

# 4套房只交1套物业费,开发商说的?

## 物业告业主拖欠物业费胜诉 法院:4套房物业费都该付

常德市民姜女士在小区一口气购买了4套房,购房时开发商承诺只收她一套房屋的物业费,并将该承诺写进了购房协议。姜女士没想到,她因此被物业告上法庭,拿着与开发商签订的合同,官司却打输了。

### 4套房只交1套物管费

4月1日,姜女士被她所住小区的物业公司告上法庭,理由是她在小区里有四套房屋,却只交了一套房屋的物业费,欠款7300余元。姜女士觉得很委屈,因为当初在购买房屋时,房地产开发公司承诺,只收她一套房屋的物业费。

2005年,姜女士从房地产公司处购买了该小区的四套房屋,一套用于自家居住,另外三套则用于开办幼儿园。

“你说这白纸黑字的,现在说它是废纸一张?”姜女士说,当时她与房地产公司约定,三套房屋按幼儿园的格局建造,其购房价格高于市场价格。而房地产公司则在《购房合同书》附件中承诺,姜女士的物业费“四套终身按一套收取”。

### 房开商无权擅自决定

从购买房屋开始,姜女士就

一直只交一套房的物业费,她和物业之间也一直没有发生过任何分歧。直到2012年,物业公司开始频频催促她交另外三套房子的物管费。原来,在2012年以前,物业和房产公司实际由同一个法定代表人控制。2012年以后物业公司更换了法人代表,要求交4套房的物业费。

法院审理后认为,房地产公司与物业公司各自具有独立的法人资格,是两个不同的法律关系主体。姜女士与房地产公司间形成的是房屋买卖合同关系,而与物业公司间形成的是物业服务合同关系,这是两个完全不同的民事法律关系。

在未获得物业公司授权委托的情形下,房地产公司无权擅自处分物业公司权利,无权在《购房合同书》附件中承诺减免姜女士的物业费。因此,《购房合同书》附件中“四套终身按一套收取”的约定对物业公司没有约束力,姜女士不能由此主张免交另外三套房屋的物业费。

最终,安乡县人民法院对该案作出一审判决,姜女士需支付物业公司2012年1月1日至2014年12月31日期间其余三套房屋物管费,合计7300余元。



■漫画/陈琼元

### 提醒

减免物业费需物业承认

目前,一些房地产开发商与物业公司都有千丝万缕的联系,甚至是“父子”关系,但在法律上是独立的民事主体。法官提醒消费者,不能单凭开发商的“一面之词”,而应当要求开发商出具其与物业公司一起承诺的“减免物业费”书面文件。

“开发商为了促销,可能会在售楼广告中作出‘买房赠送×年物业费’等类似的广告,但这只对开发商本身具有法律约束力,对物业公司有没有效力要看开发商与前期物业管理公司在合同中有无明确规定。”该案承办法官表示,一般来说,开发商作出了赠送物业费的承诺,会在前期物业管理合同中对此项促销承诺有所载明,但是在房屋交接时,购房者还是需要仔细阅读前期物业公司提供的物业合同中有无关于赠送物业服务费的条款约定。像姜女士遇到的这种情况,她可以追究开发商的违约责任。

■记者 王智芳 实习生 邓珊 通讯员 夏江霞 顾关

## 热烈祝贺健康好书《多活三十年》隆重出版发行



# 50岁以上人可免费领取

免费申领电话:4007-030-779 (优惠代码:8068)

30年前,大家常年吃不饱,每月4两油还要凭票,甚至一年难得吃一次肉……可那时,三高、心脑血管病、糖尿病很少见。

为什么?日子好过了,“富贵病”却越来越多……到底怎么了?我们哪里做错了?

### 远离疾病享健康,生物专家有妙方

《多活三十年》一书是依托生物专家牛满江科研成果精心编写而成的一本科普好书。

《多活30年》告诉你心脑血管病从哪里来?在它发展的几个阶段中,应该如何抓住关键,科学干预,一生不得心脑血管病,多活很多年。

《多活30年》承载着牛满江专家晚年最大的心愿:让每一个中国人都能吃上α-亚麻酸,让你远离搭桥支架,无病无痛,健康长寿!

《多活30年》是一本健康科普读物,用心研读,受益一生!无论是您调理自身,还是呵护家人,再也不会漫无目的。有了目标和方法,就能让自己、让家人多活很多年!

为方便老人领取,防止现场人多踩踏,本

书将通过快递的形式寄给您,只要打一个电话,您坐在家就可以收到,整个过程不用付任何费用。

正规书号,仿冒必究!请在湖北科学技术出版社官网 [www.hbstp.com.cn/](http://www.hbstp.com.cn/) 查询。

### “关爱心脑血管健康工程”正式启动,公益赠送500本,免费发放

《多活三十年》由湖北科学技术出版社严格审查,正式出版发行,统一售价18元。为纪念生物专家牛满江百年诞辰,适逢“关爱心脑血管健康工程”在我市正式启动,特公益捐赠500本,向我市50岁以上人群免费发放。

### 健康好书教你多活很多年的科学方法

《多活三十年》图文并茂,通俗易懂,很多人拿到手一口气读完,恍然大悟,并被书中的科学方案深深打动,他们用书中所学到的方法,一步一步做,结果很多病症渐渐消失,身体越来越棒。

看过本书的读者:“这本书对疾病的分析得很透彻,我看了3遍,受益匪浅。”

## 6 大人群不可错过的养生宝典

1、**三高、心脑血管病**。本书把心脑血管疾病几个发展阶段讲得引人入胜,看后就会恍然大悟。书中的办法,一看就懂,一学就会,在家就能调理好。

2、**记忆力减退、脑萎缩**。看完这本书,明白自己该怎么做,科学预防老年痴呆,自己不受罪,不给儿女添累赘。

3、**视力减退,老年性眼病**。看完就会明白,人到老年眼睛里最缺什么,学会书中这些方法,看病不求人,不走弯路,一辈子亮堂堂。

4、**糖尿病及并发症**。这本书真是写到了心里去了,饮食逐步正常化、药越吃越少,再也不用担惊受怕了。

5、**颈肩腰腿痛、风湿骨病、脂肪肝**。这本书全面系统介绍了这些疾病的来龙去脉,通俗易懂。根据书中的方法,自己在家就能减轻疾病的折磨!

6、**浑身不得劲的亚健康状态**。说病不是病,浑身不舒服,这些让医生头疼的病前病都能在本书中找到让你缓解症状的方法。

## 长沙法院首次“网上拍卖” 近40平方米房产卖25万

本报8月16日讯 法院开“网店”卖货?这是真的。今天上午,记者从长沙市岳麓区人民法院了解到,18日上午该院将在淘宝网司法拍卖平台对一件执行案件的标的房屋进行网络公开司法拍卖,这是长沙市法院系统举行的首次网络司法拍卖。

近年来,岳麓区人民法院派员专程赴浙江等地法院学习司法拍卖的先进经验,探索推进司法拍卖网络拍卖工作。记者了解到,岳麓区法院此次在淘宝网司法拍卖平台上挂出的拍品为价值

25.17万(39.48m<sup>2</sup>)到838万不等的四处房产,其中有3处房屋位于万达广场,1处房屋位于BOBO国际。截至目前,网上对这些拍品关注和围观的网民已达2.7万余人次。

有意愿参与此次竞拍的网友,通过点击“岳麓法院司法公开网”上的“司法拍卖”栏目或进入淘宝网首页,点开司法拍卖页面等方式,均可进入岳麓区人民法院司法拍卖页面(网址:<http://sf.taobao.com/0731/01/>),在交纳保证金后即可参与竞买。

法院提醒,法院自行组织的网络司法拍卖实行零佣金制度,成交后买受人除支付拍卖成交款外,不需支付任何佣金。而且网络司法拍卖不受报名人数限制,但需二人以上报名才能成交。拍卖标的物上有优先购买权的,须在开拍二日前经法院确认,并在该拍品页面对应选项上明示。司法网络拍卖的保留价、公告期限、拍卖中止、撤回及再行拍卖、重新拍卖等依据相关法律法规及司法解释办理。 ■记者 王智芳 通讯员 舒秋霄 杨洋

### 经济信息

## 长沙孕妈发起“太极世界纪录”挑战盟约 “母爱大事件”将再撼星城

8月14日上午9时,大规模孕妈“太极世界纪录挑战赛”新闻媒体发布会在长沙万达文华大酒店三楼长沙厅召开。2014年6月8日的“孕妇瑜伽世界吉尼斯纪录”就诞生在橘子洲头。据悉,这两次星城“母爱大事件”的策划者和发起

方均为星城首家国际化妇婴医疗维养机构——长沙百佳玛丽亚妇产医院。

据了解,本次“太极世界纪录挑战赛”于10月在魅力橘洲盛大举行。目前,该项目已经得到了世界纪录官方认证机构的独家授权,挑战过程将得到权威

机构的现场见证,以及国家级专业太极宗师的全程指导。此外,活动主办方长沙百佳玛丽亚妇产医院也将作为活动全程医疗保障机构,力保参赛孕妈咪在整个赛程安全无忧。参赛孕妈咪邀请函免费申领热线:0731-88776666。