

江苏公布《关于建立商品房买卖合同纠纷联动化解工作机制的意见》

12月25日,江苏消费者权益保护委员会、江苏省高级人民法院联合召开新闻发布会,通报《关于建立商品房买卖合同纠纷联动化解工作机制的意见》(以下简称《意见》)。

商品房领域问题多发
“房子”问题事关百姓民生大计,安居乐业是大家的美好生活向往的基本体现,但随着房地产市场持续升温,尤其是各地政府推出的商品房限价政策,购房者热情高涨,热度不减,因商品房买卖合同引发的相关投诉,案件也呈逐年上升态势。

消保委系统,2018年至今,全省各级消保委组织共计受理涉及商品房领域消费纠纷6005件,咨询7785件,不乏久拖不决、群体性投诉。

法院系统,2018年至今,全省法院受理各类商品房买卖合同纠纷119462件,纠纷类型多为延期交房、延期办证或房屋面积争议。

商品房领域的数据,凸显了当前商品房消费领域维权难的现状和加强行业规范的紧迫性。省消保委梳理出商品房消费领域存在的各

项难点问题:商家逾期交房,迟延履行交付义务;宣传存在误导,承诺难以实际兑现;商家过度催销,交钱容易退款困难;房屋质量堪忧,交房前后问题多发;装修问题突出,急于承担售后责任等。

多渠道化解纠纷已成必要
综合投诉数据及相关消费维权实际,省消保委认为商品房领域投诉多发、维权困难的主要原因:一是消费者处于信息不对等的弱势地位。二是房地产开发商未做到正视消费者的维权诉求。三是纠纷化解手段单一。在此情况下,根据我国《消费者权益保护法》对消保委组织履行公益性职责的要求,省消保委与省高级人民法院共同制定出台了《意见》,旨在消费者权益保护委员会与人民法院之间建立一套沟通协调、联动配合化解商品房买卖合同纠纷的机制,钝化矛盾,保护消费者合法权益,推动商品房买卖合同纠纷的妥善解决,促进江苏房地产业持续健康发展。

《意见》的主要内容
《意见》共分三个部分。第一部分是指导思想

和目标任务,第二部分是联动化解工作机制

的具体内容,第三部分是工作要求。《意见》的核心内容是第二部分,建立了六项工作机制。
《意见》主要亮点:
加强非诉讼纠纷解决效力,经消保委组织调解成功的高商品房买卖合同纠纷案件,当事人可以在调解协议生效之日起30天内向有管辖权的人民法院申请司法确认。

明确建立无争议事实固定机制,消保委经调解未达成协议的案件,当事人之间就相关事实没有争议的,消保委应当以书面方式固定无争议事实。在法院诉讼阶段,当事人无需对以书面形式固定的无争议事实进行举证,从而简化诉讼流程,降低诉讼成本,提高诉讼效率。

持续推动纠纷化解联动机制
省消保委副主任兼秘书长陆德春介绍,下一步省消保委将继续做好消费者的法定“代言人”,通过拓宽监督方式、投诉解决渠道,继续完善纠纷化解多元化机制。

(一)与省高院对精装修房、精装修等领域问题开展研讨,对重大投诉进行分析,探索建立典型案例制度,筛选公布调解及诉讼中具有警示示范作用案例,以案说法,剖析商品房领

域痛点,确保《意见》落到实处,真正将纠纷化解。

(二)拓宽司法确认范围。本次《意见》重点与亮点之一为加强非诉讼纠纷解决效力,经消保委组织调解成功的案件,当事人可以申请司法确认,未来我委将以本次工作为契机,将诉前调解、支持诉讼司法效力从商品房纠纷拓展至其他,如装修、预付费等普遍关注的消费痛点领域。

(三)组建商品房专家委员会。对于专业知识复杂问题,省消保委拟召集建筑、设计、房产销售、律师等多领域专家,建立专家智库,对纠纷中出现的难题提供专业意见,供调解参考。

(四)积极探索集体诉讼。十九届四中全会提出要“强化消费者权益保护,探索建立集体诉讼制度”,商品房纠纷领域群体性维权,诉讼情况较多,单个消费者力量无法支撑其诉求,消保委组织拟从商品房领域作为突破,从取证、专家意见、维权建议等多角度对集体诉讼提供支持。

(肖佳)

苏州市消保委成功调解房客退租纠纷

消费者管先生与苏州某房地产经纪公司签订了房屋租赁合同,租住某居室的一间客房,并于11月24日缴纳房租(3个月)2880元,押金960元。据管先生讲述该套房原共租给4个租户,4个租户共同负担水电费、物业管理费等费用。12月6日,其中一租户在出租房内非正常死亡,警察当场封锁了现场(该租户的房间),此事给同居室的其他3位承租人造成了巨大的心理阴影,3位租户要求中介公司退还剩余的租金及押金,但中介公司只肯退还押金,以租金一概不退为由,拒绝退款。管先生对中介公司的做法感到不满,于2020年12月11日向苏州市消保委投诉。

处理过程及结果:
接到投诉后,苏州市消保委立即了解情况,在查看租赁合同时,发现该合同存在很多霸王条款。苏州市消保委立即与房产中介沟通,中介称:1、合同是经过消费者认可后签订的,是合法合规的;2、中介公司只收取了押金,租金已经支付给房东,所以只能退押金;3、警察封锁的房间不影响其他租客的正常居住,其他承租户还可以继续居住。

苏州市消保委认为:1、中介公司与承租人签订的合同是不平等的,中介公司作出了排除自己责任加重消费者负担的诸多不平等条约,合同中存在霸王条款;2、房屋租赁合同是中介公司与承租人签订的双方合同,与房东没有任何关系,消费者应向中介公司索要房租;3、目前情况已影响到其他3位租户正常使用,且房屋的产权是一整套,是不能分割的。综上所述,中介公司理应退还管先生等人的剩余房租及押金。

在市消保委的协调下,中介公司与管先生达成协议,退还剩余房租及押金2400余元,管先生表示满意。

案例分析
根据《合同法》第三十九条:
采用格式条款订立合同的,提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务,并采取合理的方式提请对方注意免除或者限制其责任的条款,按照对方的要求,对该条款予以说明。

根据《消法》第二十六条:
经营者不得以格式条款、通知、声明、店堂告示等方式,作出排除或者限制消费者权利、减轻或者免除经营者责任、加重消费者责任等对消费者不公平、不合理的规定。本案中,中介公司与消费者采用格式条款订立合同,合同中的诸多条款都是承租方应承担的违约责任,中介公司不承担任何责任,格式条款本身就是霸王条款。(苏清 金明)

房子虽“消失” 份额仍然在

房屋权利人可以请求法院确认其对于房屋的权利份额,但如果房子“消失”了,当事人还能要求确认份额和居住权吗?近日,苏州吴江区人民法院就审结了这样一起特别的案件,因原告对已故父母尽到的赡养义务较少,法院仅确认了其较少部分的房屋份额。

柳大爷与许老太早年结婚,育有柳大哥和柳二姐一儿一女。1978年,柳大哥去上海一家工厂上班,随后也在上海落户成家,之后女儿柳二姐也嫁人了。柳大爷和老伴许老太一直在吴江乡下生活。

1983年,柳大爷以自己名义去村里申请了一块宅基地用于建房,之后的两年里,柳大爷的女婿即柳二姐的丈夫马某在地上造起来了一套三室一厅的房子。房子建好之后,柳二姐与丈夫一起将户口迁回房子里,并将房子登记在了丈夫马某名下。柳大爷与女儿一家也一直住在房子里,直到柳大爷和女婿马某相继去世。

柳大哥平时住在上海,每年回老家

看望老母亲一两次。2015年开始,许老太的身体状况恶化,一直卧床养病。起初柳大哥暂住在乡下的房子里,和柳二姐轮流半个月照顾母亲。2017年1月开始,柳大哥就不再回家照料,而是每月给付柳二姐2000元,让柳二姐代替自己照顾老母亲,二人分摊老母亲住院期间的医药费,直到母亲许老太于2018年5月份去世。

之后,柳氏兄妹因为房屋的使用发生矛盾,柳二姐便换掉了房子的门锁。柳大哥一气之下便将妹妹告上了法庭,要求法院确认其对于房屋享有50%的继承权,确认其对于两间房屋和厨房有使用权。

柳二姐坚持认为,哥哥并没有尽到对于父母的赡养义务,父母在世时主要由其夫妇二人赡养;而且房屋是其夫妻二人出资建造,父母均未出资,与父母无关,所以哥哥对于房屋不享有居住权和使用权。在案件审理过程中,柳二姐将房子拆除。

法院经审理后认为,本案中的房屋

虽然登记在马某一人名下,因时间久远,房屋的实际出资人已无法查明,但当时柳大爷虽已退休,其享有退休工资,具有一定的经济能力,且柳大爷夫妇的户口也在房屋内,故可以推定该房屋为家庭共同建造,为家庭共有财产。

本案为确权之诉,房屋虽然已拆除,但不影响法院对原房屋份额的确认。原房屋因柳大爷夫妇去世导致共同共有关系终止,共有人之间无协议的,应当根据等分原则处理,故四人各享有原房屋25%的份额。柳大爷夫妇去世后,对其份额未进行处分,故应当依照法定继承的规定,由柳氏兄妹二人依法继承。同一顺序继承人继承遗产的份额一般应当均等,但是考虑到柳氏兄妹二人对父母所尽赡养义务的情况,法院酌量认定柳大哥享有原房屋的20%的份额。

关于居住权的问题,由于原房屋在本案判决前已经被拆除,故法院不再处理。

(李小菊 龙飞)

理财有风险 近百万理财款获支持

众所周知:“理财有风险,投资需谨慎”。在坐享其成、高额回报的诱惑面前,一般人都会心动不已,却忽视背后的风险问题。近日,太仓法院审结了一起民间借贷合同纠纷案件。

2018年8月13日,蒋某向沈某、浦某出具承诺书一份,载明:“我于2017年4月1日至6月30日,分多次向沈某、浦某收取人民币共计954800元,参加由本人发起的理财活动。我保证资金保值增值,如有亏损,对其没人的玖拾伍万肆仟捌百元由我负责归还,时间半年”。后承诺期限届满,蒋某并未归还该款。2018年10月9日,原告沈某、沈某就上述争议的款项诉至法院,要求被告蒋某返还954800元。在案件的庭审中,蒋某陈述:原告支付给其的款项,其用于购买

某公司的理财产品;承诺书的签订的日期是2018年8月13日,承诺书上约定的期限是一年,半年是原告方自行修改的,其不予认可;即使两原告存在亏损,应该履行还款责任的期限也是在2019年8月12日之后。后原告方申请撤诉,法院依法裁定予以准许。2019年11月21日,原告浦某、沈某再次向法院提起民事诉讼,要求被告蒋某归还前述款项。

法院经审理后认为:被告蒋某承诺两原告的理财款954800元保值、增值,如有亏损由其负责归还。现两原告到期无法取得相应的投资款及收益,蒋某应按照承诺书的内容归还两原告投资款。另外,经本院传票传唤,蒋某在本起案件中无正当理由拒不到庭参加诉讼,视为其放弃诉讼权利,理应承担相应法律后

果。最终,法院依法判决被告蒋某返还原告方投资款954800元。

法官说法:本案中,被告蒋某既已作出书面归还的承诺,就应当履行其相应归还的义务。《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条分别规定:“当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚实信用原则,根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务”、“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任”。故法院对原告浦某、沈某要求被告蒋某归还954800元的诉讼请求依法予以支持。

(王佳良 金明)

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