



# 你家的老旧电梯，要换新吗？

整理 姚丽萍

如今，上海2万多个住宅小区，不少电梯已使用了20年左右。

小区电梯常坏，修了，没几天，又坏，怎么办？换新，钱呢？是否换，谁决定，怎么决定？电梯使用权利义务承担者又是谁？……这些看似简单的问题，却牵涉众多业主、业主委员会、物业公司等多方利益的纠葛。

解决问题，找法律。认真查找一下，从《中华人民共和国民法典》到上海的地方性法规、政府规章，都可以找到比较详尽的规定。

第一，电梯使用权利义务的承担者，是谁？业主。《民法典》第二百七十三条规定，业主对建筑物的共有部分，享有权利，承担义务。《上海市电梯安全管理条例》第十九条规定，业主是建筑物附属电梯的所

有权人。所有权人，是当然的权利义务的承担者。

第二，钱从何来？维修基金。《上海市商品住宅维修基金管理办法》第十四条规定，维修基金应当专项用于住宅共用部位、共用设备和物业管理区域公共设施的维修、更新，不得挪作他用。电梯属于共用设备。

第三，谁有权决定？业主共同决定。《民法典》第二百七十八条规定，下列事项由业主共同决定：使用建筑物及其附属设施的维修资金，此处的附属设施即包括电梯。《上海市住宅物业管理规定》第六十九条规定，物业的共用部位的维修、更新和改造，应当由共用的业主决定。共用，什么意思？换句话说

说，小区里所有电梯都要更新，全体业主参与表决；某幢楼电梯更新，本幢楼内所有业主参与表决。

第四，决定的程序，怎么走？《上海市住宅物业管理规定》有具体的规定。

首先，需要对住宅共用设施设备进行更新的，物业服务企业应当及时制定更新方案，向业主委员会和物业所在地房管机构报告，并向业主委员会提出列支专项维修资金的申请，经业主委员会审核同意后组织实施（第七十三条）。

其次，若电梯全部更换，由业主大会作出决定，业主大会决定使用专项维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上

的业主且占总人数三分之二以上的业主同意（第十八条）。

再次，由业主委员会组织实施，业主委员会由业主大会会议选举产生，依法执行业主大会决定，处理业主大会的日常管理事务（第二十条）。

由此，我们可以梳理出这样一条思路：当小区的电梯需要大修或更换时，先由物业公司提出方案，报业主委员会。业主委员会召开业主大会讨论决定，由业主委员会组织实施，将专项维修资金拨付给物业公司，物业公司具体负责电梯的维修或更换。当然，整个过程，街道和居委会，都要参与监督指导。

另外，与老旧电梯相关的是，《上海市住宅物业管理规定》将5

大事项列入“紧急维修”，不需要业主大会表决，一旦发生，物业公司马上组织实施——

■ 水泵、水箱（池）故障，影响正常使用；

■ 电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运；

■ 火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏，消防部门出具整改通知书；

■ 外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，经有资质的鉴定机构出具证明；

■ 屋顶或外墙渗漏等情况，严重影响房屋使用，经有资质的鉴定机构出具证明。

钱翎樑（市人大代表、上海市百汇律师事务所合伙人）

## 美容顾问非法「兼职」吞恶果

38岁的小曼是沪上一家美容院的美容顾问，私底下她还有一份见不得光的兼职——色情服务。正是这份非法“兼职”，毁了她的容貌……

2020年小曼和90后男子赵某因一次“交易”相识，之后很长时间没联络。9月20日，赵某再次联系小曼，两人约定以4000元的价格在小曼的出租屋里过夜。在小曼面前，赵某总是营造着富家公子的人设，可如今的他早已因为网络赌博债台高筑，这次约小曼，他也抱着别的目的。晚上9点左右，赵某拎着一个黑色塑料袋来到小曼的出租屋里。两人性交易完毕，赵某便在客厅看电视，小曼独自回卧室。第二天一早，小曼醒来推开赵某所在的房门，赵某突然用尼龙绳将小曼的双手绑了起来，用刀划伤了她的脸、手和手臂，逼她说出手机密码。得到密码后，赵某便拿起小曼的手机操作了起来。5分钟后，赵某把手机丢给小曼，说“我在你手机支付宝上的网商贷用你的名义贷了7万元，你慢慢还吧”。中午12点左右，赵某将作案工具扔在对面小区的垃圾桶里，然后离开。小曼犹豫再三还是报了警。当天，赵某正准备坐火车去杭州，公安机关在火车站将其抓获。经鉴定，小曼左面部、左腕部、右手中指、左手拇指软组织挫伤，构成轻伤二级。长宁区检察院依法审查后认为，赵某以暴力方法抢劫他人财物，数额巨大，其行为触犯《中华人民共和国刑法》第二百六十三条第四项，犯罪事实清楚，证据确实、充分，应当以抢劫罪追究其刑事责任。

第一检察部检察官谢珏介绍说，本案被害人的出租屋具有卖淫活动和家居生活双重性，两者在一定条件下可相互转换。据现有证据看，被告人和被害人合意进行卖淫嫖娼活动，被害人住处具有一定的开放性，失去了家庭功能，看似物理空间的封闭性，但只要以嫖娼为名，不特定的他人人都很容易进入该住处，故在从事卖淫活动时，被害人放弃了住处的私密性，实质与非法经营的开放性场所没有本质区别。综上，本案中被告人以4000元包夜嫖娼，性交易后在卖淫场所中实施的抢劫行为，不属于入户抢劫。被害人小曼因为卖淫被行政拘留十五天。被告人赵某经长宁区检察院提起公诉，于2021年4月30日，被法院以抢劫罪判处有期徒刑十年六个月，并处罚金人民币一万元。他为自己的行为付出了惨痛代价。

通讯员 王奕颖 本报记者 屠瑜



## 自家外卖被盗 竟盗别家外卖

孙绍波画

数百米后，于沪太路上某中学的绿化带内将嫌疑男子抓获。

到案后，这名嫌疑男子如实地向民警交代了自己盗窃他人外卖箱的违法事实。原来，该男子姓傅，来沪学习多媒体制作，并靠送外卖赚取部分学费和生活费。就在案发前不久，傅某的两份外卖刚刚被盗，导致其赔款道歉。傅某对此一直心存怨恨，怀疑是其他外卖公司的“小哥”故意“整”他。6月30日凌晨，傅某在送外卖时，恰巧看到了路边停着的一辆其他外卖公司的电动自行车。于是，趁着四下无人，傅某一时冲动，报复性地偷走了车上的快递箱后逃逸，并随后将快递箱和箱内的头盔扔在某处绿化带内。经过民警的教育，傅某对自己毫无理由的报复行为后悔不已。违法行为人傅某因盗窃的违法行为，被普陀警方依法行政拘留。

本报讯（通讯员 宋严 记者 江跃中）一外卖小哥外卖被盗，竟想当然地认为是别家外卖员故意所为。为发泄心中不满，这名外卖小哥趁着月黑风高，对另一家外卖公司员工的外卖箱下起了黑手……日前，这名外卖小哥因盗窃的违法行为，被普陀警方依法行政拘留。

6月30日11时20分许，某外卖公司员工小王来到普陀公安分局甘泉路派出所报案：他放在电动自行车上的外卖箱和外卖箱内的头盔被盗。警方立即开展相关调

查，民警通过现场走访，结合公共视频，发现6月30日凌晨，曾经出现在小王电动自行车附近的一男子有重大作案嫌疑。一路循线追踪，民警找到了嫌疑男子的一处可能落脚点，位于沪太路上的某公司员工宿舍。

7月5日晚上，民警上门继续走访，恰巧遇到了这名嫌疑男子。在民警仔细盘问之下，男子眼看就要暴露，突然冲出门外，撒腿就跑。逃跑途中还慌不择路地多次横跨沪太路，不断掉头折返逃跑，企图逃避民警抓捕。最终，民警在紧追



## 你讲我听

这次来要求调解的是一对80后小夫妻以及双方父母。男方希望赌气回娘家的妻子早点回家，女方则提出离婚。看这架势，我就猜出闹矛盾的似乎是小夫妻俩，但根子是在双方父母身上。

果不出所料，这家的矛盾很简单，均因互不相让而引起。小夫妻结婚3年平时很恩爱，并生有一子。小王母亲是知青，父亲是当地一企业的政工干部，退休后，一家三口均回上海。妻子小叶是上海人。

事情发生在一年前。小夫妻俩回娘家探亲，回来带了不少食品，其中包括孝敬婆婆的崇明老白酒和年糕。因小叶已怀有身孕，在班车将到站时，小王打电话给父亲，让他来车

站接一下。老王当时正在看连续剧，在老伴催促下，才急急忙忙出门，但时间已晚。小夫妻俩下车并没有见父亲来接，只能背起沉重的行李往家走，半路上见到气喘呼呼的父亲，上前接过他们的行李正准备走。一旁的父亲不由嘟囔了一句：“如果是我爸爸，早就来了”。话音虽轻，但老王听得一时怒起，放下行李，拔脚而去。回到家中，小王不免指责了父亲几句，不服气的父亲顺手打了儿子一巴掌，小叶见丈夫挨打，上前推了公公一下，这下一家子就像开了锅的水，闹成一团。小叶当即赌气回了娘家。这一住就是一年多，直至孩子出世。

添了孙子，一家人自然十分高兴，小叶也回了家。一天孩子在看电视

时，老王因要看新闻，就把电视频道开到新闻档，孩子正看得起劲，一下叫了起来。就为这事，小叶与老王重燃“战火”。老王认为小孩不能看宠物片，小叶称孩子看宠物片可以培养爱心，双方互不相让口无遮拦，后来竟动起手来。结果可想而知，小叶又赌气回到娘家。

不久，小叶的外公去世，亲家打电话给老王，要求把孩子带回去。老王便与老伴带上孙子参加丧礼。现场前来吊孝的亲友又多，亲家一时无暇顾及老王夫妇，夫妇俩觉得受了冷落，很不爽。第二天，老王忍不住打电话给亲家，任凭亲家怎么解释，老王总是不能释怀。小王夫妻俩回到家中，老王又提起此事，双方因

然没有好话，小叶一气之下，又回了娘家，并提出离婚。老王虽有时不讲理，但听说儿媳要闹离婚，还是很不愿意，便说服亲家一起来找我讨个说法。

听了双方的诉说，我觉得又好气又好笑。面对振振有词的老王，我对他说，人与人之间应该相互尊重。你要让家人尊重你，你得先尊重家人，对儿媳同样也需要尊重。就拿去亲家奔丧之事来说，就是自己位置没有摆正，因为你这次去不是去做客，而是奔丧，就不应该计较对方对自己的态度，回来后更不应该不依不饶。

同时我也批评了小叶和她的父亲。哪个家庭没有矛盾？一有矛盾就

往娘家跑，一跑就是几个月，遇到这种情况娘家人应该补墙而不是拆墙。就在小叶父亲还在为女儿叫屈，口口声声嚷着要离婚时，我让他们先冷静一下。想想若离婚，女儿会幸福吗？今后怎么办？孩子怎么办？而且小夫妻感情本身就不错，只是跟公公矛盾，有必要离婚吗？

小叶这时提出：回家可以，但丈夫的工资卡必须自己管。我劝道：有这个必要吗？双方都是独生子女，实际上现在已经是一家人了。作为妻子，对家庭也应该有责任，有作为才能有地位。这时一旁不语的老王，终于认识到自己处理家庭矛盾的不妥，毅然站起身，深深地向亲家作了个揖表示道歉。说来也怪，刚才还剑拔弩张的两亲家，竟不好意思起来。大家乘机拼命鼓掌，一家人重新相拥着走出办公室。

人民调解员 青云