

老旧小区加装电梯中的适用边界及判断机制

崔晓莉

宁波大学法学院, 浙江 宁波

收稿日期: 2026年7月30日; 录用日期: 2026年8月13日; 发布日期: 2026年9月8日

摘要

人口老龄化背景下, 老旧小区加装电梯成为适老化改造的核心举措, 但高层出行要求与低层采光、通风、安宁等相邻权益冲突频发。纠纷核心并非业主表决程序瑕疵, 而是低层业主容忍义务的界定问题。容忍义务根植于所有权社会化理论, 是调和不动产权利冲突的民法工具, 但该义务存在法定限度, 不能无限扩张。结合《中华人民共和国民法典》相邻关系规范, 应当构建合法性前置审查、实质损害层级判断、比例原则利益衡量的递进式判断规则, 清晰划定容忍义务适用边界; 同时完善事前协商、差异化补偿、统一司法审查三位一体的协调机制, 在老年群体出行保障与低层业主物权保护之间实现动态利益平衡。

关键词

老旧小区, 相邻关系, 容忍义务, 利益衡量, 建筑物区分所有权

On the Boundaries and Judgment Mechanisms of the Tolerance Obligation in Elevator Installation for Old Residential Districts

Xiaoli Cui

Law School of Ningbo University, Ningbo Zhejiang

Received: July 30, 2026; accepted: August 13, 2026; published: September 8, 2026

Abstract

Against the backdrop of population aging, elevator retrofitting in old residential buildings has emerged as a core measure for age-friendly renovation. Nevertheless, frequent conflicts arise between high-floor residents' travel demands and low-floor owners' adjacent rights to lighting,

文章引用: 崔晓莉. 老旧小区加装电梯中的适用边界及判断机制[J]. 法学, 2026, 14(9): 92-100.

DOI: 10.12677/ojls.2026.149260

ventilation and residential tranquility. The crux of such disputes lies not in procedural defects of owners' voting, but in the definition of low-floor owners' tolerance obligation. Rooted in the theory of ownership socialization, the tolerance obligation serves as a civil law instrument to reconcile conflicts over real estate rights, yet such obligation is subject to statutory limits and shall not be extended without restraint. In light of the provisions governing adjacent relations under the Civil Code of the People's Republic of China, a progressive judgment framework consisting of preliminary legality review, graded identification of substantive damage and proportional interest balancing ought to be established to clearly demarcate the applicable boundaries of the tolerance obligation. Meanwhile, a three-in-one coordination mechanism covering pre-negotiation, differentiated compensation and unified judicial review shall be refined to achieve a dynamic balance between safeguarding the elderly's right to travel and protecting the real rights of low-floor owners.

Keywords

Old Residential Buildings, Adjacent Relations, Tolerance Obligation, Interest Balancing, The Right to Separate Ownership of Buildings

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. 引言

随着人口老龄化程度不断加深,老旧住宅适老化改造逐渐成为城市更新和基层治理中的重要内容。由于建设年代较早,大量老旧住宅存在配套设施不足、无障碍设施缺失等问题,加装电梯逐渐成为改善居民居住条件的重要措施。然而,加装电梯在提升部分居民生活便利的同时,也可能影响其他业主的既有权益,由此引发了高层居民通行需求与低层居民相邻权益保护之间的利益冲突。

从法律关系审视,此类纠纷并非单纯的建设项目争议,而是建筑物区分所有权关系中不同权利主体之间利益协调问题的具体表现。其核心症结不在于业主表决程序是否合法,也不在于加装行为本身是否具有公共价值,而在于如何界定低层业主对加装电梯所产生不利影响的容忍义务之适用边界。国内学界围绕老旧小区加装电梯场景下的相邻容忍义务展开多维度探讨,现有研究可划分为程序规范、实体法理、纠纷化解三条主流研究路径,但现有研究体系仍存在明显局限,由此凸显本文构建综合性分层判断框架的理论与实践价值。

其一,围绕业主表决规则、行政审批流程展开的程序导向研究。部分观点认为,化解加装电梯纠纷的核心在于完善集体议事与行政许可程序,应当细化业主表决比例、前置公示听证、规范规划建设审批要件,以程序合规化解邻里矛盾[1]。该类研究厘清了加梯项目启动的形式要件,为项目落地设置基础制度门槛,但存在明显局限:该类观点普遍将完备的表决、审批手续等同于容忍义务成立的充分依据,割裂了程序正当性与低层业主实体相邻权益保护之间的关联,默认只要流程合规,低层业主即需宽泛承受各类不利影响,未能回应实务中项目手续齐全却造成持续性重大妨害的裁判难题。

其二,聚焦相邻权、容忍义务边界界定的实体法理研究。有学者从所有权社会化、诚实信用原则等基础法理出发,区分加装电梯带来的不可量物侵扰与一般生活妨害,主张区分轻微影响与法律层面的实质权利侵害[2]。另有观点结合建筑物区分所有权规则,提出针对受损低层业主建立差异化补偿方案,借助利益调整缓和物权冲突[3]。实体维度研究弥补了程序研究重形式、轻实体权利保护的缺陷,但现有成果存在标准碎片化问题:现有研究多单独针对采光、噪音、房屋贬值等单一损害展开分析,尚未形成顺

位清晰、层层约束的统一审查逻辑，未能整合程序、损害、利益平衡三类要素构建体系化判断范式，直接造成司法实践裁判尺度不一、容忍义务边界模糊的现实困境。

其三，以社区调解、司法诉讼为核心的纠纷化解对策研究。有学者结合基层治理调研，梳理事前协商、人民调解、司法裁判多层次化解路径，提出统一损害赔偿标准、规范法院审理思路等优化建议。该类研究立足纠纷事后处置，具备较强实务参考意义，但普遍存在规则构建与运行机制脱节的短板：多数研究将容忍义务边界认定规则与协商、补偿、司法救济机制割裂讨论，未能搭建覆盖项目全周期的配套实施体系，理论层面划定的容忍限度难以转化为基层治理、司法审判中可落地的操作规范。

综合近年既有研究成果，当前相关研究存在三项结构性短板：第一，研究视角二元对立，呈现重程序轻实体或重实体轻程序的单向化倾向，程序研究忽视实体权益限制，实体法理研究缺少合法性前置约束，二者缺乏融合统一的分析框架；第二，容忍义务限度判断标准零散，未建立递进式分层审查规则，缺少合法性前置核验、实质损害分级判定、比例原则整体衡量的先后适用逻辑，法官自由裁量空间过大；第三，法理规则与配套协调机制相互分离，未形成事前、事中、事后衔接的一体化制度安排，无法在保障老年群体出行需求与低层业主物权保护之间实现长期动态平衡。

针对现有研究碎片化、单向化的缺陷，本文以老旧小区加装电梯中的容忍义务为核心研究对象，依托所有权社会化、诚实信用、比例原则三重理论基础，突破现有研究程序、实体、化解机制相互割裂的局限，构建合法性前置审查、实质损害层级判断、比例原则利益衡量的递进式判断规则，同步完善事前协商、差异化补偿、统一司法审查三位一体协调机制，形成兼顾法理标准与全流程治理的综合分析框架，弥补当前研究不足，为妥善化解加装电梯相邻权益纠纷提供体系化理论支撑。

2. 老旧小区加装电梯中容忍义务的现实困境

老旧小区加装电梯涉及建筑物区分所有权中的多方利益调整，其矛盾并非单纯源于建设项目本身，而是不同主体对于住宅利益实现方式存在差异。高层居民希望通过加装电梯改善居住便利，低层居民则关注自身既有生活状态和财产利益是否受到影响。在这一利益冲突过程中，如何确定不同主体之间权利行使的边界，成为加装电梯纠纷中的核心问题。

（一）居住便利需求与相邻权益保护之间的冲突

既有住宅加装电梯具有改善居住条件和回应老龄化社会需求的现实功能，但其建设和运行过程可能改变原有建筑空间关系，使部分业主承担一定程度的不利益。对于高层业主而言，加装电梯能够提升住宅使用便利性，改善老年居民以及行动不便群体的出行条件；对于低层业主而言，电梯设备建设可能对采光、通风、噪音以及住宅环境产生一定影响。

需要注意的是，并非所有不利影响均属于法律意义上的权利侵害。相邻关系制度所要解决的问题，并不是消除所有生活影响，而是在承认不动产权利相互影响的基础上，判断何种影响属于社会共同生活中的合理负担，何种影响已经超过权利人应当承受的范围。因此，加装电梯纠纷的关键并非简单判断建设行为是否有利，而在于如何确定影响程度与容忍范围之间的关系。既有住宅加装电梯中的核心矛盾并不是加装行为本身的合法性问题，而是在不同业主之间形成新的利益关系后，如何通过法律机制实现居住改善利益与相邻权益保护之间的平衡[3]。

（二）多数决机制与少数业主权益保护之间的张力

实践中，老旧小区加装电梯通常需要经过业主协商和表决程序。然而，多数决机制主要解决的是共同事项的形成问题，并不能当然解决少数业主权益受到影响的问题。既有住宅加装电梯中的表决规则不能单独解决权益冲突问题，需要在程序决策与实体利益保护之间建立协调机制，对少数业主权益受到影响的程度进行具体判断[4]。

如果仅以多数业主同意作为要求少数居民接受影响的依据,容易形成多数决定替代权益衡量的结果,使少数业主在建筑物区分所有权关系中处于不利地位。尤其是在加装电梯可能直接影响特定楼层居民采光、通风和居住安宁的情况下,仅依据表决结果认定少数业主必须接受影响,并不能充分体现相邻关系中利益平衡的要求。当然,少数业主的异议也不能当然否定加装电梯的合理性。如果任何轻微影响均能够成为阻止加装电梯的理由,则可能使合理的住宅改善需求难以实现。因此,关键并不在于赋予多数意见绝对效力,也不是赋予少数意见否决权,而是需要建立判断合理影响范围的规则。

(三) 司法实践中容忍边界认定标准不统一

由于现行法律对于加装电梯中相邻权益冲突的具体处理规则较为原则化,司法实践中对于加装电梯影响是否属于合理范围存在不同处理方式。部分裁判更加重视老旧小区改造的社会价值,认为在加装行为合法、影响程度有限的情况下,低层居民应当对一定程度的不便承担容忍义务;¹另一部分裁判则更加关注个体业主的居住权益保护,强调不能仅以公共利益、民生需求或者多数意见替代对实际损害的判断。²

上述差异反映出,加装电梯纠纷中的核心难题并非是否承认容忍义务,而是如何确定容忍义务成立的具体条件以及适用边界。如果缺乏明确判断标准,容易导致两种倾向:一方面,过度强调个体权利保护,使合理住宅改善需求难以实现;另一方面,过度强调社会利益,又可能扩大少数业主承担的不合理负担。

综上,老旧小区加装电梯中的核心问题,并非是否应当支持加装电梯,而是在承认不同主体利益均具有正当性的基础上,判断何种影响属于共同生活中的合理负担,何种影响已经超出相邻关系能够接受的范围。

3. 老旧小区加装电梯中容忍义务的正当性基础

(一) 所有权社会化理论:容忍义务成立的理论基础

传统所有权观念强调所有权人的绝对支配地位,认为权利人可以排除他人对其财产利益的干涉。但随着社会经济发展和生活关系复杂化,绝对化的所有权理念逐渐暴露出局限性。现代民法中的所有权已经不再是完全排他的个人权利,而是在社会共同生活中受到必要限制的权利。

所有权社会化并非降低所有权保护程度,而是在现代社会背景下重新认识所有权的社会功能,使所有权人在行使权利时承担一定社会义务[5]。容忍义务正是所有权社会化在相邻关系领域的具体体现,依不动产的性质、所处位置或当地习惯,相邻不动产权利人仅需忍受不超出相互容忍限度的通常侵扰[6]。在老旧小区加装电梯情形下,高层业主通过加装电梯改善居住条件,本质上属于对住宅使用功能的合理提升;而低层业主对由此产生的轻微影响承担一定容忍义务,则体现了相邻关系中权利相互限制的要求。当然,所有权社会化并不意味着权利可以被无限限制,只有在影响处于合理范围内时,才具有要求他人容忍的正当基础。

因此,所有权社会化为加装电梯中的容忍义务提供了理论依据,即个人权利应当在共同生活秩序中接受必要调整。

(二) 诚实信用原则:容忍义务运行的行为基础

如果说所有权社会化解释了容忍义务存在的价值依据,那么诚实信用原则则进一步说明了相邻主体在利益冲突中的行为要求。诚实信用原则不仅适用于交易关系,也适用于民事主体行使权利和履行义务的过程。在相邻关系中,由于各主体之间存在持续性的空间联系和利益关联,任何一方权利的实现都可

¹参见(2021)苏02民终3340号徐某等六人诉范某俭排除妨害纠纷案。该案裁判认为,加装电梯已履行合法审批程序且对低层业主采光、通风影响有限,其应承担相应容忍义务。

²参见(2025)京01民终9777号排除妨害纠纷案。该案裁判强调,行政审批不能替代对实际损害的判断,即便加装程序合法,若采光、通风等权益受到实质影响,仍应予以保护。

能影响其他主体利益。因此,权利行使不能仅关注自身利益实现,还需要考虑由此产生的外部影响。

具体而言,在加装电梯过程中,高层业主具有改善居住条件的现实需求,但该需求的实现不应以忽视低层居民利益为代价。加装方应当主动采取减少影响的措施,例如优化电梯安装位置、降低运行噪音、合理安排施工时间等,以避免将改善居住条件的成本全部转嫁给其他居民。同时,低层业主虽然享有维护自身居住环境的权利,但也应认识到,在共同生活空间中,部分轻微且合理的影响属于现代社会生活不可避免的负担。对于未超过合理范围的不利益,要求其承担一定程度的容忍义务,符合相邻关系中相互协作的基本要求。

因此,诚实信用原则使容忍义务不表现为单方面的权利牺牲,而成为相邻主体之间共同维护居住秩序的行为规范。

(三) 比例原则:容忍义务边界控制的方法基础

容忍义务虽然具有理论正当性,但由于其涉及对私人权益的限制,因此必须建立明确的边界控制机制。对于老旧小区加装电梯而言,既不能仅以改善居民生活条件为由要求低层居民承担全部影响,也不能因为存在一定不利益就否定加装行为。因此,需要通过比例利益衡量方法,对加装电梯所涉及的不同利益进行综合判断。

首先,应考察加装电梯所追求利益的重要程度。改善老年居民、行动不便居民的出行条件,具有一定社会价值和现实必要性,但该价值并不当然优先于其他业主的合法权益。其次,应判断是否存在降低影响的可能。容忍义务要求受影响居民接受合理范围内的不利益,但并不免除加装方减少损害的责任。加装方应通过设计优化、技术改进以及合理补偿等方式降低对其他居民的影响。再次,应衡量加装利益与居民承担的不利益之间是否保持合理平衡。如果加装电梯仅造成轻微影响,且相关主体已经采取必要减损措施,则要求低层居民承担一定容忍义务具有合理基础;但如果影响已经超过一般生活负担,对居民基本居住利益造成明显损害,则不宜继续扩大容忍义务范围。

需要特别说明的是,比例利益衡量中的补偿机制具有辅助功能。合理补偿可以调整利益分配,使部分居民承担的不利益得到弥补,但补偿不能成为扩大容忍义务范围的工具。对于已经超过合理限度的实质损害,不能通过给予补偿要求居民继续接受。

综上,所有权社会化理论为容忍义务提供价值基础,诚实信用原则为其运行提供行为要求,而比例利益衡量则为其适用提供边界控制方法。三者共同构成老旧小区加装电梯中容忍义务成立与适用的理论基础。下文将以此为基础,构建容忍义务的具体判断规则。

4. 老旧小区加装电梯中容忍义务的判断规则

容忍义务并非在所有加装电梯情形中当然成立。由于加装电梯涉及住宅使用利益、相邻权益保护以及社会公共利益等多重因素,不能仅依据加装行为具有改善居住条件的积极价值,或者多数业主已经同意,即认定低层居民负有容忍义务。相反,应当结合具体事实,对容忍义务成立基础、适用范围以及承担限度进行分层判断。

从判断逻辑来看,老旧小区加装电梯中的容忍义务可以形成合法性审查、实质损害判断、比例利益衡量的递进式判断模式。其中,合法性审查旨在确认加装行为是否具有进入利益衡量的基础;实质损害判断用于区分合理影响与权利侵害;比例利益衡量则进一步确定在存在一定不利益的情况下,要求相关居民承担容忍义务是否具有合理性。

(一) 合法性审查:容忍义务成立的基础判断

容忍义务首先以被容忍行为具有正当性为前提。相邻关系中的容忍义务并非要求权利主体接受任何来自他人的影响,而是针对合法权利行使过程中产生的合理影响。因此,在判断低层居民是否需要承担

容忍义务时，应首先审查加装电梯行为本身是否具有合法基础。

具体而言，应从两个层面进行考察。第一，应审查加装电梯项目是否符合相关行政管理规范。老旧小区加装电梯涉及规划、建设、安全等公共管理事项，相关审批程序主要用于确认建设行为是否符合公共管理要求。若加装电梯未经必要审批程序，或者违反相关建设规范，则该行为本身缺乏合法基础，由此产生的不利影响不能要求相邻居民承担。第二，应审查业主之间是否形成充分协商。加装电梯虽然涉及公共改善利益，但其本质上仍属于建筑物区分所有权关系中的共同事项。充分协商程序不仅有助于保障相关居民的知情权和参与权，也能够降低利益冲突发生的可能。需要注意的是，行政审批通过并不意味着低层居民当然负有容忍义务。行政审批解决的是建设行为能否实施的问题，而相邻关系中的容忍义务解决的是私人权益之间如何协调的问题。即使加装电梯已经获得行政许可，仍需要进一步判断其对特定居民造成的不利益是否超过合理范围。

因此，合法性审查只是容忍义务判断的第一步，其功能在于确认加装电梯行为具有进入利益衡量的资格，而非直接得出居民必须承担容忍义务的结论。

（二）实质损害判断：容忍义务范围的事实判断

在确认加装行为具有合法基础后，还需要进一步判断该行为对低层居民造成的影响是否达到实质损害程度。容忍义务并不否认损害的存在，而是区分合理影响与实质侵害。容忍义务并不否认加装电梯可能造成一定影响，而是要求区分一般生活影响与法律意义上的权利侵害。现代城市生活中，不动产之间存在空间上的紧密联系，完全避免任何影响并不现实。因此，只有当影响超过社会一般生活能够接受的范围时，才可能否定容忍义务的适用。

判断是否构成实质性损害，还应当综合考虑影响的性质、程度、持续时间以及对正常生活的影响。首先，应关注影响是否达到实质程度。对于采光、通风、噪音等问题，应结合住宅结构、空间距离以及实际影响情况进行判断，在采光影响方面，可参照《建筑采光设计标准》³(GB 50033-2013)等相关技术标准；在噪音影响方面，可参照《声环境质量标准》⁴(GB 3096-2008)中的分类标准进行类型化判断，而不能仅依据存在影响这一事实认定侵害。而不能仅依据存在影响这一事实认定侵害。其次，应关注影响是否具有持续性和不可避免性。如果相关影响仅存在于施工阶段，并且能够通过合理措施降低，则通常不属于超过容忍范围的损害；反之，如果电梯建成后持续影响居民正常居住使用，则需要进一步评价其是否超过合理限度。再次，应避免将房屋价值变化简单等同于权利侵害。虽然加装电梯可能影响部分房屋交易价值，但是否构成应受保护的损害，需要结合具体情形判断，不能仅依据抽象价值变化否定加装行为。

（三）比例利益衡量：容忍义务限度的价值判断

即使加装电梯行为合法，并且对低层居民造成一定影响，也不能简单得出必须容忍的结论。由于该问题涉及不同主体利益之间的冲突，需要通过比例利益衡量确定权利限制是否具有合理性。

首先，应考虑加装电梯所追求利益的重要程度。改善老年居民和行动不便者的出行条件，具有明显的社会价值和现实需求。在不存在严重权益侵害的情况下，该利益应当得到充分考虑。其次，应考察加装方是否采取必要的减损措施。容忍义务并不意味着受影响居民必须承担所有不利益。利益衡量就是在冲突的利益之间进行平衡协调^[7]。加装电梯方在实现自身利益过程中，应当主动采取降低影响的措施，例如优化电梯安装位置、减少噪音影响、合理安排施工时间等。权利实现者负有避免不必要损害扩大的义务。再次，应衡量加装利益与居民损失之间是否保持合理比例。如果加装电梯仅造成轻微影响，且已经采取合理补救措施，则要求低层居民承担一定容忍义务具有正当性；但如果加装行为虽然具有改善价值，却导致低层居民承担明显超过一般生活负担的不利益，则不应要求其继续容忍。

³<https://www.soujianzhu.cn/NormAndRules/NormContent.aspx?id=418>

⁴https://www.mee.gov.cn/ywgz/fgbz/bzwb/wlhj/shjzlbz/200809/t20080917_128815.shtml

此外, 补偿机制也是比例衡量的重要因素。在合理范围内, 通过适当补偿可以实现利益重新分配, 使个体承担的负担与获得的社会利益保持相对平衡。但需要强调的是, 补偿不能替代损害判断, 也不能使超过合理限度的侵害行为获得正当化。

因此, 比例利益衡量并非简单比较多数利益与少数利益, 而是在具体情境下判断权利限制是否必要、适当以及合理。只有当加装目的正当、影响程度有限、减损措施充分, 并且整体利益关系保持平衡时, 才能要求低层居民承担相应容忍义务。

5. 老旧小区加装电梯中容忍义务的实现机制

容忍义务作为协调相邻权益冲突的重要制度工具, 其实现并不能仅依赖事后司法裁判。老旧小区加装电梯涉及多个主体长期共同生活关系, 如果缺少有效的协商、补偿以及司法判断机制, 即使通过裁判确认某一方承担容忍义务, 也可能难以实现纠纷的实质化解决。因此, 应当围绕利益协调、负担分配以及权利救济三个层面, 推动容忍义务由抽象法律原则转化为具体运行机制。

(一) 协商机制中的利益协调

老旧小区加装电梯通常需要经过业主之间的协商和表决, 但多数决机制主要解决的是共同事项的决策问题, 并不能当然解决少数业主权益受影响的问题。既有住宅加装电梯中的业主协商不应局限于表决程序, 而应通过充分沟通实现不同利益主体之间的协调, 以避免多数决机制简单替代权益衡量^[4]。对于可能受到影响的低层业主, 应当充分保障其知情和表达意见的机会, 使其能够了解加装方案、影响范围以及减损措施。具体而言, 在加装方案确定阶段, 应充分考虑电梯位置选择、施工方式、设备运行影响等因素, 通过优化设计降低对相邻居民的影响。对于确实存在利益损失的情况, 也应通过协商方式提前明确责任承担和解决方案。通过程序性协商, 可以使容忍义务的承担建立在充分沟通基础之上, 减少事后纠纷发生。

因此, 协商机制的意义并不在于通过多数表决强制形成结果, 而在于通过利益沟通寻找不同主体均可接受的方案, 实现从多数决定向利益协调的转变。

(二) 补偿机制中的损失分配

容忍义务并不意味着受影响主体必须无条件承担全部不利益。现代相邻关系强调权利协调, 而非单方面利益牺牲。当加装电梯在具有正当性的情况下仍不可避免造成一定损失时, 应当通过合理补偿机制实现利益再平衡。

首先, 应明确补偿机制的适用前提。补偿主要针对的是在容忍范围内, 由部分居民承担的不均衡负担。例如, 加装电梯可能导致部分低层居民采光受到一定影响、居住便利下降, 虽然尚未达到排除妨害或者损害赔偿的程度, 但其承担的负担明显高于其他居民, 此时可以通过补偿方式实现利益调整。相邻关系中的补偿机制并非对侵害行为的认可, 而是对于合法利益实现过程中产生的不均衡负担进行调整, 其目的在于实现公平分配^[3]。其次, 应明确补偿不能替代损害判断。如果加装电梯造成的影响已经超过社会生活可接受范围, 构成对相邻权益的实质侵害, 则不能通过给予一定经济补偿要求居民继续接受该影响。换言之, 补偿解决的是合理范围内的利益失衡问题, 而不是使超过容忍限度的侵害行为获得合法化。再次, 应建立多元化补偿方式。除经济补偿外, 还可以通过施工安排优化、后续维护责任分担等方式降低受影响居民的不利益。例如, 对于施工阶段产生的临时影响, 可以通过合理安排施工时间减少影响; 对于长期运行影响, 可以通过维护责任明确降低居民负担。因此, 补偿机制的功能在于实现利益重新配置, 而不是扩大容忍义务适用范围。

(三) 司法审查中的标准统一

在协商无法达成一致的情况下, 司法裁判成为解决加装电梯纠纷的重要方式。但由于此类纠纷同时

涉及公共利益、私人权益以及相邻关系调整,法院不能简单依据行政审批结果或者多数业主意见作出判断,而应建立更加具体的审查标准。

首先,应审查加装行为的合法性。法院需要判断加装电梯是否符合相关规划、建设以及管理要求,以确定该行为是否具有要求相邻居民承担容忍义务的基础。其次,应审查实际影响程度。对于采光、通风、噪音以及房屋使用功能等方面的影响,应结合具体建筑条件和居民实际生活状况进行判断,区分一般生活影响与超过合理限度的实质损害。最后,应进行综合利益衡量。法院应考察加装电梯所实现的居住改善价值、低层居民受到的不利益程度、加装方采取的减损措施以及是否提供合理补偿等因素,在具体案件中确定容忍义务的适用范围。

值得注意的是,司法审查的三个步骤与本文第四部分所构建的合法性审查、实质损害判断、比例利益衡量之递进式判断规则形成内在呼应。法院在个案中依次审查加装行为的合法性、影响的实际程度以及利益的整体平衡,既避免以程序合规替代实质判断,也防止以个体权益受损全盘否定加装行为的合理价值。通过此种审查路径,可以使容忍义务的适用在司法层面获得更加统一和可预期的实现。

6. 结语

老旧小区加装电梯纠纷的实质,并非简单表现为支持加装与反对加装之间的利益对立,而是在建筑物区分所有权关系中,不同主体基于自身利益需求产生的权利协调问题。在现代社会共同生活背景下,不动产权利之间的相互影响日益明显,传统强调绝对排他的所有权观念已经难以独立回应复杂的利益冲突。因此,如何在保障合理居住改善需求的同时维护相邻主体合法权益,成为相邻关系制度需要解决的重要问题。

容忍义务作为协调相邻权利冲突的重要制度工具,其价值并不在于要求某一方无条件让渡利益,而是在承认不同主体权益均具有正当性的基础上,通过合理限制权利行使边界,实现共同生活秩序下的利益平衡。具体到老旧小区加装电梯情形中,低层居民承担一定范围内的容忍义务,并非源于多数意见对少数意见的替代,也不是基于加装电梯社会价值对个人权益的当然优先,而是建立在加装行为具有合法基础、影响程度处于合理范围以及利益衡量结果具有正当性的基础之上。

本文所构建的合法性审查、实质损害判断、比例利益衡量的递进式判断规则,为司法实践提供了可操作的审查框架,有助于化解当前裁判标准不统一的困境。同时,协商机制、补偿机制与司法审查机制的三位一体配置,为容忍义务从抽象原则转化为具体运行规则提供了制度路径。因此,容忍义务的适用必须受到必要限制。一方面,应避免将改善居住条件、回应老龄化需求等社会价值泛化为要求业主承担不合理负担的依据;另一方面,也应防止以绝对化的权利观念否定合理住宅改善活动。通过完善协商机制、补偿机制以及司法审查机制,可以使不同主体在利益表达、负担分配和权利救济方面形成更加协调的制度安排。

从更广泛的意义上看,老旧小区加装电梯中的容忍义务问题反映了现代民法从单纯强调权利保护向兼顾权利协调的发展趋势。未来,在处理类似相邻关系纠纷时,应继续以权利平衡为基本理念,在保障个人权益的同时关注社会共同生活需求,通过具体化的判断标准实现个体利益与共同利益之间的动态平衡。

参考文献

- [1] 宋伟哲.既有住宅加装电梯的困境、批判与对策[J].河北法学,2022,40(9):159-184.
- [2] 白云.容忍义务在相邻关系中的适用[J].人民司法,2023(26):65-67.
- [3] 沈科,俞建伟.既有住宅楼加装电梯情形下相邻业主的权利保护与利益平衡[J].中国律师,2022(11):50-52.

- [4] 朱雅琪. 论老旧小区加装电梯的表决规定[J]. 上海房地, 2024(1): 20-22.
- [5] 王利明. 民商法研究(第三辑)(1997-2000 年) [M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2020.
- [6] 焦富民. 容忍义务: 相邻权扩张与限制的基点——以不可量物侵扰制度为中心[J]. 政法论坛, 2013, 31(4): 113-120.
- [7] 邓轶杰. 论既有住宅加装电梯中容忍义务的适用[J]. 西部学刊, 2024(21): 88-91.