

# 一楼住户该不该交电梯费？

嵩明一男子因拖欠电梯费成被告，法院判决：补交

嵩明的田先生，因家住一楼而长期拖欠电梯费。他家拒交电梯费的理由：从不使用电梯，为何还要交？小区物管公司认为：电梯是小区公共设施，正常维护需要费用，即便住在一楼，也应该交电梯费。为此，双方闹上法庭。近日，嵩明县人民法院审理认为，物业合同中未约定住一层不交纳电梯费的相关内容，田先生以没有使用过电梯而不应交费的理由缺乏事实和法律依据。虽然家住一楼，但由于在“全体业主均应交纳电梯运营费用”的物业管理协议上签了字，判决田先生向物业公司全额交纳所欠电梯费。

## 一楼住户拒交电梯费成被告

田先生家住嵩明某高层小区一楼，自打住进小区，田先生就拒绝向物管公司交电梯费，理由是：他家住一楼，使用电梯次数为零，凭啥还要交费？

物管公司认为，住一楼的不仅是田先生一家，其他住一楼的都按要求交了电梯费，况且，电梯是小区的公共设施，日常维护需要花销，如果住在一楼的业主都不交，影响对电梯的维护。为此，物管公司多次向田先生催交电梯费，都遭到拒绝。

物管公司介绍，小区里个别业主以

长期没居住为由，也拒交物管费，让小区物业管理比较艰难。

物管公司认为，电梯是住宅楼不可分割的一部分，属于全体住户共有，因此电梯运行产生的费用应由全体住户分摊。另外，物业费中的电梯费包含运行费和维护费，这些费用均摊在每户住户身上，不以住户个人使用不使用为标准，也不以人口多少为标准，而是以住房占有的面积分摊。

无奈之下，物管公司将田先生告上法庭，请判令田先生补交拖欠的电梯费。

## 由田先生补交拖欠的电梯费

嵩明县人民法院审理认为：双方在物业合同中未约定住一层不交纳电梯费的相关内容，田先生以没有使用过电梯而不应交费的理由缺乏事实和法律依据。根据《民法典》第273条规定“业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利不履行义务”。另外，《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条规定“物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院则对业主的理由不予支持”。

根据上述法律规定可见，电梯与小区内的花草树木、路灯、喷泉等一样，都是属于全体业主共有的，并且电梯运行服务不会因为一楼的住户不乘电梯，电梯的运行维护成本就会降低，因此不管住在哪一层的业主都有分摊

电梯费的义务。

于是，嵩明县人民法院作出一审判决：由田先生补交拖欠的电梯费。

审判法官认为：物业服务具有公众性，它的价值在于在满足公共性服务的同时，达到对整个居住环境品质的提升，最终体现在对业主个体的服务价值。物业管理费的构成包括保洁费、保安费、绿化费等，大部分是为全体业主公共部分的管理、共用设备设施维护费用，并非针对某个业主的专门服务。

虽然有些业主房屋空置，但小区卫生仍需天天清洁打扫，公共秩序必须时时巡查维护，所有设施设备如电梯、消防等费用也要正常支出。不管业主是否入住，物业都按照合同约定提供了相关服务，所以业主不能以没有享受到物业服务为由拒付物业费。

本报记者 柏立诚

### 住户声音

#### 一楼住户不使用不该交

记者走访昆明几个高层小区，受访的一楼住户张女士说：“我家也是住在一楼，我们都不使用电梯，既然不乘坐电梯了，凭啥还要交电梯费呢？”

另一位一楼住户王大爷说：电

梯只能算使用者的共有部分，不能算全体业主的共有部分。一楼住户使用电梯几率几乎为零，不应该算是全体业主的共有部分，他也反对物管公司向一楼住户收取电梯费。

#### 收费应当区分楼层

另一位家住一楼的李大爷说：一楼住户基本不使用电梯，但有时候要下地下车库，偶尔会坐一次电梯，平常回家都不会使用电梯。他建议：物管公司应该对低层住户交电梯费区别对待，对一楼的住户，可以少收一些电梯费；对2层至5层的住户，可以稍微多一点收费，5层到

10层的住户，再可以多收一点，对10层以上的住户，可以全额收取，这样就体现了公平原则。

住在3楼的李女士说，她觉得按一个标准收电梯费，确实不合理。住在高层的，使用电梯频率很高，住在低层的使用电梯的时间较短，应该少交一点电梯费。

### 市民建议

#### 推行电梯刷卡 按次数楼层收费

李女士说，一楼的住户回家不使用电梯，这是事实，但不能说一楼的住户就不会使用电梯。李女士建议：物管公司应该推行电梯刷卡，按照次

数和楼层进行收费，不能一刀切。李大爷也认为按照“分层收费，楼层越高收费越多”的原则来收取电梯费较为合理。

### 律师观点

#### 一楼住户可以适当减免

云南天外天律师事务所律师罗珂说，根据最新的《民法典》相关规定：住户对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务。电梯如小区其他公共资源一样，属于全体住户共有，一楼住户和其他楼层的住户占有相同的份额，应当交电梯费。而且电梯运行服务属公共性服务，并不是只供部分住户享用的特约性服务，不会因为有些人

不乘电梯，电梯的运行维护成本就降低。因此，一楼应该与其他楼层住户一样，承担电梯运行维护费。

虽然从法理上讲，一楼住户应与其他楼层住户一样承担电梯费，但从各楼层对电梯功能享用上来看，其他楼层住户对电梯的使用是日常化的，而一楼住户对电梯的使用频率较少甚至为零，建议物业和一楼住户双方协商，适当给予一定减免，或者乘梯按次收费。

春城晚报  
开屏新闻App  
理想生活 即刻开屏



## 打着“滇中新区发展需要民间筹资”名义搞传销 拉人头入伙骗钱财 这5人在嵩明受审



10月28日，嵩明法院公开开庭审理付某、吴某、俞某、刘某、史某涉嫌组织、领导传销活动一案。

公诉机关指控：2020年11月份开始，付某、吴某等人在嵩明县杨林经济开发区操作运营“1+1 互济圆梦”平台，该平台实际为无实体、无产品，打着“滇中新区发展需要民间筹资”“纯资本运作”等名义，采取拉人头入伙发展下线的方式，直接或间接以发展人员数量作为返利依据，以“出局”时能获得百万元报酬为诱饵，引诱参加者继续发展他人参加，骗取钱财。

该传销组织设立“模式组”“考试组”“晋级组”“纪律组”“安保组”等职位分工管理，形成由“大家长”负责的领导模式。组织中“小家长”级别的人员负责管理自己名下的团队，采取家庭式管理，以租住的房屋作为传销场所，设立诸多小团体家庭以发展组织。

付某是这个传销组织的“大家长”，吴

某是“模式组”主任，俞某是“考试组”负责人，刘某是“考试组”“晋级组”成员，史某是“安保组”主任、“模式组”成员。

截至2021年1月，该传销组织在嵩明县杨林经济开发区已发展成多个家庭，参与人员众多。

公诉机关认为：付某、吴某、俞某、刘某、史某伙同他人组织、领导以经营活动为名，要求参加者以缴纳费用等方式获得加入资格，并按照一定顺序组成层级，以发展人员的数量作为计酬及返利依据，引诱参加者继续发展他人参加，骗取财物，扰乱经济社会秩序的传销活动，其行为触犯了刑法，应当以组织、领导传销活动罪追究其刑事责任。

庭审时，控辩双方围绕争议焦点，就案件事实认定、证据采信、法律适用、量刑等充分发表了意见。

因案情复杂，本案将择期宣判。

本报记者 柏立诚 文 嵩明法院供图