

出资加装电梯后卖出房子，补贴款归谁

衡阳法院审理了这样一起案件，判决出资人即原业主按出资比例分得相应补贴款



扫码看视频



连线



扫码看视频

老旧小区加装电梯后，业主把房子卖了，没多久电梯补贴款到账，业主们商量把钱留着用于电梯后期电费、维护。卖了房的业主不干了，认为自己掏钱装电梯，补贴款应该分给她一部分，起诉到法院，要求按照出资比例分出她的补贴款份额。1月20日，衡阳市石鼓区人民法院通报了这起案件。■文/视频

三湘都市报全媒体记者 虢灿 通讯员 陶琛 谭舒婷 阳昌兴 邱鸿莹

出资加装电梯后卖房，补贴款归谁

2022年，陈女士所住的衡阳市石鼓区某单元业主共同决定加装电梯，商议根据楼层按比例集资，扣除相关分摊费用后，陈女士出资4.7万余元，出资额占比10.91%。当时各业主没有签订有关案涉电梯补贴款使用、分配、电梯运行管理等内容的书面协议。

2023年，加装电梯安装完成并交付使用，陈女士卖出了她位于9楼的房子。卖房时没有签订书面合同，也没有对加装电梯相关事项进行约定，此后，房子登记在买家李先生夫妇名下。

同年底，政府有关部门将案涉加装电梯补贴款12万元予以发放，彭女士作为该单元电梯加装委员会财务人员，负责收取及管理，扣除相关费用后，剩余电梯补贴款11.7万余元未予分配。之后，经部分业主提议并得到大部分业主同意，将这笔款项作为电梯的维保费和电费的支出予以留用。

此时，已经搬走的陈女士得知后，认为此前集资的钱是她付的，自己应该按比例获得补贴款。而购买了房子的李先生夫妇认为，买房时自己是以电梯房的价格购买的房屋。彭女士表示，自己仅仅是保管这笔补贴款，没有挪用资金，也没有权利分配资金，如果陈女士要分这笔资金，需要所有业主签字同意，其他业主对此并不同意。

协商无果，陈女士把彭女士起诉到法院，要求返还电梯补贴款，同时赔偿维权相关费用5000元。

法院：老业主按比例获赔电梯补贴款

法院审理认为，各业主在加装电梯过程中未签订协议对案涉电梯补贴款的分配和使用方案进行约定，而案涉电梯补贴款是政府对各业主集资加装电梯的财政补贴，陈女士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贴款的权利。其他业主在加装电梯过程中未形成案涉电梯补贴款分配和使用方案的情况下，未经陈女士同意，将陈女士应分得的案涉电梯补贴款留作他用，无事实和法律依据。

同时，由于各出资业主对案涉电梯补贴款享有的份额没有约定，依法按照各自出资额确定份额，故按照陈女士10.91%的出资比例计算，彭女士应从案涉电梯补贴款中向陈女士支付12797元（即 $117294 \times 10.91\%$ ）。

李先生夫妇在购买案涉房屋后，对案涉电梯有使用权。由于买卖双方在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，电梯后续运行使用、维护管理所需资金应由新业主李先生夫妇按照一定分摊比例负担。

陈女士提出彭女士承担其为追讨补贴款所花费的交通费、误工费及其他费用共计5000元的诉讼请求，因其未提供相关证据证明其事实主张，法院不予支持。最终，判决彭女士向陈女士支付加装电梯补贴款12797元；驳回原告的其他诉讼请求。



连续4年分红，这个小区不交物业费还有钱拿

三湘都市报1月20日讯 “刘娭毑，这是您的过年红包，新春快乐！”1月20日，长沙市开福区东风路街道德雅路社区邮电小区，居民们排着队高兴地领取红包。小区自管4年以来，没有收取居民物业费，每年还会拿出部分公共收益进行分红，原本开放式的老旧小区也有了新面貌。

不交物业费还能拿红包

“还没过年就有红包拿，小区越搞越好了，真的辛苦自管会的所有人”“没有物业公司，我们自己也管得不错的，物业费也不用交”“第4次收到红包了，周边好多小区都挺羡慕我们呢”……上午9时，邮电小区自管会办公室内，围满了前来领取公共收益的小区居民。手拿红包，大家脸上挂着灿烂的笑容。

“从第一年的30元每户，到现在的200元每户，小区一年胜过一年，大伙的底气也足了。”家住小区6栋的刘凤明告诉记者，小区的房屋始建于20世纪90年代，起初是邮电集团职工房，后因改制，小区便被纳入了社区开放式管理小区。没有专业团队进行管理，也没有物业公司进驻，小区的问题逐渐爆发出来，基础设施配套落后、停车难、环境差，直到小区成立自管会，面貌才扭转了过来。

“这几年，我们都还没有交过物业费，管理小区的运维资金都来自公共收益，特别是停车位收费。”刘凤明说，小区有30余个

地面停车位，居民每月停车租金为30元，租户为90元，临时停放的车辆，会按长沙市停车收费标准计算。正是有了这笔停车收费，小区管理才得以运行。

拿出3万元公共收益分红

“我们不收取物业费，而是用公共收益来替代，让大家真真切切感受到了小区的变化，特别是发红包的方式，更能激发居民对小区发展的关注度。”邮电小区自管会主任赵炬介绍，经过自管会协商，除去小区的必须开支，今年拿出3万元公共收益金用于发放过年红包，以每户200元的标准来发放。

早在2021年，邮电小区就完成了提质改造。为了加强小区的管理，社区党委在小区内招募热心肠、素质高的党员、群众成为社区“合伙人”，鼓励他们参选成立小区自管会，“组建了自管会后，小区的管理就由社区党委、小区党支部、小区自管会通过三方联动来共同解决小区遇到的问题。”

“我们想着通过停车系统来增加公共收益，在进门处设置了道闸，方便智能化管理。同时，小区内还最大化地划出了停车位。”赵炬介绍，停车收费是小区公共收益的主要来源，对小区路灯、地面维护等公共设施进行小修小补，年底也会拿一些来分红，剩下的公共收益将用做备用金。■文/图/视频

全媒体记者 杨昱 通讯员 郭婷

法官说法

加装电梯时应明确各项方案

本案是由于加装电梯补贴款的分配引发的邻里矛盾。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。

道歉声明

2013年至2018年，李长命（身份证号：43293019620911****）及祁阳市鑫建材有限公司股东在宋石过程中非法占用农用地，毁林99.9亩，造成林地资源和自然生态严重损害，但仍未感愧疚和自愿认错，祁阳县公安局立案侦查，依法追究刑事责任。被告人李长命认罪认罚，祁阳县人民检察院提起公诉，祁阳县人民法院判处有期徒刑三年，缓刑四年，并处罚金人民币393789元。（公司已缴纳）

2016年1月16日，我公司有限责

任公司2011年至2018年期间承包给自然人王中民

经营，王中民于2019年6月4日被祁阳县人民检察院以涉嫌

非法占用农用地罪进行公诉，祁阳

县人民法院2019年9月23日宣

布《中华人民共和国刑事诉讼法》《中华人

民共和国侵权责任法》等相关法律法

规之规定依法判决，被告人王中民

犯非法占用农用地罪，判处有期徒

刑一年六个月，缓刑一年六个月，

并处罚金人民币四万元。（公司已缴

纳）；刑事责任部分，祁阳县人民检

察院提起公诉，祁阳县人民法院判

决书已发生法律效力。

2013年至2018年，李长命（身份证号：43293019620911****）及祁阳市鑫建材有限公司股东在宋石过程中非法占用农用地，毁林99.9亩，造成林地资源和自然生态严重损害，但仍未感愧疚和自愿认错，祁阳县公安局立案侦查，依法追究刑事责任。被告人李长命认罪认罚，祁阳县人民检察院提起公诉，祁阳县人民法院判处有期徒刑三年，缓刑四年，并处罚金人民币393789元。（公司已缴纳）

2016年1月16日，我公司有限责

任公司2011年至2018年期间承包给自然人王中民

经营，王中民于2019年6月4日被祁阳县人民检察院以涉嫌

非法占用农用地罪进行公诉，祁阳

县人民法院2019年9月23日宣

布《中华人民共和国刑事诉讼法》《中华人

民共和国侵权责任法》等相关法律法

规之规定依法判决，被告人王中民

犯非法占用农用地罪，判处有期徒

刑一年六个月，缓刑一年六个月，

并处罚金人民币四万元。（公司已缴

纳）；刑事责任部分，祁阳县人民检

察院提起公诉，祁阳县人民法院判

决书已发生法律效力。

2013年至2018年，李长命（身份证号：43293019620911****）及祁阳市鑫建材有限公司股东在宋石过程中非法占用农用地，毁林99.9亩，造成林地资源和自然生态严重损害，但仍未感愧疚和自愿认错，祁阳县公安局立案侦查，依法追究刑事责任。被告人李长命认罪认罚，祁阳县人民检察院提起公诉，祁阳县人民法院判处有期徒刑三年，缓刑四年，并处罚金人民币393789元。（公司已缴纳）

2016年1月16日，我公司有限责

任公司2011年至2018年期间承包给自然人王中民

经营，王中民于2019年6月4日被祁阳县人民检察院以涉嫌

非法占用农用地罪进行公诉，祁阳

县人民法院2019年9月23日宣

布《中华人民共和国刑事诉讼法》《中华人

民共和国侵权责任法》等相关法律法

规之规定依法判决，被告人王中民

犯非法占用农用地罪，判处有期徒

刑一年六个月，缓刑一年六个月，

并处罚金人民币四万元。（公司已缴

纳）；刑事责任部分，祁阳县人民检

察院提起公诉，祁阳县人民法院判

决书已发生法律效力。

2013年至2018年，李长命（身份证号：43293019620911****）及祁阳市鑫建材有限公司股东在宋石过程中非法占用农用地，毁林99.9亩，造成林地资源和自然生态严重损害，但仍未感愧疚和自愿认错，祁阳县公安局立案侦查，依法追究刑事责任。被告人李长命认罪认罚，祁阳县人民检察院提起公诉，祁阳县人民法院判处有期徒刑三年，缓刑四年，并处罚金人民币393789元。（公司已缴纳）

2016年1月16日，我公司有限责

任公司2011年至2018年期间承包给自然人王中民

经营，王中民于2019年6月4日被祁阳县人民检察院以涉嫌

非法占用农用地罪进行公诉，祁阳

县人民法院2019年9月23日宣

布《中华人民共和国刑事诉讼法》《中华人

民共和国侵权责任法》等相关法律法

规之规定依法判决，被告人王中民

犯非法占用农用地罪，判处有期徒

刑一年六个月，缓刑一年六个月，

并处罚金人民币四万元。（公司已缴

纳）；刑事责任部分，祁阳县人民检

察院提起公诉，祁阳县人民法院判

决书已发生法律效力。

2013年至2018年，李长命（身份证号：43293019620911****）及祁阳市鑫建材有限公司股东在宋石过程中非法占用农用地，毁林99.9亩，造成林地资源和自然生态严重损害，但仍未感愧疚和自愿认错，祁阳县公安局立案侦查，依法追究刑事责任。被告人李长命认罪认罚，祁阳县人民检察院提起公诉，祁阳县人民法院判处有期徒刑三年，缓刑四年，并处罚金人民币393789元。（公司已缴纳）

2016年1月16日，我公司有限责

任公司2011年至2018年期间承包给自然人王中民

经营，王中民于2019年6月4日被祁阳县人民检察院以涉嫌

非法占用农用地罪进行公诉，祁阳

县人民法院2019年9月23日宣

布《中华人民共和国刑事诉讼法》《中华人

民共和国侵权责任法》等相关法律法

规之规定依法判决，被告人王中民

犯非法占用农用地罪，判处有期徒

刑一年六个月，缓刑一年六个月，

并处罚金人民币四万元。（公司已缴

纳）；刑事责任部分，祁阳县人民检

察院提起公诉，祁阳县人民法院判

决书已发生法律效力。

2013年至2018年，李长命（身份证号：43293019620911****）及祁阳市鑫建材有限公司股东在宋石过程中非法占用农用地，毁林99.9亩，造成林地资源和自然生态严重损害，但仍未感愧疚和自愿认错，祁阳县公安局立案侦查，依法追究刑事责任。被告人李长命认罪认罚，祁阳县人民检察院提起公诉，祁阳县人民法院判处有期徒刑三年，缓刑四年，并处罚金人民币393789元。（公司已缴纳）

2016年1月16日，我公司有限责

任公司2011年至2018年期间承包给自然人王中民

经营，王中民于2019年6月4日被祁阳县人民检察院以涉嫌

非法占用农用地罪进行公诉，祁阳

县人民法院2019年9月23日宣

布《中华人民共和国刑事诉讼法》《中华人

民共和国侵权责任法》等相关法律法

规之规定依法判决，被告人王中民

犯非法占用农用地罪，判处有期徒

刑一年六个月，缓刑一年六个月，

并处罚金人民币四万元。（公司已缴

纳）；刑事责任部分，祁阳县人民检

察院提起公诉，祁阳县人民法院判

决书已发生法律效力。

2013年至2018年，李长命（身份证号：43293019620911****）及祁阳市鑫建材有限公司股东在宋石过程中非法占用农用地，毁林99.9亩，造成林地资源和自然生态严重损害，但仍未感愧疚和自愿认错，祁阳县公安局立案侦查，依法追究刑事责任。被告人李长命认罪认罚，祁阳县人民检察院提起公诉，祁阳县人民法院判处有期徒刑三年，缓刑四年，并处罚金人民币393789元。（公司已缴纳）

2016年1月16日，我公司有限责

任公司2011年至2018年期间承包给自然人王中民

经营，王中民于2019年6月4日被祁阳县人民检察院以涉嫌

非法占用农用地罪进行公诉，祁阳

县人民法院2019年9月23日宣

布《中华人民共和国刑事诉讼法》《中华人

民共和国侵权责任法》等相关法律法

规之规定依法判决，被告人王中民

犯非法占用农用地罪，判处有期徒

刑一年六个月，缓刑一年六个月，

并处罚金人民币四万元。（公司已缴

纳）；刑事责任部分，祁阳县人民检

察院提起公诉，祁阳县人民法院判

决书已发生法律效力。

2013年至2018年，李长命（身份证号：43293019620911****）及祁阳市鑫建材有限公司股东在宋石过程中非法占用农用地，毁林99.9亩，造成林地资源和自然生态严重损害，但仍未感愧疚和自愿认错，祁阳县公安局立案侦查，依法追究刑事责任。被告人李长命认罪认罚，祁阳县人民检察院提起公诉，祁阳县人民法院判处有期徒刑三年，缓刑四年，并处罚金人民币393789元。（公司已缴纳）

2016年1月16日，我公司有限责

任公司2011年至2018年期间承包给自然人王中民

经营，王中民于2019年6月4日被祁阳县人民检察院以涉嫌

非法占用农用地罪进行公诉，祁阳

县人民法院2019年9月23日宣

布《中华人民共和国刑事诉讼法》《中华人

民共和国侵权责任法》等相关法律法

规之规定依法判决，被告人王中民

犯非法