

# 旧住宅加装电梯低层业主补偿请求权的理论构造

梁汪洋, 肖扬

(温州大学 法学院, 浙江 温州 325035)

[摘要]旧住宅加装电梯对解决老弱病幼上下楼困难、完善住宅使用功能、提升老百姓居住品质具有积极作用,但在实践中法院对该类案件裁判存在裁判结果不一、引用请求权基础不规范、抗辩事由混乱等问题,裁判困境主要是由民法典相邻关系损害赔偿问题产生争议造成的。相较于传统相邻关系,以旧住宅加装电梯为代表的新型相邻关系存在公民法并存的现象,国家应当保障低层业主补偿请求权,补偿请求权基础应类推适用民法典第117条“公法补偿权”规范,并采用无过错责任;低层业主事先签订的加装电梯知情书可认为是“受害人同意”,适用民法典第1176条规定;房屋贬损的第三方评估费用应当由国家承担。

[关键词]加装电梯;裁决方式;相邻关系;补偿请求权

doi:10.3969/j.issn.1673-9477.2024.04.011

[中图分类号]D923

[文献标识码]A

[文章编号]1673-9477(2024)04-0081-09

2024年政府工作报告提出要在未来“推动解决老旧小区加装电梯”,各地政府也陆续出台地方性文件推动加装电梯政策落地。自这一政策推进以来,因加装电梯所产生的民事相邻关系案件逐年增长,主要表现为低层业主索要补偿费。其原因是加装电梯会对低层业主采光、通风等权益造成严重影响,甚至导致低楼层房屋价值贬损。然而,2023年11月,最高人民法院、住房和城乡建设部联合发布的老旧小区既有住宅加装电梯典型案例并未涉及低层业主损害赔偿救济的案件。本文在梳理旧住宅加装电梯低层业主补偿民事裁判的基础上,借鉴德国牺牲补偿请求权理论,系统分析低层业主补偿请求权的理论构造,旨在推动我国牺牲补偿请求权理论研究,为司法实践中低层业主补偿案件提供参考。

## 一、旧住宅加装电梯低层业主补偿请求权的司法裁判分析

本研究借助中国裁判文书网,通过多次限定高级检索的方式对旧住宅加装电梯低层业主请求补偿案件进行检索。首先以“加装电梯”“相邻关系”作为关键词进行全文检索,其次将样本类型限定为民事判决书。最终得到359篇裁判文书样本<sup>①</sup>。通过研读筛选,本文最终获取99份涉及低层业主行使补偿请求权问题的裁判文书,其中,基层法院审理案例63份,中级人民法院审理案例36份。

## (一)法院对低层业主补偿请求的裁判结果分析

### 1. 法院支持低层业主补偿请求事由

法院支持低层业主补偿请求事由主要分为以下三类。

其一,法院认同低层业主主张的其住宅通风、采光等相邻关系权益受到影响。如霍凤贞等相邻关系纠纷案中,法院认为:“根据现场勘验的结果,涉案电梯进出口位于涉案房屋侧,使用该电梯会产生一定的噪音,对涉案房屋的使用具有一定的影响。”<sup>②</sup>

其二,法院支持不动产价值受到贬损。如茹德健等相邻关系纠纷案中,法官认为:“由于电梯井对原告房屋的通风、采光造成了一定的影响,亦会一定程度上影响原告房屋的交易价值。”<sup>③</sup>

其三,法院支持房屋租金受到影响。如冯耀宁等相邻关系纠纷案中,法院“考虑到住宅底商的经营情况与周边商业业态、街区功能等关系较为密切”“酌情认定该部分损失赔偿金额37500元”<sup>④</sup>。

①参见中国裁判文书网:<https://wenshu.court.gov.cn/>,访问日期:2024年3月10日。

②参见广东自由贸易区南沙片区人民法院(2020)粤0191民初20460号民事判决书。

③参见广东省广州市黄埔区人民法院(2021)粤0112民初21356号民事判决书。

④参见广东省佛山市南海区人民法院(2021)粤0605民初8830号民事判决书。

[投稿日期]2024-06-13

[基金项目]国家社科基金一般项目(编号:20BFX104);温州大学硕士研究生创新基金项目(编号:3162024003010)

[作者简介]梁汪洋(1993-),男,安徽合肥人,博士,讲师,研究方向:民商法学。

## 2. 法院否认低层业主补偿请求事由裁判分析

法院否认低层业主补偿请求事由主要分为以下三类。

其一,低层业主相邻关系权益受损处于其容忍义务范围内或影响不大。如方向前等物权保护纠纷案中,法官的观点是“加装电梯确实给低层住户的居住环境带来一定的变化”,但是“没有达到侵权程度”<sup>①</sup>。还有裁判文书显示,法官依靠实地勘验或行业标准认为低层业主相邻权益未受到损害。如在韩乐芳等与张铸华等侵权责任纠纷中,法院认为:“经过对比分析,加梯后对现状日照条件无明显不良影响;关于噪音,加装电梯经杭州市特种设备检测研究院检验合格。”<sup>②</sup>

其二,因低层业主具有事前行为而不得行使补偿请求权。具体而言,法院因低层业主事前与高层业主签订和解协议而驳回诉讼。如何韵珊等建筑物区分所有权纠纷案中,法院认为:“低层业主与高层业主事前具有补偿协议,事后超出补偿标准起诉高层业主有违诚信。”<sup>③</sup>

其三,因民事习惯否认底层业主补偿请求事由。如李德有等相邻关系纠纷案中法院基于民事习惯认为:“现有楼宇加装电梯对受影响住户补偿的一般习惯看,对于4楼业主一般不予补偿。”<sup>④</sup>

## 3. 对司法裁判结果的分析

从上述司法裁判结果来看,部分法院支持低层业主相邻权益受损、不动产价值贬损等诉讼请求。法院会从以下三种路径判断电梯加装是否对低层业主权益产生损害:一是法院认为电梯加装符合行政机关规划审批或行业标准便不会产生损害,如借助房地产估价报告、特种设备检测研究院检验报告<sup>⑤</sup>等判断损害是否发生;二是法院并不认为符合规划审批的电梯不会对低层业主产生损害,而是通过实地考察,自行判断损害的发生,如法官通过对比分析或基于民事习惯等判断损害发生;三是法院回避电梯加装是否产生损害,例如等待“电梯实际建成后,原告可另循途径解决”<sup>⑥</sup>,再者,如果业主间达成和解协议或补偿协议,那么低层业主不能继续请求损害赔偿。

其中,第一种路径涉及“符合行政审批规划”的建造行为是否具有违法性的问题,这需要低层业主提起行政诉讼才能解决,为此法官只能采取借助第三方评估的折中做法;第二种路径表明,不同法官自行判断的标准并不一样,同时法官还需要考虑加装电梯背后的国家政策等案外因素。例如,有法官认为“相邻各方应当对加装电梯工程予以必要的支持和配合,这也是体现和践行社会主义核心价值观的

应有之义”<sup>⑦</sup>。采用第三种路径的法官为了避免案件诉累,先让低层业主自行和解或延迟裁判,以此减少裁判压力。

## (二)低层业主补偿请求权基础裁判分析

### 1. 法院援引请求权基础的类型

在法院支持低层业主补偿请求权案件中,法院主要采取以下四种请求权基础路径。

其一,法院采取法律原则路径。如在茹德健、欧阳健等相邻关系纠纷案中,法院“根据公平合理的原则,酌情确定被告赔偿原告30000元”<sup>⑧</sup>。

其二,法院采取民法总则规范路径(民法典第179条第1款第8项或已经废止的《中华人民共和国民法通则》第83条)。如在刘月梅等与周洁贞等相邻关系纠纷案中,法院援引民法典第179条第1款第8项规定,其认为“因加建电梯对低层业主物权造成损害,同意加建电梯并实际使用电梯的业主应当予以赔偿”<sup>⑨</sup>。

其三,法院采取相邻关系规范路径(民法典第288条或第296条)。如在吕某、卫某等物权纠纷案中,法院依据民法典第288条判决“高层业主补偿因加装电梯导致低层业主房屋因通风、日照受到影响的5000元”<sup>⑩</sup>。

其四,法院采取侵权责任规范路径。如在余军能与季高友等排除妨害纠纷案中,人民法院援引《侵权责任法》第6条、第15条,认为“加装电梯所带来

<sup>①</sup>参见广西壮族自治区南宁市江南区人民法院(2021)桂0105民初2583号民事判决书。

<sup>②</sup>参见浙江省杭州市萧山区人民法院(2020)浙0109民初11378号民事判决书。

<sup>③</sup>参见广东省广州市中级人民法院(2023)粤01民终5483号民事判决书。

<sup>④</sup>参见广东省广州市黄埔区人民法院(2021)粤0112民初41311号民事判决书。

<sup>⑤</sup>参见广东省广州市天河区人民法院(2020)粤0106民初2741号民事判决书。

<sup>⑥</sup>参见广东省广州市越秀区人民法院(2020)粤0104民初7356号民事判决书。

<sup>⑦</sup>参见重庆市合川区人民法院(2021)渝0117民初10835号民事判决书。

<sup>⑧</sup>参见广东省广州市黄埔区人民法院(2021)粤0112民初21356号民事判决书。

<sup>⑨</sup>参见广东省广州市越秀区人民法院(2020)粤0104民初5191号民事判决书。

<sup>⑩</sup>参见广东省广州市越秀区人民法院(2022)粤0104民初14617号民事判决书。

的噪音污染实际已经影响了原告房屋的使用价值,故应当给予低层业主补偿”<sup>①</sup>。

## 2. 法院援引请求权基础的逻辑分析

由此可见,即便法院支持低层业主应当获得补偿,但是其对补偿请求权基础问题并未达成一致。若法院采取侵权责任规范路径,便是承认具有行政机关规划审批的加装电梯行为是侵权行为,进而认为加装电梯行为具有违法性。因此法院只能援引民法典第6条、第288条进行裁判,这是因为加装电梯行为本身具有合法性,而低层业主权益却受到损害,只能根据公平合理原则合理确定各方的权利和义务。也有法院援引民法典第179条第1款第8项进行裁判,认为这一条款的赔偿损失的表述可以证明低层业主享有补偿请求权。

## 二、旧住宅加装电梯低层业主补偿请求权的正当性基础

如前所述,不少法院认为加装电梯的确会引起低层业主权益受损,应当对其进行补偿,但也有法院认为加装电梯作为重大惠民工程,不仅司法裁判需要对国家惠民政策给予支持,相邻各方也应当给予配合。<sup>②</sup>面对裁判结果不一的现象,有必要进一步探讨补偿请求权的正当性依据。

### (一) 低层业主承担牺牲义务

加装电梯具有强大的市场潜力,低层业主是因促进经济而牺牲自身利益的。有报道指出,“随着我国加快城镇化步伐,大约有5000万住宅符合加装电梯的条件,市场总量250万台”<sup>③</sup>。所以电梯加装具有强大的市场潜能,其早已与经济发展挂钩。2024年政府工作报告也提出“推动城乡融合和区域协调发展,大力优化经济布局”,其中老旧小区加装电梯便是“优化经济布局”的举措之一。面对电梯加装的巨大市场潜力,政府出台激励政策对电梯加装予以补贴,例如,《福州市既有住宅增设电梯实施细则》规定对既有住宅增设电梯给予资金补贴,“补贴金额为不超过项目总造价的1/3”且“每台最高不超过10万元”。上述的行政文件只是少数,却反映出政府并非仅在改善弱势群体出行的便利,而是通过加装电梯促进经济发展。如果因促进经济发展、实现政府政绩而要求低层业主容忍电梯加装,那么法理基础何在?并且经济发展应当属于社会公共利益之一,低层业主为公共利益而牺牲,理应对其进行补偿。

电梯加装不仅实现中高层业主的个人利益,也

促进我国无障碍环境建设、城市更新治理等社会公共事业的发展。有学者认为,加装电梯仅保障中高层业主的个人利益<sup>[1]</sup>,但是根据2023年9月1日起施行的《中华人民共和国无障碍环境建设法》(以下简称《无障碍环境建设法》)第1条规定,无障碍建设目的是帮助弱势群体“参与和融入社会生活”“促进社会全体人员共享经济社会发展成果”,这表明无障碍环境建设本身具有社会公共属性。《无障碍环境建设法》第22条规定,电梯的加装需要房屋所有人的依法配合,司法实践中也有法院认为“国家倡导和支持既有住宅加装电梯,是基于满足人民群众美好生活需求所践行的重大惠民工程”“人民法院应当在司法审判中对国家的惠民政策予以支持和保障”<sup>②</sup>。因此低层业主具有配合社会公共建设的义务。但是社会义务由低层业主承担,会给低层业主造成负担,造成私益与公益的失衡。为此有学者认为,以公共利益为目的加装电梯后,国家应当承担补偿责任。因为加装电梯涉及采光权利的重新配置,当重新规划的电梯降低原有的日照时长时,应当认为低层业主采光权受到损害。<sup>[2]</sup>

低层业主为了促进社会发展而牺牲自身利益应当予以补偿。根据积极利益原则,通过积极行为以牺牲他人合法利益来维护自己的利益者,无论其积极行为是否合法都要承担赔偿责任。<sup>[3]</sup>在加装电梯案件中,中高层业主的加装电梯行为不仅经过国家行政审批,符合国家建筑工程标准,也极大地推进国家无障碍环境建设,而低层业主不得不承担相邻权益受损、房屋贬值等损失。对此应当正视低层业主承担牺牲义务的现象,低层业主法益被强制移转至价值位阶更高的权利人(如国家或中高层业主),为了平衡被破坏的法益,法院应当赋予低层业主补偿请求权。

### (二) 电梯加装违反比例原则

比例原则一般包括目的正当性原则、均衡性原则以及必要性原则。首先,根据目的正当性原则,政府需要考虑旧住宅是否存在加装电梯的必要,或者加装电梯是否促进无障碍环境建设。其次,加装电

<sup>①</sup>参见浙江省温岭市人民法院(2019)浙1081民初12133号民事判决书。

<sup>②</sup>参见重庆市合川区人民法院(2021)渝0117民初10835号民事判决书。

<sup>③</sup>参见中研网:《2024年中国电梯市场深度调查报告:旧楼加装给电梯市场带来了巨大的发展潜力》<https://www.chinairn.com/scfx/20240109/174926499.shtml>,访问日期:2024年7月6日。

梯的建造成本、维护成本较高,同时加装电梯还会造成相邻权益受损和楼房结构破坏等隐性成本,因此加装电梯的成本应当与中高层业主加装电梯所带来的利益进行比较,只有前者小于后者时,才符合均衡性原则。最后,根据必要性原则,电梯加装方案应当对低层业主造成最小的损害。但是政府推进旧住宅加装电梯的行为并未受到比例原则的约束。

### 1. 电梯加装违反目的正当性原则

各级政府并未考察该地区是否有加装电梯的必要,而是将加装电梯的数量充当政府政绩的指标。例如,《洛阳市既有住宅加装电梯三年行动实施方案》提出,该市的核心区符合加装电梯条件的既有住宅电梯加装完成率力争达到50%,其他区力争达到20%,其他县城力争达到15%。

### 2. 电梯加装违反均衡性原则

有些电梯加装并非旨在促进无障碍环境建设,也有部分电梯是为了方便中高层业主出行,提升不动产价值。面对该类电梯加装,政府应当考察该住房是否有加装电梯的必要,电梯加装所诱发的相邻权益受损、通道占位、经济成本等副作用是否小于电梯加装所带来的有利之处,但在实践中政府往往将无障碍环境电梯与非无障碍环境电梯等同,并未逐一分析不同电梯加装行为与所达到目的之间是否合乎比例。

### 3. 电梯加装违反必要性原则

住房和城乡建设部《城市居住区规划设计标准》(GB 50180—2018)(以下简称《标准》)4.0.9条规定,原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准减低,但既有住宅进行无障碍改造加装电梯除外。而该《标准》4.0.9条又被住房和城乡建设部赋予强制性效力,必须严格执行。<sup>①</sup>再如2018年广西壮族自治区住房和城乡建设厅、财政厅《加快推进既有住宅加装电梯工作的指导意见》规定,在满足消防、安全等要求时,加装电梯相关技术审查可放宽标准,不考虑北侧住宅采光、日照间距等影响。电梯加装旨在促进无障碍环境建设,即便具有目的正当性、必要性原则也须要求其采取最小损害方式限制权利。建造符合国家日照、通风等技术标准的电梯未必遵循的是最小损害方式,但低于技术标准的电梯建造行为肯定没有采取最小损害方式。

## (三) 国家政策的偏向性

由于加装电梯所带来的经济效益巨大,导致政府政策偏向多数中高层业主。例如,不少文件简化电梯加装审批流程,《襄阳市市区既有住宅加装电梯

管理办法》第11条规定:“单部电梯投资额在100万元以下(含100万元)或者建筑面积在500平方米以下(含500平方米)的项目可以不申请办理施工许可证。”虽然简化审批流程会加快加装电梯落地,但是应当以低层业主同意或规定具体补偿细则为前提条件,否则会损害低层业主权益。同时电梯加装政策偏向多数中高层业主,会使得双方人数不均衡的业主间博弈更加失衡,因为人数具有优势的中高层业主在裁判或谈判中占据优势地位。司法裁判也会考虑国家政策导向,有的法官便认为:“多层楼房中高层住户的居住问题关涉到社会的整体和谐与稳定,低层住户对单元加装电梯的行为,无论从法律还是道义的角度,都需要一定的容忍度。”<sup>②</sup>但是道德绑架式的要求,会进一步损害低层业主权益。同时由于和解成功率低、诉讼成本高且胜诉难,不少低层业主未采取诉讼方式,而是采取损坏电梯建筑结构阻挠电梯加装。上述行为会导致社会矛盾的激化,为此只有明确低层业主补偿请求权,才能改变低层业主在裁判与谈判中的不利地位。

## 三、低层业主补偿请求权基础的确证:类推适用民法典第117条

### (一) 对既有观点的批判

司法裁判对低层业主补偿请求权基础意见不统一,是因为民法典第296条删去《物权法》第92条“造成损害的,应当给予赔偿”的表述。针对此次变化,理论上存在以下四种解决路径:一是侵权责任路径;二是物权补偿路径;三是民事总则路径;四是漏洞填补路径。

其一,民法典侵权责任编条款难以成为低层业主补偿请求权基础。黄薇认为,如果存在相邻关系损害问题,加装电梯可以通过侵权责任法的规定请求赔偿。<sup>[4]</sup>具体而言,侵权责任法存在两种方式解决加装电梯补偿问题。一是法院可援引民法典第1165条第1句过错责任规定。但如前文所述,高层业主加装电梯往往经过行政机关审批且符合相关国家建筑标准,加装电梯行为与高层业主主观上很难符合

<sup>①</sup>参见中华人民共和国住房和城乡建设部:《住房和城乡建设部关于发布国家标准〈城市居住区规划设计标准〉的公告》, [https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2018/art\\_17339\\_238590.html?sid\\_for\\_share=99125\\_3](https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2018/art_17339_238590.html?sid_for_share=99125_3), 访问日期:2024年3月12日。

<sup>②</sup>参见广西壮族自治区南宁市江南区人民法院(2021)桂0105民初2583号。

侵权行为违法性及过错要件,实践中也有法院认为:“加装电梯的行为合法有效,并不构成对原告侵权。”<sup>①</sup>二是崔建远认为:“可以援引民法典第1166条的无过错责任与第1186条公平分担损失条款。”<sup>[5]</sup>这种观点可能是借鉴德国民法典第906条规定,即“法律例外容许使用他人物品所致损害”的损害赔偿请求权适用无过错原则<sup>[6]1323</sup>,但是我国民法规定无过错责任需要法律明文规定才能适用。

其二,民法典物权编条款不具有请求权基础功能。纪海龙提出的观点是《物权法》第37条不仅具有转引功能,也可以充当独立的损害赔偿请求权基础,因此该条可以充当物权补偿请求权基础规范。<sup>[7]</sup>可是民法典第238条相较于《物权法》第37条增加“依法”作为损害赔偿请求权限定词,这种与“依法承担无过错责任”异曲同工的表述,使得该条款充当低层业主补偿请求权基础的目标无法实现。黄龙一提出的观点是应当回归民法典“相邻关系”章节,该章第288条作为公平合理原则在相邻关系问题中的细化规范,可以通过借助构成要件改变该条款过于抽象的局面。<sup>[8]</sup>可是从样本案例对民法典“相邻关系”章节第288条高频引用的背景来看,裁判结果足以表明该条款并未对法院同案同判起到作用。对此学者只能落脚于民法典第296条,尝试归纳相邻人“正常行使权利造成损害的补偿义务、非正常行使权利造成损害的赔偿义务”<sup>[9]</sup>,最终引申出独立的补偿请求权。

其三,民法典总则编第6条、第179条规范过于抽象,不具有请求权基础功能。最高人民法院认为在所有土地上进行建筑活动,且有必要临时使用相邻土地、建筑物的,可援引民法典第179条对相邻土地、建筑物权利人进行补偿。<sup>[10]</sup>上述案例中有4家法院采用该观点<sup>②</sup>,但是本条意在列举民事责任的形式,而具体责任的承担方式及要件需要转引至具体法律条文,因此此条不宜作为低层业主补偿请求权基础。法院多采用公平原则审理该类案件是因为民法典第288条规定应当采取公平合理原则处理相邻关系,因此公平原则契合相邻关系案件审判的理念,但是法律原则作为指导思想,不能直接适用于具体个案,在法源位阶体系中,应当对法律规则穷尽检索,上述法院裁判文书缺乏对法源位阶适用的严密论证。

其四,低层业主补偿请求权无法类推适用民法典第322条第2款。韩富鹏借助法律漏洞填补的整体类推技术认为,因相邻关系所产生的牺牲补偿请求权应类推适用民法典第322条第2句的添附补偿

请求权。<sup>[11]</sup>但是上述条款并不适宜充当低层业主补偿请求权的基础规范。原因如下:一是类推适用要求案件事实符合该法律规则之目的,而低层业主补偿请求权的规则目的与添附补偿请求权并不一致,因为添附补偿请求权归属于民法典“所有权取得的特别规定”章节,其立法目的是确定物权的归属后对利益受损方赋予补偿请求权。但是最高人民法院指导性案例<sup>③</sup>早已明确,加装电梯的所有权应当属于整楼业主,因此加装电梯的所有权归属并无疑问。因承担社会公共利益而加装电梯,并被强制要求承担权益牺牲才是低层业主补偿请求权产生的原因。二是添附补偿请求权消极法律效果包括禁止恢复原状<sup>[12]</sup>,但是低层业主行使补偿请求权并不妨碍其再要求高层业主对加装电梯进行改造,以恢复低层楼房通风、采光等原始权益。三是添附补偿请求权属于不当得利请求权框架下的产物<sup>[13]</sup>,但是高层业主获利具有法律上的依据,因为高层业主是在支付加装电梯对价之后,才获得房屋增值、通行便利等利益。

## (二)类推适用民法典第117条正当性分析

笔者认为低层业主补偿请求权性质为牺牲补偿请求权。因为低层业主为了让中高层业主使用电梯,便于其出行,牺牲了自身利益(包括不动产价值贬损等),出于平衡法益的目的,低层业主应被赋予补偿请求权。<sup>[8]</sup>根据牺牲补偿理论,私人利益与公共利益或更高位阶私益相冲突时,个人必须容忍权利被剥夺或限制。该理论来源于德国1794年《普鲁士一般邦法》,其起初适用于公法征收,随着时代的发展逐渐扩充至私法领域,因此,征收补偿背后的法理依据也是牺牲原则理论。<sup>[14]90</sup>牺牲补偿请求权分为“公法上的牺牲补偿请求权”与“私法上的牺牲补偿请求权”<sup>[15]</sup>,前者包括疫苗接种异常、政府修路致使邻街店铺损失等,后者包括紧急避险、相

①参见广东省梅州市梅县区人民法院(2022)粤1403民初3207号民事判决书。

②参见广东省佛山市禅城区人民法院(2021)粤0604民初41650号民事判决书;广东省广州市越秀区人民法院(2020)粤0104民初5191号民事判决书;广东省广州市越秀区人民法院(2020)粤0104民初5295号民事判决书;广东省佛山市禅城区人民法院(2020)粤0604民初37929号民事判决书。

③参见中华人民共和国最高人民法院:《老旧小区既有住宅加装电梯典型案例》中案例五, <https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/417032.html>, 访问日期:2024年3月27日。

邻关系等领域。<sup>[16]</sup>例如,“法律例外容许使用他人物品所致损害”时,为了保障他人或公共利益,法院类推适用公法上的补偿请求权所形成的民事牺牲补偿请求权。<sup>[6]</sup>

但是传统理论将牺牲补偿请求权划分为“公法牺牲补偿请求权”或“私法牺牲补偿请求权”的方式,并不能涵盖低层业主补偿请求权的特征。因为加装电梯不仅促进中高层业主便宜出行,也促进国家无障碍环境建设这一社会公共利益,尤其是《无障碍环境建设法》第1条规定,无障碍环境建设旨在“促进社会全体人员共享经济社会发展成果”。实践中也有法院认为“国家倡导和支持既有住宅加装电梯,是基于满足人民群众美好生活需求所践行的重大惠民工程”“人民法院应当在司法审判中对国家的惠民政策予以支持和保障”<sup>①</sup>。所以加装电梯活动既维护私益,也促进公共利益。德国民法典第906条规定,对于重大损害当地通行且不能通过现行技术所阻止的无形损害所成立的相邻关系牺牲补偿请求权,适用于维护更高位阶私益所作出的牺牲情形。但是《德国工商业条例》(Gewerbeordnung)第26条规定为促进公共利益的私人活动牺牲的情形,该牺牲不同于因公共权利的牺牲,因为该牺牲由私人活动所引起,<sup>[14]</sup><sup>124-126</sup>这类情形并不能被公法牺牲补偿或民事牺牲补偿理论所涵盖。

电梯加装作为一种为促进公共利益的私人活动,有必要借鉴法学方法论探讨我国加装电梯牺牲补偿请求权基础。低层业主补偿请求权基础应当类推适用民法典第117条,具体理由如下。

其一,我国民法典借鉴德国潘德克顿立法体系,总则编规定整部法典最核心、抽象之内容,对各分编的具体规范进行统领规定。物权编作为民法典一部分,当其请求权基础规范欠缺时,理应考虑适用总则编关于请求权基础的规定。

其二,民法典第117条的条文位置介于第114条物权规定与第118条债权规定之间。从章节安排和条文体系可以看出:该条文调整的法律关系发生于物权领域的纠纷,同时该请求权具有债权属性;而低层业主补偿请求权不仅多发生于相邻关系纠纷领域,同时具有债权的性质。因此该条款具有作为相邻关系请求权的基础。

其三,民法典第117条“为了公共利益的需要”可以解释为“为了更高位阶私益而牺牲”。我国民法典第117条表述“为了公共利益的需要”,不仅可以突出加装电梯具有“公共利益”的属性,而且“公共利益”还可以解释为促进更高位阶私益的牺牲行为,

而加装电梯正是为促进更高位阶中高层业主私益而引发的民事牺牲问题。

其四,征收征用制度与民事牺牲理论本身同根同源。前文提及德国法认为征收征用制度背后蕴含着牺牲原则,我国学者也认为牺牲责任包括征收<sup>[17]</sup>。传统征收征用受害者可以获得全部赔偿,而加装电梯造成不可量物侵扰问题,受害人只能获得部分赔偿。

## 四、民法典第117条适用低层业主补偿请求权的解释论展开

### (一)低层业主补偿请求权的抗辩事由

#### 1. 对司法裁判观点的反思

司法实践对容忍义务的标准模糊不清。有部分法院的裁判是认为“电梯间的加建对原告厨房窗户的通风、采光不会产生实质性影响”<sup>②</sup>或加装电梯对“居住使用的整体影响较为轻微,不构成明显障碍”<sup>③</sup>。值得质疑的是,“实质性影响”“轻微”的判断标准完全交由法官裁判是否合理?还有法院援引《标准》4.0.9条的表述,认为即便“加装电梯一定程度上影响了相邻住宅的原有日照标准,相邻住宅也应负一定容忍义务”<sup>④</sup>,这也表明法院认为加装电梯案件中低层业主适用较高的容忍义务标准。

司法实践对事前行为的法律规范适用错误。在上述何韵珊、梁淑兰等建筑物区分所有权纠纷案<sup>⑤</sup>中,笔者认为,本案判决结果可资赞同,但二审法院并未揭示“有违诚信”所指引的法律规范,裁判文书末尾所引用民法典第6条也是公平原则的条文。更有甚者,在李德有、马宗霞等相邻关系纠纷案中,法院竟以低层业主购买房屋时房屋布局发生改变为由,认为其应承担“房屋未来可能面临的不利影响”<sup>⑥</sup>。由此可见,抗辩事由的混乱不仅会阻碍低层业主补偿请求权的行使,也会造成错案的发生。

<sup>①</sup>参见重庆市合川区人民法院(2021)渝0117民初10835号民事判决书。

<sup>②</sup>参见广东省广州市海珠区人民法院(2021)粤0105民初20140号民事判决书。

<sup>③</sup>参见广东省广州市越秀区人民法院(2018)粤0104民初19743号民事判决书。

<sup>④</sup>参见广东省清远市清城区人民法院(2021)粤1802民初7656号民事判决书。

<sup>⑤</sup>参见广东省广州市中级人民法院(2023)粤01民终5483号民事判决书。

<sup>⑥</sup>参见广东省广州市黄埔区人民法院(2021)粤0112民初41311号民事判决书。

## 2. 补偿层次的容忍义务不得抗辩低层业主补偿请求权

笔者认为,容忍义务可以划分为无须补偿与需要补偿两个层次。<sup>[18]</sup>加装电梯应当属于补偿层次的容忍义务层次。加装电梯即便侵害的相邻权益较为轻微,但其注定会带来楼宇的墙体受损乃至危害楼房安全,因此补偿层次的容忍义务层次不是低层业主补偿请求权的抗辩事由。值得一提的是,加装电梯符合国家标准是否意味着低层业主具有容忍义务?持反对观点的学者认为符合国家标准仅是抗辩低层业主享有的排除妨害请求权<sup>[19]</sup>;还有学者提出“舒适标准理论”,该理论认为即便符合国家标准但未达到舒适标准,也应当对低层业主进行补偿<sup>[20]</sup>。因此在加装电梯被赋予特定的公共利益背景下,有关部门可以针对加装电梯制定专门的国家居住标准,并合理划分补偿标准与建造标准。

## 3. 低层业主事前同意加装应视为“受害人同意”

笔者认为,若低层业主购买房屋时电梯已经加装,或电梯加装时签订知情同意书,那么低层业主应当视为“受害人同意”。因为低层业主购买房屋时电梯已经加装,意味着其知晓电梯加装给该不动产可能带来侵扰,并且其购买房屋时承担较低的房价。而在李德有、马宗霞等相邻关系纠纷案<sup>①</sup>中,低层业主购买房屋时间为2004年,并非旧楼加装电梯后购买的该不动产,因此本案法院援引抗辩事由错误,应当改判。针对实践中低层业主签订知情同意书的行为,可以充当高层业主抗辩事由,但法院依赖诚实守信原则审理该类案件并不妥当。我国民法典“自甘风险”条文位于侵权责任编总则,自然可以辐射至所有损害赔偿法律规范,为此人民法院可以援引民法典第1176条规定充当抗辩规范。<sup>[21]</sup>

## (二) 补偿义务主体

实践不乏低层业主通过行政诉讼要求行政机关承担赔偿责任的案例,但其中存在低层业主胜诉率低、主体不适格的困境。因为低层业主难以证明行政规划许可违反国家建设标准规定,同时电梯加装可能对相邻单元乃至楼房的低楼层产生损害,导致相邻楼房业主既非行政行为的相对人,也非涉案楼的低层业主,不属于涉案电梯的利害关系人。

笔者认为国家是电梯加装补偿义务的主体之一。电梯加装本质上是对低层业主财产的私法征用行为,根据“谁实施征用、谁担保清算”<sup>[15]</sup>原则,国家允许电梯加装,本身是对城市空间相邻资源的再次分配,这种分配以牺牲低层业主利益为代价,国家也

应当对补偿费用进行担保。当电梯加装蕴含建设无障碍环境、促进社会经济发展等意蕴时,电梯加装已经属于公法上的征用。例如,国家为了公共利益对业主间的采光权利资源进行再分配,侵犯低层业主采光权的并非电梯加装公司与中高层业主而是国家,对此国家应当对低层业主进行补偿救济。

国家承担补偿义务不仅可以促进业主协商达成一致,还可以弥补低层业主损失。因为居民协商本质上是一种集体行动,而集体行动具有难以协商一致的特征,在这一过程中不仅中高层业主与低层业主间难以达成一致,中高层业主内部关于赔偿数额以及分担模式也可能存在分歧,国家补偿可以有效缓解业主间的协商困难。同时国家也有能力对低层业主电梯加装进行补偿,因为不少地方政府出台补贴电梯加装的激励政策,例如《福州市既有住宅增设电梯实施细则》提出“四城区政府可根据工作实际,确定补贴标准上限,每台最高不超过10万元”。对此政府完全可以划拨部分激励补贴作为补偿费用。

## (三) 对低层业主的补偿范围

加装电梯侵扰除了可能引发房屋贬损赔偿外,还有可能出现相邻关系损害赔偿,尤其是景观眺望损害赔偿。

上述裁判样本中,大多数低层业主都主张其房屋价值受到贬损,仅有少数法院支持低层业主不动产价值贬损<sup>②</sup>,但法院裁判理由不尽相同。在茹德健、欧阳健等相邻关系纠纷案中,法官认为“由于电梯井对原告房屋的通风、采光造成了一定的影响,亦会一定程度上影响原告房屋的交易价值”<sup>③</sup>,而吴昌锡与陈春成等相邻关系纠纷中,法官依赖某公司作出的《房地产估价报告》的估价结果确认房屋贬损价额。<sup>④</sup>由于

<sup>①</sup>参见广东省广州市黄埔区人民法院(2021)粤0112民初41311号民事判决书。

<sup>②</sup>参见广东省广州市荔湾区人民法院(2022)粤0103民初21320号民事判决书;梅州市梅县区人民法院(2022)粤1403民初3207号民事判决书;广东省广州市黄埔区人民法院(2021)粤0112民初21356号民事判决书;广东省广州市黄埔区人民法院(2021)粤0112民初22695号民事判决书;广东省广州市天河区人民法院(2020)粤0106民初2741号民事判决书;浙江省温岭市人民法院(2019)浙1081民初12133号民事判决书;广东省广州市中级人民法院(2021)粤01民终26764号民事判决书;广东省广州市中级人民法院(2022)粤01民终3806号民事判决书;广东省广州市中级人民法院(2022)粤01民终3807号民事判决书。

<sup>③</sup>参见广东省广州市黄埔区人民法院(2021)粤0112民初21356号民事判决书。

<sup>④</sup>参见广东省广州市天河区人民法院(2020)粤0106民初2741号民事判决书。

加装电梯会对楼宇外墙、结构产生重大变化,从而影响楼梯的使用效益以及相邻权益,最终导致低层房屋的价值贬损,所以法院应当树立房屋贬损的补偿观念,同时在“谁主张、谁举证”的举证模式下,要求低层业主承担贬损的举证责任会加重其经济压力,对此在加装电梯前置程序中,国家应出具的房屋贬损第三方估价报告,以此减轻低层业主举证压力。

不同法院对电梯加装是否侵犯低层业主景观眺望权,存在司法裁判不一的现象。在冯日辉与黄星云等财产损害赔偿纠纷案中,基层法院认为:虽然加装电梯对“通风、采光不会产生太大影响,但从景观角度来看确会产生一定影响。”<sup>①</sup>而二审法院反驳一审法院观点,认为:“一审法院以冯日辉在房屋内居住的景观感受受到影响为由判令曾卫东等13人予以补偿,属于适用法律错误,应予纠正。”<sup>②</sup>但是加装电梯是在城市更新治理背景下对城市空间利益的再次分配,而空间权益的分配可能会损害低层业主的景观眺望权,从而影响低层业主的人格利益以及生活习惯。所以加装电梯严重影响低层业主景观感受的,法官可以要求中高层业主补偿。

#### (四)对低层业主的补偿模式

关于补偿费用计算模式,裁判样本中法官常以“酌定”“公平合理原则”等事由裁量补偿金额,但是该计算模式得出的费用往往价款较低,无法弥补低层业主所遭受的损失。实践中有地区按照楼层高低进行补偿,例如《无锡市市区既有住宅加装电梯实施细则》规定,按一楼每户补偿电梯造价5%、2楼每户补偿电梯造价2%进行补偿;还有地区根据住房面积进行补偿,例如《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》规定,赔偿费用根据日照减少标准,按房屋建筑面积给予一次性经济补偿。笔者认为依据楼层高低衡量补偿金的做法并不妥当,应当根据电梯加装所造成的损害结果进行赔偿,以遮挡采光为例,应当综合判断房屋采光遮挡时间、遮挡采光面积、地区经济水平等因素来确定赔偿金数额。

加装电梯往往会带来持续性的采光、通风损害,为此存在采取一次性补偿模式或定期补偿模式的争议。大部分法院都是采取一次性补偿模式,也有法院要求高层业主每月定期支付补偿费用<sup>③</sup>。支持一次性补偿模式的学者认为,由于相邻权欠缺物权公示制度的支持,一次性补偿既能满足技术支持,又可以防止不动产转让后再次产生纠纷。<sup>[1]</sup>但是加装电梯所引起的采光、噪音污染是持续性的,一次性补偿

额较低也会损害低层业主权益。所以对于房屋贬损补偿金可以采取一次性补偿模式,但是对于采光、噪音的影响应采取定期补偿模式。

## 五、结语

旧住宅加装电梯的分析视阈不应仅局限业主之间的私权博弈,还应看到低层业主容忍、配合加装电梯是财产权承担社会义务的重要体现。在低层业主与中高层业主之间的私人对抗之外,国家政策推进、行政机关审批、法律的强制性配置使得私人对抗地位不再平等,只有配置弱势方“请求权”才能平衡早已失衡的法律天平。同时《无障碍环境建设法》并未对无障碍设施建设过程中侵害他人合法权益情形作出规定,但这并不能以此推导出旧住宅加装电梯作为国家惠民政策,低层业主应具有“天然”的容忍义务。低层业主补偿请求权有利于实现民法与无障碍环境建设法的衔接,有效解决无障碍环境建设中的侵权问题。未来,随着城市规划的推进,以加装电梯为代表的财产权承担社会义务样态会逐渐产生,我国法律应当以此为契机,及时作出立法回应。

## 参考文献

- [1]韩富鹏.论低楼层业主对电梯加装的容忍义务与牺牲补偿请求权[J].中国不动产法研究,2022,(2):137-150.
- [2]肖泽晟.论规划许可变更前和谐相邻关系的行政法保护:以采光权的保护为例[J].中国法学,2021,(5):202-223.
- [3]MAULTZSCH F. Zivilrechtliche aufopferungsansprüche und faktische duldungszwänge: Eine untersuchung zu den §§ 904, 906 Abs. 2 BGB[M]. Berlin: Berliner Buchdruckerei Union GmbH, 2006: 80.
- [4]黄薇.中华人民共和国民法典物权编解读[M].北京:法律出版社,2020:313.
- [5]崔建远.中国民法典释评(上卷)[M].北京:中国人民大学出版社,2021:448.
- [6]王泽鉴.民法学说与判例研究[M].北京:北京大学出版社,2015.
- [7]纪海龙.法律漏洞类型化及其补充——以物权相邻关系为例[J].法律科学(西北政法大学学报),2014,32(4):78-89.
- [8]黄泷一.既有住宅增设电梯的民法教义学分析[J].地方

①参见广东省佛山市高明区人民法院(2020)粤0608民初327号民事判决书

②参见广东省佛山市中级人民法院(2021)粤06民终263号民事判决书。

③参见浙江省温岭市人民法院(2019)浙1081民初12133号民事判决书。



- 立法研究,2022,7(6):72-89.
- [9]孙宪忠,朱广新.民法典评注·物权编[M].北京:中国法制出版社,2020:323-324.
- [10]最高人民法院民法典贯彻实施工作领导小组.中华人民共和国民法典物权编理解与适用(上)[M].北京:人民法院出版社,2020:481.
- [11]韩富鹏.私益牺牲补偿请求权的构成要件与法律效果[J].法学,2023,(3):114-130.
- [12]唐波涛.添附求偿权释论[J].民商法论丛,2021,72(1):206-228.
- [13]张平华,刘嘉雯.添附债权救济规则的实践检视与理论重构[J].山东法官培训学院学报,2023,39(5):121-133.
- [14]KONZEN H. Aufopferung im zivilrecht[M]. Berlin: Erich Lezinsky, 1969.
- [15]张谷.论《侵权责任法》上的非真正侵权责任[J].暨南学报(哲学社会科学版),2010,32(3):43-51.
- [16]王天玉.预防接种异常反应的社会保障补偿论[J].法学,2022,(8):159-176.
- [17]谢鸿飞.私法中的分配层次[J].中国社会科学,2023,(9):185-203.
- [18]韩光明.《民法典》相邻关系规范的体系化构造:兼论容忍补偿请求权的独立性[J].财经法学,2022,(5):135-146.
- [19]崔建远.物权法[M].北京:中国人民大学出版社,2021:242.
- [20]姜凯凯,高滢尘.住宅日照权纠纷的原因分析与治理对策——基于108个司法案例的分析[J].国际城市规划,2022,37(5):107-112.
- [21]李鼎.论自甘风险的适用范围——与过失相抵、受害人同意的关系[J].甘肃政法大学学报,2021,(1):128-143.

[责任编辑 李瑞萍]

## The Theoretical Construction of the Compensation Claim Right of Lower-Floor Owners in Old Residential Buildings for Installing Elevators

LIANG Wangyang, XIAO Yang

(School of Law, Wenzhou University, Wenzhou, Zhejiang 325035, China)

**Abstract:** The installation of elevators in old residential buildings plays a positive role in solving the difficulties faced by the elderly, weak, sick, and young when going up and down stairs, improving the functionality of residences, and enhancing the living quality of ordinary people. However, in practice, there are issues with inconsistent court rulings on such cases, improper citation of legal basis for compensation claims, and confusion regarding defense arguments. The main dilemma in these judgments arises from disputes over compensation for damages caused by adjacent relationships under the Civil Code. In comparison with traditional adjacent relationships, new types of adjacent relationships represented by the installation of elevators in old residential buildings involve both public and private law aspects. Therefore, it is necessary for the state to protect the compensation claims rights of owners on lower floors; the legal basis for compensation claims should be analogously applied according to Article 117 “public law compensatory right” of the Civil Code while adopting a no-fault liability principle; signing an informed consent letter prior to elevator installation can be considered as “victim’s consent” under Article 1176 of the Civil Code; third-party evaluation costs related to property depreciation should be borne by the state.

**Key Words:** elevator installation; adjudication method; adjacent relationship; compensation claim