

老罗帮你忙 13801898568



新浪微博 :@青年诚帮  
搜狐微博 :@青年报新闻互动  
栏目合作:市民信箱 mail.sh.cn

# 7月签合同竟约定5月份就该做的事？ 房产合同备注条款疑现悖论 双方卡在3万余违约金

》第一线

## 卖蜂蜜标疗效 五福团被罚3010元

本报讯 记者 罗水元 昨日,上海市工商局官方微博“上海工商”公布:五福团卖蜂蜜宣传药用价值,还虚标购买人数,被罚3010元。

据了解,“五福团”网站由上海蓝旗鸾鹰实业发展有限公司于2011年5月10日设立,主要从事团购网站服务的经营活动。

执法人员发现,该网站“往期团购”网页的2011年8月24日链接网页中这样写:“彝乡蜜坊老巢蜜……巢蜜,俗称‘蜂窝’,是经蜜蜂酿制成熟并封上蜡盖的蜜脾,由蜂巢和蜂蜜两部分组成的一种成熟蜜,也称‘封盖蜜’,它的营养成分和活性物质比普通蜂蜜要高得多;老巢蜜主要用于治疗慢性鼻炎、慢性副鼻窦炎、过敏性鼻炎,还用于急性传染性肝炎、慢性肝炎。”

这个团购网2011年9月6日的链接网页中还标注了如下内容:“真正的野生蜂蜜!……彝乡蜜坊野桂花蜜(500g)……是具有中药效果的上等贵族蜂蜜……”等。当事人在上述网页上宣传的内容出现与药品相混淆的用语,直接地宣传治疗作用。

同时,执法人员发现该网站在上述2011年8月24日链接网页中写有“彝乡蜜坊老巢蜜团购成功共有143人购买”和2011年9月6日链接网页中写有“彝乡蜜坊野桂花蜜团购成功共有77人购买”等字样。而经过调查实际情况是至今只有一名消费者于2011年9月10日以28元的价格通过其团购网站购买了一份彝乡蜜坊野桂花蜜(500g)。

## 百条大王蛇 被工商解救

本报讯 记者 罗水元 记者前天获悉,工商闵行分局和市野生动植物保护管理站、闵行公安分局、闵行区绿化市容局近日开展了野生动物保护联合执法行动,查获大王蛇近百条。执法人员已将查获的大王蛇送到上海动物园收容救护。执法人员呼吁,没有买卖,就没有杀害!让我们一起保护野生动物。

## 实木门合格率 不到三成

本报讯 记者 罗水元 前天,上海市消保委发布今年第11期《比较试验》,通报室内木质门商品比较试验结果。结果显示,过半木质门不合格,合格率只有4成多。而实木门的合格率更低——不到三成!

上海市消保委介绍,自今年7月开始,消保委工作人员以普通消费者的身份从本市大型建材商场、超市中随机订购购买了19件木质门样品进行比较试验。经检测,符合标准的8件,不符合标准的11件,符合率仅为42.1%。

其中7件实木门样品中,有5件不符合标准,符合率为28.6%;11件实木复合门样品中,有6件不符合标准,符合率为45.5%;1件木质复合门符合标准要求。



龚滔 绘

就因在房屋出售合同上一备注条款争执不下,市民陈先生与开发商上海浙联房地产有限公司为房子交付问题僵持了近3年,至今未解决,于是向与本报合作的市民信箱“市民热线”反映。据悉,此备注条款被陈先生怀疑为逆时约定,7月签的合同需履行当年5月份的责任,导致其被开发商要求付3万余元违约金。有律师就认为,开发商此款为悖论,应当无效。

本报见习记者 俞隼岭

### 房屋买卖合同附件备注款 竟为逆时规定?

2008年,陈先生看中了金山豪庭小区3026室与3028室两套商用两住房,于是分别以妻子与大儿子和妻子与小儿子的名义在2008年4月17日与开发商签订了两份付款协议(商铺)。协议中双方约定,于2008年5月8日前签订《上海市商品房预售合同》并办理贷款手续。

陈先生说,开发商5月8日前并未与其签订预售合同,而是拖至7月12日直接与他签订了两份《上海市商品房出售合同》,但就是在买卖合同附件一“中的备注款,使得陈先生至今未拿到属于自己的房屋。

记者看到,备注中写道:乙方(陈先生)向甲方(开发商)指定的银行申请商业贷款计人民币6.2万元,如由于乙方原因导致贷款手续未能按时进行或贷款余额不足,乙方同意将剩余房款于2008年5月17日前付清,否则视为乙方不能履行本合同,甲方有权单方面解除本合同。

陈先生说:“在当初看合同时并未看到此备注,因此同意签字,当时销售打印后我直接签字了,直到开发商要我付违约金时我才看到。”陈先生认为,该条款是陷阱。“备注与同页上方的字体相比明显变小,说明是开发商后来添加的,就是为了谋利,以为可以看行情办事,如房价涨就不卖,不涨或掉价就卖掉。”

更让陈先生觉得不可思议的是,买卖合同7月才签,开发商却要5月

17日付清所有房款,否则得支付违约金。“我咨询过很多律师,多数人认为7月12日后才是买卖关系和债权债务的形成,5月根本不存在。”

### 3万余元违约金付不付? 买卖双方表态大相径庭

记者从陈先生提供的《商铺交接通知书》上获悉,开发商销售部与陈先生于2009年1月7日签署了交接协议,但前者同时在该通知书最下方手写了一条“10、违约金 235天 X 132.6元=31161元”的字样。这样的数据如何得出的?据陈先生解释,开发商是从2008年5月17日至2009年1月7日计算出236天的违约事件,再按照日付总房价款万分之一的条件计算出他需付三万余元违约金。对此,开发商委托代理人洪女士直言,陈先生如不付违约金,就无法拿到房子,即使如今两套房子的小产权证已经在售楼部。

据悉,近3年来,陈先生曾找过开发商及金山豪庭售楼部、金山区工商管理局、有关媒体等,要求开发商交付房屋但至今未果。“他们就抓

住一点,除非我交违约金,否则就不交房”,陈先生说,“如今我两套房子的钱都已经给他们了,但他们硬咬出违约金不放。”

对于必须要从2008年5月17日起而非7月12日起向陈先生收取违约金的理由,洪女士解释说,2008年5月13日前,陈先生曾拒绝贷商业贷款,但随后也没在5月17日前付掉现金,故这样计算。“陈先生拒绝付商业贷款符合‘由于乙方原因导致贷款手续未能按时进行’因此他必须在5月17日前付掉全部现金,但他也没付”,洪女士说,“他不想贷款估计有可能是利息的问题,想少付点钱。”

对此,陈先生反驳道:“7月合同约定是商业贷款,甲方银行寄来的贷款情况表也表明在签署买卖合同后第10天才开始贷款,说明贷款也是7月份的事情,不能以我5月不肯贷款作为支付违约金的理由。”此外,陈先生还对开发商并未与他签预售合同提出异议:“他们拖到7月份直接与我签买卖合同,当然他们指定的银行也拖着,现在反而将损失算在我头上!”

### 》律师说法

### 备注条款为悖论

江三角律师事务所徐律师认为,甲方在限制乙方行为时应作明显的提示,但格式合同上备注条款字体明显比其他字体小,显然有开发商自己的理由。此外,徐律师认为,该约定的确是合同上的悖论,有加重消费者承担的责任应无效。至于陈先生对于开发商暗箱操作、修改格式合同的猜疑,徐律师给出了这样的说法:“7月12日签5月17日前应当完成的事情,这在现实情况下是无法操作的,会有人明知自己签了就违约,还继续签合同的么?”

但徐律师坦言,虽然陈先生将房款已付,但因小产权证在开发商手里,陈先生维权有一定难度。徐律师还是建议买卖双方友好协商,并提出了自己的看法:“双方可以先认定该备注条款无效,然后重新商谈金额;开发商或将违约日期从7月12日始算,再谈交付违约金一事。”

# 健身会籍卡死后才能退? 会所:误会

本报讯 记者 罗水元 健身会籍卡要死了才能退吗?日前,市民蒋女士致电本报“老罗帮你忙”互动维权热线时称,她到威尔士世纪公园店退卡时,对方说要她死了后才能退。威尔士总部有关负责人则介绍,死后退卡确实是退卡的一种条件,但并不是唯一条件,双方存在一定误会。接下来将尽力与蒋女士保持沟通,促使投诉圆满解决。

### 市民投诉 游泳池内死人后退卡 健身店说死后才能退

蒋女士说,去年10月初,她与丈夫路过威尔士世纪公园店时,遇到了该店的会籍顾问,随后便双双走进该店察看。在该店内,一番讨价还价后,他们会籍顾问达成了办理两张会籍卡的初步意向,每人每年2600元,不过,他们的意向并不是很坚决。

就在此时,会籍顾问说另有一个姓宋(音)的孩子也准备办会籍

卡,由于他们没有孩子,可以考虑让他们与这个姓朱的孩子组成一个“临时家庭”,办家庭卡,他们两人加在一起也只要付4100元。蒋女士同意了,由于她与丈夫两人没有一个人姓朱,蒋女士又按对方要求将自己的姓氏改为“朱”,填在会籍合同上,店方后来给她的会籍卡上,她的姓氏也变成了“朱”。由于工作忙等原因,他们只在办卡后第一个月才多次前往该店健身。

今年6月,他们准备再次前往健身时,偶然听说该店游泳池曾发生了死人事故,随即要求退卡。但是,店方并不同意,店方给了他们两种方案:第一是延长他们的会籍卡使用时间,第二是帮他们转卡,但每人需支付800元的“转卡费”。

蒋女士说,在他们的夏天健身计划中,游泳原本是必不可少的项目,由于该店游泳池内已死过人,他们不敢再去游了,只好退卡。但是,几经交涉,店方仍没有同意。交涉

中,店方有关工作人员甚至称除非持卡人死了才能退卡。“我们两个人,一个个还是大活人呀,就说要我们死了才能退卡,难道要我们像那位在游泳池里的会员一样死了才能退吗?”蒋女士说,店方的这句话让他们觉得很吉利,也进一步让他们坚持退卡的决心。交涉至今年10月,对方则以他们的会籍卡过期为由不予理睬。

### 商家回复 死人非退卡唯一条件 愿为会员妥善解决

12月11日下午,记者随蒋女士夫妇二人前往威尔士世纪公园店,在记者没有亮明身份前,面对蒋女士夫妇的退卡要求,店方多位现场工作人员都以他们的会籍卡过期为由表示不能退卡。当记者亮明身份后,店方则专门安排了工作人员接待他们。不过,由于当天是星期天,有关具体负责人不上班,采访难以

继续进行下去。

之后,威尔士总部有关部门负责人告诉记者,对于蒋女士夫妇二人的投诉,单位高度重视,立即进行了调查。调查下来,世纪公园游泳池内死人之事后,公司专门作出过决定,要求因该事引起会员转卡的,不收取一分钱转卡费。

至于蒋女士所述世纪公园店有关工作人员当时“除非持卡人死了后才能退卡”一说让他们很为生气一事,威尔士总部有关部门负责人表示,这是双方沟通中引起的一个误会。根据公司规定,持卡人死亡只是退卡的一个条件之一,除了这种情况外,持卡人如果患了某些不适合健身的病情,也可以视情节退卡。误会的引起,与当初的沟通环境有关,也可能与相关工作人员表达不到位有关。而现在,最重要的是解决投诉和问题,而不是纠缠于过去的不愉快事情上面,接下来,将与蒋女士夫妇好好沟通,妥善解决他们的投诉。