

# 房子没买到 差价谁来赔？

签订购房合同，此后房价大涨，满心欢喜的买家却遭遇了卖家毁约，这中间的差价由谁来承担？近日，苏州市吴江区人民法院就审理这样一起房屋买卖合同纠纷案件。

小林大学毕业得到了吴江工作，算到现在已经五年半了。吴江的大街小巷自己熟悉于心，但小林始终觉得没有归属感，每当晚饭后抬头看到星星的灯光，小林都会憧憬有一个自己的家。经过几年的努力，小林好不容易凑出了首付，在中介的牵线帮助下，小林以180万购买了黄某名下位于阳光花园的100平方米的房屋，房子虽然不大，但小林觉得能算是他在吴江扎根了。签订房屋买卖合同的当天，小林便向黄某支付定金，并约好于一个月后办理资金托管。

就在次期间，吴江的二手房房价大幅度上涨，小林原本还庆幸自己没遇上涨价，但中介发来的信息却给了他当头一棒。原来，就在中介通知黄某提供资金托管所需材料的过程中，黄某多次向中介表达出想继续履行合同的意愿表示，在中介提示违约支付违约金后，黄某请求中介小林见面协商。

然而，黄林二人的协商并不愉快，因房价快速上涨，黄某觉得自己亏了，小林却觉得既签了合同就应该按照合同履行，况且自己也负担不起上涨后的房价。在小林一再坚持下，黄某才勉强答应了继续履行房屋买卖合同。在接下来的日子里，中介多次联系黄某办理资金托管，黄某却一直推脱，拖延，直到最后明确表示终止合同。为维护自身的权利，小林诉至吴江法院，要求解除其与黄某签订的房屋买卖合同，并要求黄某赔偿房价上涨的损失，同时申请对阳光花园房产的市场价进行评估。经专业的房地产评估公司评估，截至小林起诉之日，阳光花园的房产市场价已高达240万元。

吴江法院审理后认为，签订房屋买卖合同系黄某和小林的真实意思表示，合同成立并生效，双方均应按约和诚实信用原则履行义务。双方对于办理资金托管申请均有义务参与，黄某虽多次催告仍不配合办理资金托管手续，并明确表示终止合同，已构成违约。因黄某的行为导致小林购买房屋的合同目的无法实现，小林在本案中提出要求解除合同的诉讼请求应予支持。合同解除后，小林有权要求黄某赔偿损失，该损失包含了合同履行后可得利益损失，评估报告显示的市场价指与小林购房时约定价格的差额即为小林的损失。综上，吴江法院判令小林与黄某的房屋买卖合同解除，并判令黄某赔偿小林损失60万元。

(沈晓虹 华清颖 首佳)

日前，吴江区清源人民调解委员会调解，消费者杨女士和严先生经线下实体店无理由退货政策成功退货，涉及金额分别为20500元和8700元。

杨女士于8月16日在吴江区某商场一品牌家具店内看中了一款真皮沙发，当场付清全款20500元。9月30日，沙发送到家。由于沙发放在客厅显得过于庞大，空间变得过于狭窄，当天，杨女士向店家提出退货。店家以沙发是定制产品为由，拒绝退货。杨女士仔细查看了供货合同，发现此款沙发并非定制产品。面对来自厂家的合同，店家只肯承认“非定制产品”，但是仍然不同意退货。杨女士无奈到店家为无理由退货承诺单位，于是要求店家履行承诺。店长辩称，此款家具是店员私自与消费者谈下来的，此款沙发由另外一家商品牌门店供货，商品款项也由这家门店收取，所以自己店无权执行无理由退货的规定。与店家多次交涉未果，杨女士于10月24日发起了投诉。

无独有偶，10月26日，松陵分会收到市民严先生投诉，被诉商家竟还是这家店。严先生于10月23日在该店促销活动期间订购了一款物品沙发，支付了订付款8700元，30天后送货。第二天就发现款式和颜色不喜欢，于是提出退货。几经交涉，商家始终不同意退货。

鉴于商家被投诉投诉，松陵分会调查情况后决定约谈该店负责人。11月2日，店长来到区清源人民调解分会，对两种投诉中涉及的沙发都是特价大件促销商品，不予无理由退货。

分会工作人员指出：首先，特价大件商品不予无理由退货，店家并未提前作出提示，因此分会不予采信；其次，“店员私自交易与店家无关”的说法，完全是无稽之谈，是店方在推卸责任。根据《江苏省消费者权益保护条例》第二十六条的规定，经营者工作人员履行职务的行为，视为经营者的行为。再次，杨女士购买的沙发送货到家并非定制，严先生的成品沙发退货退货，这两种情形都不影响商家二次销售。既然是无理由退货承诺单位，只要符合退货条件，店方理应信守承诺给予退货。最后，做生意“薄利多销”，诚信经营“一年”。无理由退货承诺“代表商家的诚信态度，相当于商家的一张诚信名片。店方经营的是知名品牌家具，更应维护好品牌形象，向消费者提供更高品质的服务。”

(姜建峰 新韵)

## “好事”不料引纠纷

前段时间，吴江的李先生接到一个电话，对方自称是房产租赁公司工作人员，针对李先生的房产给出了令人心动的报价。

于是，李先生便与房产租赁公司签订了《出租委托合同》，合同约定将自己的一套三室一厅出租给该公司代理出租。出租代理期限为2019年3月至2022年3月，约定房屋租金为2000元/月，按季度支付，合同同时约定房屋交付后，无论房屋是否出租与否，房屋租金均由约定的定期承租李先生支付租金。李先生于合同签订当日便可向公司支付了房屋租金取了第一季度的租金6000元。2019年4月，该公司与黄女士签订了《房屋租赁合同》，将房屋出租给了黄女士，约定租金为1800元。黄女士按照约定缴纳了一个月房租作为押金并一次支付了六个月的租金之后便住了进来。

时间就这样过去了三个月，李先生却迟迟未收到第二季度租金。经询问，该房产租赁公司先是拖延不付，到后来干脆玩失踪。李先生这才如梦初醒，想要收回房屋却发现已经没有租户在，无奈之下诉至吴江法院，要求解除其《出租委托合同》，并要求房产租赁公司支付租金及占有使用费。

案件审理中，黄女士作为第三人参加诉讼并陈述其实际入住时间仅为三个月，但房产租赁公司支付了六个月的租金，其愿意将之后的租金直接支付给李先生，李先生也接受了黄女士的提议。同案自2019年10月起，由黄女士向其直接支付租金。

在庭审案件结束后，法院认为，李先生与房产租赁公司签订的《出租委托合同》有效，双方应按合同约定履行各自义务。案涉合同名为委托合同，但合同的内容

李先生向房屋租赁公司交付房屋收取租金，同时房屋租赁公司以自己的名义向他人出租房屋，确定租赁期限，租金标准并收取租金。在此过程中，李先生和他人之间并未建立房屋租赁合同关系，故应当认定案涉合同为房屋租赁合同。房屋租赁合同未约定的时间、金额支付租金，经李先生催讨后仍未支付，根据法律规定，李先生有权解除合同。李先生向房产租赁公司邮寄的解除通知于2019年5月8日到达该公司，故案涉合同于2019年5月8日解除。合同解除后，因房屋租赁合同并未将房屋返还给李先生，李先生有权主张房屋占有使用期间的费用。最终，法院判决房产租赁公司向李先生支付租金及占有使用费共计8000元。

(陆莉文 华清颖 首佳)

## 太仓城厢市监分局查处改装电动车电池违法行为

近日，太仓市市场监督管理局执法人员根据太仓市公安局交警大队提供的线索，对辖区内的某电动车商行进行现场检查。现场检查发现一辆在蓄电池改装后，发现仪表盘和电压表电压为60V，同时还发现合格证上登记的蓄电池类型为锂电，实际车上安装的电池为铅酸电池。当事人辩称，其所销售的电动车原厂48V锂电池更换为60V铅酸电，进行销售。当事人的行为违反了《江苏省电动自行车管理条例》第十二条“任何单位和个人不得擅自下列行为：(二)改装电动自行车的电动机和蓄电池等动力装置，或者更换不符合国家标准规定的电动机和蓄电池”的规定。因该违法行为情节严重，执法人员依法将涉案电动车予以扣押并立案调查，并依据第三十六条予以罚款。当事人不服，向太仓市市场监督管理局提出行政复议。太仓市市场监督管理局经依法审理，维持了原行政处罚决定。

太仓市市场监督管理局将集中力量从严

从事改装。做好市民生命财产安全的守护者，保护好市民心爱的电动车，与此同时告诫广大消费者，改装电池危害大，本通过快易引发交通事故，非法改装存在安全隐患。改装电动自行车充电时必须重新配备充电器，市面上很多改装充电器使用劣质电子元件，甚至翻新使用电子元件，价格低廉。有的劣质充电器散热风扇损坏失效，有的充电器没有过热保护装置，容易把电池充坏，长期发热工作，就很容易引发火情。

(汤建斌 高斌)

## 消费者购买如此玉器好伤心

最近，消费者刘先生通过12345热线，向吴中清源水漆分会投诉。刘先生称，他在大润发超市水漆店出口处的一家

家出售玉器，金、银饰品店，购买了一个金镶玉饰品，想不到与店家发生了纠纷。刘先生比较喜欢玉器，那天正好路过，看到店里的玉器价格不贵，就花费280元购买了一个金镶玉饰品(有收据)。但刘先生回家仔细检查后发现，该饰品材质并非金和王，和自己以前花几十元买的金镶玉饰品不一样，也不如自己想像的那样好。你称店家出售的是假货，不是真正的金镶玉饰品所致，以次充好。

刘先生立刻与店家交涉，但店里的营业员只同意退货。刘先生认为店家对消费者的要求不理不睬，并且利用消费者对玉器不太懂的情况，糊弄消费者，商家存在欺诈行为。于是向吴中清源水漆分会投诉，监管部门前往商家调查，并要求商家为其退货退款。

接此投诉后，吴中清源水漆分会与店里的负责人取得联系。在了解过程中，负责人表示，已向店里工作人员了解投诉情况。据当事的工作人员反映，事情并非刘先生所说的那样，本店出售的金、银及玉器饰品均有认证证书，质量绝对保证，不存在欺诈和弄虚作假现象，且出售给刘先生的金镶玉饰品是A

货，并有认证证书。投诉人对此如有异议可通过第三方检测，未经过检测认为是投诉人购买的金镶玉饰品后，其不喜欢了，找此借口，想退货。

吴中清源水漆分会工作人员指出，现在各个商店都在实行无理由退货制度，希望店家充分维护消费者权益。在吴中清源水漆分会协调下，负责人表示，店里的销售人员当时同意给投诉人退货，但投诉人未接受。既然投诉人不喜欢此饰品，店家不想买强买，请投诉人将该金镶玉饰品拿回本店，让店里工作人员查看，若此饰品未配戴使用过，且无损伤，不影响二次销售，该店愿意给投诉人退货退款。

调解方案确定后，吴中清源水漆分会工作人员联系投诉人，并将此情况告知投诉人。投诉人刘先生表示，该店虽愿意给投诉人退货，但刘先生并不想退货，且该店工作人员曾承诺，此饰品无任何损伤，不影响二次销售，该店愿意给投诉人退货退款。刘先生表示，已拿回退货款280元。同时，感谢水漆分会工作人员的热心帮助和协调。

(吴士明 永祺)

## “特价大件”无法使用也能退

日前，吴江区清源人民调解委员会调解，消费者杨女士和严先生经线下实体店无理由退货政策成功退货，涉及金额分别为20500元和8700元。

杨女士于8月16日在吴江区某商场一品牌家具店内看中了一款真皮沙发，当场付清全款20500元。9月30日，沙发送到家。由于沙发放在客厅显得过于庞大，空间变得过于狭窄，当天，杨女士向店家提出退货。店家以沙发是定制产品为由，拒绝退货。杨女士仔细查看了供货合同，发现此款沙发并非定制产品。面对来自厂家的合同，店家只肯承认“非定制产品”，但是仍然不同意退货。杨女士无奈到店家为无理由退货承诺单位，于是要求店家履行承诺。店长辩称，此款家具是店员私自与消费者谈下来的，此款沙发由另外一家商品牌门店供货，商品款项也由这家门店收取，所以自己店无权执行无理由退货的规定。与店家多次交涉未果，杨女士于10月24日发起了投诉。

无独有偶，10月26日，松陵分会收到市民严先生投诉，被诉商家竟还是这家店。严先生于10月23日在该店促销活动期间订购了一款物品沙发，支付了订付款8700元，30天后送货。第二天就发现款式和颜色不喜欢，于是提出退货。几经交涉，商家始终不同意退货。

鉴于商家被投诉投诉，松陵分会调查情况后决定约谈该店负责人。11月2日，店长来到区清源人民调解分会，对两种投诉中涉及的沙发都是特价大件促销商品，不予无理由退货。

分会工作人员指出：首先，特价大件商品不予无理由退货，店家并未提前作出提示，因此分会不予采信；其次，“店员私自交易与店家无关”的说法，完全是无稽之谈，是店方在推卸责任。根据《江苏省消费者权益保护条例》第二十六条的规定，经营者工作人员履行职务的行为，视为经营者的行为。再次，杨女士购买的沙发送货到家并非定制，严先生的成品沙发退货退货，这两种情形都不影响商家二次销售。既然是无理由退货承诺单位，只要符合退货条件，店方理应信守承诺给予退货。最后，做生意“薄利多销”，诚信经营“一年”。无理由退货承诺“代表商家的诚信态度，相当于商家的一张诚信名片。店方经营的是知名品牌家具，更应维护好品牌形象，向消费者提供更高品质的服务。”

(姜建峰 新韵)

## 游医跨市来 卫监从天降

从无锡来张家港老李省得的“游医”李某怎么也想不到会到张家港坐上盆水，卫生监督执法人员出现在面前。

近日，在无锡打工的“游医”李某回村老家李某的邀请，在张家港凤凰镇支山村李某居住村李某治牙，没想到到村李某坐上盆水，卫生监督执法人员闻声跨市而来出现在村人面前。

原来，张家港卫生监督所一直保持与无锡疾控中心的信息联系，借助无锡网格员多高面的优势，快速联动，有效打击非法行医行为。目前，李某非法行医的行为已立案调查，李某将面临严厉的行政处罚。

(蒋敏 斌斌)

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

