

老旧住宅加装电梯中低楼层业主补偿请求权的法律依据

李 超

青岛大学法学院, 山东 青岛

收稿日期: 2026年9月13日; 录用日期: 2026年10月4日; 发布日期: 2026年10月16日

摘 要

文章围绕老旧住宅加装电梯中低楼层业主补偿请求权的法律依据展开。首先审视现有学说与司法裁判, 认为《民法典》相邻关系规范仅确立低楼层业主的容忍义务, 不能创设补偿请求权; 侵权责任因加装行为经合法表决和审批、中高楼层业主通常无过错且行为不具违法性, 难以适用; 总则编公平原则及第179条过于抽象, 不能独立作为请求权基础; 第117条征收征用补偿规则具有公法属性, 无法直接或类推适用; 第322条第2款添附补偿规则也与加装电梯情形不符。由此形成法律漏洞。在此基础上, 文章提出应适用《民法典》第985条不当得利制度, 尤其是以“权益归属”为核心的权益侵害型不当得利理论。中高楼层业主因加装电梯获得出行便利和房屋增值, 低楼层业主则承受采光、通风、安宁及房屋相对价值等权益归属内容的侵害。程序合法仅意味着可以加装, 不等于中高楼层业主可无偿保有相关利益; 第985条但书规定的排除情形亦不适用。文章认为, 权益侵害型不当得利无需违法性与过错要件, 构成要件高度契合, 可为低楼层业主补偿请求权提供明确、可操作的法律依据, 从而实现民生工程推进与少数业主权益保护的平衡。

关键词

老旧住宅加装电梯, 低楼层业主, 补偿请求权, 权益侵害型不当得利

The Legal Basis for the Compensation Claim of Owners of Lower Floors in the Installation of Elevators in Old Residential Buildings

Chao Li

Law School, Qingdao University, Qingdao Shandong

Received: September 13, 2026; accepted: October 4, 2026; published: October 16, 2026

Abstract

This article focuses on the legal basis for the compensation claim of owners of lower floors in the installation of elevators in old residential buildings. It first reviews existing theories and judicial decisions, arguing that the neighboring relations provisions of the Civil Code merely establish the duty of tolerance of lower-floor owners and cannot create a compensation claim; tort liability is difficult to apply because the elevator installation has undergone lawful voting and approval, and the owners of middle and high floors generally have no fault and their conduct is not unlawful; the fairness principle in the General Provisions and Article 179 are too abstract to serve independently as a basis for a claim; the expropriation and requisition compensation rules in Article 117 have public-law attributes and cannot be directly or analogically applied; and the accession compensation rule in the second sentence of Article 322, paragraph 2 is inconsistent with the situation of elevator installation. A legal gap thus arises. On this basis, the article proposes that the unjust enrichment system under Article 985 of the Civil Code should be applied, especially the theory of unjust enrichment by infringement of rights/interests centered on the “attribution of rights and interests”. Owners of middle and high floors obtain travel convenience and housing appreciation from the elevator installation, while owners of lower floors suffer infringement of the content of rights and interests attributed to them, such as daylight, ventilation, tranquility, and the relative value of their housing. Procedural legality only means that installation is permitted; it does not mean that middle- and high-floor owners may retain the relevant benefits without compensation, and the exclusionary circumstances in the proviso to Article 985 do not apply. The article concludes that unjust enrichment by infringement of rights/interests does not require unlawfulness or fault, and its constituent elements are highly consistent with the situation, so it can provide a clear and operable legal basis for the compensation claim of lower-floor owners, thereby balancing the advancement of livelihood projects and the protection of the rights and interests of minority owners.

Keywords

Elevator Installation in Old Residential Buildings, Lower-Floor Owners, Compensation Claim, Unjust Enrichment by Infringement of Rights/Interests

Copyright © 2026 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 对现有学说和司法裁判的现状审视

1.1. 《民法典》相邻关系难以成为补偿请求权的法律依据

在加装电梯补偿纠纷中，一个颇具吸引力的思路是直接从《中华人民共和国民法典》(后文简称《民法典》)相邻关系规范中推导出低楼层业主的补偿请求权。毕竟，加装电梯引发的采光、通风、噪音等妨害，在性质上属于典型的相邻关系调整范畴，《民法典》第 288 条至第 291 条集中规定了相邻关系的处理原则与具体规则。然而，相邻关系规则因其固有局限，无法成为低楼层业主补偿请求权的法律依据。

《民法典》第 288 条明确相邻关系处理原则为“有利生产、方便生活、团结互助、公平合理”，该原则衍生出低楼层业主对加装电梯的法定容忍义务，而非高层业主的法定补偿义务。容忍义务是相邻关系的核心[1]。其要求相邻业主对轻微妨害予以必要忍受，当一方在合理范围内行使权利时另一方应提供相应便利[2]，权益本质是为保障多数人重大利益，对少数人不动产权益进行合理限制，属于无偿、有限

度的法定义务。加装电梯经业主表决与行政审批，程序合法、目的公益，低楼层业主需容忍适度的通风采光受限、轻微噪音干扰等影响，不得阻挠施工、主张排除妨害。司法实践对此形成共识，法院均明确低楼层业主负有容忍义务，不得拒绝合法加装。相邻关系规则仅界定“容忍与否”的边界，不创设补偿请求权。容忍义务范围内，低楼层业主无权主张补偿；超出容忍限度的严重损害，也不能直接依据相邻关系规则请求补偿，仅可寻求侵权责任或其他路径救济。相邻关系的义务属性，决定其无法承载合法行为致损需补偿的功能。

而且，《民法典》相邻关系条款仅规定通行、采光、排水、利用邻地等具体权利义务，未设置任何补偿条款，缺乏补偿请求权所需的构成要件、责任主体、补偿范围与计算标准，属于义务型规则而非救济型规则。

相邻关系调整不动产相邻双方的关系，但加装电梯是整栋业主共同决定的行为，受益主体是全体中高楼层业主，受损主体是低楼层业主。相邻关系规则无法明确补偿义务由全体受益业主承担，极易导致责任分散、互相推诿的情况。同时，相邻关系条款未规定通风采光受限、房屋贬值等损失如何量化，也无补偿比例、金额上限等标准。司法实践中，即使少数案件酌定补偿，也只能依据公平原则自由裁量，出现同案不同判现象，缺乏规范拘束力。相邻关系也未明确适度影响与实质性损害的界限，何种程度的采光遮挡、隐私侵犯可突破容忍义务，缺乏可操作的法定标准，导致补偿诉求难以被直接支持。

相邻关系虽强调“公平合理”原则，但该原则属于抽象价值指引，而非可直接适用的裁判规范，不能独立作为补偿请求权的依据。公平合理仅要求平衡各方利益，未规定合法加装电梯必须补偿低楼层业主。实践中，法院援引公平原则调解或酌定补偿，本质是道德判断替代法律适用，而非依据相邻关系规则作出裁判。最高人民法院典型案例明确，公平原则仅用于化解矛盾、修复邻里关系，不具有创设补偿请求权的法律效力。

综上，《民法典》相邻关系规范难以成为低楼层业主补偿请求权的独立法律依据。司法实践中法院虽常援引《民法典》第 288 条作为裁判依据，但该条的实际功能是证成容忍义务的存在、否定低楼层业主的排除妨害请求，而非为其补偿请求提供规范基础。低楼层业主的补偿请求权若要获得规范支撑，必须在相邻关系之外寻找其他制度资源。

1.2. 《民法典》侵权责任条款难以成为补偿请求权的法律依据

低楼层业主因加装电梯遭受损害时，一个直观的救济思路是寻求侵权责任法的保护。然而，侵权责任是对不法行为的制裁与救济，加装电梯是“双三分之二”参与和“双四分之三”同意的合法行为。相邻关系中义务人承担的是一种牺牲责任，其实质是基于比例原则对各方的法益进行位阶对比和成本收益权衡的结果，与侵权责任的构成要件并不相同[3]。《民法典》侵权责任编的相关条款，无论是过错责任、无过错责任还是公平责任，均难以成为低楼层业主主张权利的直接法律依据。

过错责任是侵权责任的一般归责原则，其适用前提是行为人存在主观过错且行为具有违法性。然而，在加装电梯场景下，中高楼层业主的行为通常不具备这一要件。首先，加装电梯事项若已依据《民法典》第 278 条经业主表决通过，并履行了规划审批、施工许可等法定程序，其行为在程序上具有合法性。其次，加装电梯的目的在于改善居住条件、解决老年人及残障人士出行难题，具有社会公益性和民生保障属性，在价值判断上不具有可非难性。合法加装电梯行为因基于更高位阶的法益而被允许，其实施人不存在过错，行为也不具有违法性[4]。

既然加装行为本身不具有违法性，低楼层业主所遭受的损害便不属于“不法侵害”，无法满足侵权责任的构成要件。此时，若允许低楼层业主依据过错责任原则主张损害赔偿，将等同于要求合法行为人承担不利后果，有违侵权责任的基本法理。而且根据《民法典》关于相邻关系的规定，不动产权利人应

本着有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理关系。为保障多数人的重大利益，低楼层业主对加装电梯造成的适度影响负有法定的容忍义务，在此容忍义务范围之内，受损害一方不能基于侵权责任主张赔偿或补偿。也就是说只有在加装电梯造成的损害超过一定的限度时，其行为才具有不法性，此时受损害方可通过《民法典》第 1165 条的过错侵权责任进行救济[4]。

适用《民法典》侵权责任编中的公平责任原则也无法进行解释，公平责任的核心是无过错，但在加装电梯的过程中，高楼层业主是加装行为的发起者决策者和直接受益人，其共同决定加装行为与低楼层业主的损失之间存在直接因果关系，很难说高楼层业主在此过程中无过错，因此不符合公平责任的适用前提。而且《民法典》第 1186 条规定的公平责任并非是一项独立的、可由法官自由裁量的归责原则，其适用情形需严格依照法律规定，根据《民法典》及相关司法解释，只有五种情形可适用公平责任原则，而加装电梯补偿请求行为不属于这五种情形的任何一个，因此就无法依据第 1186 条主张中高楼层业主承担公平责任。同样也无法适用《民法典》侵权责任编中的无过错责任，因为无过错责任原则的适用也以法律的明确规定为前提，即只有在法律列举的特定情形下，方可适用。加装电梯显然不属于法律规定的任何一种特殊侵权类型。因此，无法依据第 1166 条要求中高楼层业主承担无过错责任。在缺乏特别规定的情况下，回归过错责任一般原则是唯一选择，而如上所述，过错要件难以成立。

总之，在老旧小区加装电梯的纠纷中，低楼层业主确因加装电梯行为受到损害，但是中高楼层业主并无过错，不能适用侵权责任编中的过错责任，也不能适用公平责任原则和无过错责任情形。因此，不能通过侵权路径寻求救济。

1.3. 《民法典》总则编公平原则、第 179 条难以成为补偿请求权的法律依据

在加装电梯补偿纠纷中，因侵权责任、相邻关系等具体规则适用不足，司法实践与理论研究中常有观点直接援引《民法典》总则编公平原则及第 179 条，作为低楼层业主主张补偿的裁判依据。但公平原则过于抽象，不能直接作为请求权基础，第 179 条是关于民事责任承担方式，不产生独立的补偿请求权。

公平责任条款属于民法基本原则，主要发挥价值指引与漏洞填补功能，而非直接产生具体请求权的裁判规范。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[5]，仅在缺乏具体法律规则时，作为解释或补充的辅助依据，不能独立赋予当事人以给付请求权。而且公平原则仅强调合理确定权利义务，未规定何种情形下应当补偿、由谁补偿、补偿范围如何，无法为加装电梯补偿提供可操作的裁判规则。法院若直接以公平原则判决补偿，本质是以道德判断替代法律适用，缺乏规范拘束力。

即便引入公平考量，加装电梯所涉及的公平也并非单向指向补偿低楼层。从整体社区利益、高层业主的出行便利、房产增值等角度看，是否构成不公平以及应否以金钱补偿的方式矫正，均存在争议。公平原则无法解决利益衡量的具体标准问题，更不宜单独作为支持补偿请求权的规范基础。

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[6]。但是第 179 条以民事责任已经成立为适用前提，其本身不规定责任成立的要件。无论是赔偿损失还是补偿损失，都必须先依据侵权、合同、相邻关系、不当得利等具体规则认定责任成立，再援引第 179 条确定责任形式。低楼层业主若主张赔偿损失，首先必须证明加装电梯行为构成侵权或违约，而加装电梯补偿属于合法行为引发的利益平衡，高层业主并无过错，不构成侵权或违约。即便将其解释为补偿，第 179 条也未规定补偿的构成、主体、范围与标准，无法单独适用。

部分低楼层业主可能主张“恢复原状”，即拆除电梯。但合法加装的电梯属于共有部分的改良，且

涉及多数业主利益，恢复原状将导致更大利益失衡，法院通常不予支持。至于“修理、重作、更换”等责任方式，与低楼层所主张的金钱补偿在性质上并不匹配。可见，第 179 条无法为低楼层业主提供有效的补偿请求权基础。

1.4. 《民法典》第 117 条难以成为补偿请求权的法律依据

部分学者比如梁汪洋教授认为应当类推适用《民法典》第 117 条，理由在于：加装电梯兼具私益与公共利益，低楼层业主为公共利益承受特别牺牲，与征收征用的法理结构具有本质类似性；在侵权、相邻关系、公平原则等传统路径均无法适用的法律漏洞下，第 117 条作为统领性补偿规范，可依特别牺牲理论予以类推，从而为低楼层业主补偿请求权提供正当、统一的规范基础。但本文认为，该条是关于国家对不动产、动产进行征收、征用并予以补偿的规范，属于公权力介入财产权的特别规则，与老旧小区加装电梯中低楼层业主的补偿请求权存在本质差异，既不能直接适用，也不具备类推适用的基础。

《民法典》第 117 条的核心前提是国家公权力对私有财产的强制干预，其法律关系具有明显的公法属性，补偿义务主体为国家，补偿依据为行政征收行为，补偿范围则与被剥夺或限制的财产权直接挂钩。而老旧小区加装电梯，其决策主体并非国家，而是业主团体依据《民法典》第 278 条及《物业管理条例》通过业主共同决定形成。加装电梯并未对低楼层业主的所有权或使用权进行剥夺或强制限制，更不产生物权变动效果，低楼层业主所遭受的通风、采光、噪音干扰以及房屋价值相对贬损，属于使用利益层面的妨害，而非财产权被征收或征用的结果。二者不具有可类比性，跨越公私法域进行类推适用，在方法论上难以成立。

有学者认为，中高楼层业主的行为与准征收制度存在类似性^[7]。但我国《宪法》第 13 条确立了“财产权保护——应予补偿的公用征收”的二元结构，并未规定准征收制度。虽然在《石油天然气管道保护法》《风景名胜区条例》等单行法中规定了财产权因公共利益受损可依法获得补偿，但电梯加装中强制牺牲低楼层业主的权益，固然有推进城市更新和开发建设方式转型、扩大内需促进经济增长的考量，但更多的是为了保障中高楼层业主的个人利益，不符合准征收制度的构成要件^[7]。为了保护中高楼层业主更高法益而牺牲低楼层业主法益，低楼层业主的防御请求权被排除，本质是对低楼层业主法益“私法上的征用”^[8]，低楼层业主的补偿请求权，应在私法体系中寻找其请求权基础。

从义务主体的角度看，《民法典》第 117 条所规定的补偿责任由国家承担，补偿资金来源于公共财政。而加装电梯场景下，低楼层业主所主张的补偿，只能来源于同意加装的高楼层业主，即加装行为的主要受益方。这一义务分配结构决定了其请求权基础不能套用公法上的征收补偿。

1.5. 《民法典》第 322 条第 2 款难以成为补偿请求权的法律依据

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。但本文认为上述条款并不能充当低楼层业主补偿请求权法律依据。原因在于：一是《民法典》第 322 条位于“所有权取得的特别规定”章节，其立法目的在于解决因加工、附合、混合等事实行为导致物权归属不明时，如何确定物的归属并对丧失权利或遭受损害的一方予以救济。而加装电梯情形下，电梯的所有权归属明确，根据最高人民法院指导案例¹，加装电梯属于整栋楼业主共有，并不存在所有权归属争议。低楼层业主主张补偿的根本原因，是因加装电梯对其相邻权益(采光、通风等)造成的妨害以及房屋价值的相对贬损。二是，添附补偿请求权的适用前提是发生了物权法上的添附事实，且该结合通常无法恢复原状。而在加装电梯中，电梯系独立安装于建筑物外墙或楼梯间，并未与原建筑发生不可分离的附合，理论上仍可拆除。低楼层业主行使补偿请求权，并不妨碍其同

¹参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。

时要求高层业主对电梯进行改造甚至拆除以恢复原状，这与添附制度禁止恢复原状的法律效果存在根本差异。

2. 适用《民法典》不当得利制度的正当性分析

2.1. 弥补法律空白，实现制度衔接

如前文所述，低楼层业主的补偿请求权在现行法律体系中缺乏直接、明确的规范基础。相邻关系规范的核心功能是界定不动产权利人之间的合理容忍义务，侵权责任路径因加装行为的合法性与无过错性而难以成立，公平原则过于抽象无法独立作为请求权基础，征收征用及添附制度的类推适用因公私法属性及事实结构的根本差异而欠缺可行性。这一法律漏洞导致实践中大量合理补偿诉求无法获得司法支持，既加剧了高低楼层业主间的利益失衡，也阻碍了加装电梯工程的顺利推进。

不当得利制度为低楼层业主的补偿请求权提供了崭新的解释路径。《民法典》第 985 条规定：“得利人没有法律根据取得不当利益的，受损失的人可以请求得利人返还取得的利益……”不当得利作为利益衡平的兜底制度，不以行为违法性为前提，仅要求一方获益、他方受损、获益与受损存在因果关系且获益无法律上原因，它关注的核心问题是：中高楼层业主因加装电梯所获得的利益，在低楼层业主承担了特别牺牲的情况下，是否仍属于“有法律根据”的保有？

2.2. 适用的法理可行性

王泽鉴教授所建构的权益侵害型不当得利，凡因侵害归属于他人权益内容而受利益，致他人受损害，欠缺正当性；亦即以侵害行为取得应归属他人权益内容的利益，而不具保有利益之正当性，即构成无法律上原因，而成立不当得利^{[9] [10]}。其规范功能在于，调整无法律上原因的利益变动，使应归属于某人的权益回归其应有状态。笔者认为低楼层业主的补偿请求权应适用于王泽鉴教授所论证的权益归属说，而不属于违法说。权益归属说的核心命题是：凡侵害法律上归属于他人的权益内容而受利益者，即构成不当得利，不以受益人的行为具有违法性或过失为要件。

将这一理论适用于加装电梯场景，具有显著优势：

第一，绕开“违法性”要件。高楼层业主即使经过合法表决程序取得行政许可，也不意味着其有权“无偿”保有以低层业主权益为代价所获得的利益。不当得利审查的是“保有利益的正当性”，而非“取得利益的行为是否合法”。合法程序可以阻却侵权责任中的违法性，但不能自动赋予受益人无偿保有应归属他人利益的正当性。

第二，调整对象从损害转向利益归属。低层业主无须证明其遭受了侵权法意义上的损害，仅须证明加装电梯侵害了法律上归属于其的权益内容，如采光、通风、安宁居住环境及房屋相对价值，而高层业主因此获得了本应归属于低层业主的利益，如便利提升、房屋增值等。不当得利制度的返还客体正是该“权益归属内容本身”或其转化形态的价值。

第三，举证责任分配更为合理。依权益侵害型不当得利的一般原理，低层业主仅须证明“受益人因侵害其权益归属内容而受利益”；受益人如主张其保有利益具有法律上原因(例如低层业主曾书面同意无偿接受该影响，或法律明文规定该利益可无偿保有)，应承担举证责任。这一分配避免了低层业主陷入难以证明损害具体数额的困境。

2.3. 构成要件的具体契合性分析

依王泽鉴教授的权益归属说的理论，权益侵害型不当得利的成立要件为：受益人受有利益；因侵害他人权益而受利益，致他人受损害；无法律上原因。以下逐一检验在加装电梯场景中的契合性。

1. 高层业主受有利益

加装电梯使高层业主获得两项明确的利益：其一，出行便利性的大幅提升，该便利具有财产价值；其二，房屋市场价值的显著增值，加装电梯对高层房屋的价值提升效应远高于低层房屋，低层业主则承受相对贬值，这一贬值本质上对应着高层业主的价值增益，属于权益转移的结果。

2. 因侵害低楼层业主权益而受利益，致低楼层业主受损害

王泽鉴教授指出，权益侵害型不当得利的保护客体不限于物权，还包括具有“权益归属内容”的其他法益。在加装电梯场景中，低楼层业主享有以下受保护的权益归属内容：

采光、通风、安宁的充分享有。这些虽非独立物权，但已通过相邻关系规范(《民法典》第 288~293 条)获得法律赋予的归属指向，其归属主体是特定不动产的权利人。电梯的加装及使用，实质上是高楼层业主以物理方式侵入并占用了本应专属低层业主的采光通风空间与安宁环境。这种占用本身就构成对权益归属内容的侵害。

房屋相对价值的保持利益。房屋价值是所有权“收益权能”的延伸体现。加装电梯导致低层房屋相对贬值，本质上是低层业主本可保有的“相对价值优势”被转移给了高层业主。该价值保持利益应归属于低层业主，高层业主不得无偿取得。

3. 无法律上原因

“无法律上原因”在权益侵害型不当得利中，指受益人“保有利益欠缺正当性”。加装电梯虽经“双三分之二”参与、“双四分之三”同意的业主表决通过，且完成行政审批，程序合法，但程序合法仅意味着可以加装，不代表中高楼层业主可无偿保有全部增值利益。表决规则是业主自治的程序规则，而非利益分配的实体规则，无法成为中高楼层业主无偿获益的法律依据。相邻关系中的容忍义务，要求低楼层业主不得阻挠合法加装施工、不得主张拆除电梯，但容忍义务不等于无偿牺牲，不能成为中高楼层业主无偿占有低楼层业主权益归属利益的正当理由。低楼层业主的采光、通风、房屋价值等权益，本应归属于低楼层业主，中高楼层业主未经补偿即通过加装电梯取得该权益对应的增值利益，本质是侵害低楼层业主的权益归属内容，无法律上原因保有该利益。

《民法典》第 985 条但书规定了三种排除情形，加装电梯场景均不满足。1、为履行道德义务进行的给付：电梯加装是民生工程，但高层获益并非基于对低层的道德义务给付，不适用该规则。2、债务到期之前的清偿：加装电梯与低楼层之间无既存债务关系，无提前清偿可言。3、明知无给付义务而进行的债务清偿：低楼层未主动给付利益，不存在明知无义务而清偿情形。综上，加装电梯补偿纠纷无《民法典》第 985 条规定的排除情形，权益侵害型不当得利的适用无法律障碍，正当性充分。

王泽鉴教授的权益侵害型不当得利理论，以“权益归属”为核心，无需行为违法性与过错，完全契合老旧住宅加装电梯合法行为致中高楼层获益、低楼层受损的特征。该理论与《民法典》第 985 条不当得利条款体系兼容，构成要件高度匹配，相较传统路径具有显著适用优势，能有效弥补法律空白、平衡各方利益，为低楼层业主补偿请求权提供了坚实、明确、可操作的法律依据。笔者认为，在司法实践中，应采纳权益侵害型不当得利理论，支持低楼层业主的合理补偿请求，既保障民生工程推进，又维护少数业主的合法权益，实现法律效果与社会效果的统一。

3. 权益侵害型不当得利的司法适用构造

前文证成权益侵害型不当得利可作为低楼层业主补偿请求权的规范基础，但学理方案须转化为可操作的裁判规则，否则将重蹈公平原则裁量泛化、同案不同判的困境。本章从要件识别、补偿酌定规则、评估机制、举证抗辩以及规范衔接层面，搭建司法适用框架。

1. 利益与损害的阶层识别

权益侵害型不当得利以“权益归属内容的移转”为核心，有别于侵权责任的损害要件，裁判中应当结合相邻关系容忍义务做阶层化判断。

就获益范围而言，仅财产性利益可纳入不当得利返还客体：中高楼层业主因电梯获得的房屋增值、可财产化的出行便利属于返还范围；纯粹生活便利、精神层面收益予以排除。计算时应当扣除中高楼层业主已支出的建设、运维成本，以净获益作为返还上限，避免受损方获得超额补偿。

就损害认定而言，采光、通风、安宁权益减损以及房屋相对价值贬损，属于归属于低楼层业主的权益内容。但妨害尚处于相邻关系容忍限度内，仅产生轻微感官影响而无客观权益减损的，不成立不当得利。只有妨害超出容忍义务边界，补偿请求权始得发生。

2. 补偿金额的酌定考量体系

不当得利返还数额以得利人净获益与受害人实际损失二者较低者为基准，在缺乏法定计算标准时，综合如下因素酌定：

第一，妨害客观程度。包括电梯构筑物造成的遮光面积、有效采光缩减时长、通风阻隔程度、电梯运行噪音与人流干扰强度等物理指标。

第二，不动产自身因素。结合受损业主楼层位置，一、二楼通常受影响最重，往上影响递减；兼顾房屋原有市场价值，区分自住住宅与经营性用房。

第三，利益分配事实。按照各中高楼层业主实际获益比例分配补偿义务，摒弃平均担责模式；若低楼层业主亦可享受电梯便利，可相应扣减补偿额度；当事人事前达成书面补偿协议的，优先遵从约定。

第四，减损与成本因素。采取降噪、优化井道位置等减损措施降低妨害的，可下调补偿数额；得利人实际投入的电梯建设维护成本应予扣除。补偿总额不得超过中高楼层业主扣除成本后的整体增值，严守不当得利的返还边界。

3. 第三方评估的有限引入机制

采光、噪音、房屋价值增减属于专业事实，法官难以直接判断，可引入第三方评估，但不宜将鉴定作为必经程序，防止诉讼成本畸高。评估分为两类：一是建筑规划类评估，用以判定妨害是否逾越容忍义务；二是房地产估价评估，比对加装电梯前后不同楼层房屋价值，测算增值与相对贬损幅度。

司法实践中设置双轨模式：当事人对利益、损害争议较大时，可依申请启动司法鉴定，并依照举证规则分配评估费用；事实清楚但价值难以精确量化的案件，采取“评估参考 + 法官酌定”模式，评估意见仅作为裁判参考，不得直接照搬鉴定数值作为判决结果。

4. 举证责任分配与抗辩事由审查

基于权益归属说的法理，配置差异化举证规则。低楼层业主承担初步证明义务：证明电梯已合法投入使用、自身权益归属内容遭受客观侵害、中高楼层业主获得财产性利益，无需对损失具体数额完成精确举证，数额可通过评估或法官酌定补足。

得利人主张保有利益具有法律上原因的，由中高楼层业主承担举证责任。典型抗辩事由包括：低楼层业主事前书面同意承受妨害；妨害未超出容忍义务；已经完成补偿给付；受损方自身享有电梯带来的财产利益。法院同时应当审查《民法典》第 985 条但书三项排除情形，确认不存在阻却不当得利返还的事由。

5. 与既有规范的裁判逻辑衔接

适用权益侵害型不当得利并非否定相邻关系规则，而是形成阶层式裁判路径：第一步援引《民法典》第 288 条相邻关系规则，确认合法加装情形下低楼层业主负有容忍义务，排除妨害、拆除电梯的诉求；第二步判断妨害是否超出容忍义务限度，未超出则驳回补偿请求；第三步妨害逾越限度时，以《民法典》第 985 条作为请求权基础，结合前述酌定要素与评估参考确定补偿，由受益业主按获益比例分担责任。

该模式严格区分请求权基础与利益衡量工具：补偿的规范依据为不当得利，公平原则仅作辅助说理，克服以往直接援引公平原则裁判所带来的规范缺位问题，实现民生工程推进与少数业主权益保护的平衡。

参考文献

- [1] 王利明. 论相邻关系中的容忍义务[J]. 社会科学研究, 2020(4): 10-21.
- [2] 戴鹏, 彭华. 老旧小区加装电梯表决规则的适用与完善——基于对《民法典》第 278 条的解释[J]. 西部学刊, 2026(1): 89-92.
- [3] 谢鸿飞. 《民法典》物权配置的三重视角：公地悲剧、反公地悲剧与法定义务[J]. 比较法研究, 2020(4): 64-77.
- [4] 黄清新. 老旧小区加装电梯时低楼层业主的容忍义务[J]. 荆楚法学, 2025(1): 27-38.
- [5] 梁汪洋, 肖扬. 旧住宅加装电梯低层业主补偿请求权的理论构造[J]. 河北工程大学学报(社会科学版), 2024, 41(4): 81-89.
- [6] 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: 378.
- [7] 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.
- [8] 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.
- [9] 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.
- [10] 王泽鉴. 不当得利[M]. 北京: 北京大学出版社, 2023: 184.