

今朝买房交定金 明日没钱要反悔

一对小情侣签订了房产认购协议书并交定金5万元,次日便以资金链断裂为由要求开发商解除合同并退还定金,被拒后诉至法院。近日,苏州市虎丘区人民法院依法首结了这起商品房预售合同纠纷案,原告要求退还定金的诉讼请求未获支持。

小陈与女朋友都是从小地来苏州打工,准备在此成家立业。去年9月3日,他们一起来到高新区一处新开发楼盘看房子,对一室面积90余平方米的三房住宅一见钟情,结果心头一热当场就与开发商签订了一份《房屋认购协议书》,该房产单价2.3万元左右,总价共计229万元。

然而,对于要求现场支付的5万元定金,他俩东挪西凑当天只拿出2万元,只得又找朋友四处筹借了3万元这才在9月6日补齐

定金,没想到,待他们回到江苏盐城老家,将买房的事和父母一商量,才发现其实双方根本没有那么多资金支付剩余房款。9月8日一早,二人便急忙赶至售楼处,说明缘由希望可以拿回定金并解除合同,之后由于调解不成,遂于9月底诉至法院。

被告开发商辩称,协议书是双方当事人真实意思表示,且当时二人还出具承诺书,“承诺原告本人及所在家庭的所有成员已经为本次购买商品房的行动准备了充分资金”,同时,小陈与其女友均不属于限购范围,持有购房资格。

经审,上述协议书中约定:“若在本协议生效后至商品房合同签订并备案(若需要)期间,因乙方(即买房)自身的原因被限制购房(限制按揭贷款资格或降低贷款额度等情况),造成乙

方未按约支付购房款或本协议项下商品房的正式买卖合同无法履行网签、签约、登记备案手续的,甲方有权解除本协议,没收乙方已付之定金并追究乙方的违约责任”。

法院认为,合同是当事人之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议,合同生效后双方均应严格遵守执行,如果当事人一方明确表示不履行主要义务的,可以解除合同。“本案送达被告的应诉通知书于2018年10月3日由被告开发商收悉,故原告之间所签署的《房屋认购协议书》于2018年10月3日解除。”

另外,承办人补充指出,出让人通过订购方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的,如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同的,应当按照法律规定的规定

处理,即给付定金的一方不履行约定义务的,无权要求退还定金。结合本案的事实,原告方由于自己资金不足,无法签订商品房买卖合同,责任在原告方,故原告无权要求退还定金5万元。

【法官说法】定金,是一种法定的担保形式,在司法实践中,定金由于具有担保的性质,给付定金的一方不履行约定的债务,无权要求退还定金,而收受定金的一方不履行约定的债务,应当双倍退还定金。“定金合同是把双刃剑,是订立买卖合同时的担保,在签订前应了解合同的主要条款内容,否则一旦违约就要承受失去定金的风险。”承办法官提醒,市民在签订合同时,应对将要产生的法律事实和后果有充分的了解,否则容易产生不必要的麻烦和纠纷。(沈文春 文家静 肖佳)

吴中消保委为消费者挽回损失超千万

去年,吴中区消保委及各消保委分会加大力度,为消费者维权,全年共受理消费者投诉3396件,结案3390件,结案率99.8%,接待来电咨询1250余人次,为消费者免受损失1000余万元。

由于市场拓展,社会消费总量增长,吴中区消保委及各消保委分会受理消费投诉纠纷日趋增多,从投诉类别看,家用电子电器类投诉720件,占总投诉量的22%。家用机械类为710件,占总投诉量的20%。百货类为400件,占总投诉量的11.7%。房屋及装修建材类为600件,

占总投诉量的17.6%。服务类为966件,占总投诉量的28.4%。从投诉性质看,质量问题投诉为976件,占总投诉量的28.7%;价格问题投诉为600件,占总投诉量的17.6%;营销合同问题投诉为1420件,占总投诉量的41.8%;其他问题投诉为400件,占总投诉量的11.7%。

针对面广量大的消费矛盾纠纷,吴中区消保委的经验是完善维权救

助体系,构建放心消费联盟。根据受理投诉分析情况,吴中区消保委认为企业数量激增必定会带来大量投诉,仅靠消保委一己之力是不堪重负的。今年以来区消保委及时发挥了各地分会的触角作用,化解了大量的矛盾纠纷,开发区、城区、木渎、胥江分会化解了中心城、镇消费者的房产、汽车、商业综合体等相关纠纷百余件;虎丘区、东山、临湖、胥、胥口分会根

据辖区消费特点,也调处了不少旅游商品、水果采摘、农家乐方面的投诉,取得了较好的成果。

在积极化解消费矛盾纠纷的同时,吴中区消保委还深化消费教育引导,增强消费者消费维权意识。在开展3·15权益日活动时,由吴中区政府、区委宣传部、区市监局主办,区消保委协办的“网络诚信 消费无忧”大型广场宣传咨询活动,在吴

中万达广场举行,吴中区法院等50多个政府职能部门和相关行业协会、商业和服务型企业现场设摊,开展免费维权咨询,吸引了众多市民前来。今年以来,吴中区消保委编印了《吴中消费维权简报》《创建工作信息简报》等,通过《消费者周刊》、“智慧点点315”等媒体发布工作信息、消费警示,315活动专刊报道,加强与媒体间的互动,较好地展示了消保委的日常工作和对外形象。借助媒体力量,延伸消费维权触角,形成社会公众监督与媒体舆论监督的维权合力。(吴中消 永康)

张家港锦丰市监分局查处企业虚假宣传 16起

1月份以来,张家港市市场监督管理局锦丰分局接到全国12315平台的投诉举报共计16起,均涉及企业虚假宣传。

根据投诉举报的线索,执法人员对相关企业的网站进行了摸排核查。通过初步核查,被投诉多家企业

的网站、天猫店铺商品页面和阿里巴巴店铺页面中的确发布有举报人举报的宣传内容,执法人员对这些

内容一一进行了现场笔录,对网页宣传内容进行了截屏取证,并由企业的相关负责人进行了签字盖章确

认,同时执法人员利用执法记录仪对证据收集过程进行了录像,固定证据。

该分局将对涉嫌虚假宣传的企业进行进一步的调查,同时对新受理的举报进行进一步核实,维护消费者的合法权益,打击商家虚假宣传的违法行为做到精准执法。(徐欢 曹倩)

苏州工业园区市监局强化指导投诉下降

近日,苏州工业园区市场监督管理局在暨南大学创新区分局为积极引导网络交易平台规范经营,切实维护安全放心的网络消费环境,梳理分析近期集中的400余起消费投诉,采取有效手段强化行政指导。

该分局召开法制部门、法律

顾问、法院及网络平台法务部门共同参与专题会议,向网络交易平台企业宣传相关法律法规,要求某

全面落实主体责任,加强消费者权益保护,严格执行《电子商务法》、《网络交易管理办法》各项规定,工

作人员针对近期消费投诉集中的某旅游平台,对照法律法规规定逐一帮助其分析促销行为,因地制宜地

提出了整改建议,确定统一处置方案。该旅游平台高度重视此次行政指导,全面接受指导意见并严格落实,及时有效地杜绝了群体性纠纷发生。行政指导会议召开一周以来,该分局接收的消费投诉数量环比下降了80%。(魏玲 曹倩)

投诉与回音

●吴中 吴中 吴中 吴中 吴中 吴中 吴中

投诉:最近,消费者蒋女士通过投诉平台,向吴中区消保委木渎分会投诉。蒋女士投诉中反映,她在口碑网上购买了位于木渎镇惠灵路的某砂锅粥店两张代金券,其中1张券79元,另1张券43.99元。由于在有效期内,蒋女士就到该砂锅粥店使用,不料到店后店方以无法验证代金券为由不让她使用。蒋女士反复解释,但店方不予受理。蒋女士表示不满,向吴中区消保委木渎分会投诉,希望消保委协调店方让其使用代金券。

回音:接此投诉后,吴中区消保委木渎分会与某砂锅粥的负责人刘店长联系,经过协调刘店长同意尽快与投诉人联系,给投诉人处理好此事。第2天分会工作人员联系投诉人,投诉人蒋女士表示,该店已有人与其联系,并同意给她使用代金券了,蒋女士说她将在有效期内,去该店尽快将此代金券使用掉。(吴士明 永康)

投诉:最近,消费者孙女士通过投诉平台,向吴中区消保委木渎分会投诉。事情是这样的,孙女士的工作单位置发了某影城的兑换券,为了了解使用情况,在去看电影之前拨打了该影城的电话,询问过工作人员是否可以到该处兑换,电话的工作人员称是可以兑换的。孙女士看到兑换券上也只是写明平安夜、情人节不能使用,并没有指定地点,

就让家中人拿了兑换券去看电影。不料某家的老人到该家影城后,工作人员称无法兑换电影票,只有指定的地方才能兑换。孙女士认为兑换券上没有写明哪家不能使用,并且其弟弟之前也到该家影城兑换过电影票。想不明白的孙女士向吴中区消保委木渎分会投诉,希望部门能尽快处理电影兑换券,并要求该影城给其答复。

回音:吴中区消保委木渎分会与某影城的区域负责人黄经理联系,黄经理接到此投诉后,立即与投诉人联系,并向投诉人作了解释,因木渎该影城是加盟店不是连锁店,故兑换券无法兑换使用,请投诉人至其附近的金逸影城连锁店兑换使用。经过协调吴中区消保委木渎分会工作人员将此情况告知投诉人,投诉人孙女士对黄经理的解释表示接受,并愿意到其它影城连锁店兑换使用。(吴士明 永康)

投诉:最近,消费者顾先生通过昆山便民服务平台,向吴中区消保委木渎分会投诉。顾先生投诉中反映,2018年12月3日,他在珠江路999号某汽车4S店订购了汽车刹车泵、空调按钮。12月22日该4S店工作人员称零件已经到店,为了顺利拿到订购的零件,顾先生于12月25日再次去电确认,但对方工作人员回复称零件还未到。过后顾先生多次向该公司反映但都不予理睬。对此顾先生表示不满,通过昆山便民服务平台向吴中区消保委木渎分会投诉,希望部门核实情况,并督促该公司尽快将零件邮寄到昆山。

回音:接此投诉后,吴中区消保委木渎分

会与木渎某4S店的售后负责人张经理联系。经过协调张经理表示,向厂家订购投诉人所需的零件,等零件到货后,会立即发往投诉人所在地的昆山4S店,投诉人可前往该4S店进行更换零件即可。过后分会工作人员电话联系投诉人,并将此情况告知投诉人,投诉人顾先生表示,已在昆山这家4S店更换好零件了。(吴士明 永康)

投诉:2018年12月19日,消费者姚女士投诉称,她于“双十一”在sdccr店购买一件皮衣,价格1000多元。现在发现内衬的线缝错了,马上去找商家交涉,商家讲,这批衣服没有货了,只能维修。但是,在承诺的维修时间内没有维修好。她已去过店中3次了,未见有任何动静,而且营业员态度恶劣,使她十分气愤。她希望在市场监管部门的协调下,要求商家尽快将衣服维修好,送货上门,并赔礼道歉。

回音:12月20日,太仓市市场监督管理局高新区分局接到转办单后,分派工作人员立刻与店方负责人取得联系,希望尽快为消费者维修好衣服,并希望改善服务态度,要为每一个顾客服务好,这样才能够生意兴隆,顾客盈门。店方负责人承认,确实个别营业员的服务态度存在问题,他们会加强职业道德教育,提高服务水平,消费者的皮衣经过努力已经维修好,并马上会上门送货。(吴建丰 晓星)

投诉:2018年12月18日,消费者张女士向太仓市12315热线投诉称,她于11月初在米娅蛋糕坊办了一张会员卡,现在卡里

还有余额300元。12月16日前往店中购物时,发现蛋糕坊已经关门了,打电话给商家询问情况,处于关机状态。所以只能求助相关部门,要求商家退卡退款或者等额的其它方式补偿。

回音:12月19日,太仓市市场监督管理局高新区分局接到转办单后,工作人员马上根据经济户口与店方负责人取得联系,了解了消费者的情况,对于店方不接消费者电话的不负责任做法提出了严肃批评,希望尽快与消费者取得联系,妥善处理好善后事宜,不要让消费者失望。店方负责人首先自己的做法欠妥,答应尽快与消费者取得联系,并向消费者赔礼道歉,退还卡中余额。(吴建丰 王贤贤)

投诉:2018年12月9日,消费者高女士向太仓市12315热线投诉称,她于上半年在但美国际护肤造型店办理一张会员卡,充值1000元,现在还有余额400多元。2个月前店关了,店门口贴了告示可以去指定的其它店消费,她就去其它店消费过;但是现在其它店也不可以持此会员卡消费了,而且联系不到原商家,在万般无奈之下只能求助市场监管部门,要求商家给个答复,怎么处理此事?是继续使用还是退卡?

回音:去年12月10日,太仓市市场监督管理局高新区分局接到转办单后,分派工作人员根据经济户口与经营者取得联系,希望他尽快妥善解决纠纷。经营者表示,他已经落实解决办法,消费者可以去洛阳路与太平路口的砂吧理发店消费,消费者对此结果表示接受。(吴建丰 席倩)