购房者不付款开发商不交房 谁违约？

购房人逾期付款，开发商逾期交房，双方在如何承担合同责任？近日，苏州法院审结一购房人拖欠房款不开发商支付逾期交房违约金，开发商向购房人逾期付款可继续交房的案件。

2013年9月，张某向佳监公司购买了一套价格为455万元的商品房，双方在商品房买卖合同中约定，张某应于2013年9月底前支付137万元，余款318万元向银行办理按揭款，如无法办理按揭款则应在佳监公司发出通知书后30日内自筹资金支付剩余房款。否则逾期一天按照应付房款的万分之二支付违约金；佳监公司则应在2015年6月30日前交房，逾期交房的，每逾期一天按照自购房总价的万分之二支付违约金。同时，双方在合同中约定，如张某逾期付款，则佳监公司交房时相应推迟；若张某已付款少于应交房款及合同税费的，佳监公司可不交房。

因张某在支付完137万元后未能顺利办理按揭款，2015年2月，双方签订补充协议，对余款318万元的支付时间进行了重新约定。签订补充协议后，张某陆续支付了100万元。期间，佳监公司未通知张某不去办理交房。2016年12月，双方再次签订补充协议，约定了张某付款318万元的履行时间。2017年4月，佳监公司向张某发出催告通知书，并配合张某办理了不动产权证。至今，张某仍欠佳监公司购房款70万元未支付。

张某认为，佳监公司自2015年7月1日起因拖延逾期交房，应该至少要求佳监公司支付按照购房款的逾期交房违约金，并要求法院确认张某支付剩余房款70万元。

佳监公司则认为，是张某未按时支付房款，最次延期均仍未付清，违约在先，根据合同约定可以推迟交房时间。

法院审理后认为，当事人互负债务，有先后履行顺序，先履行一方未履行的，后履行一方有权拒绝履行要求。双方约定，张某逾期付款则佳监公司交房可相应推迟；已付款少于应交房款及合同税费的，佳监公司可不交房。依本案情况，合同法关于先履行抗辩权的规定，本案中，张某负有先履行义务，其应该履行，佳监公司依法享有先履行抗辩权。至交房期间届满，由于张某未按约履行付款义务，至法院判决前，张某仍欠不到期房款70万元未清偿，佳监公司享有拒绝交付房屋的抗辩权，亦不应承担逾期交房的责任。故法院依法驳回了张某的诉讼请求。（文中当事人均为化名）

（陈鸿梅 金刚）

承诺的终身保修咋就变卦了？

近期，消费者陈女士向张家港市市场监督管理局张家港分局投诉称，自己一年前在某商场配了一副眼镜，花了一千二百多元，时间长的话，商家承诺终身保修，最近由于一副镜腿断裂，陈女士去店里维修时，商家却以没有配件为由拒绝维修，让其重新购买一副镜架。陈女士认为，店方的做法不合理，明明承诺过可以终身保修，怎么才过了一年就变卦了？怎么可以失信于消费者？让消费者失望。她希望在市场监督部门的帮助下获得解决纠纷。

分局工作人员接诉后，第一时间问商家了解情况，商家负责人辩称，陈女士购买的眼镜架属于第一批产品，工厂现在已经停产了，很难找到相配件，实在无法维修。只能给陈女士重新配一副镜架。

分局工作人员严肃指出，商家应该诚信为本，一诺千金，信守承诺，如果没有对商品做出时效的，其承诺的商品和服务应当与承诺相一致，如果承诺了终身保修的，则应当向消费者提供维修服务，加确实不能维修的，也应当做好解释工作，并做出相应的赔偿。

在分局工作人员的主持下，双方经过进一步协商，商家愿意提供协议法解决纠纷，商家向厂家投诉了这一情况，由厂家发了配件，为陈女士免费修理了镜架。陈女士对于市场监管部门给予的帮助表示诚挚的感谢。

（朱晓洁 欣欣）

消保委热心协调消费者收到退费

日前，消费者任女士通过12345热线，向吴中消费者权益保护委员会投诉，任女士投诉称因为电动车充电退费，苏州某信息科技有限公司发生了纠纷。

任女士说，她在园区唯客来商场付款10元的电动车充电时被要求收充电，当时是通过智慧云小程序，在苏州某信息科技有限公司（注册地址：吴中区木渎镇长江路某号）充值了30块钱，现在还剩29.2元左右，因其以后不会再充电了，所以想退费。

任女士于早晚到该公司客服，表示以后不充电了想要退还余额，但是客服人员说下能退款，电话中双方协商了很长时间，最后答复说不会还是下次再说。任女士对该公司的处理方式表示不满，向吴中消费者权益保护委员会投诉，同时希望向工会调查该公司，将剩余的29.2元能退还给她。

（吴士明 水源）

错加汽油车损坏责任谁承担？

近期，市民胡先生向张家港市市场监督管理局张家港分局投诉称，其到某加油站加油时，由于工作人员的失误，没有清气枪口的加注的油号，将胡先生的柴油车内加注了92#汽油，导致其车辆受损，其自行维修，加油站不愿意承担维修费用，几次协商无果后，只能寻求市场监管部门的帮助。

分局工作人员接诉后，组织双方进行了调解。加油站负责人表示，该事纯属员工失误的，已经责成员工与胡先生对接，赔偿损失，而该名员工却表示无辜，表示自己之前询问过胡先生是不是加92#汽油，胡先生认可后才进行的操作；而胡先生所驾驶的车辆只是普通的SUV车型，没有任何明显的加注柴油的标记，自己明明是按照要求加的油，怎么不白就“背了锅”？

胡先生当场表示，员工询问他的时候自己确实没有注意，也存在过失，但是加油站“甩锅”给员工的做法很不妥当，他次去协商都以员工出面解决事件，无法真正解决问题。

分局工作人员了解相关情况后，依据《江苏省消费者权益保护条例》规定，组调解员调解纠纷。

（朱晓洁 黄青）

1万元出卖房产避债 银行起诉要求撤销

在债务没有清偿的情况下，以1万元的价格将一套房产出卖给子女并办理了过户，银行办事否合法？是否可撤销？近日，某新市人民法庭审结这样一起撤销权纠纷案件。

2018年11月，张某与某银行签订借款合同，同银行借款30万元，借款期限为一年，张某未按约偿还银行。银行决定诉讼，但张某起诉在2019年12月判决确认张某应向银行借款本息，罚息及律师费等，张某在上次债务还清之前可且未能清偿债务的情况下，于2019年8月将其名下位于某新市琴川路某新加坡花园的一套房产（认1万元的成交价格转让给其女儿。银行认为，张某以明显不合理的低价转让其房产的行为损害了银行的利益，要求撤销法院要求撤销该转让行为。

法院经审理查明，张某确实于2019年8月将其名下位于琴川路某新加坡花园的一套房产（面积176平方米）转让给女儿，成交价格为1万元，随办理了不动产权属转移登记，该房产变更至女儿名下。

法院审理认为，张某在银行尚有2018年11月所借的30万元本金及利息未偿还，又于2019年8月以1万元的明显低价转让名下所有的176平方米的房产，导致法院执行张某所负的金融借款合同纠纷案件时，无财产可供执行，且张某此一直未履行所欠债务，该低价转让行为对原告的债权造成了损害。因此银行申请撤销张某转让该不动产的行为，本院予以支持。目前该案已生效。

（李涵 江彩英 金刚）

洗衣店弄丢送洗衣服赔偿600元

近日，张家港市市场监督管理局大新分局接到市民王先生投诉称，自己把心爱的西装外套送到塘区一家洗衣店清洗，结果到了约定时间上门取衣，店里却发现洗衣店找不到自己的衣服了，王先生称，自己购买的衣服价值900元，不好保养易损坏，且对自己意义重大，要求店方赔还衣服。

分局工作人员接诉后，立即联系商家，并轻松地调解情况，该店家负责人辩称，是洗衣店量错数大，存在错误，目前正在寻找王先生的衣服，店家承认自己确实存在疏忽，没找到衣服，店家愿意赔偿相应的金额。

分局工作人员给双方协商了一星期的寻找时间期限，最后店家在期限内未能找到衣服，面对面协商赔偿事宜，并明确指出，由于店方的内部管理存在漏洞，致使消费者洗涤的衣服失失，负有不可推卸的责任，赔偿是责任的；鉴于消费者要求店方退还衣服只是单一件不可能找到的事情，赔偿金额的多少，双方可以在遵循法律法规的规定，通过友好协商，达成解决纠纷。依据《江苏省洗涤行业消费纠纷解决办法》的相关条款予赔偿。

双方经过调解，店方同意赔偿王先生600元，一次性解决纠纷；王先生对此结果表示满意。

（黄霖 小吉）

食品变味维权被拒绝

近日，张家港市市场监督管理局开发区分局接到市民李女士投诉称，其在辖区一家人俱店就餐时，发现点的豆腐皮变味的，于是向该店老板提出退换相关菜品的要求，该人俱店老板以“找茬”为由，拒绝顾客要求，李女士一气之下向市场监管部门投诉，要求为其主持公道。

该分局接到投诉后，高度重视，执法人员迅速来到该人俱店进行执法检查和了解投诉情况，经查，该人俱店证照齐全，从业人员所持有的健康证均在有效期内，执法人员对该店变质食品进行没收，就要求餐饮店食品安全风险的该店负责人进行提示，食品安全关于再生产与流通，特别是要求监督商，食品安全关键环节，要求该店负责人把所有材料清洗杀菌消毒，留存清洗杀菌记录，留存清洗杀菌记录的，妥善保存材料记录等，方便检查及追溯产品，半成品，原材料分类配存，并且加强员工卫生管理，希望该店方的食品安全问题，应当不能再犯，时时刻刻保证食品卫生上的安全。

该店负责人表示，将以后严格管理食品安全管理制度，进一步增强员工食品安全意识，时时刻刻把所有食品安全，监督食品卫生问题发出的。

（黄天天 欣欣）

健身中心承诺不兑现

6月4日，消费者向先生向苏州市市场监督投诉中心投诉称，他于去年5月初在新东方健身中心签订合同，合同规定打卡满120次就可以现金方式退还年费999元，该中心承认有此事，但是一直拖延下来了，现在请求在市场监管部门的帮助下，要该中心为他承诺兑现还年费999元。

6月5日，太仓市市场监管局接到了投诉到该分局后，工作人员就与该中心负责人取得联系，该主报了情况，并明确指出，该店经营主体是不清晰，并明确指出，该店经营主体是不清晰，应该严格按照双方签订的合同办事；市场经济是用经济，合同是规范双方行为的准则，一个下供信用的经营者，以拖延再拖方式，希望中心方能解决纠纷，下次再让消费者失望。

该中心回复在6月15日前以微信或者支付宝转账形式退还给他。

（吴建平 欣欣）

市场监管部门解决皮鞋纠纷

7月22日，消费者高小姐向苏州市市场监管投诉称，她于7月16日在在盛泽镇新千鞋商店购买一双GOGO牌女式皮鞋，价格629元，仅穿了几个小时鞋就破皮了，就向上去问店方投诉情况，店方不承认皮鞋存在质量问题，只同意维修，店方的意思让她下次新鞋来，她只能寻求相关部门的帮助，要求店方作出合理处理。

7月23日，吴江区市场监管局盛泽分局接到投诉后，工作人员就与店方负责人取得联系，该主报来情况。

店方负责人辩称，她拿回鞋来了皮鞋，发现鞋子不出现脱皮，就向导购的反出问题，她表示，根据皮鞋的质量保证程度，不加解决非故意的情况下，导人为破坏或者质量问题，所以，店方证明社会责任的，消费者的皮鞋给予免费修理。

分局工作人员就再店方的做法提出有意理：但是于消费者坚持要求店方退货；就只能做店方负责人的思想工作，希望店方能解决消费者为中心，进一步增强不足，从长远利益考虑，妥善解决纠纷，进一步保升品牌竞争力。

店方负责人也得分局工作人员的话比较中听，同意入耳，在请示相关领导后，最终店方的一点号，但本着诚信经营的原则，同意赔偿给消费者300元，店方收回皮鞋，一次性解决纠纷。基小姐对于市场监管部门的帮助表示感谢。

（朱晓芳 黄青）

全国诚信维权单位
全国百强商场
昆山商厦
《消费维权》特约刊出