

多年未收房，却被起诉索要7年物业费

业主：因房屋质量问题一直未办理交房手续 法院：整改期间的物业费由建设单位缴纳





扫码看视频

购买的商品房质量不合格，业主一直拒收，一拖就是9年，直到房屋登记到业主名下。物业以拖欠物业费为由起诉该业主，索要其中7年的物业费，业主能拒交吗？3月13日，记者从湖南高院获悉，衡阳市雁峰区人民法院审理了这起案件。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 魏灿



张浩男(黑色衣服)和他的同学们一起分享纸影。受访者供图

物业起诉业主 索要未收房期间物业费

2011年9月，衡阳人胡某在当地买了一套房屋，合同约定开发商于2012年12月30日前交付综合验收合格的商品房。到了交房日期，房子不但消防验收不合格，还存在其他质量问题，胡某要求开发商整改未果，因此一直没有收房。直至2021年12月，该房屋才登记至胡某名下。

胡某一直没办理交房手续，因此也没有缴纳物业费。小区物业公司多次催缴无果后，于2023年9月起诉到衡阳市雁峰区人民法院，要求胡某补交2015年3月至2022年1月的物业费。胡某认为自己一直未收房，不应缴纳物业费。物业公司则称，开发商已经履行了交房义务，还提供了当年开发商在报纸上刊登的交房公告。

法院审理认为，胡某因案涉房屋存在质量问题未收房且有相关凭证，而物业公司只提供了开发商的交房公告，并未提供业主已收房或房屋已达约定的交房条件相关证据，参照《湖南省物业服务收费管理办法》的规定：买受人在查验收房时存在不符合法律法规或者购房合同约定的质量要求的，整改期间的物业服务费由建设单位缴

纳，因此，胡某无需缴纳其未收房前的物业费。而2021年12月，胡某将涉案房屋登记至自己名下，应视为已接收涉案房屋，因此，其应自收房次月即2022年1月起缴纳物业费，对物业公司的诉讼请求，法院仅予以部分支持。

物业公司不服提起上诉，衡阳中院二审驳回上诉，维持原判。

法官说法： 物业无权向业主主张交房前的物业费

法官介绍，在物业合同纠纷中，常常会出现一些业主因各种原因未收房而拒绝缴纳物业费的情况。根据相关规定，未交付给物业买受人的物业，物业费由建设单位缴纳，故对于交付前的物业费物业公司无权主张。

本案中，开发商交付的房屋消防验收不合格，不符合约定的交付标准，业主拒绝收房理由正当。物业未提交房屋已达约定的交付条件而业主因自身原因未收房相关证据，开发商的交房公告无法认定已完成房屋交付，因此，业主有权拒交物业费。

房屋登记至业主名下后，业主事实上已接收房屋，应当支付接收房屋后产生的物业费。

大胆创新，设计纸影手办等文创产品 小伙爱上纸影戏 收获大批“小戏粉”

三湘都市报3月13日讯 打开包装、拆分材料和组件、完成拼接，一会儿工夫，极具特色的纸影人物便组装完成。不拘泥于传统的纸影戏人物，他们可以是热门动漫人物、可以是交警、记者等职业人物……只要你想，就能创作出专属自己的纸影手办，这些是1999年出生的张浩男创作的创新皮影产品。

4年时间，从纸影爱好者到正式拜师纸影领军人物吴渊门下，这个喜欢手办的小伙希望通过自己的创新，将纸影戏这项非遗技艺发扬光大，让更多年轻人爱上纸影戏。

爱上纸影，受邀设计纸影文创产品

3月13日午间，湖南科技大学建筑与艺术设计学院研二学生张浩男端坐在电脑桌前，认真修改着新版的纸影人物设计图，精益求精的他对自己的作品要求十分严苛。

与纸影的缘分要从4年前说起，彼时，张浩男还是一名大三学生，因为一次纸影进校园的活动，接触到这门只在书本中见过的非遗技艺。

“初见就很惊艳，自己开始慢慢研究，越了解越是被深深吸引。”张浩男介绍，纸影戏始于清朝乾隆年间，历经七代传承，2016年，湘潭纸影戏影偶制作技艺被列入第四批省级非物质文化遗产保护名录，吴渊被评为省级代表性传承人，这门艺术得以继续传承与传播。

“吴渊老师邀请我一起设计以纸影为基础的文创产品，我对纸影有了更深的认知。”幕布之后，看似简单的纸影形象，制作起来实则纷繁复杂。想要纸影人物活灵活现，身体各个部位的关节组装便是关键，为了让他们更加灵动，制作没少下功夫。设计过程中，这份极具匠心的非遗技艺也深深地吸引着张浩男。

大胆创新，他用纸影手办吸引更多人

4年时间，张浩男不仅跟着吴渊将纸影带进校园、带进社区，也在不破坏传统的情况下，进行了创新。从小就喜欢手办的他，尝试将热门动漫人物“纸影化”。

张浩男没少在设计上花心思，经过不断地努力，属于纸影的特色文创产品终于新鲜出炉。打开产品包装，里面有纸影手办制作需要的材料和部件，使用时就像拼积木一样，通过自由组合，做出不同人物造型的影偶。

“玩的时候不需要像传统纸影戏那样使用灯具，只要把手机放置在包装盒中打开手电功能，操控影偶，就可以营造出传统的纸影戏气氛。”张浩男兴奋地介绍，目前这些纸影文创产品在校园里深受欢迎。孩子们不仅可以独立完成一场小型的纸影戏，还会自己创作关于纸影的新剧本。

■文/视频 全媒体记者 田甜

网购电动自行车竟是“假国标”，法院：退一赔三

三湘都市报3月13日讯 消费者网购电动自行车，特地询问了客服，确定符合新国标、能上牌。没想到到货后，电压标注与购买不符，对此，客服解释称按照实际标注上不了牌。消费者要求退货退款遭拒后，把销售方起诉到法院。3月13日，记者从衡阳市雁峰区人民法院获悉，该院审理了这起案例，判决商家“退一赔三”。

2023年7月1日，衡阳消费者王某通过山东某公司开设在网购平台上的网店，购买了一辆电动自行车。下单之前，王某特意询问客服，该车是否符合新国标，能否上牌，商铺客服给出了肯定的答复。王某随即下单购买了“新国标”电动车一辆，并支付购车款2158元。

几天后，王某收到电动自行车，发现该车标注的电压是48V，而王某购买的是60V，实物与下单情况不符。他向商家反映情况。对此，商家回复称合格证和电机上标注48V是为了车辆能上牌，如果显示的是60V将上不了牌，具体以电池实际电压为

准，王某查看发现电池上并没有相关电压的标签。

王某再次联系商家，要求退货退款，商家回复称处理不了。王某以山东某公司欺诈为由，起诉到衡阳市雁峰区人民法院，请求法院判决商家“退一赔三”。

法院经审理认为，王某在购买涉案电动车之前，向客服进行了询问，得到符合新国标、能上牌的肯定答复后才下单购买了“60V新国标”电动车，因此，新国标、能上牌是王某购买涉案电动自行车的主要考虑因素。

山东某公司作为电动自行车的销售方，对于新国标的电动自行车标准应当知情，但客服和网页宣传却故意隐瞒真实情况，致使消费者下单购买了额定电压为60V的车辆。实际上，超过额定电压48V的电动自行车是不符合新国标的，也无法上牌。

山东某公司存在故意隐瞒真实情况，致使当事人作出错误表示的行为，该行为构成欺诈。雁峰区人民法院判决山东某公司“退一赔三”共支付原告8632元，该案宣判后，双方服判息诉。

■文/视频 全媒体记者 魏灿 通讯员 高星宏



扫码看视频