

以案释法

业主出资加装电梯后卖房 电梯补助归谁

老旧小区加装电梯，业主根据楼层按不同比例出资，是业主们都受益的事情。但电梯安装完成并交付使用后，原业主将房屋出售给他人，新业主和原业主谁能获得加装电梯补助款？

基本案情

2022年，封某、蒋某等14名业主共同决定为单元楼加装电梯，各业主商议根据楼层按照不同比例共同集资438004元（已扣除分摊费用），其中封某出资47786元（已扣除分摊费用），出资额占比10.91%。各业主未签订有关案涉电梯补助款使用、分配、电梯运行管理等内容书面协议。

2023年，案涉加装电梯安装完成并交付使用。之后，第三人李某、伍某购买了封某在该小区所有的房屋。双方未签订书面房屋买卖合同，也未对案涉电梯运行使用、维护管理所需资金等相关事项进行约定。上述房屋现登记在李某、伍某名下。

2023年11月，有关部门将案涉加装电梯补助款120000元予以发放，蒋某作为该小区电梯加装委员会财务人员负责收取及管理该款项，除去部分合理开支后，剩余电梯补助款117294元未予分配。之后，大部分业主同意将上述款项作为电梯的维保费和电费的支出予以留用。

封某认为自己在出售房屋之前出资加装电梯，且出售房屋时电梯已经交付使用，自己获得补助款合理合法。蒋某认为封某已将案涉房屋卖出，且在出售房屋时已经将相应款项计算在房款成本内，案涉电梯补助款应由新房主享有。李某、伍某认为自己按照电梯房的价格购入房屋，购房款中包含了电梯加装费，补助款应由自己享有。

各方争执不一，封某诉至法院，要求蒋某支付其电梯补助款13092元。

法院审理后认为，各业主在加装电梯过程中未签订协议对案涉电梯补助款的分配和使用方案进行约定，而案涉电梯补助款系政府对各业主集资加装电梯的财政补贴，封某作为参与集资加装电梯的业主之一，理应享有分得案涉电梯补助款的权利。其他业主在加装电梯过程中未形成案涉电梯补助款分配和使用方案的情况下，未经封某同意，将封某应分得的案涉电梯补助款留作他用，无事实和法律依据，故对封某提出蒋某向其支付案涉电梯补助款的诉讼请求，法院予以支持。

由于各出资业主对案涉电梯补助款享有的份额没有约定，依法按照各自出资额确定份额，故按照封某10.91%的出资比例计算，蒋某应从案涉电梯补助款中向封某支付12797元（即117294元×10.91%）；封某主张支付超出部分的金额，无事实依据，法院不予支持。

李某、伍某在购买案涉房屋后，对案涉电梯有使用权。由于买卖双方房屋买卖合同中未对案涉电梯运行使用、维护管理所需资金进行约定，事后亦未达成补充协议，按照“谁受益，谁出资”的原则，该电梯后续运行使用、维护管理所需资金应由新业主李某、伍某按照一定分摊比例负担，故对蒋某、李某、伍某提出封某不应享有案涉电梯补助款的辩解意见，法院不予采信。

最终，法院判决被告蒋某向原告封某支付加装电梯补助款12797元；驳回原告封某的其他诉讼请求。

该案判决后，各方当事人均服判息诉，判决现已生效。

法官说法

老旧小区加装电梯是推动城市更新、缓解老弱人群出行难的民生工程，可以改善老旧小区居住环境，也是明显改善人民群众生活质量的善举。不少地方政府对于加装电梯的补助政策通常包括一定的资金补助，用于鼓励和支持老旧小区居民加装电梯。

本案系由于加装电梯补助款的分配引发的邻里矛盾。因此，法官特别提示，广大业主在签订加装电梯协议时，应该明确建设资金分摊方案、电梯运行后维护分摊方案和财政补贴的分配方案。

同时，邻里之间应本着和谐、友善的原则相互沟通和协商，正确处理邻里关系。

据“山东高法”微信公众号

租车自驾游出了事故 责任由谁来担

春节假期期间，人们赴外地游玩时，租车自驾游成为一种选择。如果对驾驶车辆和当地交通不熟悉，租车出行不慎发生交通事故，责任该谁来承担？

基本案情

阿珍向阿强所在公司租借一辆小型汽车用于节假日出行，自驾前往景区。

双方在合同中约定阿珍应妥善使用租赁车辆，维持车辆原状，未经允许，不得擅自修理车辆。

在租借过程中，阿珍驾驶该车在转向时与张三驾驶的的车辆相撞，造成两辆机动车损坏。

事故发生后，交警认定阿珍承担事故全部责任，张三无责任。张三起诉阿强和阿珍及租赁车辆保险公司，要求共同赔偿其车辆损失。阿强亦起诉阿珍，要求其赔偿租赁车辆修理期间的租金损失。

法院经审查认为，阿强在出租车辆过程中对于事故发生并无过错，故对于张三主张阿强承担责任的诉讼请求不予支持。对于张三主张的损失费用，经法院认定后，由保险公司先行赔偿，不足部分由阿珍赔偿。阿珍和阿强签订的汽车租赁合同纠纷系双方当事人真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，双方应按合同约定全面履行合同义务。阿强已经按照合同约定向阿珍交付租赁车辆，阿珍应当依照合同约定支付租金。阿强主张车辆维修期间为50天，阿珍抗辩维修期间过长，考虑汽车损坏的实际情况和维修等待时间，法院酌情确定案涉车辆维修时间以30天为宜，判令阿珍按照合同约定的日租金标准向阿强支付车辆维修期间的租金损失。

法官说法

根据《中华人民共和国民法典》第一千二百零九条规定，因租赁、借用等情形机动车所有人、管理人与使用人不是同一人时，发生交通事故造成损害，属于该机动车一方责任的，由机动车使用人承担赔偿责任；机动车所有人、管理人对损害的发生有过错的，承担相应的赔偿责任。

租车出行作为当前热门的假期出行方式，在充分享受便利的同时，请不要忘记其背后的风险隐患。

在租车过程中，作为承租人，应注意阅读租赁合同中关于承租人义务的合同条款，除租金计算和车辆归还之外，还应留心车辆维修、违约责任等重点内容，仔细检查租赁车辆状况，注意在租赁过程中及时保留证据，避免事后产生纠纷。在驾驶过程中，应提前熟悉租赁车辆的操作方式，携带好自身驾驶证件，确保安全再出行。若不了解当地路况，应减速慢行，多多观察，勿争勿抢，小心避让，留心路边障碍物和行人、非机动车等突发状况，在便捷出行的同时注意交通安全。

据“天津高法”微信公众号

