

低楼层加装电梯分摊方案(汇总5篇)

为确保事情或工作顺利开展，常常要根据具体情况预先制定方案，方案是综合考量事情或问题相关的因素后所制定的书面计划。那么方案应该怎么制定才合适呢？下面是小编为大家收集的方案策划范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

低楼层加装电梯分摊方案篇一

出租方：

承租方：

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确出租方与承租方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条房屋座落、间数、面积、房屋质量

第二条租赁期限

租赁期共__年零__月，出租方从__年__月__日起将出租房屋交付承租方使用，至__年__月__日收回。

承租人有下列情形之一的，出租人可以终止合同、收回房屋：

1. 承租人擅自将房屋转租、转让或转借的；
2. 承租人利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益的；
3. 承租人拖欠租金累计达__个月的。

租赁合同如因期满而终止时，如承租人到期满确实无法找到房

屋，出租人应当酌情延长租赁期限。

如承租方逾期不搬迁，出租方有权向人民法院起诉和申请执行，出租方因此所受损失由承租方负责赔偿。

合同期满后，如出租方仍继续出租房屋的，承租方享有优先权。

第三条租金和租金的交纳期限

租金的标准和交纳期限，按国家__的规定执行(如国家没有统一规定的，此条由出租方和承租方协商确定，但不得任意抬高)。

第四条租赁期间房屋修缮

修缮房屋是出租人的义务。出租人对房屋及其设备应每隔__月(或年)认真检查、修缮一次，以保障承租人居住安全和正常使用。

出租人维修房屋时，承租人应积极协助，不得阻挠施工。出租人如确实无力修缮，可同承租人协商合修，届时承租人付出修缮费用即用以充抵租金或由出租人分期偿还。

第五条出租方与承租方的变更

1. 如果出租方将房产所有权转移给第三方时，合同对新的房产所有者继续有效。

2. 出租人出卖房屋，须在3个月前通知承租人。在同等条件下，承租人有优先购买权。

3. 承租人需要与第三人互换住房时，应事先征得出租人同意；出租人应当支持承租人的合理要求。

第六条违约责任

1. 出租方未按前述合同条款的规定向承租人交付合乎要求的房屋的，负责赔偿__元。
2. 出租方未按时交付出租房屋供承租人使用的，负责偿付违约金__元。
3. 出租方未按时(或未按要求)修缮出租房屋的，负责偿付违约金__元;如因此造成承租方人员人身受到伤害或财物受毁的，负责赔偿损失。
4. 承租方逾期交付租金的，除仍应及时如数补交外，应支付违约金__元。
5. 承租方违反合同，擅自将承租房屋转给他人使用的，应支付违约金__元;如因此造成承租房屋毁坏的，还应负责赔偿。

第七条免责条件

房屋如因不可抗力的原因导致毁损和造成承租方损失的，双方互不承担责任。

第八条争议的解决方式

只能选择一种)。

第九条其他约定事项

第十条本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国合同法》的有关规定

，经合同双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

本合同正本一式2份，出租方、承租方各执1份;合同副本__份，

送__单位备案。

出租方(盖章)承租方(盖章): 鉴(公)证意见

地址: 地址:

法定代表人(签名): 法人代表人(签名):

委托代理人(签名): 委托代理人(签名):

开户银行: 开户银行: 经办人

帐号: 帐号:

电话: 电话: 鉴(公)证机关

电挂: 电挂: (章)

邮政编码: 邮政编码:

签约地点: 签约时间: 年月日

有效期限至年月日

低楼层加装电梯分摊方案篇二

出租人: 证件编号: 电话:

承租人: 证件编号: 电话:

根据《民法典》及相关法律规定,甲乙双方在平等自愿的基础上,就房屋租赁及有关事宜达成协议如下:

一、甲方出租号独院房屋一套,租赁期自月日至年月年日,共计年方应于_年_月_日将房屋按约定条件付给甲方。

二、租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应照原状返还房屋及其附属物品、设备设施。

三、房屋租赁期内的下列费用由乙方承担：水费、电费、电话费等。

四、因乙方保管不妥或不合理使用，致房屋及其附属物品设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。

五、乙方在租赁期间需经甲方书面同意方可租给其他人，

六、乙方不得利用房屋从事违法活动，否则甲方有权单方解除合同收回房屋。乙方租房押金方退还给乙方。

甲方：_____乙方：_____

法定代表人：_____法定代表人：_____

_____年___月___日_____年___月___日

低楼层加装电梯分摊方案篇三

甲方(承租方)

乙方(出租方)

乙方现有下列规格施工升降机(以下简称电梯)租给甲方使用与保管。根据《合同法》及相关规定，为明确甲、乙双方权利与义务，经双方友好协商，就甲方决定租用乙方的施工升降机事宜，签订以下合同，以资双方共同遵守。

一、工程概况：

二、机械情况、数量、进退场费和租金：

三、租金及进退场费支付方式:

- 1、乙方电梯安装及施工电梯检测合格后，甲方付清该电梯的进，退场费。
- 2、乙方电梯安装调试完毕合格后交付甲方使用，甲方必须在5天内与乙方签写使用通知确认书确认开工，使用通知确认书以甲方公司主管人员签字为准，作为电梯起租日，否则乙方有权从第6天开始计收租金，如甲方需要有关部门检验合格后才同意计付租金，该期间甲方不得使用电梯。
- 3、电梯安装调试好后，如甲方闲置不用，在有关部门检验合格，发出办证回执当日起作为电梯起租日，开始计收首月租金，甲方不得以任何理由拒绝支付。
- 4、施工电梯本月租金在次月15日前支付给乙方，如甲方资金紧缺时可适当延期，但延期时间不得超过30天。

四、甲方的责任:

- 1、电梯所有要属于乙方，甲方不得将电梯抵押、质押、转让给第三方或另做该工地施工外的其他用途。若由甲方欠债，法院查封电梯，甲方必须申请法院解封，若因此造成乙方损失，甲方承担电梯价值双倍的赔偿责任。
- 2、甲方保证为每台电梯提供足够的电源能量，并在每台电梯外笼5米内按用电规定要求设置专用电箱，配备两个100a的漏电开关(三相五线)和160a闸刀隔离开关，单个电箱电线截面积不小于25mm²总电缆线截面积不小于50mm²甲方所提供并安装电缆至乙方施工升降机接线盒。电梯所需电费由甲方支付。
- 3、甲方必须保证电梯进退场道路通畅，提供足够的场地和空间给乙方进行安装拆卸和材料堆放，甲方保证采用工地塔吊

安全可以满足安装拆卸施工需要，若甲方塔吊已拆除，人货梯拆卸由甲方补偿每台人民币1000元给乙方。

4、乙方负责提供电梯检测验收备案等手续及费用，乙方电梯报装、报拆资料甲方必须配合盖章，并负责监理单位及地区建设所签字盖章手续的相关工作。

5、甲方按乙方提供的图纸要求制作电梯基础。甲方自行编制预算基础部分承载力并经相关部门验收合格，乙方方可开始安装电梯。

6、甲方应根据乙方电梯厂附墙要求 米至 米附墙距离，如附墙架支撑不够长而更改附墙安装方式，则材料费和工人费由甲方负责。甲方负责每层楼层内层间门制作及安装，以负责安全平台和外笼周围双层行人通道等，确保符合检测要求。甲方负责工地的搭设其他可能存在的障碍排除。

7、电梯安装于维修时，甲方提供电焊机、氧气及乙炔等工具给乙方使用。

8、甲方负责对租用的电梯设备及零配件包括呼叫系统进行保管，若甲方人员损坏、遗失需按原价赔偿。

9、如果甲方未经乙方同意，随意操作电梯或工地人为损坏电梯，由甲方承担安全责任和经济责任。

10、乙方对施工电梯进行现场安装时，甲方提供塔吊配合乙方使用。

11、甲方在使用电梯过程中，加强施工现场的管理。并严格要求其员工遵守制度，安全使用电梯。若因甲方指挥调度不当或强行生产作业造成的事故，全部由甲方负责。

五、乙方的责任：

甲方的赔偿。

2、乙方负责提供电梯基础图、合格证、生产许可证、安装拆卸资质证书的复印件，编写安装与拆卸方案、顶升加节及附墙方案，并及时提供电梯检测备案资料、安装验收资料、使用登记资料等。

3、乙方负责电梯进场、安装、加节、拆卸、退场和日常维修保养工作。防坠器的检测相关手续由乙方负责，且检测费用由乙方承担，防坠器送检过程不能影响施工电梯正常使用。若电梯出现故障。甲方通知乙方后，乙方技术人员必须在5小时内到达工地，每延迟一小时，罚款100元，技术人员到场后，需在12小时内处理完故障，并使施工电梯投入正常使用。如超过或每月累计故障处理时间超过24小时，甲方有权扣除当天租金(正常保养、加节、安装附墙架除外)。

4、乙方不负责为每台电梯配备电梯司机。

5、乙方负责提供楼层无线呼叫系统。

6、乙方提供电梯基础地脚螺栓，甲方浇筑电梯基础时，乙方派人到现场安装。

7、如因乙方原因(施工电梯故障)引起的安全事故，乙方负全部责任。

8、乙方提供电梯的安全性能、设备、质量要符合国家及地方相关法律法规的规定。

六、其他约定：

1、乙方电梯安装完毕能满足施工要求并与甲方交底确认后七天内，若甲方未能完成层间门安装配合验收，乙方有权从第八天开始计收租金，甲方不得拒绝支付。

2、在安装验收过程中，由于甲方不配合造成的验收不合格由甲方承担第二次支付的费用。若因乙方原因造成验收不合格，由乙方负责。

3、租赁期间，甲方应随时向乙方告知电梯存在的安全隐患，并要求采取防患措施。乙方应积极处理，消除隐患。甲方需每日安排人员清扫吊笼的卫生和安排人员清理吊笼底基础面水泥砂浆。

4、电梯施工结束时，甲方应以有效书面形式提前通知乙方，乙方拆卸电梯退场，甲方20日内结清乙方租金及其他费用后。

5、本合同所有费用均未包含税金，如果甲方需要开发票，税金另加9%。

6、租金计时开始以甲、乙双方签字确认为准。

7、甲方违反本协议的规定延迟支付租金及其他费用，乙方可解除合同。

8、双方各自承担相应的违约责任，其他未尽事宜双方在今后的合作中协商，协商不成，

双方均向珠海市有关机构提起诉讼。

八、本合同一式两份，双方各执一份，自双方代表确认合同内容无误后签字盖章之日起生效。电梯拆卸完毕离场，且租金及其他费用结清后，本合同自行失效。

甲方单位公章： 乙方单位公章：

甲方代表： 乙方代表：

低楼层加装电梯分摊方案篇四

甲方：(出租方)12347电话□XXXXXXXXXXXX乙方：(承租方)电话：

根据平等自愿原则，经甲、乙双方协商一致，签订本合同(以下简称甲方、乙方)，合同条款如下：

一、甲方小区号楼单元房屋出租给乙方居住，屋内水、电、暖设施齐全。

二、租赁期限及租赁费

1、租赁期限为一年□20xx年月日至20xx年月日。

2、租金为元，一次^v付，交付日为合同生效日。

三、乙方在租赁期内，擅自转租、转让或发生火灾及从事各种非法活动，损害公共利益的，甲方有权终止合同并收回房屋，且由此引起的一切后果由乙方负责。

四、乙方在租赁期间的水、电、有线电视费等一切费用由乙方负责。

五、乙方在承租期间对房屋及供水、取暖设施要加以爱护并保持地面、墙壁及玻璃整洁完好，如有损坏照价赔偿并承担由此引发的连带责任。

方的房屋，屋内设施如有损坏乙方应照价赔偿。

七、违约责任

违反本合同上述条款，违约方应承担相应的责任并支付损失费，同时终止合同。

八、争议解决方式，在合同履行期间发生争议，双方应协商解决。协商不成时，任何一方均可向仲裁部门申请调解，也可向人民法院起诉。

九、本合同签订之日起生效。双方应共同遵守本合同，未尽事宜，经双方共同协商补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方签字：

乙方签字：

20xx年月日

低楼层加装电梯分摊方案篇五

一、问题的提出

既有多层住宅加装电梯是完善住宅使用功能、提升城市宜居水平、改善居民生活品质的民生民心工程，也是积极应对城市老龄化的一项重要惠民便民举措。然而在老旧小区开展既有多层住宅实施加梯工程，一定程度上对于低楼层业主的行径空间和居住状况会产生影响，致使高、低楼层业主之间利益冲突对立、矛盾纠纷显现，进而成为既有多层住宅加梯引发诉讼的主要成因。既有住宅加梯纠纷类案的处理结果将直接关涉到小区居民切身利益，同时由于当事人参与诉讼主体多，参与诉讼能力与整体水平参差，在立案登记时案件审查难度相对较大。因此归纳梳理涉加梯纠纷的类案情况，分析如何统一立案登记标准、明确法律适用、厘清审查要点，有助于裁量权规范行使、促进“类案同判”，也更有利于推动加梯纠纷妥善化解，有效发挥司法审判参与基层社会治理创新的职能作用，切实保障既有多层住宅加装电梯工作高标准、

高品质、高水平推进。

二、案件类型分析

加装电梯项目实施一般需经过开展前期评估、业主意愿提出、业委会征询意愿、公示公告结果、行政规划审批、建筑方案设计等六个环节。对近年来上海法院审判实践中相关涉加梯案件情况进行梳理，分别从纠纷产生的加梯环节、起诉人主体身份及诉讼请求等角度分析，涉加梯纠纷主要可归类为排除妨碍型、经济赔偿型、程序瑕疵型、产权人或使用人变更型等四种类型。

原、被告均为某花园小区12号楼业主。原告周某等七人分别为三至六楼业主，被告王某等四人分别为101、102、201室业主。2018年4月花园小区经全体业主投票，决定启动小区加梯工作。在征询12号楼意见时，除202室业主在国外无法投票，101、102室业主表示不予同意外，其他业主均同意加装。2021年1月加装电梯项目规划设计方案进行公示，被告提出反对。后小区业委会签订电梯安装施工合同，并办理施工许可证。在施工过程中，遭到被告王某等人阻挠，致使施工停止，故原告诉至法院，要求排除被告等人对12号楼加装电梯妨碍，配合施工方实施加梯工程。

原告殷某等12人均系某街坊65号楼业主，被告董某系该小区业委会主任。2017年7月，小区居委会与业委会就65号楼申请加装电梯向全体业主征求意见，该决议已通过。2018年6月业委会与某建设公司签订《加装电梯项目服务及管理合同》，原告支付万元。后加装电梯事宜经区房管局、区规资局审批发文同意。然董某作为新一届业委会主任不同意继续加装电梯，业委会拒绝签署相关后续文件，也拒绝对项目进行申报，阻碍电梯加装工程。故原告诉至法院要求董某执行业主大会关于加梯的决议，配合办理签章等相关手续。

排除妨碍型加梯案件在涉加梯纠纷中较为普遍，所占比例最

高。该类案件原告主张的诉讼请求主要为要求排除被告对加装电梯实施的妨碍行为或要求被告配合施工方实施加梯工程、继续履行加装电梯工程协议等。从原告主体身份来看，主要为所在楼栋支持加装电梯一方的所有业主或大部分业主，如上述两件案件中原告均为所在楼栋支持加梯的大部分业主；亦有案例原告为所在楼栋的个别业主提起诉讼，其作为所在楼栋的楼组长，在加梯过程中代为收取了加装电梯费用，故作为代表提起诉讼（见案例四）。从被告主体身份来看，主要为所在楼栋反对加装电梯并实施妨碍一方的业主（见案例一）；而案例二中被告为所在小区业委会主任，因业委会换届后，被告作为本届业委会主任因不同意继续加装电梯，拒绝签署相关文件而引发诉讼。

原告荣某系某小区业主。2021年8月，荣某所在楼房申请加梯。由于荣某居住于底层，其认为加装电梯会影响其居住环境的采光与通风，故不同意加装；而楼上住户均予同意。加梯工程启动后，荣某以其不同意加装电梯且未对其达成加装电梯补偿方案为由，将楼上住户王某等29人诉至法院，要求被告赔偿因安装电梯对原告房屋造成的损失5万元。

原告李某系某小区4号楼顶层业主，被告甲公司系加梯施工企业，被告夏某等四人系4号楼业主，第三人分别为小区业主委员会及4号楼其余业主。2020年5月经多次协商，某小区4号楼19户业主一致同意加装电梯。同年11月，相关业主、业委会与甲公司共同签订4号楼加装电梯工程承包协议，对项目价格、付款期限、违约责任进行了约定。签订后，原告李某等业主积极推进加梯事宜，并依约支付加梯协议约定的万元。后由于被告夏某等四名业主推翻其各自同意加梯的签名，多次向政府部门信访阻挠履行加梯承包协议，甲公司对该项目施工停滞。后李某诉至法院，要求被告甲公司、夏某等人继续履行加梯工程承包协议，要求各被告赔偿原告经济损失42,500元。

经济赔偿型加梯案件根据原告主体身份不同，主要分为两类：

一类是由低楼层反对加装电梯业主提起诉讼，起诉同意加装电梯业主要求赔偿其因加装电梯对其底层房屋贬值、跌价造成的经济损失（见案例三），或者因加装电梯出现的影响采光、通风、噪音、侵权等对低楼层业主侵害相邻权造成的损失；另一类是同意加装电梯业主对反对加装电梯业主提起诉讼，要求赔偿因施工停滞造成的损失和提起诉讼如聘请律师产生的费用等（见案例四）。关于经济赔偿的诉讼请求，案例三中原告系基于相邻权纠纷提起；而案例四中原告系基于业主、业主委员会与加梯施工企业签订的加梯承包协议提起。

原告洪某系某小区22号101室业主。被告系该小区业主委员会。2021年该小区启动加装电梯程序并进行意见征询。经征询，101室业主洪某与102室业主提出反对，其余二至七楼业主均表示同意或弃权。原告认为征求意见时201室、302室业主非本人签字，应属无效，另除意见征询环节外，其他签订施工协议等流程只有业委会、代建方及三楼以上业主参与，其并不知晓。故诉至法院要求停止22号楼加装电梯工程，恢复原状。

原告魏某等5人均系某北路228弄116号业主，被告杨甲系116号101室产权人（系美国籍，在美居住），被告杨乙等2人系101室同住人。2019年起，116号所在小区业主委员会就加装电梯事宜发函征询，并履行相应审批手续，获许可证。2020年5月电梯施工开工，后遭到被告杨乙等人阻挠，致施工停滞。被告杨甲等人认为申请施工许可并非其本人签字，系他人代签，加装电梯破坏绿化，产生的噪音影响房屋价值，故坚决不同意加装电梯。协商未果，原告等人提起诉讼。

对于程序瑕疵型加梯案件，原告的主体身份主要为反对加梯业主，其将业主委员会列为被告，以加装电梯过程中存在程序问题为由要求业委会撤销加装电梯的决定或决议（见案例五）。在反对加梯业主作为被告的案件中，其应诉时较多以加梯过程中存在程序瑕疵、程序违规等理由作为反对加装电梯的抗辩意见。加装电梯过程中的程序瑕疵主要集中于前期

评估、意见征询、公示公告等环节，主要存在以下几类情况：
（1）未征询低楼层业主意见；（2）意见征询时业主本人未签名或由他人代签、冒签；（3）业主征询意见比例不达标；
（4）加梯流程、设计方案等未公示；（5）加装费用政府补贴不透明；（6）公示公告期限不足等。

某小区某号107室原权利人为案外人沙某。2020年11月，该房屋经核准变更权利人为原告陈某。某电梯公司于2019年9月制作《加装电梯业主联建协议书》，包括沙某在内所有28户业主均签字同意加装电梯。后小区业委会书面征集小区居民意见，确认加装电梯申请获得全小区三分之二以上业主支持同意，之后完成审批手续，加装电梯项目开始施工。原告陈某得知加梯施工后，以其在购买107室房屋时并不知晓原业主已同意加装电梯、加装电梯需占用小区道路和绿地、该决定所依据的表决人数和同意人数均不符合法律规定等为由提起诉讼，要求撤销被告业委会关于某号加装电梯的决定。

产权人变更型加梯案件，主要是在加装电梯所有权人的房屋所有权发生变更时，变更后的房屋所有权人通过买卖、赠与等方式受让房屋所有权，以其对于房屋加装电梯的情况不知晓为由提起撤销之诉。类似的情况还有：加装电梯所有权人将房屋出租、出借或通过其他方式转移房屋使用权的，加装电梯所有权人为公有住房承租人时，通过差价换房等方式变更公有住房承租人情况等。

基于类案分析可以发现，大多数情况下，在业主意愿征询的过程中，低楼层业主持反对意见，甚至有少数持反对意见的业主在项目进展过程中实施妨碍加装电梯的行为导致加梯工程停滞，与高楼层业主加装电梯的强烈需求与迫切意愿形成矛盾冲突点，由此导致纠纷诉讼产生。案件主要存在以下几方面共性点：

通常情况下，房屋业主是加装电梯的主体，加装楼栋所属小区业主委员会是加装电梯的申请方，负责加装电梯的业主意

愿征询、资金筹措、协议签订、项目申报、工程实施、维护管理等工作。若该小区尚未成立业主委员会，则由房屋所在地居民委员会指导推荐业主代表作为加梯申请人。业主作为加装电梯的重要主体，在涉诉时主要分为同意加梯业主一方（主要为高楼层业主）、反对加梯业主一方（主要为低楼层业主）以及部分商户业主（主要为底层沿街业主）。此外，可能还会涉及房屋所属小区业主委员会、加装电梯施工企业、物业服务企业等主体参与诉讼。

依据《民法典》第278条之规定，申请人应当就加装电梯的意向和具体方案等问题进行充分协商，并征求所在楼栋全体业主意见，由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上业主参与表决，经参与表决专有部分面积3/4以上的业主且参与表决人数3/4以上的业主同意。如果加装电梯拟占用小区业主共有部分的，应当征求建筑区划内全体业主意见，由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。同时建设改造资金、电梯运行资金、维护保养资金等，均需要建设项目合同中的业主全额自筹出资，出资比例由加装幢业主协商确定。因此，在当事人起诉或者应诉的大部分案例中，加装电梯所在楼栋的绝大部分业主均作为原告或者被告参与诉讼，诉讼参与人人数众多。

在加装电梯过程中，加梯所在楼栋业主作为加装电梯的主体，所在小区的业主委员会作为加装电梯申请方，代建企业作为加装电梯实际施工方，电梯交付使用日常运行维护企业；居民委员会作为社区协商平台，积极组织业主民主协商，引导各利益相关方理性表达意见诉求；区政府相关职能部门开展加装电梯项目的指导、审批、监管及社区协商指导等工作；各街道、镇政府负责所在街镇加装电梯项目的组织实施和协调工作。加装电梯流程专业、环节较多，涉及民事、行政法律关系，法律关系较为复杂。

首先，高低楼层业主间需求各异，对于加装电梯意愿不同；其次，部分业主对于加装电梯过程中的工程安全保障及房屋建筑安全存在顾虑，因加梯导致的采光、通风、通行、隐私权等业主相邻权益矛盾较为突出；最后，加装电梯对低楼层业主经济利益补偿意见不一，以及存在业主出于对自身房价降低等因素的考虑等。以上种种考量因素，导致利益各方意见相左，居民委员会等基层社区组织介入调解工作收效甚微，在法院诉讼过程中调解难度增大。

自“立案审查”到“立案登记”转变以来，人民法院立案受理制度发生了根本性变革，然而立案登记制并不意味着对于当事人提交的起诉材料无需进行审查，而是需要在立案受理环节对是否符合法院管辖、是否符合起诉条件进行审查。根据《民事诉讼法》第122条规定，起诉必须符合：（一）原告是与本案有直接利害关系的公民、法人和其他组织；（二）有明确的被告；（三）有具体的诉讼请求和事实、理由；（四）属于人民法院受理民事诉讼的范围和受诉人民法院管辖等四个条件。

涉加梯纠纷案件因主体涉及业主、同住人、业主委员会、加梯企业等，诉讼类型主要包括：相邻关系纠纷、业主知情权纠纷、业主撤销权纠纷以及合同纠纷等。当事人提出的诉讼请求涵盖：排除妨害、赔偿损失、撤销决议、履行合同等。在立案受理环节中，需根据案件请求权基础予以分类审查。

相邻关系是指相互毗邻的两个以上的不动产所有人、用益物权人或占有使用人，在用水、排水、通行、通风、采光等方面根据法律规定产生的权利义务关系。在本质上，相邻关系是相邻不动产的权利人行使其权利的一种延伸或限制。相邻关系纠纷是重要的物权纠纷类型，在既有多层住宅涉及加梯单元的业主之间产生的纠纷也是最为常见、最为主要的矛盾（见案例6）。主要由同单元业主作为诉讼当事人，可能涉及全部或部分业主。因此在立案审查过程中，诉讼双方均需为房屋产权人，需要当事人提交相关证据材料。诉讼请求主

要表现为同意加梯方起诉不同意加梯方排除妨害（见案例1）；不同意加梯方起诉同意加梯方赔偿损失（见案例3）。

相邻关系类纠纷依据《民事诉讼法》第33条第1项规定，因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖。其中排除妨害和损害赔偿又是加梯类案件两种主要的诉讼形式：

（1）排除妨害是物权保护的一种重要方法，在加梯纠纷类案中因涉及不动产物权的排除妨害，应当依据《民事诉讼法》第33条规定，由不动产所在地人民法院专属管辖；（2）财产损害赔偿则属于侵权责任纠纷的责任承担方式，在加梯案件中表现为物权受到侵害后的损害赔偿，应当依据《民事诉讼法》第28条规定确定案件管辖，由被告住所地或侵权行为地法院管辖。

业主撤销权纠纷是指业主认为业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益，依照法律规定向人民法院提起的撤销业主大会或者业主委员会决定的纠纷。在加梯类案件中可能涉及业主与业主大会、业主委员会之间因住宅加梯决议效力问题引发的纠纷。主要争议焦点为：加梯决议的前置程序是否合法合规，另有部分案件涉及主体签名真实性（见案例5）、房屋产权变更后前产权人签名效力的问题（见案例7）。在立案登记制审查中，原告为小区内房屋的产权人，应提供相应房屋所有权登记凭证；被告应为加梯决议作出主体，亦应注意业主撤销权诉讼范围仅限于业主大会或业主委员会作出的决定，需与小区业主自治内容予以辨析区分（见案例2）。若在加梯决议的过程中，对于小区业主大会或者业主委员会选举中出现的争议，有关业主提出异议向人民法院起诉的，不属于民事争议，人民法院应不予受理。

业主撤销权纠纷应由建筑小区所在地人民法院管辖。如果原告未能获取小区加梯决议或诉讼相关依法应当公开的资料和情况，可单独提起业主知情权诉讼，也可在业主撤销权诉讼中一并要求业主大会或者业主委员会公布其决定内容和有关程序等事项。

在司法实践中，大部分涉加梯的合同纠纷发生于加梯施工企业与业主大会、业主委员会之间，就加梯合同的履行和违约责任等产生争议，可依据《民法典》合同编对照审查合同主体、合同内容与案件诉讼请求。也有部分案件（如案例4）因涉案合同由同意加梯业主、业委会、加梯企业共同签订，在加梯因故暂停时，同意加梯业主作为合同一方主体，亦有权起诉要求继续履行合同。

在合同类案件的立案审查中，应优先审查合同中是否存在约定管辖的情况。若合同中未约定的，则适用《民事诉讼法》第23条规定：因合同纠纷提起的诉讼，由被告住所地或者合同履行地人民法院管辖。其中关于合同履行地的认定，需要结合主合同与案件诉讼请求，依据《民事诉讼法司法解释》第18条规定予以认定，对照结合原告的诉请与其在合同中所享有的权利，只有诉请为给付之诉，且与主合同中所享有的权利一致时，才可依据诉请类型导入对应合同履行地，即“争议标的为给付货币的，接受货币一方所在地为合同履行地”。

涉加梯纠纷类案件立案审查指引

纠纷类型

主要案由

诉讼请求

案件管辖

相邻关系

相邻关系纠纷、排除妨害纠纷权、恢复原状纠纷等

排除妨害等

不动产所在地法院

财产损害赔偿纠纷

侵权损害赔偿

被告住所地或侵权行为地法院

业主撤销权

业主纠纷撤销权、业主知情权纠纷

撤销小区加梯决议等

建筑小区所在地人民法院等

合同关系

承揽合同关系、服务合同关系等

履行合同、赔偿损失等

被告住所地或合同履行地法院

随着既有多层住宅加装电梯工作全面开展，涉及加梯纠纷类案件数量一定程度上呈现增加趋势，为切实保障既有多层住宅加装电梯工作有序规范推进，在对加梯类案立案登记的过程中，要坚持依法审查，关注涉诉主体之间的关系、请求权基础及相应诉讼请求，明确案件的管辖依据；同时，充分有效发挥司法审判参与基层治理职能作用，加大非诉争议解决力度，妥善化解加梯纠纷，大力倡导和谐包容、互信互助的邻里风尚。