

# 坚决不同意先交物业费再交房 女“刺头”和房产商杠了 10 年后赢了官司 “我是为了出口气 也为了推动我国房地产市场的规范”

记者 郭婧

“先交物业费，再交房！”这也许是商品房买卖的“老规矩”了。

然而，诸暨有这样一个女“刺头”，10年前，她明明买的是一套现房，却因为觉得先交物业费是没有道理的，和房产商拧上了劲，一直交涉到去年8月才终于交付了房子，随后她又向法院起诉要求房产商赔偿这期间的损失42万余元。（去年10月18日本报曾作详细报道）近日，诸暨法院作出一审判决，判令房产商赔偿业主因逾期交付使用房屋而造成的损失56601元。

可以说是她赢了这官司，但她说，“自己赢了官司输了权益”，她想再上诉，她就是要把这个道理搞清楚。

## 她坚持先交房再交物业费

2003年9月，田毅丽（化名）和丈夫在诸暨祥生新世纪花园各自买了一套房子。两套房子挨得很近，田说，一套给公公婆婆住，一套自己住。

房子是现房，按照合同约定，只要田家把房款付清了，就可以交房。

然而，售楼处的销售人员却告诉她，要先去物业公司把一年的物业费预缴完才能办理交房手续。

“应该是交了房子才产生物业费啊。”田毅丽说，自己随后的十年讨房路，找开发商不下100次，然而每次都是一样的结果，而且，家里人并不支持自己这么拗下去，考虑到公公腿脚不便，住进一层楼的新房行动会方便些，田毅丽缴纳了其中一套房子的物业费，之后拿到了钥匙。

而她自己的那一套房，她一直为“先交房再交物业费”坚持到去年8月，才终于完成交房手续，并从交房后才开始支付物业费。

拿到新房钥匙后，她就委托律师向法院

提起了诉讼，要求开发商支付近十年的延迟交房对她造成的经济损失：参照诸暨租房网上发布的价格，以同类地段小区每月房屋的租金计算，每月4000元，共106个月，田毅丽要求开发商补偿损失424000元。

她说，自己这么做，就是为了出口气，也为了推动我国房地产市场的规范。

## 开发商说 是她自己拒绝收房损失应自负

在庭审中，开发商的代理律师则说，在双方合同签订后，房屋交付的条件成立，开发商多次与业主田毅丽联系，让其受理房屋，她丈夫与她同一天在同一小区购买的房子早已于2004年2月就顺利完成了房屋交付手续，是田毅丽为了逃避缴纳物业管理费的法律义务，拒绝受理房屋，才导致自己购买的房屋一直到去年8月才完成交接手续。

所以，他认为，开发商并没有拒绝交付房屋的违约行为，也没有其他过错，造成房屋不能及时交付的责任完全是由于原告方拒绝受

理房屋导致的，因此相应的责任应当由原告方自己承担。

另外，他还表示，田毅丽所说的开发商要求她“先交物业费再交房”也是不成立的，田毅丽所说的售楼处工作人员要求其先交物业费才能交房，也没有相应的证据。

## 法院判业主 承担急于行使权利的部分损失

法院审理认为，田毅丽没有足够证据证明开发商延迟交付房屋是因为自己不肯事先缴纳物业费所致，而开发商也没有证据证明田毅丽是为了避免缴纳物业费拒绝对房屋进行转移占有。

但客观上，房屋的所有权在2006年3月28日则已经变更登记在田毅丽的名下，所以判决由开发商赔偿在此之前的租金损失。

而从2006年3月28日至双方2012年8月16日交付房屋这段时间，法院认为田毅丽作为所购房屋的所有权人，对占有、使用

权的保护，也存在急于行使权利的情况，所以对扩大部分的损失应由她自行承担，酌情确定这期间租金损失中的一半由开发商赔偿，另一半由田毅丽自行承担。

根据评估，法院确定2003年10月至2006年3月的租金损失为18750元；2006年3月至2012年8月16日的租金损失为75702元（2012年8月按半个月计算），其中的一半为37851元；上述两项损失合计为56601元，由开发商负责赔偿。

## 大家都说她胜了她觉得还是输了

对于这样的一个判决结果，不少人恭喜她说她胜了，但她说听律师读了判决书后，她觉得自己还是输了。

她觉得说自己2006年后没有去争取房屋的权利是不对的，房产商的说法也是没有道理的，她说自己想当一次刺头，坚持把能走的法律程序都走完，“不为了钱，就为了个理”，就是要告诉广大业主，现在房产商有很多做得不规范的地方，如果谁都不站出来，就不会有改善。



## 商务咨询

咨询服务优惠活动正在进行中，登的越多优惠越多。  
欢迎来电 85052676、85052675、QQ:2367351674



# 杭州宝剑实业集团有限公司

实业 投资 财务  
贸易 担保 贷款  
资金 资产管理

2012浙江优秀金融企业 浙江省诚信优秀品牌单位 浙江金融投资创新企业培育基地

财务记账 融资咨询 代理各类货物进出口贸易

我公司专业为闲散资金提供搭桥服务：P2P 投资理财

企业、个人抵押、信用、担保贷款、资金、资产、管理、资产重组咨询，

咨询 18758276333、15925687198、89900795

西湖大道150号，清泰街571号金泰商务大厦（原新三毛大酒店）绍兴路400-2（原光大银行）

## 杭州浙联财务管理有限公司

全国各省市、浙江省、杭州市公司注册  
注册增资代理咨询

各类型企业注册、代理、咨询；一般纳税人资格申请、代理；企业记账、年检、增资咨询；外资、中外合资企业注册、代理、咨询；中小企业抵押、信用贷款咨询；项目投资或参股咨询；银行房产抵押贷款或转贷咨询。  
137 3813 6393、0571-8810 2948  
学院路50号中国科学院科技园/浙地合联股份

## 杭州邦易网络服务公司

4008778686 投资咨询

★专业汽车抵押咨询 车开可，低利率  
★房产抵押贷款咨询 可上门服务

## 杭州方安投资管理有限公司

咨88001998 询88001996  
专业银行转贷、抵押贷款咨询 拱康路95号5楼  
以优质服务、顾客至上为宗旨 出款快

## 杭州久昌投资咨询公司

15825510280 利率低出款快  
杭州本市人应急借款咨询（房抵2-200万）

## 吉安投资管理公司18767116588

个人凭有效证件借款咨询 车房抵押超低利率咨询

## 杭州邦登投资咨询公司

房产抵押咨询 133 958 10086  
低息房产抵押贷款、闲散资金管理、应急借款咨询

## 杭州联易投资管理公司

应急借款低利率 咨  
15988818552 询  
凭有效证件出款快 汽车抵押 企业个人1-100万咨询

特价办公司 13362186928  
执照咨询

★★办公司咨询 85617525

注册公司增资咨  
代理记账年检 85861215

快捷办公司咨询 81773895

办公司记账 13958025306

温馨提醒：请交易双方妥善查验对方相关有效手续及证件，本栏目信息不作为承担法律责任的依据。