订了代建合同，但业主又想换代建单位可以吗？

在与代建单位协商一致的情况下，可以通过解除合同、签订新合同的方式完成代建单位的更换。若无法与代建单位协商一致，则需要承担违约责任，具体违约责任包括继续履行、赔偿损失、支付违约金等。

10 签了代建合同，但业主方又有分歧，合同可以中止吗？

业主方之间的分歧系业主内部分歧，不影响业主与代建单位签署的合同效力。因此若在未与代建单位协商达成一致的情况下中止合同，业主需承担相应违约责任，具体违约责任包括继续履行、赔偿损失、支付违约金等。

11 签了代建合同，但业主不愿意在未开工之前打款给代建单位可以吗？

需要根据代建合同中是否有相关约定而定。若合同中明确约定要在未开工之前打款给代建单位，而业主不履行该等合同义务，则代建单位有权暂不履行建设义务，并要求业主承担相应违约责任。故，建议在代建合同中根据实际情况约定付款条件，并向业主充分释明。

12 加梯代建协议可以等同加梯合同吗？

“协议”与“合同”都是各方协商一致的成果，两份文件是否可以等同取决于文件的具体内容及签署主体是否一致，与文件名称无关。

13 加装电梯完成后，之前不同意出资的业主又想使用电梯，如何处理？

根据《本市既有多层住宅增设电梯的指导意见》（沪房管修〔2011〕第187号）第六条规定，增设的电梯及井道等建筑物或者构筑物，其产权属于该幢房屋全体业主共同所有。因此，之前不同意出资的业主亦对该电梯享有共有和共同管理的权利，其有权通过支付合理对价的方式获得电梯使用权，具体对价可由业主在现行使用费的基础上友好协商确定。

14 已签订加梯合同并支付了首款，但代建方迟迟未开工怎么办？

根据代建方未开工的具体原因而定，业主可对代建方进行催告，同时与其协商迟延履行的违约责任；也可向所在辖区的调解组织申请调解，以期达成调解协议；如双方无法达成一致，调解不成，业主可依法向有管辖权的人民法院提起诉讼或向仲裁委申请仲裁。

15 签订加梯合同时，如何有效维护业主利益？

签订加梯合同前，注意综合考察代建单位及施工单位等的资质及履约能力；签约时，需注意加梯项目的主要条款，尽可能在条款设置中增加对业主有利的内容，必要时可以委托律师等进行合同审查；合同履行过程中，注意保留履约的证据，在代建方、施工方存在施工超期等违约行为时，建议采取法律途径维护相关业主的合法权益。