

“老带新”赠物业费,开发商“爽约”被告

法院:开发商承担违约责任,需足额支付承诺的物业管理费2.7万余元



扫码看视频



“老业主推荐新客户认购成交,可获赠物业管理费”,为吸引客户,开发商销售时推出了“老带新”赠物业费的优惠,可老业主成功推荐新客户购房后,事情却是不了了之。

7月30日,记者从宁乡市人民法院蓝月谷人民法庭获悉,开发商因“爽约”被起诉,需足额支付承诺业主的物业管理费。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 杨昱 通讯员 李思尘 邹晴 刘美莹

完成开发商的“奖励条件”,承诺却难兑现

2020年3月,宁乡市某开发商发布商业广告,明确购房“老带新”奖励:成交同享两年物业管理费用赠送。

业主罗先生看到广告后,推荐朋友老刘认购了该项目的4套房屋,之后开发商与罗先生签订了“项目赠送物业管理费确认书”,载明罗先生可享受公司赠送的4套房屋两年物业管理费6806元、6845元、6806元、6845元,共计27302元。同时,确认书亦载明:赠送的物业管理费仅用于实际产生的物业管理费用抵扣,不可折现,不可找零,不可转让,抵扣方式以现场操作为准。

确认书签订后,约定的物业费却迟迟未见踪影,罗先生沟通无果,将开发商起诉至宁乡市人民法院,诉求法院判开发商支付承诺的物业费,且折现支付。

庭审中,开发商辩称,其发布的广告系要约邀请,不曾向罗先生发出过要约。同时表明,案涉物业管理费不能折现。

法院:开发商承担违约责任,向业主支付物业费

法院经审理认为,开发商发布“项目‘老带新’奖励”后,罗先生推荐朋友老刘购买4套房屋,以及与开发商签订“项目赠送物业管理费确认书”的行为,明确了双方存在合同关系。罗先生已履行相关义务,有权要求开发商按约定履行义务,即赠送给罗先生物业管理费共计27302元。

开发商发布的奖励内容具体明确,且该商业广告在外观上所呈现出开发商愿意受约束的意思,故该商业广告应是要约。另外,双方签订的“项目赠送物业管理费确认书”,也表明开发商愿意受该商业广告约束。综上,开发商主张发布的广告系要约邀请,于法无据,法院不予采纳。

对于业主罗先生提出物业费折现支付的诉求,法院认为,根据《中华人民共和国民法典》第五百二十二条规定,“当事人约定由债务人向第三人履行债务,债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的,应当向债权人承担违约责任”,双方约定案涉物业费系由开发商向物业公司缴纳,但开发商一直未向物业公司缴纳物业费,故其应向罗先生承担违约责任,因此,罗先生有权要求开发商折现。

宁乡法院作出一审判决,判开发商向业主罗先生支付物业管理费27302元。开发商不服,提起上诉,二审维持原判。

要约与要约邀请有何区别

要约是旨在订立合同的意思表示,行为人在法律上须承担责任。要约邀请,又称要约引诱,是希望他人向自己发出要约的意思表示。要约邀请是一种缔约的预备行为,是事实行为,只能唤起他人的要约,不能导致他人承诺。

要约中,表达了当事人愿意承受要约约束的意旨,要约人将自己置于一旦相对人承诺合同即成立的地位,决定权在于相对人。而要约邀请中,要约邀请人发布相关信息的根本目的,是吸引相对方主动向其发出订立合同的要约。当相对方基于要约邀请的内容向其发出具体要约后,要约邀请人此时享有是否作出承诺的选择权。正因如此,在要约邀请关系中,要约邀请人无需受相对方要约的约束,法律层面不强制其必须对相对方的要约作出承诺。

要约内容必须具备合同成立的必备条款,而要约邀请不必具备这些必备条款。

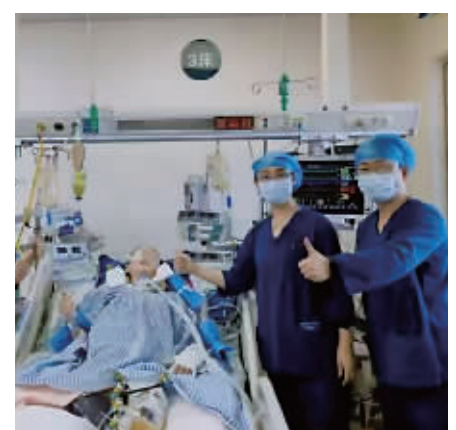
要约内容具体确定,而要约邀请则不具备、不确定。

科普

30楼高空坠落

女子奇迹生还

经50余天救治已恢复神志



经过医院50余天救治,从30楼坠落的患者神志恢复,转出ICU。 受访者 供图

三湘都市报7月31日讯 从30楼坠落还能康复,不得不是说是个“奇迹”。多学科团队“奋战”50多天,中南大学湘雅三医院创造了这个奇迹。7月31日,该女子顺利恢复神志,已经转入烧伤整形科进行进一步治疗。

6月10日5时,一名年轻女子从30楼高空坠落后被紧急送至湘雅三医院,生命岌岌可危,意识丧失,全身多处遭受毁灭性创伤。

在医务部高效统筹下,迅速完善相关检验检查,女子被送入手术室。无影灯下,一场多学科合作的马拉松式手术紧张拉开帷幕,麻醉科、骨科、肝胆外科、胃肠外科、泌尿外科、神经外科、胸外科的教授们各显身手,历时14小时,患者顺利出手术室,转入重症医学科病房。手术这一生死关过后,等待她的是漫长而艰巨的器官功能维护征程。

全体医护不负重托,守护生命奇迹。经过50余天“奋战”,7月31日,患者神志恢复清醒,成功脱离呼吸机,未出现肢体瘫痪及院内感染,主要脏器功能均恢复正常。目前,患者已转入该院烧伤科继续后续治疗。绿色通道的畅通无阻、多学科团队的雷霆协作、重症医学科的持久攻坚,共同铸就了这例极高坠落伤救治的成功案例。

■文/视频 全媒体记者 高煜棋 通讯员 乔木 刘成琳 叶文荣 曾礼

公告

景园小区项目位于开福区姚正街巷,由金城(湖南)房地产开发有限公司建设。该小区1997年所有物业均已对外销售完毕,所有业主未能办理不动产权证。目前已纳入长沙市房产办证处遗项目进行处理,现将办理相关手续的名单公布如下:

业主姓名	合同序号	测绘序号
崔晓强	3栋208	3栋205
邓伯成	1栋206	3栋209
彭发强	1栋205	3栋207
刘忠平	1栋3楼1A号	3栋313
熊庆香	1栋4层3门B	3栋404
彭春芳	1栋405	3栋406
邹伏坤	1栋402	3栋412
张朝强	1栋401	3栋413
周文星	1栋505	3栋507
周霞明	1栋502	3栋512
彭吉	3栋703	3栋703
陈智勇	1栋807	1栋807
胡耀立	3栋814	3栋814

对上述业主名单即将进行对外公示,如无异议,将启动分证办理工作程序。如有异议请与长沙市开福区清水塘街道四季花城社区工作人员(电话号码15307315533)联系。

公告

我队自2023年8月1日至2024年12月31日止,依照《中华人民共和国道路交通安全法》及《道路交通事故处理程序规定》的有关规定,依法暂扣了一批2024年3月1日至12月31日违章事故二轮三轮摩托车及电动车1410台,2023年8月1日至2024年2月29日及以前年度违章事故汽车165台。部分当事人未在法定期限内来我队接受处理并领取车辆,造成暂扣车辆积压,为确保道路交通安全工作的正常运转,特公告如下:凡超期未接受处理的暂扣车辆,其当事人必须在本公告公布之日起三个月内持《强制措施凭证》来我队接受处理,逾期我队将依照《中华人民共和国道路交通安全法》第一百一十二条规定,撤销机动车号牌和行驶证,并将车辆上缴财政部门报废处理。特此公告

宁乡市公安局交通警察大队 2025年8月1日

注销公告

株洲市石峰区金贝贝幼儿园拟向民政部门申请注销登记,统一社会信用代码524302040516926685,请各债权人自公告之日起45日内向本组织清算组申请债权。联系人:罗园长,联系电话:13317335671。特此公告

新田县整合涉农资金工作领导小组办公室,账号8401425000000912,遗失开户许可证,核准号J5659000035901,声明作废。

武冈市众悦汽车销售服务有限公司遗失公章一枚,编号:4305000056343,声明作废。

岳阳市畅佳贸易有限公司遗失食品经营许可证副本,编号:JY34306210309751,声明作废。

湖南梓城机械设备有限公司遗失公章一枚,声明作废。

李森地遗失湖南省非税收入电子缴款收据1张,票据号328568354X,金额6680元,声明作废。

张家界白城城市环境服务有限公司工会委员会遗失开户许可证,开户行:中国工商银行股份有限公司张家界官黎坪支行,核准号:J5590003115101,声明作废。

株洲市石峰区金贝贝幼儿园拟向民政部门申请注销登记,统一社会信用代码524302040516926685,请各债权人自公告之日起45日内向本组织清算组申请债权。联系人:罗园长,联系电话:13317335671。特此公告

湖南亿冠房地产开发有限公司遗失公章一枚,现声明作废。

宁远县国土资源局交易中心遗失开户许可证,核准号:J5655000045302,声明作废。

岳阳经济技术开发区塔期汉堡店遗失食品经营许可证副本,编号JY24306010631283,声明作废。

湖南省国有投资经营有限公司、湖南省财信信托有限责任公司与北京时天至诚科技有限公司 债权转让通知暨债务催收联合公告			
根据湖南省国有投资经营有限公司经湖南省财信信托有限公司(以下简称“财信信托”)授权作为转让方及湖南省财信信托有限公司(以下简称“财信信托”)作为受让方(下称“受让方”)签订的《债权转让协议》,转让方已依法享有的对湖南、受让方地址:北京市海淀区亮甲店130号21号楼东正科技投资有限公司债权(本息、罚息、迟延履行金、违约金或其受让方联系人:赵女士他应付款、之后的利息、罚息、迟延履行金、违约金也一并转让)所“受让方电话:010-51077940列借款人及其担保人所享有的主债权、担保合同项下的全部权利”特此公告。			
及实现和执行该资产的全部权利和法律救济,包括但不限于转让方已经缴纳的诉讼费、保全费等各项费用转让给受让方。转让方和受让方特联合公告通知各借款人及担保人,并要求公告清单中所列债务人及担保人(以及债务继承人),自公告之日起立即向受让方履行主债权合同及担保合同约定的还本付息义务或相应的担保义务。			
借款人名称	借款合同编号	担保人/其他偿付义务人名称	担保合同/其他偿付义务合同及编号
湖南东正科技投资有限公司	2008)年湘信贷(业二)字第001号	余东风	2008)年湘信(业二)字第002号
注:债务人、担保人、债权信息等以签署的合同、生效的裁判文书确定的为准。			