

开发商赠送的面积不合约定能赔偿吗?

许多开发商在销售商品房时,都会采取买一送一赠送地下室的营销模式招揽生意,因地下室具有扩大空间、仓储等实用价值,且不算入计价面积,许多购房者都会被吸引。但若房屋交付时,却发现地下室存在不符合约定的情形,开发商又能否以地下室是赠送的,来拒绝承担赔偿责任呢?近日,苏州市吴江区人民法院就审结了这样一起因为地下室产生纠纷的案件。

2016年9月,何女士与吴江某房地产开发公司签订商品房买卖合同一份,约定向其购买一户住宅建筑面积141平方米,汽车库建筑面积0平方米的叠墅,同时在合同附件中约定,因合同在房屋管理部门备案时,对于地下室对应选项,因此备案合同将地下室默认为车库附属,但合同中所指车库不具

备车库使用功能,而是地下室。合同约定叠墅南侧为敞开式采光井,井内开闭地窗,北侧为封闭式采光井,井内开闭,而何女士购买的房屋正是奇数幢。

但当何女士收到商品房交付通知书后去现场查验房屋时,却发现地下室实际却是北侧为敞开式采光井,南侧为封闭式采光井,地下室采光严重受限,便一纸诉状将该房地产开发有限公司告至吴江法院,要求按照总房价的10%赔偿违约金30余万元。

房地产开发公司抗辩称,房屋采光符合标准,且地下室未计入建筑面积,是开发商赠送给何女士使用的,所以即便交付的地下室不符合约定,也不构成违约。

审理中,法院至案涉房屋进行现场勘验,经勘验,案涉房屋地下室采光井情况与合同约定完全相反,且对比南侧为敞开式采光井的地下室,其采光明显受限、通风明显受阻。因此,法院认为交付的地下室在使用功能上有明显瑕疵,开发商依合同约定已构成违约。此外,开发商在销售商品房时,采取下叠送地下室,上叠送阁楼的销售策略,地下室或阁楼即便不计面积,不单独计价,但所送地下室或阁楼的可使用面积及相关情况,对商品房的价格及购房者选择购买该套商品房时具有重大影响,开发商并非完全无偿地向何女士赠送地下室或阁楼,其“赠送”的对象是特定的,即相应的下叠或上叠的购房者,目的是为了促成下叠或上叠的销售,附

赠行为与商品房的销售行为是互为条件的,实际上购房者取得地下室或阁楼并非完全无偿,其支付的对价是隐含在下叠或上叠的价格中的,购房者在考量时是一体考虑的,故开发商关于地下室是赠送,即便不符合约定也不构成违约的抗辩意见,有违合同法第六十二条规定的诚信原则,也不符合合同法第一百九十一条规定的精神,法院不予采纳。

最终,法院综合考虑地下室在整套商品房中的价值占比及房屋在采光、通风等使用功能方面的受限情况,房屋与楼上房屋的单位差价等情况,酌定认定损失为每平方米1000元,判决开发商赔偿违约金14万余元。

(李永堂 余刚)

合作炒股亏损,责任如何划分?

“入市需谨慎,投资有风险”。这风险不光是股市行情难测,还有利益冲突。近期常熟法院首结了一起合作炒股的纠纷案件。

原告陈来和被告郑明原系多年好友,因2015年股市行情较好,二人决定合作炒股,并于2016年2月22日签订一份合作操盘协议。双方约定由陈来向第三方融资50万元炒股,由郑明使用案外人李林(系郑明亲戚)账户进行操盘,合作期限为2个月,双方在合作期间风险平担、收益均分。但2个月后二人并未进行结算,投入的资金也仍在当初约定的炒股专户中。直至2018年4月,因案

外人李林的炒股账户另有他用,被告郑明便从该炒股专户中将剩余的炒股本金80600元转到自己账户。

2019年3月,陈来诉至法院,要求被告郑明支付其投资款45万余元及利息,原告陈来认为,到2016年4月21日,炒股专户中尚有41万余元,双方就这个时间的账户余额进行分割,被告郑明辩称,虽然合作协议

约定的时间是2个月,但是到期后原告并未提出退还投资款或对余额进行分割,而是要求继续交易,被告认为双方合作是到2016年4月21日为止,此后应视为原告委托被告炒股,被告不应承担相应亏损,并提供相关的聊天记录予以佐证。

法院审理后多次组织原被告进行调解,最终双方达成一致意见,由被告郑明给付原告陈来30万元,今后双方互不干涉。(文中人物均为化名)

被告来30万元,今后双方互不干涉。(文中人物均为化名)

法官说法:双方签订的合作操盘协议,并未违反法律规定,双方均应按约履行。根据被告提交的证据显示,协议到期后原告仍多次要求买进卖出,被告根据原告的要求进行操盘,被告也存在未接到原告指令的情况下自己操盘的情况,应该认定双方仍系合作关系,相应的风险应共同承担,收益也是与风险共存,在合作时更应提前约定利益分配、风险分担方式、投资合作时间,以免产生矛盾。(孙成艺 许文燕)

“借呗”借给同事用惹来麻烦一大堆

同事、朋友开口向你借用“借呗”来买办信用卡,你会借吗?假如借款之后却没有了归还之意,又该如何是好?近日,江苏省苏州市吴江区人民法院就审结了这样两起这样的案件,虽然最终都是调解结案,但浪费了精力不说,心里也是添了一大堵。

小雅和小婷是同一间办公室的同事,两人关系一直很好,可以称得上是闺蜜。一天,小婷对小雅说她家有点急事,让小雅从支付宝“借呗”上提取额度,再借给她,还说是临时周转,过两天就还。隔天,小婷又央求小雅下载了其他两款信用借款APP,注册后提

取了相应的额度。几次下来,小雅共帮小婷借到了36700元,全部转给了小婷使用,小婷说她一定会分期归还欠款的。

后来,小雅离开了与小婷共事的单位,令人震惊的是,小婷竟然在微信上直接把她拉黑。此时,小雅才意识到了问题的严重性,3个APP上的贷款每月都在产生高额的利息,自己的工资还不足以还这些利息,更别说本金了,再这么下去,自己的征信都会受到影响。于是,小雅赶紧起诉到了法院。

无独有偶,小张也遇到跟小雅类似的事。小张和小陈是同事,小张喜欢炒点期货,

平日里也是大家仰慕的投资高手,在支付宝上的资金往来金额相对比较大,因此“借呗”额度也比较高。有一天,小陈看到了小张的支付宝借呗额度有16万,就说借来周转下,隔天就还,小张便大方地出借了。但到了第二天,小陈找了诸多理由拒绝立刻还款,小张打听了才知道,原来小陈不止跟小陈借了钱,还跟单位里另外四个同事也借了钱,而向小张借的钱,就是用来还其他同事的。眼看着借呗里的借款马上到期了,小张心里很是担心,按照小陈的情况,看样子是还不上,他赶忙到法院起诉。

最终,上述两笔借款都以分期还款调解结案。心有余悸的小雅和小陈纷纷向法院表示,再也不敢随意用自己信用借款,来帮助别人借钱了!

法官提醒广大市民,同事之间应该相互帮助,但出借款项,还是应该了解其真实的借款用途,并考虑出借的风险。同时,面对市面上种类繁多的借贷APP,市民也应理性使用,若长期“以贷养贷”、“拆东墙补西墙”,终会有难以维系的一天。

(范媛娟 姚燕彬)

吴中法院首次查封“888888”手机号

日前,吴中法院首次成功保全查封了一组手机“靓号”,限制号码过户,此次针对手机“靓号”的保全查封是吴中法院执行保全的一大突破,也是吴中法院首例成功保全电话“靓号”案件,有效的保障了申请人的权益。

11月18日,吴中法院立案受理了李某诉陈某、罗某债权人撤销权纠纷一案,原告李某提出保全请求,要求禁止被申请人罗某办理其名下尾号六个“8”的手机号码的过户手续。经

法院保全查封上述号码所需材料及办理流程,了解情况后,执行法官立即至该公司当场送达了民事裁定书和协助执行通知书,限制被申请人罗某办理其名下尾号六个“8”的手机号码的过户手续。在办理过程中,负责协助执行的通

讯公司工作人员告知,上述号码在查封期间若出现连续三个月欠费的情况,公司有权注销该号码。根据这一情况,执行法官要求该公司在上述情况出现后,注销该号码前十五日告知法院,以便法院告知保全申请人是否采取续费等方式保障上述号码正常使用,公司予以接受并办理了上述号码的正式查封手续。

(姚燕 肖俊)

保洁工出车祸身亡 赔偿责任谁来承担?

2018年5月,老夏驾驶车辆轧不幸当场死亡。经认定,老夏负事故主要责任,货车车主负事故次要责任,后经常熟法院组织调解,老夏家人与货车车主、保险公司达成一致,由保险公司赔偿各项损失37万余元,并已履行完毕。

2018年8月,老夏家人将某物业公司告上法庭,认为事发时老夏正在从事道路保洁工作,作为雇主,被告对老夏的保洁活动不但负有监督、管理职能,亦负有安全监管和劳动保护的义务,此次交通事故造成原告各项经济损失78万余元,扣除货车车主、保险公司的赔偿款外,被告应对原告的其余损失承担全部赔偿责任。

被告认为,物业公司只聘用了老部(老夏的丈夫),并严格按照禁止他人替代打扫,并未雇佣老夏,所以,物业公司与老夏不存在雇佣

关系或劳动关系。

本案争议焦点在于老夏与被告物业公司之间是否存在雇佣关系?原告方提供目前及之前打扫该路段的物业公司雇佣人员范某、孙某的录音资料,证明孙某曾对老部和老夏讲过两个人可以轮流去打扫,范某也证实因全年每天都要打扫,老部一人难以完成。被告提供了微信聊天记录、中国人寿保险批单及被保险清单、工资发放表、安全会议记录等,证明2018年5月2日,物业公司负责该路段的队长金某曾通过微信向公司负责人发送老部的身份证明材料,并表示因孙某辞职,现换老部于2018年5月1日上班,后被告向保险公司提交了被

保险人变动申请,工资发放表等均为老部名字,且公司规定不准私招乱叫家人代班,有事可请假。

法院审理后认为,当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明,没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的,由负有举证责任的当事人承担不利后果。根据原、被告提交的证据,结合双方的陈述,可以确认老部受雇于被告物业公司,从被告处接手清扫用车辆的事实。原告方提供的录音资料虽然涉及“公司就两个人,两个人(指老部和老夏)可以轮流清扫”等内容,但大部分内容均系原告方所讲,孙某处于被动应答地位,

即便孙某讲过类似话语,但孙某系被告物业公司辞职员工,其并不能当然的代表公司,其也无权代表公司雇佣相关人员。老夏与老部系夫妻关系,原告方根据老夏驾驶被告物业公司车辆从事清扫工作及案外人孙某的证言来主张原、被告双方之间存在雇佣关系的依据不足,最后,法院驳回了原告方的诉讼请求。

法官提醒:雇佣关系一般是自然人之间的契约合同关系,一方为雇主,另一方为雇员,雇主支付一定的劳动报酬,本案中,物业公司只承认与老部存在雇佣关系,并提供了相关证据证明,那么老夏的行为应认定为替老部代岗工作。法官由此提醒,劳动者不可以随意找人代岗代班,如确有需要,应征得用人单位的同意。(谭逸黎 曹瑞秋)

ZARA 全场冬装新款上市

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

苏州乾泰祥



——创始于1863年的丝绸中华老字号

地址:苏州市观前街138号