

商场整改,原订购的商铺消失,购房者将开发商告上法庭,要求赔偿损失40万元,那法院会支持吗?

2016年3月底,原告李女士与被告某商场开发商公司签订《商品房买卖合同》,约定商场402号商铺以43万元的价格出售给原告。同年11月,因商场项目整体经营和发展需要,双方签订《原订购商铺保留协议》,被告承诺待商场项目重新规划后保留该商铺的位置及室内面积,按原价再次销售给原告,并约定在检测报告出来的三个月内,原告有权选择放弃购买该商铺,被告保留该商铺不销售给第三方,若三个月内双方未签订《商品房买卖合同》,则视同原告放弃再次购买该商铺的权利,被告没有义务保留该商铺。双方还约定,任何一方不按照本协议约定及时履行相关义务,则由违约方承担违约金10万元。商场进行重新规划,项目所涉及的商铺进行重新调整,该商铺不存在了,被告无法以原合同内容与原告重新签订商品房买卖合同。

原告认为,目前商场由被告整体出租运营,人流众多,生意火爆,被告向各商铺收取的租金昂贵,各商铺房价高涨,价格翻倍,被告未对原告进行保留承诺,侵害其权益,故要求被告向原告支付40万元损失。

被告辩称,双方未签订买卖合同是由于被告将商业结构进行调整,未保留原规划的商铺,如就重新规划的商铺与原告签订新的买卖合同,则不利于其他购买方及被告的商业规划,被告并非恶意损害原告权益,不构成违约,请求驳回原告的诉请。

法院审理认为,因商场重新规划、项目所涉及的商铺进行重新调整,原告事实上已不存在,重新签订买卖合同客观上已不可能,按照原、被告签订的《原订购商铺保留协议》,任何一方不按时履行约定及时履行,则由违约方承担违约金10万元,故被告应向原告承担违约责任。原告要求被告赔偿其40万元的损失,因双方并未签订新的商品房买卖合同,原告诉请无事实和法律依据,法院对原告这一主张不予支持。最后法院判决被告向原告支付违约金10万元。被告不服,提起上诉,二审维持原判,该案现已生效。

法官点评:原、被告在《原订购商铺保留协议》中约定解除原买卖合同,在涉案房产项目重新规划后三个月内被告需保留原告以原价购买原商铺的权利。但被告在对涉案房产项目重新规划后没有按照协议保留原告商铺,且不再对原告进行出售,导致原告丧失以原价购买原商铺的机会,产生损失。被告的行为已构成违约,双方在商铺保留协议中明确约定一方不履行的定义应承担10万元违约金,因此法院判决被告向原告赔偿10万元。(谭逸黎 王鸣燕 余刚)

法官说法:本案最为离奇的地方在于诈骗者和受害人相隔千里,素未谋面,在短短一年不到的时间内,诈骗金额就高达近60万元。被告人的手段不能称得上“高明”,无非就是“甜言蜜语、设圈套、打感情牌”,而受害者是一个七旬老人,不得不引起我们的重视,老年人认知能力的下降,情感关怀的缺失都有可能作出一些看似“匪夷所思”的行为,家人、社会、法律都应该给予更多的关注和保护,才能让他们有一个幸福的晚年生活。(蔡磊 余刚)

法官说法:本案最为离奇的地方在于诈骗者和受害人相隔千里,素未谋面,在短短一年不到的时间内,诈骗金额就高达近60万元。被告人的手段不能称得上“高明”,无非就是“甜言蜜语、设圈套、打感情牌”,而受害者是一个七旬老人,不得不引起我们的重视,老年人认知能力的下降,情感关怀的缺失都有可能作出一些看似“匪夷所思”的行为,家人、社会、法律都应该给予更多的关注和保护,才能让他们有一个幸福的晚年生活。(蔡磊 余刚)

法官点评:原、被告在《原订购商铺保留协议》中约定解除原买卖合同,在涉案房产项目重新规划后三个月内被告需保留原告以原价购买原商铺的权利。但被告在对涉案房产项目重新规划后没有按照协议保留原告商铺,且不再对原告进行出售,导致原告丧失以原价购买原商铺的机会,产生损失。被告的行为已构成违约,双方在商铺保留协议中明确约定一方不履行的定义应承担10万元违约金,因此法院判决被告向原告赔偿10万元。(谭逸黎 王鸣燕 余刚)

法官点评:原、被告在《原订购商铺保留协议》中约定解除原买卖合同,在涉案房产项目重新规划后三个月内被告需保留原告以原价购买原商铺的权利。但被告在对涉案房产项目重新规划后没有按照协议保留原告商铺,且不再对原告进行出售,导致原告丧失以原价购买原商铺的机会,产生损失。被告的行为已构成违约,双方在商铺保留协议中明确约定一方不履行的定义应承担10万元违约金,因此法院判决被告向原告赔偿10万元。(谭逸黎 王鸣燕 余刚)

法官点评:原、被告在《原订购商铺保留协议》中约定解除原买卖合同,在涉案房产项目重新规划后三个月内被告需保留原告以原价购买原商铺的权利。但被告在对涉案房产项目重新规划后没有按照协议保留原告商铺,且不再对原告进行出售,导致原告丧失以原价购买原商铺的机会,产生损失。被告的行为已构成违约,双方在商铺保留协议中明确约定一方不履行的定义应承担10万元违约金,因此法院判决被告向原告赔偿10万元。(谭逸黎 王鸣燕 余刚)

民间借贷纠纷如何分配举证?

近日,张墩港法院首结一起民间借贷纠纷案件。2017年6月21日至8月21日期间,石某共计向董某出借借款五份,共计借款11万元,因石某一一直未还款,董某起诉要求石某归还借款本息。石某辩称,2017年6月21日至7月9日期间其共出具借条四份,金额合计35000元,石某实际收到37500元,并且陆续还款10000元;2017年8月6日35000元的借条是以前4张借条金额合并所写,当时其可借某案以前的四张借条,董某称没有带,所以董某手中持有5张借条,合计11万元。

法院审理后认为,关于前四份借条合计

金额35000元,金额介于5000元至20000元之间,董某主张系现金的方式向石某出借,结合每一张借条的金额,石某否认内容及民间借贷交易习惯,法院要求石某对其辩称的实际只收到37500元及已归还10000元,承担举证责任,但石某未能提供证据证明,故法院认定石某向董某借款35000元事实成立。关于董某主张的2017年8月6日向石某出借35000元,法院结合董某与石某之间的关系、之前的借款未进行偿还、借款的金额、董某个人的出借能力等情况,要求董某对2017年8月6日35000元借款是否实际交付,承

担举证责任,但董某未能提供证据证明,故应当承担不利的后果,因此董某主张的2017年8月6日石某向其借款35000元法院不予支持。

【法官点评】民间借贷纠纷案件,关于借款事实存在争议时,由谁承担举证责任,并非单一固定的,借条属于债权凭证,原告提供了借条证明双方之间存在借款关系,已完成了初步的举证责任。本案中,前四份借条的金额不大,现金交付也符合交易习惯,被告对每一份借条实际交付的金额提出异议,故被告应当承担相应的举证责任,被告

未能提供证据,故应当承担不利后果,辩称意见不予采纳。但对于原告主张的2017年8月6日35000元借条,结合被告的辩称意见及双方之间的关系,被告对之前的借款未进行偿还、借款的金额与前四笔合计金额相吻合,董某个人的出借能力等情况,法院认为原告所主张的事实处于真伪不明的状态,故要求原告进一步提供其他证据证明其主张,但原告未能提供证据充分证明其主张,故应承担不利后果,对该部分借款主张法院不予支持。

(于千国 龙飞)

车辆未碰撞为何要承担赔偿责任

驾驶车辆没有撞到人却要承担赔偿责任,这是怎么回事?近日,苏州市吴江区人民法院首结这样一起听起来有些“奇怪”的案件。

2017年6月29日清晨,陈某驾驶着他的无牌电动三轮车,行驶在机动车与非机动车混合的乡间小路上,与此同时,江某驾驶着变型拖拉机与陈某同方向快速行驶,当江某所驾拖拉机经过陈某后,陈某倒地受伤了,经鉴定,变型拖拉机与电

动三轮车未发生碰撞,交警队无法确定江某驾驶变型拖拉机经过电动三轮车是否对电动三轮车倒地产生影响,故该起事故责任无法认定。陈某因此次事故受伤未得到赔偿,便起诉到了法院。

法院经审理后认为,交通事故是

指车辆在道路上因过错或者意外造成的人身伤亡或者财产损失的事件,并不以发生碰撞为必要条件,江某所驾变型拖拉机与陈某发生碰撞,但在乡间机非混合车道上,江某驾驶车辆行驶速度过快,未尽到安全注意义务,陈某因避让上江某,才发生了这起交通

事故,他的受伤与江某驾驶车辆在道路上的驾驶行为存在法律上的因果关系,江某应对陈某的损失承担赔偿责任。

对交强险内的赔偿项目,江某驾驶的变型拖拉机未投保交强险,应由其自行承担交强险范围内的赔偿责

任,对超过交强险限额的损失,法院酌定认定由江某承担30%的赔偿责任,最终判决江某赔偿陈某医疗费等损失合计57000余元。

在此,提醒广大驾驶员,驾驶车辆必须谨慎,严格遵守交通规则,若因驾驶员自身未尽到注意义务,因自身过错而造成了交通事故,即使未发生直接的碰撞,亦将承担相应的赔偿

责任。(陆磊 余刚)

说好的优惠购房咋就没了

随着近年来房地产市场趋于理性稳定,广大的房地产商为了吸引购房者,在房价、宣传等方面都提供了较大程度的优惠,营销手段十分丰富,赚足了眼球,但真正履行宣传承诺的时候却又是一番“景象”了。

2017年王先生为改善住房条件,几经辗转后相中了昆山花桥名为“万科公园大道”的楼盘,在该楼盘售楼处宣传如力理该楼盘的会员卡,在该楼盘开盘当日成功认购并准时的签订了认购书,可享受总价优惠一万元、优惠三万元的优惠,王先生听信宣传办了一张,想着开盘当日可

享受此优惠,心里十分高兴。

谁知,该楼盘开盘后不久,王先生兴冲冲地来到售楼处准备签订认购合同却遭遇了尴尬,原来是当初开发商宣传的“房价优惠一万元政策”并未如原承诺,王先生虽强烈反映并投诉,但迫于购房心切以及开发商的逼单,只得在没有享受到优惠的情况下签订了认购合同,事后越发脾气王先生觉得开发商弄虚作假、虚假

宣传,便一纸诉状将开发商告上法庭,要求开发商按照会员卡登记单上的约定享受签约总价优惠一万元的优惠。

在法庭上,开发商辩称在为王先生办理房屋认购时,已明确告知将房价优惠一万元转为单位优惠一万元,并征得王先生的同意,王先生在认购登记书同时认购了高层产品及车位,后由于王先生自身原因未能在开

盘时认购单位并签约,因此未能享受本次的单位价格优惠,但王先生认为并未同意将房价优惠转为单位优惠,自己没有购买单位,之前认购只是说购买单位有优先选择权,并没有说把优惠转移到单位上,双方各执一词僵持不下,最后经过法官的调解,在王先生购买的房屋交付时由开发商替王先生先期支付物业费31个月,也重新抵了之前承诺的优惠政策,此案就此了

女子诈骗近60万元 被判10年徒刑

一位是年过七旬的广东从老农,一个是工作在江苏的90后美女吴某,两人本不可能发生太多的交集,却因为从老农的报案,昆山法院开审案件的审理将两者联系到了一起。

吴某从2015年初开始,在昆山花桥从事相关保健品电话、网络营销工作,对象主要为老年人。2015年11月份,一次偶然的机会,通过网络认识了深圳的丛老农,从一开始的保健品推销,到后来越聊越投机,关系逐步“升温”,以至于发展到了初婚阶段,随着关系的密切,接下来事情发展也开始出现了变化,吴某先是谎称

自己“生病”了,经过长时间“治疗”仍然“不舒服”,以“借款”为名,欺骗丛老农前后多次汇款给她人民币41万余元,同时她以帮助“卖”手表为由,骗取丛老农的总价值人民币17万元的手表四块;百达翡丽手表一块、卡地亚手表一块、劳力士手表二块。而此时的实际状况却是,吴女士将部分钱款用于购房或出国旅游或挥霍浪费等,骗来的手表则给家人使用或低

价出售,更让人匪夷所思的是,在这段时间内,双方并没有见过面,事后反应过来的丛老农赶紧报警,吴某遂被公安机关立案侦查。据了解,吴某曾在2013年3月因网络诈骗被昆山市人民法院判处有期徒刑九个月,缓刑一年,并处罚金人民币二千元。

在法庭上,吴某为自己的行为辩解称,丛老农只是她的客户,汇款一开始是购买保健品的货款,后面她觉

得他人比较好骗,就以生病的理由找她“借钱”,并不是骗钱,手表也是丛老农“自愿”让她帮忙转卖的,但对于自己的辩解,吴某没能提供任何证据证明其“借款”的事实。法院最终认定,被告人吴某以非法占有为目的,采用虚构事实、隐瞒真相的手段,骗取他人财物,数额特别巨大,其行为已构成诈骗罪,判处有期徒刑十年,并处罚金人民币五十万元。

借款利息有限制 还本付息应明确

因一时之需向亲朋好友借款以解燃眉之急,生活中经常发生,但也会出现当事人因彼此间熟悉,借款时只达成口头借款不出具借条,或者即便出具借条,但内容过于简单,对利息、还款等内容约定不明等情况,由此引发纠纷。近日常熟法院就首结一起此类案件。

2009年,李某向王某借款7万元,因为双方关系较好,只是达成口头约定,并未签署书面借条,双方口

头约定利息为月息2分,李某之后陆续还款93200元,双方并于2018年4月29日就该笔借款清算后重新签订一份书面借条,内容为李某向王某借款20万元。

因李某未能全部偿还借款,王某诉至法院,要求李某还款。庭审

中,李某辩称,自己已经全部偿还债务,并认可双方当时口头约定的利息是月息2分。法院审理后认为,由于双方未约定还款部分是先还利息还是先还本金,故依借据常规认定李某所还款项均为利息,而双方约定的利息月息2分相当于

年利率24%,并未超出法定标准,故结合李某所还款项及结欠利息和本金,认定李某尚应还款本息共计13万余元。

法官说法:根据法律规定,自然人之间的借贷关系中,如若对支付利息没有约定或约定不明确的,视为不

支付利息,也就是说,如果出借人不能证明利息的存在,则利息主张不能得到支持。此外,约定的利息不得超出法定年利率24%,超出部分的利息诉请法院不予支持。再者,当事人在还款时没有明确是偿还的利息或本息的,应先冲抵利息后冲抵本金,因此提醒广大民众,借贷需要严谨,并尽可能作书面协议,留存证据以维护自身合法权益。

(张飞 曾庆会)

ZARA 全场秋装新款上市

原久泰商厦一楼至三楼

天文眼镜城:超轻时尚架+非球抗辐射镜片 98元,老花眼镜 36元,暴龙眼镜 398元,欢迎选购!

地点:观前街久泰商厦四楼

欢迎新老客户光临

乾 泰 祥

秋季丝绸面料 丝绸服饰展

汇江、浙、沪精品丝绸面料,几十个品种、上千只花型

真丝围巾、披肩、领带、绣品、品种齐全,花式多,欢迎选购。

苏绣被面、织锦被面、桑蚕丝被、真丝被套等婚庆用品热销。

百年老字号 姑苏丝绸王