


案例分析

房屋层高“缩水”0.1 米 业主拒绝收房要索赔

法院:拒收房导致的逾期交房违约金要求不合理

 通讯员 善筱

花钱在嘉兴嘉善西南面买了套房,新房到手才发现自己的房屋层高“缩水”,房主陈女士于是将开发商诉至嘉善法院索赔。嘉善法院审理认定开发商违约,判决其赔偿陈女士1.7万余元。

去年年底,数十户业主纷纷将某房地产公司诉至嘉善法院,称房产公司交付给业主的房屋层高缩水0.1米,造成房屋贬值,陈女士就是其中的一位。陈女士请求法院判令房产公司支付因房屋层高不足、出售中使用欺诈行为的补偿金和逾期交房违约金等一系列损失2万余元。

被告房产公司辩称,其所售房屋不存在质量问题、建筑面积误差及房形上的重大结构变化。实际层高存在与合同约定不符,是由于工作人员录入系统时操作失误导致,且2.8米符合国家商品房住宅房屋的层高标准,被告亦不存在原告所称的欺诈行为,因此要求法院驳回原告诉求。

法院经审理查明,该房产公司与1幢、2幢百余户业主签订的商品房买卖合同中约定的房屋层高均为2.9米,可实际交付的房屋层高确为2.8米,加之被告于合同约定期限的2015年7月31日仍未交房。另外,嘉善法院还查明,像陈女士这样的部分住户均要求房产公司赔偿损失,否则拒绝办理入住。

嘉善法院经审理认为,双方签订的《商品房买卖合同》合法有效。虽然相关法律法规及双方合同就层高缩水的违约责任未作明确,但被告实际交付的房屋层高确与合同约定不符,应承担相应违约责任。依此,参照最高人民法院关于《审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》中关于面积误差比的相关规定,判决房产公司赔偿原告陈某层高缩小的损失及部分逾期交房违约金,驳回原告其他诉请。

案例分析

首先,根据法律订立的合法有效的合同对双方当事人均具有法律约束力。当事人一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定的,应承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任。房产公司称合同约定层高系工作人员录入错误,依据不足,确应承担由此产生的相应法律责任。

其次,鉴于两幢房屋已建好,而层高不足问题不具有可整改性,如业主认为层高不足等影响其合同目的,可选择解除合同;如选择继续履行合同,只能要求房产公司承担违约责任。

再次,《中华人民共和国合同法》第一百一十九条规定,当事人一方违约后,对方应采取适当措施防止损失的扩大,没有采取适当措施致使损失扩大的,不得就扩大损失要求赔偿。因层高不足不具有可整改性,既然业主选择继续履行合同,那么可在收到交房通知,及时接收房屋后,要求房产公司赔偿层高不足的损失及相应的逾期交房违约金。其再主张因层高问题而拒绝收房导致的逾期交房违约金,显然属不合理,法院不予支持。

你问我答

不供货还称没违约 QQ合同不算数?

QQ聊天也是签订书面合同的法定形式

编辑同志:

我是一家公司的采购部负责人。一个月前,我到外地出差,而公司刚好急需一批生产原料。考虑到自己“分身乏术”,我通过手机中的QQ聊天软件,给曾有过两次合作的经销商王某发一条信息,要求其在一周内,供应25吨公司所需的生产原料。王某回复只要先行支付6万元定金,即可供货。我当即通过网上银行转账的方式代表公司支付了定金。事后,由于供不应求,王某一直没有供货,公司的生产因此被严重耽误。经公司多次要求,王某表示QQ并非签订合同的法定方式,他可以履行也可以不履行,如果公司无法等下去,他可以退回6万元定金,但拒绝承担其他任何违约责任。请问:王某真的无需担责吗?

读者:郭莉娜

郭莉娜读者:

王某必须承担继续履行、赔偿损失、双倍返还定金等违约责任。

一方面,手机QQ聊天也是签订书面合同的法定形式。《合同法》第十条、第十一条分别规定“当事人订立合同,有书面形式、口头形式和其他形式”“书面形式是指合同书、信件和数据电文(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式”。这里的数据电文,包含通讯网络在内的网络条件下,当事人之间为了实现一定目的,通过电子邮件和电子数据交换所明确相互权利义务关系的协议。鉴于通过手机QQ,同样能实现明确相互权利义务关系之目的,决定了其当属“数据电文”的范畴。

另一方面,本案QQ内容具备合同的生效要件。你代表公司通过QQ方式,要求王某在一周内给公司供应所需的25吨生产原料,是一种要约,王某表示在支付6万元定金后,即能供货,不但属于承诺,也是一种反要约,你通过网上银行转账的方式支付定金,是对其反要约的承诺。至此,双方之间已经完成了从要约到承诺的明确意思表示,合同已告成立。

再一方面,王某应当承担相应责任。因为《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”。如果王某固执己见,公司可按该法第一百一十五条之规定处理,即“当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金”。即王某必须向你公司支付12万元定金。

顾东岳

消费提醒

买来的食品无标签能退一赔十吗?

提醒:并非所有情况都适用“以一赔十”

 通讯员 邵慧彬

本想购买葡萄酒和茶叶送人,买回家后却发现商品均无标签。因赔偿问题无法达成共识,姚先生一纸诉状将超市告至法院,要求超市退一赔十。日前,三门法院审结了这起案件,双方达成了庭外和解协议,超市赔偿姚先生4500元,姚先生退回商品并撤回起诉。

2016年5月30日,姚先生在三门某超市选购了两盒进口葡萄酒和两盒茶叶,一共消费1564元,本准备送人。但姚先生拿回家后却发现葡萄酒外包装上全是英文,没有中文标签,茶叶礼盒包装也没有标签,仅标注了金骏眉字样,并未标注厂家、生产日期等标识。为此,姚先生向三门县市场监督管理局投诉,以该产品不符合食品安全法规定为由,要求该超市退款并进行十倍的赔偿。后因双方在赔偿问题上无法达成共识,姚先生向法院提起诉讼要求索赔。

那么,姚先生能否顺利索赔呢?

根据食品安全法及《预包装食品标签通则》的有关规定,预包装食品的包装上应当有标签,标签应当标明名称、规格、净含量、生产日期、成分等共计八类强制性标注事项;进口的预包装食品应当有中文标签、中文说明书,预包装食品没有中文标签、中文说明书或者标签、说明书不符合规定的,不得进口。生产不符合食品安全标准的食品或者经营明知是不符合食品安全标准的食品,消费者除可要求赔偿损失外,还可以向生产者或者经营者要求支付价款十倍或者损失三倍的赔偿金。

法官认为,本案中,超市销售的商品违反了食品安全法中对于食品包装的强制性规定,应当对姚先生进行赔偿。后经法院调解,双方达成了庭外和解协议,超市赔偿姚先生4500元,姚先生退回商品并撤回起诉。

法官提醒

随着经济的不断发展,老百姓的生活质量逐步提高,也越来越重视食品安全问题。2015年新修订的食品安全法施行后,被称为史上最严食品安全法,其中对于生产、销售不符合食品安全标准的生产者和销售者的打击力度颇大,法院受理的消费者要求“以一赔十”的案件数量也有所增多,本案即是其中一例。这说明消费者的维权意识不断增强,对相关法律法规也较为了解。但同时法官也要提醒消费者,并不是所有违反法律规定的食品都适用“以一赔十”,对于食品的标签、说明书存在不影响食品安全且不会对消费者造成误导的瑕疵,是不适用“以一赔十”的。

法治漫画



“蚊蝇之腐”

新华社

财政部近日发布消息,截至目前,2016年中央财政预算安排的农村危房改造补助资金266.9亿元已全部下达完毕,用于支持各地完成314万户贫困农户危房改造任务。这是一个好消息,但也让人担忧,这笔钱能否顺利到达贫困农户手里,切实改善他们的住房困难。

过往事实证明,农村危房改造补助资金在发放中被挪用、骗取、冒领、截留等现象并不鲜见。根据审计署发布的2015年保障性安居工程跟踪审计结果,以多报改造户数、重复申报、编造农户花名册等手段套取农村危房改造财政资金达1.83亿元,挪用1847.64万元,一些基层经办机构和一些村镇干部以虚报冒领、截留克扣或收取“保证金”等方式,骗取、侵占农村危房改造补助资金1247.12万元。