

# 加装电梯一楼突然反悔,怎么办?

## 一楼住户剪断电线阻挠施工被15名业主告上法院

本报讯(通讯员 姜叶萌 吴燕 记者 袁玮)老旧小区加装电梯过程中,低楼层反对的声音也不少。近日,虹口区法院审理了一起电梯加装纠纷,一楼业主事前同意加装电梯,施工中却突然反悔,百般阻挠,同楼其他业主集体将其告到法院,要求一楼业主排除妨碍,法院是否予以支持?

虹口区的某小区是上世纪90年代初建成的小区,小区8号楼一共20个业主,年龄超过60岁的占比超过一半。2018年11月,在业委

会和居委会的协调下,8号楼全体20户业主达成了加装电梯的初步意向,一楼业主老李也表示同意。之后,8号楼的业主在征询表上签字同意加装电梯,除4户弃权外,均同意无反对票,老李亦签字表示同意。

2019年5月,小区召开业主大会,经表决全小区三分之二以上业主同意在本小区条件成熟的单元楼分阶段实施加装电梯。一个月后,8号楼业主在新增电梯投资费用、运行费用、维保费分摊协议上签字。随后,经过公示、许可等程

序,8号楼正式开始加装电梯施工。然而,2019年12月,电梯施工开始后,一楼业主老李突然反悔,并以剪断电线等方式阻挠施工,工程被迫停止。

停工后,居委会、楼上邻居纷纷找老李协商,但老李始终反对加装电梯。无奈之下,8号楼其他业主集体诉讼至虹口法院,请求法院判决老李排除妨碍,使施工方继续完成加装电梯工程。法庭上,8号楼其他业主表示,业主们自筹资金为居住的楼房增设电梯,手续合法合规,而

且老李也签字同意了,但到了施工阶段老李反悔多次阻挠,导致一年半时间过去了,但加装电梯始终无法继续,影响了同楼居民的生活,甚至有些老人没有等到加装电梯就去世,希望法院判如诉请。被告老李未作答辩。

法院经审理认为,为既有多层住宅增设电梯是政府为适应社会经济发展和满足人口老龄化需求而推行的一项实事工程。电梯安装或许会给底楼住户的采光造成一定影响,但本着方便生活、团结互助的原

则,底楼住户应当给予其他业主安装电梯的便利。况且,老李作为底楼业主代表最初亦在电梯安装初步意向表及征询表上签字,表明其对8号楼加装电梯事宜是同意的,现老李反悔并实施阻挠,亦违反了诚实信用原则,8号楼其他业主要求老李排除妨碍,依法应予支持。老李经法院传票传唤,无正当理由不到庭,法院依法作出缺席判决,被告老李应立即停止对加装电梯施工的妨碍,使施工方继续实施加装电梯工程。(以上人名均系化名)

## 家中贵重物不翼而飞 小偷竟是闺蜜的男友

本报讯(通讯员 胡佳瑶 记者 江跃中)家中贵重物品突然消失,被害人小星(化名)报警后,种种线索却指向了闺蜜的男友,这究竟是怎么回事呢?近日,黄浦区检察院对被告人王某以涉嫌盗窃罪提起公诉。

今年8月9日深夜,小星工作完回到家,发现家中“外星人”笔记本电脑不翼而飞,同时还有几个奢侈品包包也不见了。然而,家中门锁完好,仅卧室窗户开着,这些东西是如何消失的?顾不得疲惫,小星和男友急忙前往派出所报警。经过侦查,小星闺蜜的男友王某有重大作案嫌疑。

警方通过调取监控发现,8月9

日下午,王某出现在小星居住的小区。视频中,王某一身白衣,腰部处衣服明显鼓起,走路姿势奇怪,俨然是将一台笔记本电脑形状的物品藏于其中。

侦查机关通过询问被害人,抓住了案件的关键线索。“我和小香是闺蜜,关系非常好,所以放了一把钥匙在她那里,让她随时过来住。我觉得不是小香,因为她之前来我家住过好几次,家里从来没有丢过东西。”小星相信自己的闺蜜绝不是偷盗之人。后警方通过询问小香,得知她曾与男友王某一起居住在小星家,王某知道她有钥匙。

到案后,王某对犯罪事实供认

不讳。他承认自己因沉迷网络赌博而生活拮据,遂起了偷盗的念头。今年7月,他趁女友熟睡之际,偷拿了女友放在包中小星家的钥匙。据交代,他第一次潜入小星家中,偷得两只奢侈品品牌包。然而,当他在二手奢侈品店试图销赃时,被对方告知为假货,不予回收。一怒之下,王某将两个包包丢弃在路边的垃圾桶里。一无所获的王某不甘心,8月上旬,他再次到小星家,窃得一台“外星人”笔记本电脑。随后前往电脑维修店销赃,得赃款人民币4500元,转手用于赌博挥霍。经鉴定,该台“外星人”笔记本电脑价值7185元。



孙绍波 画

### 【以案说法】

## 离婚了,这套动迁安置房怎么分?

### 动迁故事

黄女士居住的房屋征收了。黄女士和杨某离婚多年,因征收补偿利益分配协商不成,黄女士把前夫杨某告上了法院,并最终获得了一套动迁安置房。

杨某和黄女士于1986年登记结婚,1988年生有一子小杨。1987年2月,杨某的单位为杨某分配了一套承租公租房(以下简称系争房屋),承租人为杨某,房屋受配人为其夫妻二人。杨某和黄女士性格差异大,两人婚前缺乏了解,婚后又缺乏沟通,经常为生活琐事吵吵闹闹,以至于夫妻感情逐渐疏远。二人最终没有熬过婚姻的“七年之痒”,于1993年1月协议离婚,婚生子小杨由黄女士抚养。在二人私下签订的离婚协议中约定有:“黄女士对该房屋拥有居住使用权;若黄女士再婚,则不再对该房屋拥有使用权”。1998年黄女士和李某结婚,李某对待小杨视同己出,二人一起努力把小杨培养成才。小杨大学毕业后来到了外地工作,户口从系争房屋迁出。1994年杨某和汤某结婚,1995年杨某和汤某二人分配了一套福利公房,承租人为汤某。1998年二人将所分的公房购买成产权房,产权登记在杨某和汤某二人名下。

2020年4月,系争房屋因上

海旧改被纳入征收范围,征收时系争房屋只登记有黄女士一个人的户口,李某虽为外地户籍,但多年来一直和黄女士居住在系争房屋内。同年5月16日,杨某作为系争房屋承租人和征收单位签订了房屋征收补偿协议,该户选择了房屋安置,拟获得一套360万余元的动迁安置房和160万余元的动迁安置款。在协商征收补偿利益分割时,杨某认为,黄女士虽户口在册且实际居住,但不享有房屋征收补偿利益。因为系争房屋为杨某本人所承租,且黄女士在离婚协议中约定,若再婚即丧失房屋使用权。杨某打算把自己所选的动迁安置房留给自己的女儿,只愿意给黄女士50万元的动迁补偿,且不肯做出任何让步。

黄女士找到我们咨询,我们给她梳理分析本案,认为黄女士和丈夫李某均应被认定为系争房屋同住人,房屋征收补偿利益应当在杨某、黄女士和李某三人之间分配。黄女士和李某夫妻因为在系争房屋实际居住,应该适当多分。首先,黄女士应当被认定为房屋同住人。黄女士是系争房屋的原始受配人,户籍在册且一直在系争房屋实际居住。离婚协议中关于再婚即丧失居住权的约定,以限制婚姻自由的方式剥夺他人房屋居住权,违反了婚姻法婚姻自由的规定,属于约定

无效。其次,李某应被认定为房屋同住人。李某虽户口不在本市,但和黄女士婚姻关系的原因在系争房屋长期实际居住,按照相关政策和法律规定,应当作为户口引进人员参与系争房屋征收补偿利益的分配。基于承租人和同住人人均一份、均等分配的原则,系争房屋征收补偿利益应当在黄女士、李某和杨某三人之间分配。因黄女士和李某实际居住,与居住相关的搬迁奖励费用等应属于黄女士和李某所有。考虑黄女士夫妇本市他处无房可居的实际,价值360万余元动迁安置房应当属于黄女士夫妇所有。

后黄女士、李某委托我们代理起诉维权,案件的走向和判决结果符合我们的分析和预测。最终法院判决一套动迁安置房属于原告所有,其余动迁安置款属于被告所有。

上海洛律师事务所  
(23101201010282341)  
韩迎春律师  
(执业证号 13101200711142563)  
每周六、周日(下午1时到下午6时)为固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询需提前预约  
电话:4009204546  
地址:普陀区常德路1211号宝华大厦1606室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)

### 动迁问答

市民来问:

钱女士前来咨询,其系上海回沪知青,1989年因落实政策户口迁回到上海中心城区一套房屋内。该房屋性质为公有住房,系上世纪七十年代末父母单位分配的福利房,承租人是钱女士的母亲。该房屋系老式里弄房,居住条件十分简陋。之前房屋内已经居住着钱女士父母及钱女士大哥、弟弟三户人家共七口人,钱女士及其丈夫的户口迁回上述该房屋后,曾在此暂时过渡一个多月,后因居住条件困难引发兄妹、妯娌间诸多矛盾,钱女士夫妇无奈只能在外租房居住。

1992年和1996年,钱女士的父母先后去世。1997年钱女士大哥没有经过钱女士夫妇同意的情况下,偷偷把上述房屋的承租人变更为自己。父母去世后,钱女士曾多次要求搬回上述公房居住,但均被大哥和弟弟拒绝。1994年,弟弟在自己的单位分配了一套福利公房,受配人为弟弟一家三口。2019年5月,钱女士户口所在的老公房征收拆迁,所得征收补偿安置利益两套房屋及250万元补偿款全部被大哥和弟弟两家人分割占有,他们以钱女士夫妇没有在公房实际居住、为空挂户口为由拒绝了钱女士分割动迁利益的要求。

钱女士难以理解,都说世上兄弟姐妹之间有手足之情,但自己的大哥和弟弟却联手来一起欺负她,侵害她原本理应享受的动迁利益。

律师回答:

律师认为,钱女士夫妇系回沪知青身份,户口登记在涉案房屋内,在沪他处无房,居住条件十分困难。虽然当初户口迁回时,钱女士夫妇没有在此居住一年以上,但是原因是因为当时涉案房屋居住状况已经十分拥挤而无法居住,根本不具备居住条件。

根据上海市政府、上海高院关于公房同住人认定问题的相关规定和解答,钱女士夫妇应该被认定为上述公房的同住人,当然应该享有动迁补偿安置利益;弟弟一家三口因他处享受过福利分房,根据相关政策规定,不能被认定为本次公房动迁的同住人,从而也不能享受动迁利益。

哥哥作为上述公房的承租人,代表该户和拆迁人签署了房屋征收补偿协议,根据相关规定,被征收人取得货币补偿款、产权调换房屋后,应当负责安置房屋使用人;公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其同住人共有;因此哥哥和弟弟的做法显然侵犯了钱女士夫妇的合法权益。鉴于兄妹三人矛盾较大,已经无调解的可能,律师建议钱女士尽快通过法院诉讼解决纠纷。

上海市创导律师事务所  
(23101200110613587)  
宋博律师(执业证号 13101200910483700)  
咨询预约电话:021-61439858  
地址:徐汇区淮海西路55号申通信息广场22楼D座(轨交10号线、11号线交通大学站4号口出来即到)

## 知青回沪未居住,征收补偿可有份?