

# 加装电梯合同签 加装电梯房子出租合同 优选(大全5篇)

随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同能够促使双方正确行使权力，严格履行义务。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

## 加装电梯合同签篇一

业主：（以下简称甲方）

地址：

代理人：

承包单位：（以下简称乙方）

地址：

负责人：

风险提示：装修合同签订的主要目的是为了明确责任。

装修合同是家装质量的约束凭证，也是避免家装纠纷保证书，是业主维护自身合法权益的重要“武器”。因此，订立合同时，建议发包方根据实际情况对工程概况、违约责任、管辖地等约定清楚，以降低合同履行风险和保证合同顺利履行，并尽可能保障自身的合法、合理利益。

甲方、乙方为维护双方的权益，根据现行的法律、法规和规章，结合本工程的具体情况，签订本合同，并遵照执行。

## 第一章合同背景

第一条施工地点位于\_\_\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_路\_\_\_\_弄\_\_\_\_号\_\_\_\_室，(以下简称“该房屋”)。

该房屋竣工验收合格，并已交付使用。

第二条甲方委托乙方施工，使房屋安全、卫生、美观、适于居住、方便生活、令人心情愉悦。

## 第二章施工单位资格

第三条乙方是经过工商行政管理机关核准登记的企业法人，通过最近一次企业年检，具有经建设行政主管部门审定的从事民用建筑装饰装修工程的资质，资质等级符合本次施工的要求。

乙方不具备营业资格或相应资质的，甲方有权终止本合同，乙方应当立即返还甲方已支付的费用，并赔偿乙方损失。

第四条本合同签订前，乙方应向甲方出示《营业执照》、《资质证书》原件。

## 第三章施工内容

施工的是其中的\_\_\_\_房\_\_\_\_厅\_\_\_\_厨\_\_\_\_卫，施工面积为\_\_\_\_平方米。

详见作为本合同附件(一)的《房型图》中红线匡定部分。

第六条施工内容和做法说明如下：

前款没有说明的，依作为本合同附件(二)的《装修施工图》确定。

风险提示：装修公司或工头报价时由于业主更多地会关注单项的价格，而经常忽略工艺说明，尤其是用什么材料、什么规格、什么等级以及应有的说明。

一业主诉说亲身经历：当时啥也不懂，装修公司和工头给的报价单上就是用了模糊字词，例如：柜体、柜框用大芯版，实木收边，水泥，刷界面剂，纸面石膏板封面等等，都是一道道陷阱。

#### 第四章材料、设备和价款

第七条施工使用的材料和设备见作为本合同附件(三)的《主要材料报价单》、作为本合同附件(四)的《辅助材料报价单》，乙方的人工费见作为本合同附件(五)的《人工费报价单》。

风险提示：装修过程中，很容易有增减项目，比如多做个柜子，多改几米水电路等等。

这些都要在完工的时候交纳费用的。那么这些项目的单价究竟应该是多少呢？如果等到已经开工后，那这可能就是设计说了算。所以如果有可能，最好能复印一份装修公司的最初给您看的完整报价单，以免在签订合同或是增减项目时，装修公司偷梁换柱，改换价格。还要注意一点，最后结算费用的时候，你应该支付的增减费用，都应该是在该项目施工前，由您签字认可的，如果是您没有签字认可的，您一概可以不支付相应的费用。

第八条该房屋工程总价款为\_\_\_\_\_元，其中材料费\_\_\_\_\_元、人工费\_\_\_\_\_元、管理费\_\_\_\_\_元、设计费\_\_\_\_\_元、垃圾清运费\_\_\_\_\_元、税金\_\_\_\_\_元、其他费用\_\_\_\_\_元。

工程总价款是各分项价款的总和。

前款所述的总价款和分项价款是乙方的预算价格。

结算价格超出预算价格的，甲方按预算价格支付工程总价款；

结算价格低于预算价格的，甲方按结算价格支付工程总价款。

第九条乙方对材料费、人工费、管理费、设计费、垃圾清运费的报价，不得超过本合同签订时该费用的市场平均价格。

乙方在本合同中的报价超过市场平均价格的，按市场平均价格结算。

双方对前款所述的市场平均价格有异议的，可以委托价格评估部门评估，价格评估部门的评估结论，双方应当接受。

第九条乙方应在《主要材料报价单》和《辅助材料报价单》中注明材料和设备的名称、生产厂名、厂址、品牌、型号、规格、等级、价格和数量。

乙方提供并已经使用的材料和设备与《主要材料报价单》和《辅助材料报价单》的规定不符的，甲方有权选择以下列方式之一处理，乙方应当接受：

(1) 甲方同意继续使用的，乙方免收该材料和设备的费用；

(2) 甲方不同意继续使用的，乙方应当根据《主要材料报价单》和《辅助材料报价单》的规定更换和重做，更换后的材料和设备费减半收取，原工期不变。

第十条乙方应当提交说明书、保修单、环保说明书和购货发票复印件，甲方要求与原件核对的，乙方应当同意。

发票上应当载明产品名称、品牌、型号、规格、等级、价格和数量。

第十一条乙方提供的材料和设备质量必须符合国家标准，有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂厂名、厂址等，不得使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备。

乙方提供的材料和设备必须符合国家环保标准，包括但不限于完工后的室内空气质量，辐射、照明和噪音强度等指标，使甲方达到安全居住、生活的目的。

乙方违反前两款规定的，应当立即更换和重做，更换后的材料和设备不再收费，原工期不变。

第十二条甲方变更施工内容的，乙方应当同意。

工期、总价款、《主要材料报价单》和《辅助材料报价单》的内容相应变化的，经甲方书面确认后生效。

第十三条该房屋的工程总价款为\_\_\_\_\_元，其中人工费\_\_\_\_\_元、税金\_\_\_\_\_、其他费用\_\_\_\_\_元。

第十四条甲方提供的材料、设备，应当按时送到现场，乙方应办理验收手续。

甲方提供的材料、设备不符合国家标准的，乙方应在验收后以书面形式向甲方提出，甲方仍表示使用，造成损失的，由甲方承担责任。

甲方供应的材料、设备运抵现场，经乙方验收后发生损坏的，乙方应当赔偿。

第十五条甲方提供的材料和设备，均应用于本工程；

未经甲方同意，乙方不得挪作他用。

因乙方原因导致甲方提供的材料和设备短缺或被更换的，乙

方应按短缺材料和设备的价款或材料和设备被更换前后差价的10倍赔偿甲方。

## 第五章付款方式

第十六条工程款按以下方式支付：

(一)本合同签订后，开工前二至五日，甲方支付相当于总价款30%的工程款；

(二)完成50%的工程量之日后的三日内，甲方支付相当于总价款40%的工程款；

(三)竣工验收后三日内，甲方支付相当于总价款25%的工程款。

(四)竣工验收合格一年后或双方约定的保修期满，甲方支付相当于总价款5%的工程款。

甲方支付工程款，乙方的业务员或施工人员收取的，视为乙方收取。

第十七条因变更施工内容导致总价款增减的，甲方在竣工验收合格之日支付或收取增、减部分的款项。

第十八条双方款项往来，均应出具收据。

施工结束，甲方全额付清应付款项后，乙方应当出具合法发票。

第十九条竣工验收合格后，甲方有权留取相当于工程总价款的5%的保修基金。

竣工验收合格后一年内没有发生工程质量问题的，甲方应将保修基金全额退还乙方。

## 第六章 结算

第二十条 工程竣工，甲方验收后对价款有异议的，可以要求不超过七日的核价期，核价期内，甲方有权暂停向乙方付款，乙方应当同意。

甲方若委托第三方进行评估的，核价期至取得评估报告之日届满。

甲方委托第三方评估价格的，以《主要材料报价单》和《辅助材料报价单》约定的价格作为计算总价款的依据，按照评估结果结算总价款，乙方应当同意。

## 第七章 工程进度

第二十一条 本工程于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日开工，\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日竣工，工期为\_\_\_\_天。

每日施工时间为\_\_\_\_时\_\_\_\_分至\_\_\_\_时\_\_\_\_分(\_\_\_\_时\_\_\_\_分至\_\_\_\_时\_\_\_\_分休息)。

工期中施工时间内，乙方未施工的，不论工程是否竣工，未施工的每1日按延误工期1日处理。

不满1日的按1日处理。

## 第八章 施工

第二十二条 乙方指派\_\_\_\_为工程驻工地代表，负责本合同的履行，包括根据要求组织施工，协调、处理由乙方负责的各项事宜。

乙方对其指派的驻工地代表的行为均予认可。

乙方更换驻工地代表的，应当书面通知甲方；

甲方收到更换通知前，乙方对原驻工地代表的行为应当认可。

第二十三条乙方应当自行施工，未经甲方同意，不得将本工程转包给任何第三方。

第二十四条工程执行dbj08-62-97《住宅建筑工程技术规程》db31/t30-1999《住宅装饰装修验收标准》，以及国家和本市建筑行政主管部门制定的其他标准、质量评定验收标准和双方的约定。

但甲方不得因此影响乙方施工。

第二十六条乙方应当按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工，按照甲方认可的设计、施工方案和做法说明完成工程，确保工程质量，不得偷工减料。

第二十七条施工期间，甲方修改设计方案并相应地变更施工方案、增减施工内容的，应在变更的项目施工前通知乙方，乙方应当根据甲方的要求施工。

甲方变更、增减施工项目的，应当与乙方签订作为本合同附件(六)的《工程项目变更单》。

因甲方变更工种项目引起竣工日期和工程总价款变化的，按本合同第十三条的规定处理。

第二十八条乙方在施工中不得变更建筑主体和承重结构，不得擅自拆、改供暖、燃气管线，或实施其他影响建筑结构，危害使用安全，和超过住宅原设计标准的行为。

甲方要求实施前款规定禁止的行为，乙方可以拒绝，但应当提供修改意见。

第二十九条乙方应当遵守施工安全操作规程，采取必要的安



全防护和消防措施，保证作业人员安全，避免甲方房屋和其他财产的损失。

乙方违反前款规定，造成损失的，应当赔偿。

第三十条施工中，不得侵占公共空间，不得损害公共部位的设施。

乙方违反前款的规定，引起相邻纠纷和与物业公司及任何第三方的纠纷的，应当负责处理，造成甲方损失的，应当赔偿。

第三十一条施工现场发生的水、电、煤气、电话等公用事业费用由甲方承担，但日平均支出超过以下限额的，超过的部分由乙方承担：水费\_\_\_\_\_元/日，电费\_\_\_\_\_元/日，煤气费\_\_\_\_\_元/日，电话费\_\_\_\_\_元/日。

前款所述施工现场每日发生的各项公用事业费为施工期间该项费用的总额与施工天数的比值，以公用事业企业的付款通知或收据为认定费用的依据。

风险提示：

为保障发包方的合理利益，应在合同中明确约定，对隐蔽工程和中间工程的检查与验收手续。

装修合同应约定，工程竣工后，承包方应通知发包方验收，发包方在合理时间内组织验收，并办理验收移交手续。

如果发包方不能在规定时间内组织验收，及时通知承包方另行安排时间验收。

若发包方在验收时发现不符合质量标准的，可要求承包方赔偿或返工。

第九章验收

第三十二条隐蔽工程完工后，乙方应在完工前三日书面通知甲方验收，甲方应当按乙方通知的时间参加验收。

甲方不能按时验收的，应当通知乙方另行安排时间。

甲方无法及时验收，可能导致乙方延误工期的，乙方可以组织人员验收，甲方应当接受验收结果。

甲方事后要求复验的，乙方应当按要求办理复验，复验合格的，复验、返工费用由甲方承担，工期予以顺延。

第三十三条工程竣工后，乙方应在竣工前五日书面通知甲方验收，甲方应自接到通知后七日内按照工程设计合同约定和相应的质量标准组织验收，验收合格的，办理验收移交手续，签署作为本合同附件(七)的《工程质量验收单》和作为本合同附件(八)的《工程结算单》。

乙方应当出具作为本合同附件(九)的《住宅室内装饰装修质量保修书》。

甲方在规定的时间内不能组织验收的，应当及时通知乙方另定验收日期，验收合格的，甲方承认原竣工日期。

第三十四条乙方因施工质量问题导致甲方或第三方人身、财产损失的，不得因甲方已经或未按照约定验收，免除赔偿责任。

## 第十章 保修

第三十五条工程保修期三年。

有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为五年。

保修期自竣工验收合格之日起计算。

## 第十一章违约责任

甲方未按合同的约定付款的，每逾期一天，支付\_\_\_\_\_元违约金。

第三十七条由于乙方原因逾期竣工的，每逾期一天，乙方按甲方已付款的\_\_\_\_\_ %向甲方支付违约金。

## 第十二章其他

第三十八条双方因履行本合同发生争议，协商不成的，向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；

第三十九条本合同正本一式四份，甲乙双方各执两份。

甲方(签字)：

身份证号码：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

乙方(盖章)：

负责人(签字)：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

合同附件：

附件(一)的《房型图》

附件(二)的《装修施工图》

附件(三)的《主要材料报价单》

附件(四)的《辅助材料报价单》

附件(五)的《人工费报价单》

附件(六)的《工程项目变更单》

附件(七)的《工程质量验收单》

附件(八)的《工程结算单》

附件(九)的《住宅室内装饰装修质量保修书》

## 加装电梯合同签篇二

业主姓名

房屋面积

分摊系数

分摊金额

(万元)

五、建成后的电梯属全体出资业主所有，业主应合理使用，共同爱护。加装电梯工程施工启动之前，本单元全体业主明确相应的日常维护保养、电费、年检费等相应分摊费用及电梯管理使用规定。

六、不尽事宜由本幢（单元）业主会同有关部门协商解决。

七、其他约

定：\_\_\_\_\_。

## 加装电梯合同签篇三

甲方：（出租方）

身份证号码：

手机：

乙方：（承租方）

身份证号码：

手机：

甲方将位于\_\_\_\_\_（房产证地址\_\_\_\_\_）商业用房一套出租给乙方作营业使用，经双方充分协商，特签订协议如下：

1、本房租期为5年。自 年 月 日\_\_\_\_ 年 月 日，租金如下：

2、乙方租用甲方房屋用途为\_\_\_\_\_，若乙方需作其他用途或转让给他人，必须得到甲方认可，否则转让无效。

3、在承租期内，乙方须爱护房屋内现有设施，不得破坏房屋结构。如有破损按实际价格加倍赔偿，如需添置设施，费用由乙方自理。

4、在租房过程中，乙方应遵守国家的法律、法规和楼宇物管的各项规章制度，合法经营，否则产生的责任后果与甲方无关。

5、在承租期内，水、电、物管等费用以及经营中必须缴纳的其他费用由乙方按时缴纳，与甲方无关。如有拖欠，由乙

方承担责任。

6、乙方在租房过程中，甲方不得无故干涉乙方的经营，但有权查看房屋使用情况。

7、租房期限从 年 月 日\_\_\_\_ 年 月 日。租房期满，如双方续约，则同等条件下优先由乙方承租；如不再续约，则房屋和房屋固着物归甲方，乙方不得予以损坏。其余归乙方。

8、租房期满前两个月乙方须通知甲方，违者按实际租房天数参照当时房屋市场租金标准按天结算租金。

9、乙方在承租期内不得影响邻居正常生活、经营，不得未经甲方同意单方将房屋转租给他人。否则，甲方有权与乙方解除本协议。

10、本协议一式三份，甲、乙双方各持一份。小区物业备案一份。本协议未尽事宜，由双方协商解决。

11、收取承租人 水电保证金 元，如承租人在承租结束结清水电，并将房屋恢复至原样时，本出租人才退还保证金。

甲 方(签字)      乙方(签字)

## 加装电梯合同签篇四

出租方：（以下简称甲方）

承租方：（以下简称乙方）

根据《^v^合同法》及有关规定，为明确出租方与承租方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条：租赁机械的名称、型号、机号、数量、附件。

第二条：租赁机械的期限：

租赁期从报停日收回。

第三条：租金机械的期限交纳方式、期限：

租金的计算：

租金的支付方式：

春节期间扣除15天租金（每月均按30天计算）以上租金包含租赁机械的运输、安装、调试、验收的费用及随机人员的工资。

第四条：租赁期间机械的维修、保养和各类事故的处理：

- 1、维修：出租方负责，其费用由出租方承担。
- 2、保养：出租方负责，其费用由出租方承担。
- 3、机械故障：出租方负责，其费用由出租方承担。
- 4、安全事故：责任方承担，其费用由责任方承担。

第五条：出租方与承租方的变更

1、租赁机械的所有权属出租方、在租赁期间，出租方若将所有权移交第三方，出租方应在所有权移交日的15天前书面通知承租方，承租方与出租方的合同关系自然过渡至第三方。

2、在租赁期间，承租方若将使用权移交第三方，承租方必须在使用权移交日的15天前向出租方提出书面要求，在付清租金款的同时，取得出租方的签证认可方可移交，承租方租出

租方的合同关系过渡至第三方。

## 第六条：违约责任

- 1、未经双方同意，任何一方不得中途变更或解除合同，违约方按《合同法》的有关条款处理。
- 2、承租方不按规定支付租金，出租方有权要求承租方及时支付租金。
- 3、因出租方原因造成租赁机械不能按期交付，出租方应承担每延误一天向承租人支付1000元的违约金。
- 4、出租方必须确保每台电梯双笼15小时运行，15小时外保证单笼24小时可以运行。
- 5、机械如发生故障若4小时不能及时修复，承租方有权扣除当日租金。6、出租方派出的操作工应持证上岗，服从承租方工作安排。

第七条：其它约定事项：施工升降机楼层呼叫装置分机，如正常损坏由乙方承担，如人为损坏或丢失由甲方承担（发射头每个90元，分机每个110元）。

第八条：争议的解决方式：如发生争议，由双方协商解决。

第九条：在本合同规定的租赁期届满前15天内，如承租方要延长租赁期限，应与出租方协商，并办理重新签订合同的手续。

本合同一式五份，甲方三份，乙方贰份。

甲方（公章）：\_\_\_\_\_ 乙方（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_ 法定代表人（签



字)：\_\_\_\_\_

## 加装电梯合同签篇五

### 一、问题的提出

既有多层住宅加装电梯是完善住宅使用功能、提升城市宜居水平、改善居民生活品质的民生工程，也是积极应对城市老龄化的一项重要惠民便民举措。然而在老旧小区开展既有多层住宅实施加梯工程，一定程度上对于低楼层业主的行径空间和居住状况会产生影响，致使高、低楼层业主之间利益冲突对立、矛盾纠纷显现，进而成为既有多层住宅加梯引发诉讼的主要成因。既有住宅加梯纠纷类案的处理结果将直接关涉到小区居民切身利益，同时由于当事人参与诉讼主体多，参与诉讼能力与整体水平参差，在立案登记时案件审查难度相对较大。因此归纳梳理涉加梯纠纷的类案情况，分析如何统一立案登记标准、明确法律适用、厘清审查要点，有助于裁量权规范行使、促进“类案同判”，也更有利于推动加梯纠纷妥善化解，有效发挥司法审判参与基层社会治理创新的职能作用，切实保障既有多层住宅加装电梯工作高标准、高品质、高水平推进。

### 二、案件类型分析

加装电梯项目实施一般需经过开展前期评估、业主意愿提出、业委会征询意愿、公示公告结果、行政规划审批、建筑方案设计等六个环节。对近年来上海法院审判实践中相关涉加梯案件情况进行梳理，分别从纠纷产生的加梯环节、起诉人主体身份及诉讼请求等角度分析，涉加梯纠纷主要可归类为排除妨碍型、经济赔偿型、程序瑕疵型、产权人或使用人变更型等四种类型。

原、被告均为某花园小区12号楼业主。原告周某等七人分别为三至六楼业主，被告王某等四人分别为101、102、201室业

主。2018年4月花园小区经全体业主投票，决定启动小区加梯工作。在征询12号楼意见时，除202室业主在国外无法投票，101、102室业主表示不予同意外，其他业主均同意加装。2021年1月加装电梯项目规划设计方案进行公示，被告提出反对。后小区业委会签订电梯安装施工合同，并办理施工许可证。在施工过程中，遭到被告王某等人阻挠，致使施工停止，故原告诉至法院，要求排除被告等人对12号楼加装电梯妨碍，配合施工方实施加梯工程。

原告殷某等12人均系某街坊65号楼业主，被告董某系该小区业委会主任。2017年7月，小区居委会与业委会就65号楼申请加装电梯向全体业主征求意见，该决议已通过。2018年6月业委会与某建设公司签订《加装电梯项目服务及管理合同》，原告支付万元。后加装电梯事宜经区房管局、区规资局审批发文同意。然董某作为新一届业委会主任不同意继续加装电梯，业委会拒绝签署相关后续文件，也拒绝对项目进行申报，阻碍电梯加装工程。故原告诉至法院要求董某执行业主大会关于加梯的决议，配合办理签章等相关手续。

排除妨碍型加梯案件在涉加梯纠纷中较为普遍，所占比例最高。该类案件原告主张的诉讼请求主要为要求排除被告对加装电梯实施的妨碍行为或要求被告配合施工方实施加梯工程、继续履行加装电梯工程协议等。从原告主体身份来看，主要为所在楼栋支持加装电梯一方的所有业主或大部分业主，如上述两件案件中原告均为所在楼栋支持加梯的大部分业主；亦有案例原告为所在楼栋的个别业主提起诉讼，其作为所在楼栋的楼组长，在加梯过程中代为收取了加装电梯费用，故作为代表提起诉讼（见案例四）。从被告主体身份来看，主要为所在楼栋反对加装电梯并实施妨碍一方的业主（见案例一）；而案例二中被告为所在小区业委会主任，因业委会换届后，被告作为本届业委会主任因不同意继续加装电梯，拒绝签署相关文件而引发诉讼。

原告荣某系某小区业主。2021年8月，荣某所在楼房申请加梯。

由于荣某居住于底层，其认为加装电梯会影响其居住环境的采光与通风，故不同意加装；而楼上住户均予同意。加梯工程启动后，荣某以其不同意加装电梯且未对其达成加装电梯补偿方案为由，将楼上住户王某等29人诉至法院，要求被告赔偿因安装电梯对原告房屋造成的损失5万元。

原告李某系某小区4号楼顶层业主，被告甲公司系加梯施工企业，被告夏某等四人系4号楼业主，第三人分别为小区业主委员会及4号楼其余业主。2020年5月经过多次协商，某小区4号楼19户业主一致同意加装电梯。同年11月，相关业主、业委会与甲公司共同签订4号楼加装电梯工程承包协议，对项目价格、付款期限、违约责任进行了约定。签订后，原告李某等业主积极推进加梯事宜，并依约支付加梯协议约定的万元。后由于被告夏某等四名业主推翻其各自同意加梯的签名，多次向政府部门信访阻挠履行加梯承包协议，甲公司对该项目施工停滞。后李某诉至法院，要求被告甲公司、夏某等人继续履行加梯工程承包协议，要求各被告赔偿原告经济损失42,500元。

经济赔偿型加梯案件根据原告主体身份不同，主要分为两类：一类是由低楼层反对加装电梯业主提起诉讼，起诉同意加装电梯业主要求赔偿其因加装电梯对其底层房屋贬值、跌价造成的经济损失（见案例三），或者因加装电梯出现的影响采光、通风、噪音、侵权等对低楼层业主侵害相邻权造成的损失；另一类是同意加装电梯业主对反对加装电梯业主提起诉讼，要求赔偿因施工停滞造成的损失和提起诉讼如聘请律师产生的费用等（见案例四）。关于经济赔偿的诉讼请求，案例三中原告系基于相邻权纠纷提起；而案例四中原告系基于业主、业主委员会与加梯施工企业签订的加梯承包协议提起。

原告洪某系某小区22号101室业主。被告系该小区业主委员会。2021年该小区启动加装电梯程序并进行意见征询。经征询，101室业主洪某与102室业主提出反对，其余二至七楼业主均表示同意或弃权。原告认为征求意见时201室、302室业

主非本人签字，应属无效，另除意见征询环节外，其他签订施工协议等流程只有业委会、代建方及三楼以上业主参与，其并不知晓。故诉至法院要求停止22号楼加装电梯工程，恢复原状。

原告魏某等5人均系某北路228弄116号业主，被告杨甲系116号101室产权人（系美国籍，在美居住），被告杨乙等2人系101室同住人。2019年起，116号所在小区业主委员会就加装电梯事宜发函征询，并履行相应审批手续，获许可证。2020年5月电梯施工开工，后遭到被告杨乙等人阻挠，致施工停滞。被告杨甲等人认为申请施工许可并非其本人签字，系他人代签，加装电梯破坏绿化，产生的噪音影响房屋价值，故坚决不同意加装电梯。协商未果，原告等人提起诉讼。

对于程序瑕疵型加梯案件，原告的主体身份主要为反对加梯业主，其将业主委员会列为被告，以加装电梯过程中存在程序问题为由要求业委会撤销加装电梯的决定或决议（见案例五）。在反对加梯业主作为被告的案件中，其应诉时较多以加梯过程中存在程序瑕疵、程序违规等理由作为反对加装电梯的抗辩意见。加装电梯过程中的程序瑕疵主要集中于前期评估、意见征询、公示公告等环节，主要存在以下几类情况：

（1）未征询低楼层业主意见；（2）意见征询时业主本人未签名或由他人代签、冒签；（3）业主征询意见比例不达标；（4）加梯流程、设计方案等未公示；（5）加装费用政府补贴不透明；（6）公示公告期限不足等。

某小区某号107室原权利人为案外人沙某。2020年11月，该房屋经核准变更权利人为原告陈某。某电梯公司于2019年9月制作《加装电梯业主联建协议书》，包括沙某在内所有28户业主均签字同意加装电梯。后小区业委会书面征集小区居民意见，确认加装电梯申请获得全小区三分之二以上业主支持同意，之后完成审批手续，加装电梯项目开始施工。原告陈某得知加梯施工后，以其在购买107室房屋时并不知晓原业主已同意加装电梯、加装电梯需占用小区道路和绿地、该决定所依据

的表决人数和同意人数均不符合法律规定等为由提起诉讼，要求撤销被告业委会关于某号加装电梯的决定。

产权人变更型加梯案件，主要是在加装电梯所有权人的房屋所有权发生变更时，变更后的房屋所有权人通过买卖、赠与等方式受让房屋所有权，以其对于房屋加装电梯的情况不知晓为由提起撤销之诉。类似的情况还有：加装电梯所有权人将房屋出租、出借或通过其他方式转移房屋使用权的，加装电梯所有权人为公有住房承租人时，通过差价换房等方式变更公有住房承租人情况等。

基于类案分析可以发现，大多数情况下，在业主意愿征询的过程中，低楼层业主持反对意见，甚至有少数持反对意见的业主在项目进展过程中实施妨碍加装电梯的行为导致加梯工程停滞，与高楼层业主加装电梯的强烈需求与迫切意愿形成矛盾冲突点，由此导致纠纷诉讼产生。案件主要存在以下几方面共性点：

通常情况下，房屋业主是加装电梯的主体，加装楼栋所属小区业主委员会是加装电梯的申请方，负责加装电梯的业主意愿征询、资金筹措、协议签订、项目申报、工程实施、维护管理等工作。若该小区尚未成立业主委员会，则由房屋所在地居民委员会指导推荐业主代表作为加梯申请人。业主作为加装电梯的重要主体，在涉诉时主要分为同意加梯业主一方（主要为高楼层业主）、反对加梯业主一方（主要为低楼层业主）以及部分商户业主（主要为底层沿街业主）。此外，可能还会涉及房屋所属小区业主委员会、加装电梯施工企业、物业服务企业等主体参与诉讼。

依据《民法典》第278条之规定，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，并征求所在楼栋全体业主意见，由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上业主参与表决，经参与表决专有部分面积3/4以上的业主且参与表决人数3/4以上的业主同意。如果加装电梯拟

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2/3以上的业主且人数占比2/3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。同时建设改造资金、电梯运行资金、维护保养资金等，均需要建设项目合同中的业主全额自筹出资，出资比例由加装幢业主协商确定。因此，在当事人起诉或者应诉的大部分案例中，加装电梯所在楼栋的绝大部分业主均作为原告或者被告参与诉讼，诉讼参与人人数量众多。

在加装电梯过程中，加梯所在楼栋业主作为加装电梯的主体，所在小区的业主委员会作为加装电梯申请方，代建企业作为加装电梯实际施工方，电梯交付使用日常运行维护企业；居民委员会作为社区协商平台，积极组织业主民主协商，引导各利益相关方理性表达意见诉求；区政府相关职能部门开展加装电梯项目的指导、审批、监管及社区协商指导等工作；各街道、镇政府负责所在街镇加装电梯项目的组织实施和协调工作。加装电梯流程专业、环节较多，涉及民事、行政法律关系，法律关系较为复杂。

首先，高低楼层业主间需求各异，对于加装电梯意愿不同；其次，部分业主对于加装电梯过程中的工程安全保障及房屋建筑安全存在顾虑，因加梯导致的采光、通风、通行、隐私权等业主相邻权益矛盾较为突出；最后，加装电梯对低楼层业主经济利益补偿意见不一，以及存在业主出于对自身房价降低等因素的考虑等。以上种种考量因素，导致利益各方意见相左，居民委员会等基层社区组织介入调解工作收效甚微，在法院诉讼过程中调解难度增大。

自“立案审查”到“立案登记”转变以来，人民法院立案受理制度发生了根本性变革，然而立案登记制并不意味着对于当事人提交的起诉材料无需进行审查，而是需要在立案受理环节对是否符合法院管辖、是否符合起诉条件进行审查。根据《民事诉讼法》第122条规定，起诉必须符合：（一）原告是

与本案有直接利害关系的公民、法人和其他组织；（二）有明确的被告；（三）有具体的诉讼请求和事实、理由；（四）属于人民法院受理民事诉讼的范围和受诉人民法院管辖等四个条件。

涉加梯纠纷案件因主体涉及业主、同住人、业主委员会、加梯企业等，诉讼类型主要包括：相邻关系纠纷、业主知情权纠纷、业主撤销权纠纷以及合同纠纷等。当事人提出的诉讼请求涵盖：排除妨害、赔偿损失、撤销决议、履行合同等。在立案受理环节中，需根据案件请求权基础予以分类审查。

相邻关系是指相互毗邻的两个以上的不动产所有人、用益物权人或占有使用人，在用水、排水、通行、通风、采光等方面根据法律规定产生的权利义务关系。在本质上，相邻关系是相邻不动产的权利人行使其权利的一种延伸或限制。相邻关系纠纷是重要的物权纠纷类型，在既有多层住宅涉及加梯单元的业主之间产生的纠纷也是最为常见、最为主要的矛盾（见案例6）。主要由同单元业主作为诉讼当事人，可能涉及全部或部分业主。因此在立案审查过程中，诉讼双方均需为房屋产权人，需要当事人提交相关证据材料。诉讼请求主要表现为同意加梯方起诉不同意加梯方排除妨害（见案例1）；不同意加梯方起诉同意加梯方赔偿损失（见案例3）。

相邻关系类纠纷依据《民事诉讼法》第33条第1项规定，因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖。其中排除妨害和损害赔偿又是加梯类案件两种主要的诉讼形式：

（1）排除妨害是物权保护的一种重要方法，在加梯纠纷类案中因涉及不动产物权的排除妨害，应当依据《民事诉讼法》第33条规定，由不动产所在地人民法院专属管辖；（2）财产损害赔偿则属于侵权责任纠纷的责任承担方式，在加梯案件中表现为物权受到侵害后的损害赔偿，应当依据《民事诉讼法》第28条规定确定案件管辖，由被告住所地或侵权行为地法院管辖。

业主撤销权纠纷是指业主认为业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益，依照法律规定向人民法院提起的撤销业主大会或者业主委员会决定的纠纷。在加梯类案件中可能涉及业主与业主大会、业主委员会之间因住宅加梯决议效力问题引发的纠纷。主要争议焦点为：加梯决议的前置程序是否合法合规，另有部分案件涉及主体签名真实性（见案例5）、房屋产权变更后前产权人签名效力的问题（见案例7）。在立案登记制审查中，原告为小区内房屋的产权人，应提供相应房屋所有权登记凭证；被告应为加梯决议作出主体，亦应注意业主撤销权诉讼范围仅限于业主大会或业主委员会作出的决定，需与小区业主自治内容予以辨析区分（见案例2）。若在加梯决议的过程中，对于小区业主大会或者业主委员会选举中出现的争议，有关业主提出异议向人民法院起诉的，不属于民事争议，人民法院应不予受理。

业主撤销权纠纷应由建筑小区所在地人民法院管辖。如果原告未能获取小区加梯决议或诉讼相关依法应当公开的资料和情况，可单独提起业主知情权诉讼，也可在业主撤销权诉讼中一并要求业主大会或者业主委员会公布其决定内容和有关程序等事项。

在司法实践中，大部分涉加梯的合同纠纷发生于加梯施工企业与业主大会、业主委员会之间，就加梯合同的履行和违约责任等产生争议，可依据《民法典》合同编对照审查合同主体、合同内容与案件诉讼请求。也有部分案件（如案例4）因涉案合同由同意加梯业主、业委会、加梯企业共同签订，在加梯因故暂停时，同意加梯业主作为合同一方主体，亦有权起诉要求继续履行合同。

在合同类案件的立案审查中，应优先审查合同中是否存在约定管辖的情况。若合同中未约定的，则适用《民事诉讼法》第23条规定：因合同纠纷提起的诉讼，由被告住所地或者合同履行地人民法院管辖。其中关于合同履行地的认定，需要结合主合同与案件诉讼请求，依据《民事诉讼法司法解释》



第18条规定予以认定，对照结合原告的诉请与其在合同中所享有的权利，只有诉请为给付之诉，且与主合同中所享有的权利一致时，才可依据诉请类型导入对应合同履行地，即“争议标的为给付货币的，接受货币一方所在地为合同履行地”。

## 涉加梯纠纷类案件立案审查指引

纠纷类型

主要案由

诉讼请求

案件管辖

相邻关系

相邻关系纠纷、排除妨害纠纷权、恢复原状纠纷等

排除妨害等

不动产所在地法院

财产损害赔偿纠纷

侵权损害赔偿

被告住所地或侵权行为地法院

业主撤销权

业主纠纷撤销权、业主知情权纠纷

撤销小区加梯决议等

建筑小区所在地人民法院等

合同关系

承揽合同关系、服务合同关系等

履行合同、赔偿损失等

被告住所地或合同履行地法院

随着既有多层住宅加装电梯工作全面开展，涉及加梯纠纷类案件数量一定程度上呈现增加趋势，为切实保障既有多层住宅加装电梯工作有序规范推进，在对加梯类案立案登记的过程中，要坚持依法审查，关注涉诉主体之间的关系、请求权基础及相应诉讼请求，明确案件的管辖依据；同时，充分有效发挥司法审判参与基层治理职能作用，加大非诉争议解决力度，妥善化解加梯纠纷，大力倡导和谐包容、互信互助的邻里风尚。