

开发商规避责任 购房者依法维权

许多商品房预(销)售合同纠纷中,开发商利用自身优势地位,在购房合同或者补充协议中设置对购房者不公平、不合理、不对等的格式条款,企图转嫁合同风险、规避法律责任的现象屡见不鲜,严重侵害购房者的合法权益。

为引导购房者、房地产开发商及房地产从业人员了解法律规定,明确行为准则,重庆市第一中级人民法院联合辖区基层法院,针对近年来涉及格式条款类商品房买卖合同纠纷存在的突出问题发布典型案例,旨在通过以案释法,引导购房者遇到类似纠纷时运用法律手段维权,有序推进房地产市场健康发展。

补充协议规避责任 约定无效赔偿一万

万元。

房屋面积缩水三平 据实结算退还差价

2020年7月23日,某公司与林某签订商品房买卖合同,约定林某购买该公司开发的商品房一套,建筑面积135.04平方米。同时约定在房屋交付时,房屋建筑面积和套内建筑面积以有资质的房屋测绘机构实测面积为准,如产权登记面积与合同约定有差异的,误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算,多退少补。

此外,双方还在补充协议中约定,如因政府相关房屋面积测量规范、文件以及计算方法、计算标准等发生变化,或者完全因房屋检测部门的原因,导致合同约定房屋建筑面积与产权登记建筑面积出现差异的,双方均不承担责任。

北碚区房屋测绘管理所出具的《重庆市房产面积预决算报告书》显示涉案房屋建筑面积为135.04平方米,其随后出具的《重庆市房产面积测算报告书(竣工)》,显示涉案房屋建筑面积为132.48平方米。2021年9月8日,案涉房屋办理了权利人为林某的产权登记,产权登记的建筑面积为132.48平方米。为此,林某诉至法院,请求判令某公司向林某支付房屋面积差价36783元。

法院认为,双方签订的合同约定了房屋面积“据实结算,多退少补”的原则,林某主张据实结算,由某公司退还房屋差价,

应予支持,遂判决某公司退还林某购房款36783元。

贷款不成反被起诉 单方风险有失公允

2017年12月16日,张某某与某公司签订商品房买卖合同及补充协议,约定张某某在某公司处购买商品房屋一套,成交价802068元,付款方式为首付款402068元,余款40万元办理银行按揭。因不可归责于双方的原因导致张某某未能获得银行贷款,双方愿意继续履行合同的,双方对具体付款方式、期限另行协商。

双方在合同补充协议中约定,只要出卖人未在合同签订之日起90日内收到贷款款项,均视为买受人逾期付款,不免除买受人继续支付购房款的义务。

后张某某因故未能办理按揭贷款,逾期超过90日,经某公司多次催收,张某某仍未支付剩余房款。某公司起诉至法院,请求张某某向其支付购房款40万元及逾期违约金。

一审法院支持了某公司的请求,张某某不服,提出上诉。

重庆一中院二审认为,合同约定若张某某未能获得贷款不可归责于双方时,双方可以另行协商或者解除合同,该条约定的原因与责任对应,兼顾双方利益,符合公平原则。补充协议却对合同相应内容进行了实质性变更,且该变更内容不合理地免除或减轻了某公司责任,加重了张某某责任,限制了张某某合同解除权等主要权利,张某某主张该格式条款无效,符合法律规定,遂判决撤销一审判决,驳回某公司的诉讼请求。(战海峰)

以案说法

微信红包并非转账 认定赠与无需返还

近日,北京市海淀区人民法院审结了一起借款纠纷案件,认定微信红包与转账性质存在区别,红包属于赠与,转账则属于借款,据此判令被告周先生偿还原告刘女士借款12900元。

刘女士诉称,2019年其通过微信认识周先生。双方认识不久,周先生便以经济困难为由,多次向其借款。2020至2021年间,刘女士通过银行转账、微信红包等方式累计向周先生转账15669元,后经多次催要均无果。对此,周先生辩称,涉案款项不是借款,是赠与。

法院经审理认为,刘女士以微信红包、微信转账两种方式向周先生提供资金,微信红包自身即包含“赠与”之义,结合本案具体情形,刘女士出于对周先生生活的资助向其发送微信红包共计2769元,属于刘女士的赠与行为,无需周先生偿还。关于刘女士通过微信转账向周先生支付的12900元,周先生虽辩称是赠与,但其并无证据证明刘女士就此曾作出赠与的意思表示,且考虑到周先生曾向刘女士借款还贷等情况,刘女士向周先生通过微信转账支付款项的应认定系其向周先生提供的借款,周先生应予偿还。(徐伟伦)

安装空调引发纠纷 邻里互谅部分拆除

近日,河南省襄城县人民法院对一起相邻关系纠纷作出判决,对影响邻居正常生活的4台空调外机予以拆除,对其生活影响相对较小的其他空调外机的拆除请求不予支持。

法院查明,白某与黄某系前后邻居,白某在房屋北墙外安装11台空调外机,并将二楼以上对外出租,其中二楼共安装4台空调外机,三楼、四楼共安装7台空调外机。黄某以白某家的空调外机占用其家空间,空调作业时噪声大、散发热量多,并且往其院内滴水,严重影响其正常生活为由诉至法院,请求判决拆除白某家外墙上的11台外挂机。

法院认为,白某家房屋后墙的空调外机出风口均对应黄某家宅院,空调作业时发出的噪声和排出的气流势必对黄某家的正常生活造成影响,导致黄某家的正常生活受到干扰,由此给黄某一家造成了妨害,应当停止侵害、排除妨碍。因黄某家房屋为两层楼房,白某家的空调外机安装在二、三、四楼,根据本案案情,白某应将安装在其家二楼后墙的4台空调外机予以拆除。安装在其家三、四楼后墙的空调外机,因位置较高,对黄某家的生活影响相对较小,黄某与白某作为相邻关系人,应当为对方互相提供必要的便利,故对此诉求不予支持。(赵红旗)

室内设计沙龙分享会 在深圳成功举办

1月21日下午,由深圳软装协会和湖南设计协会共同主办的室内设计沙龙分享会在深圳建材市场罗马利奥磁砖展厅热烈举行。本次活动吸引了众多室内设计师和设计爱好者参与,共同探讨和分享室内设计的最新理念和实践案例。

本次沙龙分享会的特邀嘉宾包括高级设计师、东易日盛设计大师艾国先生,以及杭州绿唯全案设计装饰有限公司创始人蒋逸辰先生。两位嘉宾分别带来了各自的设计案例,与现场观众分享了他们的设计理念、实践经验以及创新思考。

艾国老师以其丰富的设计经验和独特的艺术视角,为现场观众带来了一场精彩绝伦的演讲。他强调了室内设计在塑造空间氛围和提升生活质量方面的重要性,并分享了如何运用色彩、布局和材料等元素,创造出既舒适又具有个性化的空间。

蒋逸辰先生则从全案设计的角度出发,分享了他在实践中所积累的丰富经验。他深入浅出地讲解了如何将客户需求、功能需求与设计美感相结合,打造出既实用又具有美感的室内空间。

此外,现场还设有互动环节,与会者与艾国大师和蒋逸辰先生进行了深入交流,共同探讨室内设计的未来发展方向。

据悉,本次室内设计沙龙分享会旨在为设计师们提供了一个交流学习的平台,向公众展示室内设计的魅力与价值。未来主办方将继续举办类似活动,以促进业界交流与合作,推动中国室内设计行业的繁荣发展。(王毅)

图片新闻

迎新春 送“平安福”



1月12日,在湖北省掇刀区团林铺镇合星村,荆门市公安局高新区·掇刀区分局团林派出所民警向村里老人送上“平安福”。

春节临近,荆门市公安局高新区·掇刀区分局开展迎新春送“平安福”活动,组织民辅警走进社区乡村、公园广场,将贴有简明易记反诈、禁毒短语的“平安福”送到群众手中,将安全防范知识送到千家万户。

赵平 陈子璇 摄影报道