

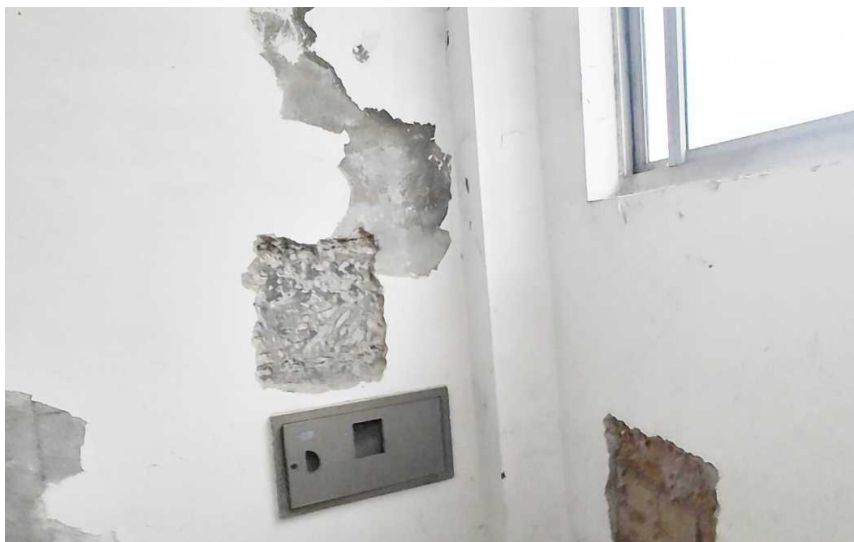
加梯合同签了，项目却“黄”了

居民交的钱该怎么退？已经产生的费用由谁来承担？

“加梯不加了，十几万元首付款却在代建方手里一直没退回来……”浦东新区一楼幢加梯工程“黄”了以后，由此产生的种种后续问题令居民苦恼不已。

原本就想加梯的高层居民认为，是征询阶段已经同意加梯的居民中途反悔，才导致项目在签完合同、交完钱、做了部分前期工作后“黄”了，退出的居民认为，征询阶段告知大家的通过比例和相关规定不一致，自己当初同意是被误导；代建方上海振华重工电器有限公司则认为，虽然相关文书模板是代建公司给的，征询是居民自己做工作的，如今也是居民自己不装了，现在双方对前期已支出的费用问题没有达成一致，实在也不知道怎么退这笔钱……

到底是谁违约？钱退不退？怎么退？因为这些问题，居民和代建公司僵持了一年多……



前期勘测留下造成的墙面破损因多方无法达成一致也至今未修复

居民反悔，加梯项目“黄”了

家住中间楼层的苑女士（化名）表示，“当时加梯组告诉我们，这栋楼里的实际同意率达到了2/3就可以加梯了。”

“他们找我们的时候，我看到表上有1户弃权，1户反对，其他人都是同意。我们楼一共12户人家，如果按照他们说的2/3比例就通过的话，就是8户人家同意就可以了，我觉得自己就算填弃权，实际上也改变不了要加梯的状况。本着帮助邻居的这样一份好意，就签了‘同意’，并且也出资了2万多元。”苑女士表示。

“直到后来，我们才发现当初告诉我们的比例是不对的。”苑女士称，第一次公示之后，部分居民发现，自己被告知的所谓2/3的比例，和《民法典》及相关规定有出入。

《关于调整本市既有住宅加装电梯业主表决比例的通知》（沪建房管联〔2020〕801号）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，并征求所在楼幢全体业主意见，由专有部分面积占三分之二以上的业主且人数占三分之二以上业主参与表决，且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。”

苑女士表示，“如果当时如实告知，那我肯定不会觉得我签什么都改变不了结果，相当于我是被误导了。”

苑女士拿出2022年的一份落款为小区居委会、业委会的加梯公告里，公告中提到：“经征询，有10户业主同意该楼幢加装电梯，建筑面积1093.94平方米，通过率83.33%，建筑面积通过率84.29%，占楼幢专有部分建筑面积总面积三分之二以上的业主且总人数三分之二以上的业主同意并签订相关协议。”

“甚至在和代建方上海振华重工电器有限公司的合同里，在所有出资业主表决同意后有权终止合同的情形里，也是强调：‘在取得《施工许可证》前，经增设三分之二以上业主要求增设合同’‘甲方业主楼内实际同意率未通过2/3，自动认定合同终止，乙方无条件向甲方退还定金’。一直在强调2/3这个数据，那么3/4哪里去了呢？”苑女士质疑。

苑女士表示，在合同签订结束、出资陆续打到指定账户后，她认为相关资金就应该已经固定了，可事实上，还没开工，群里就屡屡开始说起加钱的事：“一会儿是说要改设计，需加3万元左右费用，一会儿又说管线搬迁可能需要加钱，这些都是我之前没有听说过的。”苑女士提供的聊天记录还显示，2023年3月，代建方时任项目负责人还表示：“规划出有异议公告，即将进入专家评审（原方案）。每一进程都会产生相关费用……”



居民郭女士（化名）也表示，当时征询的邻居表示只要2/3通过就可以，自己觉得签什么都改变不了结果，“因为加梯小组的代表说3-6楼除了我全同意了，我想着维护大家日常的关系，所以也就签了同意，缴了费用。”

电梯方案反复修改并且涉及费用的增加，也让郭女士深感不满：“也就是说在跟我们沟通加装电梯前，整体的费用以及设计图方案并没有得到一个定稿方案，居委会、代建方和加梯组也从没组织大家召开过集体会议讨论这些。”

居民关阿姨（化名）则表示，自己一开始觉得装不装电梯都无所谓，也是征询的居民说得千好万好才同意。她表示，自己住在外地，就委托加梯小组的陈女士代签字，“后续的材料都是代签的，很多材料代签前都没给我看过。后面又发现，告诉我们2/3通过的比例，也是和规定不符的。既然流程上存在这么多问题，那合同怎么还算数呢？”

苑女士还表示，如今再往前翻加梯的文书，她和部分邻居认为其中的问题还有很多：“加梯合同里作为业主代表签字的有3人，其中只有1人有委托书，合同签完后我们发现还有2个人，这样的合同有效吗？我们的建设资金全打入了一位居民的私人账户，而不是街道授权由居委会设立的专户，资金安全怎么保证？我投诉后从居委会的回复中还得知，2楼的一位居民明确表示不同意加装，未参与表决，3人加梯小组就直接视为弃权了，这样合理吗？”

因为以上种种问题，苑女士、关阿姨、郭女士以及原本就没有签同意的两户居民，5户居民一起于2023年年中向相关职能部门提交了反对意见书。

钱怎么退，无法达成一致

记者从属地居委会、上海振华重工电器有限公司等方面了解到，因12户里已有5户坚决反对，该加梯项目没能获批施工许可，无法继续。之后，上海振华重工电器有限公司也退出了加梯市场。记者联系了接替振华方面负责该区域加梯项目的新建建公司，并得知

新建建公司也联系过该楼幢居民，尝试“盘活”这个加梯项目，但最终认为居民分歧较大，放弃了接手。

在苑女士等居民看来，加梯项目已经“黄”了，接下来就是要把已经交给代建方的费用拿回来，“另外还有本来作为后续款项的相当一笔费用，还在那位代收我们建设资金的居民的账户里，我向那名居民询问这笔费用怎么退，对方觉得代建方的钱还没有退，加上有两户居民是贷款，不知道按照什么比例，所以不肯退。”

事实上，在2023年6月20日，上海振华重工电器有限公司的项目负责人程经理就在微信群里告知居民，公司前期已投入设计、房屋检测、地质勘探、墙面恢复等费用4.1万元，加上违约金承担5%违约金，一共7.85万，并表示：“这个费用会支付多少、谁支付，会以法院判决为准。”

属地居委会杨书记告诉记者，这笔钱到底该不该出、出多少、由谁出，各方一直都无法达成一致，僵持至今，费用承担的问题没解决，退款自然也没法办理。

苑女士、关阿姨和郭女士认为，是因为代建方提供的文书提到的同意比例误导了她们，她们才不得不反悔，因此代建方应当承担费用。“而且他们主张的费用我们也觉得不合理，违约金，他们按照总价75万元的5%进行赔偿，可我们居民一共才自筹37.5万元。那些所谓的前期费用，我们也没看到任何单据，总不能他们随便在群里说说，就按照这个来赔偿吧？”

此外，她们认为，即便最终认定居民方要承担部分费用，那也不能是由她们3户来承担全部，“加梯三人组对我们的误导，肯定也是要担责的。”苑女士、关阿姨表示，如果真的要产生需要承担的费用，她们最多只能接受按照当初的出资比例来分摊这部分费用。

一直支持加梯的居民，则有不同的看法。三人加梯小组的居民陈女士表示，征询表、告知书的模板，都是代建方提供的，自己向3户退出的居民征询时，根本没说过误导的话，“他们当时都挺爽快的，合同也不是我们逼着他们签的，钱也是他们自己打的，都是成年人，自己签了字，自己负法律责任。怎么能我们花了那么多精力，结果因为他们反悔导致了现在的境地，我们精力白白浪费，还反过来要我们来承担费用。”

加梯小组里负责代管建设资金的居民杨女士则表示，一开始，事情进展得还是挺顺利的。后来，1楼有居民提出原有方案侵犯其隐私，大家需要更改方案，此时代建方提出可以做“贯通门”来规避这一问题，但需要增加成本费用，“这个时候矛盾就出来了，尽管后来通过多方协商，代建方说可以免除这部分费用，但3户居民还是执意退出了。”

对于建设资金为何在其个人账户的问

题，杨女士也表示，当时也没人给什么专有账户，居民们商量说需要一张银行卡放建设资金，最后由杨女士出一张银行卡，作为建设资金的账户，“里面的钱，除了应该打给代建方的款项，剩下的钱我一分都没敢动，有居民找到我说要退款，但因为这个事情还没着落，贸然就给钱，我无法和其他居民交代，所以现在我也很苦恼。”

杨女士希望居民们能坐下来好好谈一次，不能把问题一直僵化下去。

加梯小组的薛先生认为，此前代建方提出将近8万元的费用需要居民方面承担，在他看来，即便居民们能主张代建方也存在过失，最终不需要全部支付，也很难“全身而退”，最终涉及的金额分配，还是得通过诉讼来解决。“我作为高层住户，内心当然很期待加装电梯，但事情到了这一步，我觉得首先事情理应有个句号，对我个人来说，不装，可以的，但是不是能有个部门来协调这件事情，别让它成了一笔烂账，永远烂下去。”

居委会杨书记表示，因为这起纠纷，居委会已经协调多次，也提出用法律途径解决，甚至请来了社区律师，“但可能是大家各有顾虑，一直到现在也没人去起诉。”

代建方称损失费可再协商

上海振华重工电器有限公司的程经理告诉记者，尽管告知书和征询单的模板是他们提供给居民的，“加装电梯是居民自愿的行为，征询签字过程公司没有参与，是居民里面的发起人找其他居民签字，征询表本身也没有提到比例问题，具体在签字过程中有没有误导，公司并不知情，是居民自己的事情。最后我们看到的征询结果，就是已经达标的。他们的费用分摊表也完成了，公司才跟他们签的合同。”

程经理介绍，作为代建方，也会检查居民签字中是否存在伪造签名，以及楼幢本身硬件条件是否符合加梯标准，“这些我们看下来，也都没有问题。”

程经理表示，为了避免歧义，加梯有关政策、规范、法律的原件，代建方也都发给过居民。

那么，为什么告知书上会写“占楼幢专有部分建筑面积总面积三分之二以上的业主且总人数三分之二以上的业主同意并签订相关协议”，和《关于调整本市既有住宅加装电梯业主表决比例的通知》所表述的并不一致呢？

对此，程经理表示，可能是工作人员制作告知书模板时疏忽，但张贴告知书时，征询已经结束了，结果也是符合法律规范的标准。

程经理告诉记者，上述楼幢的项目并未取得施工许可证，合同无法再继续，目前上海振华重工电器有限公司也已退出加梯市场。“我们也一直在和居民沟通退钱的问题，甚至像违约金，我们后来都已经不向居民主张了，可居民内部还是对于已经产生的费用无法达成一致，我们也不知道该怎么来退。”

程经理表示，对于已产生的损失费用问题，代建方希望再次和居民沟通，力求能达成一致。

记者介入后，10月14日，记者从代建方和居委会最新了解到，经过代建方的主动沟通和居委会协调，目前居民和代建方有望初步达成一致解除合同。

晨报记者 姚沁艺



责任如何分摊
扫码了解
律师解读