



购房纠纷类型翻新 源头化解保障权益

近年来,商品房买卖合同领域各种新类型、新形态矛盾纠纷不断涌现。重庆市第一中级人民法院梳理辖区两级法院受理的相关案件发现,商品房销售合同纠纷逐渐从占绝对比例的购房者与开发商之间的“两金”争议(即逾期交房违约金和逾期办证违约金争议),转向补充协议条款效力认定、精装房质量异议、销售顾问权限、开发商口头承诺效力等新类型争议。

近日,重庆市第一中级人民法院发布该院近年来审结的商品房买卖合同纠纷典型案例,旨在引导购房者、房地产开发商及房地产从业人员了解最新法律法规,努力从源头化解商品房买卖合同纠纷,保护购房者与开发商的合法权益,保障房地产市场健康发展,力争实现让纠纷化于未发,止于未诉。

销售人员私签合同 未获授权公司无责

□ 本报记者 战海峰
□ 本报通讯员 徐晓琴 冉元忒

曾某系重庆某房地产公司销售人员,购房者杜某与曾某在某楼盘售楼部签订了《置业预算表》,随后,双方又签订了《重庆市商品房买卖合同》,合同显示重庆某房地产公司为甲方,杜某为乙方,合同约定杜某向重庆某房地产公司购买房屋,采取分期付款支付方式支付购房款,合同尾部无签字盖章。曾某在该合同附件五《商品房买卖合同补充协议》尾部甲方处签字,杜某在乙方处签字,未加盖重庆某房地产公司印章。

合同签订后,杜某4次通过手机银行、微信等方式共计向曾某个人账户支付购房款234171元,其中前两次曾某以个人名义向杜某出具了收条。后杜某发现房屋被另售他人,遂与曾某达成退款协议,但曾某未按期退还杜某购房款。杜某于是诉至璧山区人民法院,请求曾某与重庆某房地产公司承担归还剩余购房款及利息的连带责任。璧山区法院一审仅支持了杜某针对曾某的诉讼请求,驳回其对重庆某房地产公司的请求。杜某不服,上诉至重庆市第一中级人民法院。2022年6月,市一中院审理后维持了一审判决。

二审法官庭后表示,杜某主张与重庆某房地产公司存在房屋买卖法律关系,但举示的《置业预算表》《商品房买卖合同》均无重庆某房地产公司盖章或授权人员签字,仅有曾某签字。曾某系重庆某房地产公司一般销售人员,签订购房合同并非曾某职权范围事项,曾某未经授权,涉案商品房买卖合同未加盖公司印章,不存在曾某有代理权的客观表象,且曾某要求将购房款转至其个人账户,并以个人名义出具收条,这些行为均违背交易常理,杜某未审查曾某是否具有代理权,主观上未尽到合理注意义务,存在过失。此外,杜某在发现涉案房屋另售他人后与曾某签订《协议》,约定由曾某退还购房款。因此,杜某系与曾某建立的合同关系,无权要求该房地产公司退还购房款。

逾期交房未赠花园 退还差价难获支持

□ 本报记者 战海峰
□ 本报通讯员 陈娅梅 冉元忒

熊某与重庆某实业公司签订《重庆市商品房买卖合同》,约定购买一套一层的住宅。购买过程中,重庆某实业公司表示购买一楼的业主享有花园的单独使用权,还向熊某出具书面宣传材料,作出保证一楼业主花园面积的承诺。

后重庆某实业公司晚于合同约定交房时间通



漫画/高岳

知熊某接房,熊某接房中发现购买的房屋存在墙体贯穿开裂,地圈梁偏差严重、墙体垂直度超过国家标准、空调机位只有一个而且尺寸不够等严重质量问题,因此拒绝接房。此外,熊某得知该公司前期关于一楼业主享有花园单独使用权的承诺也无法兑现,现花园系小区全体业主共同使用。

熊某认为,因重庆某实业公司的虚假宣传,导致其以高于正常价格购买涉案房屋,据此诉至合川区人民法院,要求重庆某实业公司按照其他房屋的价格为基准退还房屋差价,并承担因房屋质量问题导致的逾期交房违约责任。

法院经审理认为,根据民法典规定,熊某与重庆某实业公司签订的商品房买卖合同中约定的房屋面积并不包括小区花园面积,房屋单价系双方自愿商定,合同内容并不违反法律、行政法规的强制性规定,系合法有效,对双方均具有法律约束力。购买者对于房屋价值的认定应当结合楼层、具体位置、软硬件功能综合考虑。熊某所购房屋紧邻小区花园,其对花园的利用有更多便利。因此,熊某提出由重庆某实业公司按小区内同幢三楼房屋均价计算房屋价款,并退还购房差价的诉讼请求与合同约定不符,不予支持。

2022年7月,合川区法院审理后仅支持熊某要求该公司承担逾期交房违约责任的诉讼请求,驳回了退还差价的请求。

售房承诺免物业费 未能履约担赔偿责任

□ 本报记者 战海峰
□ 本报通讯员 陈娅梅 冉元忒

刘某向重庆某旅游公司购买其开发建设的商品房,双方签订了《重庆市商品房买卖合同》,重庆某旅游公司向刘某出具《免收物业管理费承诺书》,承诺对刘某购买的房屋免予收取三年物业服务费。交房时,刘某却接到物业公司的物业费催收短信,要求缴纳物业费783.60元。

随后,刘某向长寿区人民法院起诉,认为重庆某旅游公司售房时承诺免予收取三年物业服务费,但物业公司却向刘某收取了物业服务费,案涉房屋三年的物业服务费应由重庆某旅游公司承担。

法院经审理认为,根据民法典相关规定,重庆某旅游公司向刘某出具《免收物业管理费承诺书》,该承诺书与双方订立商品房预售合同存在密切关系,且该承诺书系重庆某旅游公司的真实意思表示,对该公司具有法律约束力。现重庆某旅游公司未按承诺书的内容履行,导致刘某因缴纳物业费产生损失,应当由重庆某旅游公司承担该损失的赔偿责任。

承办法官表示,开发商在售房时向购房人作出的免予收取物业服务费的承诺具有法律约束力。虽然物业费系由物业公司收取,开发商的承诺亦不能代表物业公司,但开发商的承诺可视为由开发商承担购房人的物业费。本案中开发商未按承诺履行导致购房人

产生物业服务费损失,应当承担赔偿责任。

补充协议房企挖坑 限制权利合同无效

□ 本报记者 战海峰
□ 本报通讯员 徐晓琴 冉元忒

2020年6月,李某某、夏某某与重庆某房地产公司签订《重庆市商品房买卖合同》,约定购买该公司开发的位于江北区观音桥的某房屋,并约定了交房时间。合同载明:如逾期交房超过30日,李某某、夏某某有权解除合同;李某某、夏某某要求解除合同的,该房地产公司应当退还全部已付购房款及利息,并支付违约金。

2020年12月2日,因该房地产公司一直未交房,李某某、夏某某向该公司发出律师函,以逾期交房为由要求解除合同。该房地产公司认为,根据双方签订的《重庆市商品房买卖合同》补充协议约定,若

法规集市

民法典相关规定

第一百七十条 执行法人或者非法人组织工作任务的人员,就其职权范围内的事项,以法人或者非法人组织的名义实施的民事法律行为,对法人或者非法人组织发生法律效力。

第一百七十一条 行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后,仍然实施代理行为,未经被代理人追认的,对被代理人不发生法律效力。

第四百六十五条 依法成立的合同,受法律保护。依法成立的合同,仅对当事人具有法律约束力,但是法律另有规定的除外。

第四百九十七条 有下列情形之一的,该格式条款无效:(一)具有本法第一编第六章第三节和本法第五百零六条规定的无效情形;(二)提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利;(三)提供格式条款一方排除对方主要权利。

第五百八十四条 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,造成对方损失的,损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失,包括合同履行后可以获得的利益;但是,不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失。

老胡说法

安居方能乐业,无论是住房的刚性需求还是改善性需求,对百姓而言都是至关重要的事情。然而,在购房过程中,个别开发商和销售人员却不讲诚信,严重损害购房者的正当权益。

从本期案例中我们可以看到,有的开发商以购房补充协议中的格式条款恶意剥夺购房者的主要权利,有的开发商对促销时所作优惠承诺在成交后却不予兑现,还有的房屋销售人员以假乱真肆意欺诈蒙骗购房者。商品房市场上诸如此类类的

房地产公司逾期交房,李某某与夏某某放弃合同解除权,并以此为由不同意解除合同。李某某、夏某某遂诉至江北区人民法院,请求解除合同并由该房地产公司承担相应责任。一审法院支持了李某某、夏某某的诉讼请求。该房地产公司不服,上诉至重庆市第一中级人民法院,该院经审理后驳回了重庆某房地产公司的上诉请求。

法官庭后表示,本案是民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件,应适用当时的法律,司法解释相关规定。本案中的补充协议系重庆某房地产公司向不特定对象提供的可重复使用文本,属格式合同。该协议约定买方在逾期交房的情况下放弃合同解除权,明显排除了购房者主要权利,应认定为无效。购房者是否享有解除权仍应根据《重庆市商品房买卖合同》进行判断。房地产开发企业在与购房者签订合同过程中,应按照公平原则确定其与购房者之间的权利义务。本案中,房地产开发企业通过格式条款剥夺购房者关于房地产开发企业逾期交房的合同解除权,明显排除了购房者的主要权利,应认定为无效。

篆刻铭文伪造传承 倒卖文物获罪赔偿

□ 本报记者 张雪泓

为牟取利益,在珍贵文物上篆刻铭文,将其伪造成有传承的文物,从而骗取拍卖许可,将承担什么样的法律责任?近日,北京首例可移动文物保护单位附带民事公益诉讼案在北京市朝阳区人民法院公开开庭审理并当庭宣判,两名被告人因倒卖文物罪分别获有期徒刑两年、罚金2万元以及有期徒刑一年、罚金1万元。法院还判决两人共同赔偿涉案文物修复和鉴定费用58000元,并在省级以上媒体刊登公告向社会公开赔礼道歉。

法院查明,李某某是北京观谷国际拍卖有限公司的董事长和法定代表人。按照国家相关规定,“有传承”的文物才可以进行拍卖。为了让手中来路不明的两件青铜器进入拍卖市场,李某某联系胡某将青铜器著录中的铭文篆刻到青铜器上,让手中的青铜器变成了“有传承”的青铜器。随后,他又通过伪造发票等材料的方式骗取上拍资格,企图通过拍卖的方式倒卖青铜器。

2021年年底,李某某和胡某被警方抓获。经鉴定,涉案青铜器中的伯鱼作青铜鼎、郑羔伯作青铜鬲为三级文物。庭审中,李某某、胡某二人对自己的犯罪行为供认不讳,并当庭认罪认罚。

朝阳法院审理认为,被告人李某某伙同胡某,以牟利为目的,倒卖国家禁止经营的文物,情节严重,两人行为已构成倒卖文物罪。两人在倒卖文物过程中,破坏了文物本体,致使国家珍贵文物资源受到侵害,损害了文物所承载的特定历史价值和文化价值,已构成对社会公共利益的损害,亦应当承担公共利益损害赔偿赔偿责任。最终,法院作出上述判决。

法官说法

主审法官商登煜介绍说,按照我国法律规定,允许拍卖的文物,传承必须是清晰的,即至少是在建国之前合法流传在市面上的。篆刻铭文和标记,对文物进行著录,正是为了证明文物具有流传性。本案中,李某某就是将来路不明的文物进行篆刻,伪造成“有传承”,以此进行牟利。

商登煜提醒,古玩爱好者应增强法律意识和文物保护意识,合法合规进行文物交易。在买卖文物前要提高警惕,充分了解相关法律规定,对出售方资质、文物来源、文物真伪等进行审核鉴别,避免因疏忽大意而上当受骗,甚至触犯法律。

遭家暴身心皆受创 法撑腰获发保护令

□ 本报记者 孙立昊洋
□ 本报通讯员 程婷

1月5日,陕西省商洛市柞水县人民法院家事审判庭依法发出人身安全保护令,对受到家庭暴力威胁的江某及其家人进行人身安全保护。这是柞水法院发出的第一份人身安全保护令,维护了本案中家暴受害者的合法权益。

法院查明,申请人江某与被申请人余某系夫妻关系,婚后余某时常辱骂、殴打江某。2022年12月,双方因琐事发生争执,余某再次殴打江某,致使江某全身多处软组织损伤和头皮开裂。此外,余某还经常威胁江某及其娘家亲属。江某自称其遭受身体和精神的严重侵害,遂向法院提交了人身安全保护令申请,并提交了诊断证明、受伤照片、录音等证据材料。

柞水县法院家事审判庭收到该案后,立即开启受理案件诉速办通道并核查证据。结合相关证据,承办法官经审查认为,江某的申请符合人身安全保护令的法定条件,遂依法作出人身安全保护令裁定,同时,将人身安全保护令送达当地公安机关、妇联、居民委员会,与当地公安机关、妇联、居民委员会共同监督被申请人的行为,共同为申请人的生命安全保驾护航。

法官说法

经办法官表示,人身安全保护令不仅仅是一纸文书,它是人民法院依法作出的具有法律效力的裁判文书,相关人员必须严格遵守,否则应承担相应的法律后果。法官提醒,如果遭遇家庭暴力,要第一时间报警或者向所在单位、(村)民委员会、妇女联合会等单位投诉、反映或者求助,并注意保留相关证据。遭受家庭暴力或者面临家庭暴力现实危险的家庭成员,可以向人民法院申请人身安全保护令。

校园欺凌消极对待 释法说理达成协议

□ 本报记者 徐鹏

近日,青海省西宁市城中区人民法院受理了一起因校园欺凌行为引发的人身损害赔偿案件。为促进双方当事人矛盾纠纷化解,承办法官围绕案件事实、原告诉求以及被告意见,积极组织调解,最终双方达成调解协议,被告及监护人赔偿原告各项经济损失8000元。

法院查明,原告小明是一名初中生,2022年3月,小明在学校上学期间多次受到校园欺凌。被告小东、小飞(均为同校学生)多次对小明进行威胁恐吓,并与另外两名学生对小明进行了撕扯胳膊、掐脖子,用力将头向墙上撞击等欺凌行为。在经历多次欺凌事件后,小明出现了头晕、恶心的现象。经医院诊断,小明头部、胸部呈软组织挫伤,窦性心动过缓伴不齐,且存在重度焦虑及日间功能障碍。医嘱建议进行心理治疗。小明因身心俱损,无法到学校正常上课。小明的家长只能误工陪护他学习、就医。

事件发生后,小东、小飞的家长消极对待,拖延处理,拒绝公开道歉和赔偿。其间,学校也多次进行沟通协调未果。为了维护自己的合法权益,小明起诉至城中区人民法院。

案件受理后,因双方当事人未成年,均由其家长代理参加诉讼。承办法官围绕案件事实,向被告家长阐明利害关系,以及校园欺凌带来的严重后果,同时积极做双方家长的思想工作。最终,在承办法官主持调解下,双方当事人自愿达成调解协议,案件得以圆满解决。

法官说法

经办法官表示,校园欺凌不仅直接危害青少年的身心健康,而且极易引发未成年人违法犯罪行为的发生。如遇校园欺凌,一定不要忍气吞声,应在保护好自身安全的前提下,积极寻求家长、老师、公安机关的帮助,运用法律武器维护好自身合法权益。同学间发生矛盾纠纷或困难,应采取合理合法的方式解决,不应诉诸暴力行为,暴力行为不仅无法解决问题,还会给受害者造成心理与身体上的创伤。一旦触犯法律,除了要进行民事赔偿外,严重的甚至会承担刑事责任。

银行遗失申卡材料 诉请还款于法无据

□ 本报记者 黄辉
□ 本报通讯员 陶然

用户向银行申请办理信用卡后,在使用信用卡的过程中,银行不慎将用户申请信用卡的相关材料遗失。在这种情况下,当银行与用户产生纠纷,银行要求用户按照正常流程还本付息,还能否获得法院的支持吗?

近日,江西省南昌市第二金融法庭审理一起信用卡纠纷案件,某银行因保管不善遗失了包括信用卡申请表原件在内的贷款材料,未提供信用卡申请表原件等在内的贷款材料,未提供信用卡申请表原件和收到信用卡的证明,相关证据无法形成完整的证据链,法院以证据不足为由,驳回了某银行要求借款人徐某偿还信用卡本金19180.32元及相关利息、违约金等全部诉请。

某银行于2021年8月诉至法院,要求徐某偿还信用卡透支本息。某银行诉称,徐某向其申请办理信用卡,并在其信用卡申请表签字,承诺本人已阅读全部申请资料,充分了解并清楚知晓信用卡产品的有关信息,愿意遵守领用合约(协议)的各项规则。经审批后某银行向徐某发放了信用卡。此后,徐某在使用信用卡的过程中,未能按合同约定还款并出现逾期。截止起诉时,徐某拖欠借款本金19180.32元,利息940.65元,违约金948.95元,消费手续费

225.61元。庭审中,某银行未提供信用卡申请表原件及复印件,亦未提供证据证明徐某收到并使用案涉信用卡。

法院认为,当事人对自己提出的主张,有责任提供相关证据。某银行诉称徐某向其提交申请表,

加强金融监管保障国有资产安全

经办法官庭后表示,金融机构向信用卡申请人主张归还借款时,应当证明的事实包括两个方面:一是双方就信用卡借贷法律关系达成合意;二是银行实际向信用卡申请人交付了出借款项。对此,金融机构应提供信用卡申请表原件、信用卡领用凭证、交易流水、欠款明细截图等证据以证明证实事实。然而,因为金融机构关注的重点往往主要是信贷业务方面的工作,对于不良资产的处置、档案管理工作等未给予充分的重视。有的金融机构内部档案管理不善,经常出现不能当庭提供证据原件导致重复开庭、拖延审限,甚至遗失证据原件导致举证不能,引发败诉法律风险。

在司法实践中,金融机构无法提供遗失贷款材料时,一般有几种处理方式:

申领信用卡,某银行根据徐某的申请向其发放了涉案信用卡,但未提供徐某信用卡申请表原件及复印件予以佐证,亦未提供信用卡申请人办理及收到信用卡的相关证明。根据现有证据,无法查明事实认定原被告之间存在信用卡借贷法律关系及相关违约责任,某银行对于档案管理工作未给予充分的重

加强金融监管保障国有资产安全

其一,信用卡申请人自认。民事自认行为是指当事人对对方所提出的不利于自己的事实不予反驳,也是表示认可的意思。最高人民法院关于适用民事诉讼法的解释第九十二条规定,一方当事人在法庭审理中,或者在起诉状、答辩状、代理词等书面材料中,对于已不利的事实明确表示承认的,另一方当事人无需举证证明。在银行遗失贷款材料的情况下,若另一方当事人承认双方存在信用卡资金借贷合意并且已经收到信用卡借款,法院可以直接认定双方借贷法律事实。

其二,推定瑕疵证据具有证明力。如果无法提供申请表原件,仅提供信用卡申请表复印件,法院应审查其他事实证据,包括银行交易流水、信用卡签收凭证、信用卡申请的影音视频、最新欠款明细

乱象,不但侵害了购房者的财产权益,同时也危害了经济秩序和社会稳定。

因此,司法部门、市场监督管理部门、住房建设管理部门应当协同联动、相互配合,进一步加大商品房市场治理力度,在健全完善相关监管法律法规和体制机制的基础上,对侵犯购房者合法权益的行为,坚决予以处罚。同时,我们也希望购房者在购房过程中增强辨别是非真伪的能力,做到冷静理性,避免了图小便宜而吃亏上当。

胡勇