



在昆明市某老旧小区改造过程中，因一名老人阻挠，导致加装电梯工程延误。电梯建成后，该老人想使用，遭到大多数业主的反对。低楼层业主对加装电梯是否具有“一票否决权”？反对加装电梯的业主有权使用电梯吗？

### 反对加装电梯的老人乘坐电梯遭拒

2022年，吴大爷居住的昆明市某老旧小区改造项目启动。经该栋单元楼21户业主表决，其中18户业主支持加装电梯。家住3楼的吴大爷以影响采光、产生噪声为由，拒绝参与集资加装电梯。施工方进场施工后，吴大爷称施工噪声影响其休息，多次与施工方发生争执，导致安装工程进展缓慢。最终，在吴大爷之女将其接走后，电梯加装工程方才完成。

电梯装好后，吴大爷依然每天爬楼梯出入。去年3月，因不慎摔倒造成髌关节骨折，吴大爷只能依靠轮椅出行。他向该栋单元楼业主代表提出，希望在补交相应集资款后使用电梯。但参与集资的18户业主认为，因吴大爷前期多次反对加装电梯，延误施工进度，故反对其共同使用。最终，吴大爷诉至法院，请求确认其按前期加装电梯筹资方案支付2万余元建设费用后，正常使用电梯。

经法院审理认为，本案涉及的电梯在使用属性上系建筑物的共有部分，吴大爷与其他业主对电梯享有使用权和共同管理的权利。吴大爷使用该电梯不属于相关法律及司法解释规定的应由业主共同决定的事项，也不会导致其他业主使用电梯的合法权利受到损害，故无须经

多数业主同意。依据公平原则，吴大爷使用电梯应以交纳集资款为前提。故法院判决，在吴大爷支付加装电梯的集资款后，由该栋单元楼业主代表为其提供电梯卡，供搭乘电梯使用。

### 共同决定事项业主没有“一票否决权”

老旧小区加装电梯的过程中，若有业主事先拒绝参与集资，建成后又想使用电梯，其他业主能拒绝吗？

“根据《中华人民共和国无障碍环境建设法》第二十二条规定，国家支持城镇老旧小区既有多层住宅加装电梯或者其他无障碍设施，为残疾人、老年人提供便利。”据云南晨昀律师事务所律师杨生顺介绍，《中华人民共和国民法典》第二百七十八条第七项规定，改建、重建建筑物及其附属设施，属于业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第七项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

本案中，建筑物上加装电梯属于“改建、重建建筑物及其附属设施”范畴，故低楼层业主对此没有“一票否决权”，只要符合前述业主共同决定事项的表决条件，依法办理相关报建、审批手续，小区即可加装电梯。吴大爷在补交集资款后有权使用电梯，若其不愿补交集资款却要求享受电梯使用权，则侵害了其他业主的合法权利，其他业主有权拒绝其使用。

杨生顺律师表示，老旧小区加装电梯是一项便民举措，邻里间应多一些理解和包容，坚持自愿平等、友好协商、兼顾公平的原则决定相关事宜，共同营造和谐舒适的居住环境。🏠

本刊记者 李宏刚 / 文

## 反对加装电梯的业主有使用权吗