

山东省临沂老楼加装电梯厂家-山东省临沂电梯钢结构厂家-老小区改造

产品名称	山东省临沂老楼加装电梯厂家- 山东省临沂电梯钢结构厂家-老小区改造
公司名称	滨州奥菱电梯有限公司
价格	350000.00/件
规格参数	
公司地址	滨州市邹平县城南醴泉四路星河上城1号楼1-801
联系电话	18265759888 15953361985

产品详情

滨州奥菱电梯有限公司

山东省临沂专做钢结构电梯井道，山东省临沂钢结构电梯井道制作，山东省临沂专业做钢结构电梯井道，山东省临沂电梯井道钢构，山东省临沂电梯井道钢架，山东省临沂钢结构平台制作，山东省临沂钢结构消防楼梯制作、安装，山东省临沂钢结构装饰造型工程，山东省临沂异型复杂钢结构，山东省临沂旧楼加装电梯，山东省滨州旧楼加装电梯电梯井道

服务专业，品牌口碑，价格合理，是您的合作伙伴。

主营：电梯钢结构、旧楼加装电梯、老小区电梯改造、电梯销售、老旧小区外加电梯、杂物电梯销售、传菜电梯销售、加装别墅电梯、外挂电梯、外装电梯、电梯门套制作、电梯门套安装、电梯厂

山东省临沂老楼加装电梯厂家-山东省临沂电梯钢结构厂家-老小区改造

加装电梯前，各业主都应当按照《民法典》规定的平等、公平、自愿、合理的原则和团结互助的要求，自主、真实地表达自己的意愿，任何组织和个人都不得强迫或纠缠，更不能以情感、道德绑架，把解决自己的养老问题、有关困难，或者是房屋增值的期望，建立在损害其他业主合法权益，甚至可能承担人身伤害、房屋损坏等风险责任之上。要清楚自己的养老问题，首先是自己和自己子女的责任，不属于其他业主理所应当的义务。社会公共利益是指为广大公民所能享受的利益，社会公共利益强调利益的公共性而非私人利益，利益的承载者是社会而不是个人。公共利益的判断遵循以下特征：一是利益主体数量

的不确定性。公共利益的主体是不特定的多数人或全体，如公共图书馆并不是所有人都会进去，但它对所有的人开放。这里“不特定多数人”类似于社会法上的“社会”，既可能包括全体社会，也可能只是部分社会。公共利益中的“公共”不单指个人、社会团体、社会组织或少数人组成的群体，而是所有人中不特定的多数人或全体社会成员。二是利益实体上的共享性。公共利益在实体上可以共享但不能分割，它不能为某些人独占而排除他人享有。三是道德上的正当性。从法理上看，公共利益体现并符合和谐社会的价值取向。任何公共利益在道德上都是正当的，没有不正当的公共利益，其正当性来源于普遍权利，是普遍权利保障的必然结果和要求，是在一定社会条件下或特定范围内不特定多数主体利益相一致的体现。加装电梯的受益对象是特定的，因此，并不符合公共利益的特征。加装电梯适用《民法典》第二百七十八条第一款第七项及第二款的规定，只要有“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”即可

其实这是对《民法典》第二百七十八条的不当理解(一)《民法典》第二百七十八条以列举的方式规定了建筑区划内需由业主共同决定的事项及其表决规则，用于规范业主共同管理权的行使。《民法典》第二百七十一条规定，“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”从《民法典》本条规定内容来看，业主的建筑物区分所有权包括其对建筑物专有部分的所有权，对建筑区划内的专有部分以外的共有部分享有共有权和共同管理的权利。即：业主对住宅、经营性用房等建筑物专有部分享有所有权，可以依法占有、使用、收益和处分；业主对建筑区划内的电梯、过道、楼梯、外墙面等共有部分享有共有权；业主对专有部分以外的共有部分享有共同管理的权利。《民法典》第二百七十八条、第二百八十四条，对业主管理权的主要内容和行使管理权的方式等问题作了规定。建筑物区分所有权除了对物的专有所有和共有所有外，还具有成员权属性。建筑区分所有权中的成员权，也可以理解为物业管理方面的权利，即每个区分所有权人所拥有的对于建筑物有关的物业所享有的权利。《民法典》第二百七十八条第一款以列举的方式规定了建筑区划内需由业主共同决定的事项：(一)制定和修改业主大会议事规则；(二)制定和修改管理规约；(三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员；(四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金；(六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金；(七)改建、重建建筑物及其附属设施；(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；(九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

本条第二款规定了业主共同决定事项的表决规则，即所有建筑区划内需由业主共同决定的事项，无论是较为重大事项还是一般性、常规性的事务，都应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占三分之二以上的业主参与表决。决定筹集建筑物及其附属设施的维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动，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。《民法典》第二百七十八条是以“共有”为前提，是对“已有”客体行使共同管理权。(二)从加装电梯所涉业主民事权利角度看，加装电梯更多地涉及业主作为民事主体所独立享有的安宁权、财产权、环境权等民事权益，这些民事权利已超出共同管理权管理的范畴。住宅是**个人、家庭日常生活居住使用的房屋。在加装电梯中主要涉及相关业主的民事权利和利益包括：一、经济利益，主要是纯粹经济损失利益。所谓纯粹经济损失，是指除了因对人身体的损害和对财产的有形损害而造成的损失以外的其他经济损失。加装电梯虽然没有对业主财产造成有形损害，但客观上在使部分楼层溢价的同时，也必然会导致有的楼层产生价值贬损，而使该业主造成财产损失。《民法典》明确规定，在行为人能够预见乃至故意导致纯粹经济损失或法律明文规定的情况下，行为人应当承担侵权责任。二、环境权益，所谓环境权益，就是指民事主体对良好环境品质享有的权益。关于环境权益的内容，目前认识比较一致的包括清洁空气、清洁水、眺望、通风、日照、宁静、观赏等，加装电梯有可能会影响部分业主特别是底层住户的采光、眺望、通风等，使其环境生活质量受损。三、安宁权，《民法典》第一千三百零二条第二款将“隐私”界定为“自然人的私人生活安宁，如不愿为他人知晓的私密空间、私密活动、私密信息”。这一表述突出了私人生活安宁的权利。所谓私人生活的安宁权，就是自然人享有的维持安稳宁静的私人生活状态，并排除他人不法侵扰、侵害的权利。安宁权天然包含物理空间的安全与安宁以及心理、精神上的安稳与宁静两个方面。安宁权属于人格权，是**权，任何人都负有消极不作为的义务。加装电梯有可能会影响部分业主的家庭隐私，给正常生活带来不便，损害其安宁权。这些权益并不在第二百七十八条规定的业主所共同决定的事项范围。(三)从法律解释角度分析，民法典第二百七十八条第一款第七项“改建、重建建筑物及其附属设施”并不涵盖加装电梯。按照法律条文的字义和语法，并按照构成法律条文的词的通常用法来解释该法律条文的含义的文义解释是所

有法律解释中*基本也*主要的解释方式。在司法实践中，对文义清楚、内含明确的法律规定，只做“文义解释”即可。《民法典》第二百七十八条第一款第七项“改建、重建建筑物及其附属设施”中，“改建”是指在原有基础上改造建设；“重建”则是指建筑物损毁或拆除后，重新建造。因此，第七项是指在原有建筑物及其附属设施基础上的改建或重建，而不是从无到有的“新建”，加装电梯是从无到有，显然不属于“改建”“重建”。以“举轻以明重”的法律适用方法，既然“改建、重建建筑物及其附属设施”，需“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。”那么作为“新建”建筑物及其附属设施的电梯加装，其表决条件必然应该更高。三、加装电梯应遵循《民法典》总则所确立的原则，由相关业主自主决定我国是成文法国家，社会关系的规范和调整依靠权力机关颁布的法律。《宪法》第三十三条第二款规定：“中华人民共和国公民在法律面前一律平等。”从根本法的角度确定了公民的法律地位平等。《民法典》第四条规定：“民事主体在民事活动中的法律地位一律平等。”平等原则是民法典基本原则之一，是指民事主体在法律地位上是平等的，其合法权益应当受到法律的平等保护。具体地说是指民事主体享有独立、平等的人格，在具体的民事法律关系中互不隶属、地位平等，各自能够独立地表达自己的意志，其合法权益平等地受到法律保护。《民法典》第五条规定：“民事主体从事民事活动，应当遵循自愿原则，按照自己的意思设立、变更、终止民事法律关系。”第一百三十条规定：“民事主体按照自己的意愿依法行使民事权利，不受干涉。”自愿原则的实质内涵就是意思自治，民事主体按照自己的意愿行使民事权利，是民法上意思自治原则在民事权利行使中的具体表现。在民事活动中，民事主体的意志是独立的、自由的、排他的，完全根据自己的主观判断决定民事法律关系的设立、变更和终止。只要不违反法律、公共利益、公序良俗，就不受其他任何机关、团体、个人的非法干预。《民法典》第三条规定：“民事主体的人身权利、财产权利以及其他合法权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。”这表明任何合法民事权益，无论是法定权益还是意定权益，均受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。第一百二十六条规定：“民事主体享有法律规定的民事权利和利益。”《民法典》通过规定民事主体享有法律规定的民事权利和利益这一条款，实现了对民事权利的全面保护，极大地扩张了民事主体的权利范围。加装电梯更多地涉及业主通风采光、房屋价值损益、居住环境安静、私密性保护等人身、财产权益，这些民事权利由不同业主作为独立的民事主体所享有，应当由权利主体以自愿原则自主行使。权利为法律所赋予，也为法律所保障。民事权利法律保护重在赋予民事主体充分、完全的意思自治空间以行使权力，防止公权力对私权利的不当干涉。我国《宪法》第五十一条规定：“中华人民共和国公民在行使自由和权利的时候，不得损害国家的、社会的、集体的利益和其他公民的合法的自由和权利。”《民法典》第一百三十二条规定：“民事主体不得滥用民事权利损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。”禁止权利滥用原则为大陆法系各国民法典所确立。一切民事主体的合法权益，均受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。既然民事主体地位平等，民事权利平等受到法律保护，因而应当遵循意思自治原则，平等处理民事法律关系，不存在“少数服从多数”之说。对于是否同意加装电梯应由相关业主在平等、自愿基础上协商决定，不得以“少数服从多数”或借口“公共利益”侵犯业主的合法权益。