

未按约偿还贷款 解除合同获支持

日前,太仓法院审理这样一起案件。谢某、吴某购买了一套商品房,与开发商签订合同,支付了首付款,办理了按揭贷款。不久,因谢某、吴某未按约向贷款银行偿还按揭贷款,导致贷款银行起诉要求谢某、吴某、开发商承担还款责任,后开发商代谢某、吴某偿还了银行的贷款。开发商起诉要求解除

与徐某、金某之间的商品房销售合同,并支付违约金,房款扣除代偿款及违约金后退还给谢某、吴某。

法院经审理后认为,当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时,解除权人可以解除合同。商品房销售合同中往往对解除合同的条件进行约定,其中有一条就是

买受人未按约向贷款人履行还款义务,致使出卖人因此承担担保责任的,出卖人有权解除合同,扣除代偿款及违约金后,房款退还给买受人。商品房销售合同对开发商行使解除权进行了约定,且谢某、吴某的行为已经达到解除合同的条件,遂法院支持开发商提出的解除商品房销售合同的诉讼请求。

法官提示:根据合同法相关规定,当事人可以约定解除合同的条件。解除合同的条件成就时,解除权人可以解除合同。若购买商品房时有向银行贷款并按揭还款的,则应当按约履行借款合同,按揭向贷款银行归还按揭款,避免不必要的麻烦。

(王颖璞)

2016年以来,由于国内房地产市场变化,全国很多城市开始执行限购政策,对二手房交易产生较大影响,由此引发大量购房合同纠纷。近日,昆山法院就审理这样一起案件。

2016年8月28日,胡先生与李女士在花桥某房产公司居间服务下,签订了《房地产买卖居间协议》,约定由胡先生购买李女士名下位于花桥某一楼盘的房产。签订协议当日,胡先生即向李女士支付10万元购房定金,之后双方未再签订《房地产买卖合同》,胡先生也未向李女士支付首期房款。2016年10月4日,苏州市政

遭限购索要购房定金 两级法院均判败诉

府发布房地产交易限购政策,胡先生表示由于自己是外地人,在苏州地区不再享有购房资格,因此于2016年10月6日将原准备购买李女士房产的钱款在苏州外另购买了一处房产,并联系李女士解除合同。李女士认为胡先生是故意不愿意再履行合同,不同意解除合同并退还购房定金,无奈胡先生起诉至法院。

庭审中,李女士表示:“虽然在

10月4日苏州政府发布的限购政策使得胡先生不再有购房资格,但是昆山市房产交易中心又于2016年10月20日发布过一份告知书,其中明确载明对于10月4日0:00之前已签订认购协议且已支付部分房款的存量房买卖,按老政策执行,所以我们这种情况根本不受限购影响,胡先生完全可以按照老政策购买的,我也把这个信息告知了胡先生,

但他却拒绝继续履行之前签署的居间协议,我觉得是胡先生违约了。”

法官审理后认为,在苏州限购政策出台,昆山细则明晰后胡先生仍然满足购房条件,而不愿意继续履行居间协议,该行为违反了居间协议的约定,因此驳回胡先生要求退还10万元定金的请求。同时,由于胡先生不愿意继续履行,且涉案房屋仍未登记过户,判决该协议解

除。胡先生不服昆山法院判决上诉至苏州市中级人民法院,经审理又被驳回,维持原判。

法官说法:合同当事人应当重合同、守信用,坚持契约精神。在本案中,当地限购政策发布时涉案居间协议尚具备履行条件,但胡先生却没有提供充足的证据证明合同不能履行,同时胡先生又将准备购房的资金用作他处购房,证实了胡先生有履行能力但不愿意履行与李女士的合同,因此法院驳回了其要求退还定金的请求,同时被判解除合同。(叶翠霞 蔡磊 肖佳)

近日,江苏省太仓市人民法院审理这样一起案件。太仓市浏河镇的高邮路口处发生一起机动车交通事故纠纷。闫先生驾驶的的车辆与杨先生驾驶的的车辆发生碰撞,交警赶到现场认定此次事故闫先生应承担80%的责任,杨先生应承担20%的责任。双方都购买了保险,交警为他们进行居中调解,本以为保险公司直接赔付就可以解决的纠纷,谁料到却突发变故。闫先生投保的保险公司在审核后却发现闫先生所驾驶的的车辆投保时登记为货车,但闫先生本人并无驾驶货车所需的从业资格。据此,保险公司主张商业三者险

免责。

保险公司免责这件事对闫先生来说绝对是个晴天霹雳。买车子的钱是闫先生向亲朋好友凑的,车子本来是为了自己在上海经营水果生意批发货买的,登记为货车也是因为听别人说以后营生能多条出路。车辆保险都是买车时销售人员代办的,闫先生根本不知道存在这样一个免责条款。车辆刚办好手续,闫先生去取车准备开回上海,就在

高速路上发生了这起事故。

庭审中,闫先生向法庭出示了投保商业三者险的保单,保单上面的签字与闫先生在案上的签字笔迹相差甚远,可见当时签保险条款的人确实不是他本人。闫先生买车时并非想要从事货运,只是因为不懂其中的利害关系而错误的登记为货车。最终在法院的调解下,闫先生、杨先生同保险公司达成一致意见,由保险公司在交强险和商业三者险

限额内赔偿166659元,由闫先生赔偿3766元,剩余损失由原告杨先生自行承担。

法官提醒,为了控制风险,保险人一般在提示的格式条款中包含免责条款,在免责条款约定情形下保险人不承担保险责任。为了规范免责格式条款,平衡双方利益,保险法对免责条款在内容和效力上作出限制的同时,在程序上也要求保险人尽到保险合同中免责条款的提示

与明确说明义务;提示和说明义务能够最大限度的保护投保人的知情权,从而弥补投保人知识上的欠缺,以达到实质上的平等。

法官说法:依据《保险法》第十七条第二款规定,对保险合同中免除保险人责任的条款,保险人在订立合同时应当在投保单、保险单或者其他保险凭证上作出足以引起投保人注意的提示,并对该条款的内容以书面或者口头形式向投保人作出明确说明,未作提示或者明确说明的,该条款不产生效力。

(胡雪怡 金刚)

近日,消费者王先生向吴江区消保委汾湖分会反映,其老婆4月4日与芦墟镇南路某婚纱摄影店预定一套婚纱照,并付定金1500元。但比对其他店后,王先生老婆发现该店的价格比其他店都贵,并且不赠送产品,不包服务,便打算取消预订。他与店家协商退还定金事宜,店家不同意。王先生认为不合理,店家不退定金是霸王条款,若消费者不想

拍摄了,店家应该无条件退还定金1500元,故向消保委寻求帮助。

分会工作人员接诉后,马上联系商家。商家表示发票上有说明:本单据有效期三年,定金一律不

退。作为商家已为王先生夫妇预留了拍摄时间和人员安排,现在王先生夫妇走了,自己要遭受损失,故不接受调解。

经向消费者核实后,确认发票

上为“定金”。分会工作人员向消费者解释,虽然“定金”与“订金”一字之差,但是在法律上意义却相差甚远。“定金”是法律担保方式,商家可以不退,除非有证据证明商家提

供的商品或服务不符合要求。而“订金”、“预付款”不受法律保护,订金不退、预付款不退涉嫌霸王条款。一方面,消费者在消费过程中一定要头脑清醒,区分清楚“定金”和“订金”区别,以免在消费过程中经济受损失。另一方面,分会工作人员希望消费者提倡科学、理性消费。

(吴斌 苏海)

定金不同于订金 交付容易要回难

投诉与回音

投诉:2017年8月初,消费者彭先生在吴江明诚汽车4S店购买一辆雪佛兰汽车,12月上前,发现电瓶坏了,就去4S店测试了3次,都检查出是电瓶坏了。但是,店方一直以种种理由没有给王先生的汽车更换电瓶。2018年3月18日,彭先生实在忍无可忍了,就向吴江区12345热线投诉,要求店方尽快帮助其更换电瓶。

回音:3月19日,吴江区市场监督管理局太湖新城(松陵)分局接到吴江区联动指挥

中心转办单后,与店方负责人取得联系,进一步核实情况。店方负责人辩称,彭先生的汽车电瓶可以让权威检测机构检测,确实是电瓶坏了,他们会毫不犹豫地为他更换新电瓶。分局工作人员希望店方能够尽快为彭先生解决问题。其后,店方经过检测确认彭先生的汽车电瓶确实存在问题,便更换了新电瓶。

(宋建明 苏苏)

投诉:2017年12月12日,消费者张小姐在米嘉迪专卖店购买一件女式长款面包羽绒服,然后在网上下单,价格共计2239元。12月15日,张发现快递送来大衣与店面试穿时不一样,就去店里沟通提出退货事宜,17日又将羽绒服退货到店里。店长承诺15个工作日可以退款到账。谁知到了2018年1月16日退款仍然没有到账。期间,张小

姐多次电话联系店方,店方均以财务审核慢为由拖延。因为张小姐是刷信用卡消费,每月1号出账,在此期间会产生利息。张小姐当天向苏州工业园区12315热线投诉,希望店方尽快退款。

回音:苏州工业园区消保委接诉后,立即与店方核实情况。店方负责人辩称,退款需要走流程,不是他们所能掌控的,他们一定加紧催促,让张小姐尽快拿到退款。1月29日,消保委工作人员回访张小姐时,得知退款已经到账。

(宋雪梅 夏雪)

投诉:消费者房女士在华润超市购物后,收银台门口有个珠宝店开展抽奖活动,消费者中了一等奖,奖品是消费满2000元以上减2000元。房女士心中一动,当场花630元购买了一个金镶和田玉。谁知买后发现问题,要求商家退货时,对方表示是特价商品不予退货。

回音:接投诉后,吴中消保委木渎分会与华润万家超市有限公司苏州金枫店联系,负责人十分重视,立即与该珠宝店联系,经过沟通,珠宝店同意给投诉人退货退款。2018年3月22日下午,消费者已拿到退货款630元。

(吴士明 永康)

投诉:辽宁省本溪市消费者史女士在购买之前,曾前往实体店参观过,看到美国怡口家用直饮净水器任何一款都没有声音,在询问商家网上销售的净水机和实体店销售的净水机质量有没有什么区别时,商家回答

说只是销售渠道不同而已。商家自始至终都没有提到噪音问题。于是,史女士就在网上订购一台美国怡口ER002-3型家用直饮净水器。在安装人员打开调试时,才发现噪音非常大。打电话询问商家是怎么回事?商家讲只是制水时会响2分钟。但是事实是一直在响,使史女士无法接受。安装人员当时就净水器放回原包装,并恢复原样。可是商家以净水器已经安装为由拒绝退货。史女士认为,只是商家工作人员调试一下,并没有安装,凭什么不给退!这么大的噪音肯定存在质量问题。3月29日,史女士向昆山市12315热线投诉,请求相关部门还她一个公道。

回音:3月30日,昆山市市场监管局高新区分局接到12315热线转办单后,马上与消费者和昆山市怡口净水系统有限公司负责人取得联系,进一步核实情况,希望双方通过友好协商解决纠纷。经过协商,双方达成调解协议,商家同意为消费者的净水器作退货处理。

(吴恒朋 萧筱)

投诉:4月6日,广东省韶关市消费者王女士在天猫超市昆山彦秀化妆品有限公司旗舰店购买一瓶指甲油,价格28元。她发现卖家的广告上注明:持久不掉色。她认为,商家的广告涉嫌违反《广告法》第二十八条规定“广告以虚假或者引人误解的内容欺骗、误导消费者,构成虚假广告。”“持久不掉色”不知出自何处,也没有相关证明。4月7日,王女士向昆山市12315热线投诉,对于商家误导消费者的虚假宣传,要求商家有一个

合理的解释,并进行协商处理。

回音:昆山市场监管局开发区分局接到12315热线转办单后,对该公司网上广告语进行审核,他们结束语中“不掉色”一词无明显依据,表明其违反《广告法》。经过协调,商家同意消费者可以申请退回退款。

(吴恒朋 徐熙)

投诉:2月10日,陈女士参加吴江葛丝产后恢复中心产后恢复项目,付款7000多元。她去做了3次后,出现出血和过敏现象,就联系该中心退款。该中心负责人表示,陈女士做的项目需要按照原价扣除,不能够按照办理手续时的优惠价扣除,另外还需要扣除20%的手续费。陈女士认为,该中心价格不透明,没有价目表公示,让消费者明明白白消费,做法很不合理。便于3月12日向吴江区12345热线投诉,要求葛丝产后恢复中心按照优惠价扣除后,退还余额。

回音:3月13日,吴江区市场监督管理局太湖新城(松陵)分局接到吴江区联动指挥

中心转办单后,与葛丝产后恢复中心核实情况时严肃指出,你们的收费价目表应该进行公示,让消费者有知情权,而且产后恢复项目做了3次后就出现出血和过敏现象,陈女士提出退款要求是合情合理的,建议在扣除三次优惠价费用后,退还剩余费用,妥善解决纠纷。该中心负责人在分局工作人员的批评教育下,同意扣除三次优惠价费用后,退还剩余费用,一次性解决纠纷。

(宋建明 苏苏)