

这些法律问题,也许你也会遇见

# 同意加装电梯又反悔 楼上住户状告一楼邻居

## 法院判决停止阻挠和妨碍电梯安装施工

老旧小区加装电梯,不时引发楼上楼下住户的争议。

3月16日,成都市中级人民法院发布了2021年度成都法院十大典型案例,其中温江区某小区加装电梯引发的纠纷案件引发关注。在这起案件中,当事人一楼住户王某和周某因不同意加装电梯,便阻碍电梯施工,最终法院判决王某、周某停止对电梯安装施工的阻挠和妨碍。

### 案情回顾

#### 一楼住户反悔阻碍电梯施工

成都市温江区某小区建于2004年前后,只有两栋居民楼,楼高6层无电梯。楼栋某单元内住户基于国家出台老旧小区加装电梯政策,提出协商加装电梯。

通过投票表决,单元内全体12户业主均签字同意加装。小区遂对《成都市既有住宅自主增设电梯项目相关业主协议书》和《电梯增设方案图》等资料进行公示,经图纸设计、审查、单元主体结构安全性鉴定等系列程序

后,属地住建机构正式出具《既有住宅自主增设电梯告知书》。

之后在施工过程中,单元一楼住户王某、周某以电梯加装影响采光和房屋价值为由反悔并阻碍施工。该单元杨某等4人因沟通无果,遂起诉请求王某、周某停止阻碍电梯安装施工,配合加装电梯合同继续履行。

### 法院判决

#### 停止阻挠和妨碍电梯安装施工

成都市温江区人民法院经审理认为,各方作为邻里,应当互让互谅、公平合理对待增设电梯事宜。该事宜已获得全体业主同意并经公示,其程序合法有效,王某、周某应予配合。遂判决王某、周某停止对电梯安装施工的阻挠和妨碍。

一审宣判后,被告人不服,提起上诉。成都市中级人民法院二审认为,王某、周某已在相关手续中亲笔或通过授权签字,应为认可增设电梯事宜,二人阻挠安装施工,有违民事活动应当遵循的诚实信用原则,不具有正当性;杨某等人要求王某、周某停止阻挠电梯安装施工的理由正当,亦符合法律规定和政府关于既有住

宅增设电梯的相关精神,遂判决驳回上诉,维持原判。判决已发生法律效力。

### 专家解读

#### 加装电梯应兼顾高层和低层住户需求

法院认为,法律设置不动产相邻权,其目的系促进权利人关系和睦,解决相邻各方因行使权利而发生的冲突,维护各方利益平衡。相邻关系本质即为不动产权利内容的扩展和限制,旨在相邻各方向架设一道平衡、沟通桥梁,以使权利行使秩序达到有条不紊之佳境。政府倡导既有住宅自主增设电梯,其主旨系政府发挥公共服务职能、改善居民生活环境和提升居民生活质量。加装电梯既理解高层住户需求,也不能忽视对低层住户可能产生的通风、采光等利益影响。该案中,老旧小区电梯加装事宜已获全体业主同意且经公示,作为底层住户的王某、周某也在加装手续中亲笔或通过授权签字,二人阻挠施工不具有正当性,亦有违诚信原则。《民法典》第七条、第二百七十八条分别就诚实守信和业主共同决定事项作出明

确界定,对业主决定事项也不再是既往的“一票否决制”。相邻各方应互谅互让,通过友好沟通和诚信行为消除对抗。

西南财经大学统计学院教授、博士生导师,四川省高校法治量化与信息工程重点实验室首席研究员马铁丰说,随着人口老龄化问题加剧,老旧小区里老年居民的出行、居住不便日益凸显,生活质量大受影响。我国城市发展已进入新发展阶段,为了提高城市发展的宜居性,需要加快老旧小区改造,有序推进老旧小区综合整治,给老旧小区加装电梯的民生工程、暖心工程也就应运而生,多次写进“两会”政府工作报告。然而,高层与低层业主之间的利益冲突时常成为工程推进的最大阻碍。该案中一楼住户原本同意加装电梯,但在施工期间又反悔,阻挠施工,协商未果,其余4位住户将二人诉至法院。两级人民法院在该案的审理中,坚持了法理情的统一,彰显了司法为民的价值理念,踏踏实实为群众办实事、解难事,具有示范意义和社会价值。

华西都市报-封面新闻记者 宋潇  
实习生 李沙

# 封装自家阳台,物业凭啥阻拦?

## 法院判决:业主违反装修协议,物业不构成侵权

许多新建小区装修,如果业主要求封装阳台,物业公司为了保证小区的美观性、安全性,会提供小区统一的封装阳台样式,但并不是每个业主都“买账”。3月15日,记者从成都双流区人民法院获悉,双流某小区业主小吴就因为自家房屋封装的问题与物业不欢而散,并将其诉至双流法院。

2021年,小吴对自有房屋进行装修,因封装装修行为违反了与物业公司签订的装饰装修管理协议,该小区物业公司予以阻拦并曾扣留部分装修材料。小吴坚持认为,房屋是私有财产,物业公司不应阻拦装修,故将物业公司

诉至双流法院。

双流法院经审理后认为,本案主要争议焦点为物业公司阻拦装修的行为是否构成侵权。法院认为,物业公司不构成侵权,一是物业公司在履行物业的管理职责,并且物业公司将业主装修材料保管是基于业主拒绝物业公司合理装修巡查、故意不接电话的前提下发生的,且事后已经将装修材料返还;二是物业公司不存在主观上的过错。根据《中华人民共和国民法典》第九百三十九条、第九百四十二条第二款、第九百四十五条第一款之规定,本案中业主与物业公司签

署了多份协议,表明其愿意接受协议条款的拘束,在明知小区对于业主封装阳台存在相关统一标准的前提下,该业主拒不配合物业公司的装修巡查,且最终对自有房屋的客厅阳台、卧室阳台进行了明显违约的改造,对此,该业主才是过错方,物业公司是在履行管理职责,主观上并不存在故意或者恶意。

最终,双流法院判决驳回小吴的诉讼请求。

判决作出后,各方均未提起上诉,目前该判决已生效。

法官提示,如果物业公司与小区业

主就阳台设计样式签订了相关协议,双方应当按照合同履行。同时,按照统一样式封装阳台往往也是管理规约要求的,由业主大会或业主大会授权业主委员会统一制定的,应由全体业主遵照执行,房屋的所有权人并非对其自有房屋的装修享有绝对的处分权。世上没有不受拘束的权利,权利与义务是相辅相成的,作为小区业主在接受物业服务的同时,也应当自觉遵守相关法律法规和物业管理合同的规定。

华西都市报-封面新闻记者 戴竺苾  
实习生 满奕廷

# 新冠抗原自测产品成都开售 15分钟出结果

华西都市报讯(记者 张越熙)3月17日中午12点左右,正在外地出差的成都市民李睿给家人下单了10份新冠抗原检测试剂盒,20分钟后,住在成都万象城附近的家人就收到了骑手送来的试剂盒,成为最早一批体验新冠抗原自测的成都市民。

据了解,即日起,新冠抗原自测产品在成都上架。当天,记者在位于成都市成华区的泉源堂智慧药房(万象城旗舰店双福二路店)内看见,成都市首批新冠抗原自测试剂盒已上架销售,每盒售价24.8元。市民购买后,可根据说明书进行鼻拭子采样测试,15分钟后就可显示结果,十分方便。

“作为防疫工作的补充手段,我们也积极备货,在药店和外卖平台同时上线了新冠抗原检测试剂盒,方便市民自测。”该药房相关负责人表示,市民可通过美团买药购买相关产品,平均半小时即可送到。

近日,国家药监局发布通知,批准12款新冠抗原自测产品正式上市。但



成都市民收到外卖配送的新冠抗原自测试剂盒。

多数城市都没有现货售卖,各大药店和线上电商平台第一时间开通了预售渠道,部分电商平台提供现货全国配送,但最快也需72小时发货。

目前,饿了么平台仅在北京、上海、成

都三地开启了外卖配送服务,美团平台首批开通外卖购买新冠抗原检测试剂盒并即时配送到家的城市也仅有成都、北京和郑州。饿了么表示,已联合新冠抗原自测产品品牌方和国大药房、海王星辰、天济

大药房等多家连锁药房,协调供给,确保消费者尽快在更多城市可以购买到新冠抗原自测产品。同时,美团买药也表示,“除了北京、成都和郑州外,本周将陆续在全国多个城市与线下药店合作,采用‘无接触配送’的方式,为用户提供新冠抗原试剂盒30分钟送到家的服务。”

### 新闻多一点/

#### 哪些人能使用抗原检测自测?

《新冠病毒抗原检测应用方案(试行)》明确以下人群适用:

- (一)到基层医疗卫生机构就诊,伴有呼吸道、发热等症状且出现症状5天以内的人员;
- (二)隔离观察人员,包括居家隔离观察、密接和次密接、入境隔离观察、封控区和管控区内的人员;
- (三)有抗原自我检测需求的社区居民。