

# 合同瑕疵留隐患 房产过户受阻挠

近年来,房市持续火爆,因种种原因,不少购房者将目光转向二手房市场。但在二手房交易过程中,因合同瑕疵往往引发纠纷。前不久,常熟市法院审结一起二手房买卖案件,由于卖方房屋共有人未在买卖合同上签字确认,导致无法履行合同,纠纷由此发生。

2016年9月,张某在房产中介介绍下,与王某、田某夫妇签订一份《房屋买卖合同》,约定以85.5万元价格购买常熟某小区一套二手房。双方约定,在张某支付大部分房款后,王某先行交付房屋,产权过户手续在2017年6月前办结。此后,王某付款70.5万,并装修入住。但直到2017年6月,双方

未能办理过户手续。王某遂将王某夫妇诉至常熟市法院,要求王某夫妇履行房屋产权过户,并承担违约责任。

然而出乎意料的是,王某到庭后,表示不愿意卖房了,并请求解除合同。王某妻子田某则表示,在双方签订合同前,已经给中介及王某看过房产证,房产证上注明房屋所有人为王某、田某,但双方签订的《房屋买卖合同》上仅有王某一人签字,田某本人未签字确认,因此这份应为合同无效。

针对田某的辩称,王某认为,在看房、订立合同的过程中,王某、田某夫妇都是一同到场,田某从未表示过反对交易;在起诉前,王某

夫妇多次要求增加卖房款22万元就配合原告进行过户,他们在庭上请求解除合同,其实是以此为借口要求涨价。

法院在审理中追加中介为第三人,中介的陈述基本印证了原告王某的说法。但从现有的证据来看,与王某签订合同、收受款项并出具收条的都是只有王某一人,无直接、有力的证据可证明田某知晓并同意出售房屋,双方签订的《房屋买卖合同》确实存在效力瑕疵。考虑到王某已经将涉案房屋装修过,并已经入住,判决解除合同返还房屋又不存在现实履行的可能性,案件审理陷入两难境地。

最终,经法官多次调解,原、被告双方协商

同意,由原告王某在支付剩余15万房款的基础上再垫付1万元,被告王某、田某配合王某办理房屋产权过户手续。

法官提醒:出卖房屋必须经房屋所有人的同意,但实际订立合同时,容易被忽视的是,即使房屋所有人为家庭成员或夫妻关系,且订立合同时均在场的情况下,也必须由每一位所有人在房屋买卖合同上签字确认,这样才能形成出卖房屋的合意。另外,房屋买卖双方在订立合同后应尽快办理房屋产权过户手续,以避免出现卖方“一房二卖”、买方或卖方反悔、房屋被冻结等无法预料的情况。

(余刚)

老年人退休后乐于去公园散步。由于老年人自身身体状况较年轻人更容易出现意外,在有益身心的同时也带来更多安全隐患。前不久,昆山市法院审理了这样一起老年人在公园游玩受伤的案件。

2016年5月一天上午,年过六旬的王某夫妇来到某公园散步游玩。没走多久,王某因步行道上青苔湿滑,不慎摔倒致右手腕部受伤。王某疼痛不已,老伴焦急万分立即去公园管理处寻求帮助。公园管理人员来后经观察表示园方医务室处理不了,建议马上送医院处理。

随后,王某夫妇到当地医院求诊,医院建议他们去上海治疗。三天后,王某夫妇就转诊问题找公园管理处寻求帮助,园方派车送他们至当地中医院进行诊治。几天后,王某

接受右桡骨远端骨折切开复位内固定术,期间两次住院共计24天,发生各项损失费用累计30余万元。出院后,王某夫妇联系公园管理处要求赔偿。园方认为受伤地点、原因均不明确拒绝赔偿。双方就赔偿事宜长期协商未果,王某向昆山市法院提起诉讼。

庭审中,园方辩称,王某指认的受伤地点位于公园西侧湖心岛内,但湖心岛有铁门紧锁至今尚未对外开放,只在每月一到两次养护清扫时才有工作人员开锁进入,因此认为王某陈述的事实不符合客观实际,也无证据证明;另

外,王某主张的损失金额过高,远大于其提供的医疗费票据。而王某则认定其在湖心岛附近摔倒,是因为园方未就斜坡铺设防滑砖、未设护栏、未及时清除青苔所致,其伤势经鉴定机构鉴定为十级残疾,园方理应赔偿。

审理该案期间,承办法官与王某夫妇及被告公园管理处代理人一起来到公园确认王某所述的摔伤地点。经踏勘,王某摔伤的具体位置位于公园湖心岛南侧、通往某山庄大桥下西北侧道板砖铺设的宽约1.5米左右的通道上,有斜坡,无护栏,地上有青苔,受伤地点在斜坡上,公

园西侧通往湖心岛的东向西向间桥两侧均有铁丝栏杆。

法院经审理认为,从事经营活动或者其他社会活动的自然人、法人和其他组织,未尽合理限度范围内的安全保障义务致使他人遭受人身损害的,应当承担相应的民事责任。但王某作为成年游客,是具有完全民事行为能力的人,在维护自身安全上都负有观察、注意、自我保护的自警义务。游园时注意到通道处的铁栅门设置后对该区域应有一定的安全预警,进入后区域内发现游客稀少、青苔湿滑,更应及时止步,注意防范,因此

王某自主、自决的行为对损害结果的发生也负有不可推卸的责任。综上,法院衡量原、被告双方过错程度和原因力的大小,酌定园方承担70%的赔偿责任,其余损失由王某自行承担。

法官提醒:游客在外游玩时一定要注意自身安全。本案中,王某夫妇本应开开心心在公园游玩,却不慎摔倒造成伤害,其自身也有不可推卸的责任。而公园方虽表明在王某摔倒的地点是未对外开放的,但因气候原因形成的青苔造成路面湿滑,园方作为管理人应及时清理并在明显位置放置指示牌提醒游客,尽到相应的安全保障义务,必要时应有专人管理,避免造成意外事件。

(孙娟 王开纯 龙飞)

## 老人游园不慎摔伤 园方该担何责?

## 要货无店退货无门 商家把预收款当“无息贷款”

2月5日,北京市消费者左先生向相城区12315热线投诉称,2017年8月份,他通过江苏斯可馨家具股份有限公司的北京代理商买了整套家具,约定由斯可馨公司负责供货。当时他付清全款37240元,但未选择产品,代理商承诺一年内可退货,可退货。近日,当左先生去北京代理商门店选择家具时,发现门店已经关闭,而

且斯可馨公司在北京无定制家具业务。他认为该公司销售时隐瞒实情,欺骗消费者,“现在我退货无店,退货无门。”左先生沮丧地说。

相城区市场监督管理局一分局接到12315热线转来投诉后,工作人员马上电话联系左先生进一

步了解情况。随后,分局工作人员与斯可馨家具公司负责人取得联系,核实情况。对方说,他们公司只负责供货,因没拿到左先生的货款,所以不能发货;左先生要求退款应该找代理商。

于是工作人员又与家具代理

商取得联系,并明确指出,如果继续经营的话,就应该让消费者选择商品;如不再经营的话,就应该把货款退还给消费者。家具代理商解释说,他们确实已经停止经营,企业准备转型,未及时与消费者取得联系是他们的疏忽,对于给消费者

带来麻烦深表歉意。对方同时表示,他们一定及时与左先生联系,协商退款事宜。

分局工作人员向家具代理商指出,既然不再经营就应该主动联系消费者,退还货款,这是一个诚信经营的企业应有的态度。家具代理商自己觉得理亏,当场同意将37240元家具预付款全额退还给左先生。

(顾玉林 萧筱)

## 投诉与回音

投诉与回音

投诉:2017年3月中旬,吴先生在太仓百年授权服务商家处买了一部“苹果”手机,使用到11月25日,该手机发生黑屏现象,吴先生就把手机送到售后服务部维修。售后服务部将手机返厂检测后告知吴先生说,手机屏幕已经裂开,是人为造成,不能维修。10天后,吴先生把手机拿回来时,发现摄像头与开机按键坏了,于是与售后服务部交涉。对方说可以为吴先生申请换机,但最终以没有获得批准。2018年1月2日,吴先生向太仓市12315热线投诉,要求商家把摄像头问题解决好。

回音:1月4日,太仓市消保委城厢分会接到12315热线转办单后,分会工作人员联系双方当事人核实情况,并明确指出,关键是手机在交接时,店方应该仔细检查,存在什么问题都应记录在册,双方签字认可,今后商家一定要吸取教训,同时希望通过店方的努力妥善解决纠纷。1月15日,店方经过努力争取,为吴先生更换了一部同型号同规格的新手机。吴先生对此表示满意。(吴建丰 萧筱)

投诉:2017年8月,陈女士买了一辆“五菱宏光”汽车,当时销售员答应赠送首次保养。《购车协议书》上写明开5000公里或者3个月做首次保养。2018年1月16日,陈女士去4S店做首次保养,店方工作人员告知她,已经超过3个月了,只能出钱做保养。陈女士说,自己的车虽然超过了3个月,但行驶还没超过5000公里,对店方要她出钱做保养很不满意,于是向相城区12345热线投诉,要求店方免费为她做首次保养。

回音:1月19日,相城区消保委元和分会接到12345热线转办单后,与双方当事人核实情况。被诉4S店负责人解释说,厂方规定两个条件,满3个月或者行驶满5000公里,其中有一个达到就要顾客出钱做首保。分会工作人员劝导4S店负责人,虽然陈女士是晚了一点,但早做也是做一次,晚做也是做一次,出于诚信经营考虑,店方不必与顾客斤斤计较。经调解,4S店同意为陈女士免费做首次保养。(汤英荣 萧筱)

投诉:2017年3月5日,何先生买了一辆“别克”车。汽车行驶后不久,他发现导航仪时好时坏,就于4月中旬去4S店维修。此后,6月中旬导航仪又坏了,他再送去维修。销售人员告知他,导航仪3个月内有问题可以更换,一年内包修。何先生对4S店的说法很不满意——既然3个月内可以更换,他第一次来维修时就应该更换了。而4S店不告知他3个月内可以更换,只给修理。如果修不好,后期一直要维修,一年后就要自费维修了。2018年1月16日,何先生向相城区便民服务中心投诉,要求4S店更换新的导航仪。

回音:1月19日,相城区消保委元和分会接到12345热线转办单后,分会工作人员召集双方当事人进行现场调解,经过友好协商,被诉4S店同意给何先生更换新的导航仪,并对何先生表示歉意。(汤英荣 萧筱)

投诉:2017年6月2日,胡先生在苏州工业园区葑葑美发店办了一张会员卡,充值6500元。使用至12月18日卡内尚有余款4896元,当天他去该店做按摩,花了828元。结账时,该店不让他刷会员卡消费,一定要用现金付款。胡先生认为该店的做法很不合理,于是向苏州工业园区12315热线投诉,要求

店家退还卡内余额。

回音:苏州工业园区消保委接诉后,工作人员马上联系店方负责人,严肃指出,卡内余额就是胡先生的钱,不让他刷卡消费的做法是错误的,现在胡先生要退款,也是在情理之中,希望店方妥善解决纠纷。经协商,店方同意退还胡先生3800元现金,卡内剩余的1096元可以继续到店刷卡消费。

(宋雪梅 萧筱)

投诉:2017年9月23日,农女士买了一部“苹果iphone”手机,三包期为一年。12月24日,她发现开不了机,就在百度搜索苹果售后服务电话,预约了维修服务。对方客服发还预约短信:“为了你的权益,请认准楼层12层,预约地址为星海街188号××广场××座××室。”农女士按短信提示的地址来到维修点,看到店面装潢全部为醒目的苹果标志写着“苹果售后服务中心”,工作人员全部穿着苹果标志工服,诚信以为真。随后,她将手机交给维修员,对方检测后说,手机进水了,不在三包范围内,需自费修理——更换BGA套件1868元,后摄像头788元,受理费150元,共计2806元,全程没有提及他们不是苹果官方维修点。农女士付款后,直到2018年1月2日才发现朋友去的苹果官方维修点并非是这样,而且她的手机在三包期内,经第三方拆机后无法享受官方三包。1月2日,农女士向苏州工业园区12315热线投诉,要求店方退还维修费用。

回音:苏州工业园区消保委接诉后,召集双方当事人进行调解。经调解,店方给出两个解决方案——退还农女士1266元,包修至2018年9月23日;更换官方机,包修300天。农女士经考虑,同意第二种解决方案,双方握手言和。(宋雪梅 萧筱)

投诉:2017年12月24日,李先生在太仓城厢镇杰克琼斯专卖店买了一件衣服,价格为899元。第二天,他决定不要这件衣服了,因该店支持7天无理由退货,这件衣服没穿过,衣服的商标、吊牌都在,不影响二次销售,所以到该店要求退货。可店方不同意退货,只肯换货。李先生联系杰克琼斯官方客服,客服以七天不予回复。李先生认为对方故意拖延时间,于是于12月28日向太仓市12315热线投诉,要求店方尽快给予答复,马上退货。

回音:12月29日,太仓市消保委城厢分会接到12315热线转办单后,分会工作人员与被诉专卖店负责人取得联系,并明确指出,既然店方有承诺七天无理由退货,就应该兑现承诺,希望妥善解决纠纷。该店负责人觉得自己理亏,当场同意为李先生的衣服作全额退款处理。(吴建丰 萧筱)

投诉:前不久,张家港市场监督管理局东城分局接到市民张女士投诉称,她经朋友介绍,于2017年7月13日在梁丰路某数码店花420元更换了“苹果6S-Plus”手机屏幕,当时约定更换原屏。更换完成后不久使用中,该突然出现黑屏、花屏等故障,她连忙到该数码店内检查手机,并要求维修。该店工作人员看过手机后,认为手机屏幕出现这样的问题是因为不合理的外力挤压造成的,并且存在受潮的情况,要张女士再补150元换屏。张女士认为店方的做法很不合理,为此向东城分局投诉。

回音:分局工作人员接到投诉后,联系被诉数码店核实情况。经工作人员反复调解,最终双方当事人协商一致,由店方免费再为张女士更换手机屏幕。

(朱敏娟 萧湘)