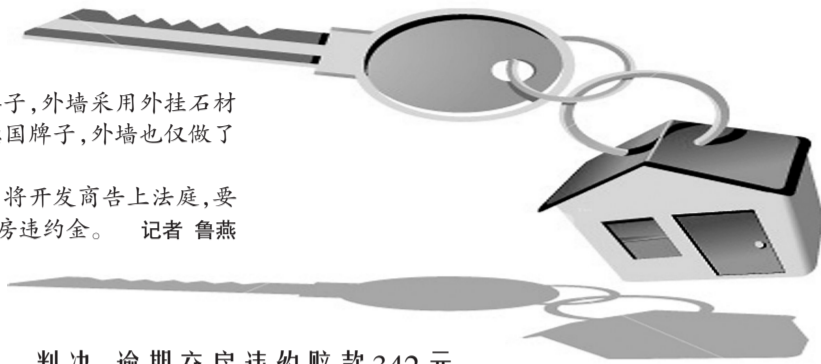


德国电梯变日本电梯,外墙砖换氟碳漆 业主被开发商“忽悠”了?

法院判决:电梯和外墙材料超出合同标准,不算违约 逾期交房8天,开发商赔偿业主342.30元



买房前说得好好的,电梯是德国牌子,外墙采用外挂石材或外墙砖。拿到房钥匙后,电梯不是德国牌子,外墙也仅做了粉刷,根本没贴外墙砖。

张先生觉得开发商太能“忽悠”了,将开发商告上法庭,要求更换电梯及外墙材料,并支付逾期交房违约金。 记者 鲁燕

业主:拿到钥匙后发现房子与合同约定的不一样

张先生说,他买了一套房款48万余元的公寓,约定交房时间为2009年7月31日。

接房后,他发现房子与合同约定的不一样,本来合同约定的装饰、设备标准为:公寓外墙1~3层采用外挂石材,4~30层采用外墙砖;安装德国莱茵克拉电梯。但现状是A、B两座公寓的外墙4~30层只作了粉刷,没有贴外墙砖;电梯全部是东芝电梯。

为此,张先生将房产公司告到金水区法院,请求判令该公司更换电梯及外墙材料,并且支付逾期交房违约金2.3万余元。

开发商:电梯和外墙的材料都不影响使用

开发商称,合同是约定了商品房的装饰、设备标准应符合双方约定的标准。可是,后经过专家论证,将合同约定安装的德国莱茵克拉电梯更换成了东芝电梯。将外墙砖更换成了氟碳漆对4~30层进行了粉刷,即“仿面砖”,就是将涂料抹平,再打成方格,而不是通常所说的“瓷面砖”。

他们于2009年7月10日通过了设计、勘察、施工、监理、建设单位的验收合格后,于2009年8月8日将该房交付给张先生。

判决:逾期交房违约赔款342元

法院认为,张先生与该公司签订的房屋买卖合同,合法有效。合同约定达不到约定标准的,张先生有权要求该公司赔偿双倍装饰、设备差价。

但该公司更换的电梯单价均比合同约定电梯高,超出了合同标准;更换的氟碳漆,该开发商根据专家的论证和外墙保温的相关规程,也更加科学,更加安全,此外,氟碳漆也不低于贴外墙砖价格,没有影响

其功能和效果,也没有给张先生造成损失。

但按合同约定,交房时间为2009年7月31日,该公司于2009年8月8日将该房交付给张先生,此项已构成违约,应承担违约责任。

昨天,金水区法院判决,该公司应按日向张先生支付已交付房款万分之一的违约金342.30元。至于更换的电梯和外墙材料,因为均超出了合同标准,所以不算违约。

法官说法:交房与合同约定不一致,不一定算违约

本案中,双方争议的焦点是房地产开发商是否违约。

实践中,由于房地产开发商交付的商品房与合同约定的商品房不一致造成房屋买卖的纠纷时有发生。是否交付的商品房与合同约定的商品房不一致就一定是违约呢?

如果房地产开发商交付的商品房与合同约定的商品房不一致,但并不低于合同约定的标准,不影响商品房的使用功能和效果,并且竣工的商品房整体上更加安全,也没有给业主造成损失,宜认为开发商

不构成违约。

本案中,该开发商更换的电梯以及外墙漆均超出了合同标准。特别是外墙砖的问题,该开发商根据专家的论证和外墙保温的相关规程,变更为使用氟碳漆,并没有影响其功能和效果,也没有给张先生造成损失。而且高层外贴墙砖日久老化脱落,会带来很大的安全隐患,新闻中曾多次报道过关于外墙砖脱落造成的砸伤人、车等事件,其做法应予以支持。

线索提供 红英 俊辉 方方

如今一些不法分子总是喜欢将目光盯向老人,对他们实施诈骗。

昨天是重阳节,记者跟随郑州市特警支队一大队民警走进社区,向老人们讲解骗子的常用伎俩,教他们如何防范诈骗。 记者 刘德华

特警进社区,给老人讲解防诈骗常识 骗局,说来说去就这几种 怎样在陷阱面前有一个清醒状态 不仅老人要明白,做儿女的也要知道



案件 老人家里来了个熟悉的陌生人

特警支队一大队二中队中队长李大龙,讲述了发生在重阳节前一个案件。

10月22日,家住郑东新区十里铺街的王大爷正在家中做午饭,突然听到有人敲门,他打开门后看到一名陌生男子站在门口。

该男子自称是其儿子的朋友,并说出了儿子的名字。

王大爷一听是自己儿子的朋友,便没多想,将其请到了家中,并热情地倒上茶水。

没一会儿,该男子说,他们有一个朋友要结婚,王大爷的儿子在现场帮忙,托他来

拿礼金。说完后,他还装模作样地掏出手机给王大爷的“儿子”打了电话。

王大爷听到电话后,也没核实便信以为真,就从家里拿出600元给了该男子,男子拿了钱后便离开了。

当天下午,儿子回来后,王大爷方知上当了。

防范 特警收集6种骗局提醒老人注意

“老人们单独在家时,一定不要轻信陌生人,拿不准时一定要给亲人打电话核实,不要轻易拿出钱物。”10月23日上午,特警队员史跃龙、杨洪涛来到红专路上的金城社区,给小区的老人讲解防诈骗常识。

“防止老人受骗也是敬老爱老,怎样让老人在遇到违反常识的陷阱面前有一个清醒状态,不仅老人要明白,做儿女的也要知道!”

民警介绍,五花八门的骗局主要有以下几种:

1.以作废货币谎称纪念币或以假东西谎称传家宝的骗局,会有多个骗子共同行

动,有人负责搭讪,有人冒充专家、国家工作人员“鉴定真伪”,让老人难辨真假。

2.嫌疑人会先在公园、社区等老年人聚集的地方散发传单或上门推销。待一定数量的老人有意向后,会有专人组织他们去参观“生产基地”,以显示公司实力。

3.非法集资之所以盯上老人,是因为老人的经济特点比年轻人收入稳定,愿意攒钱但花钱的地方不多。同时,老人也希望多攒些钱,日后留给子女。于是,那些高回报投资就吸引了他们的眼球。

4.以老龄办、助老工程组织活动的名

义打电话,通过带老人体验、讲解的方式或邀请老年人参加免费旅游和义诊,然后租用大客车把老年人送到景点,借机请所谓的“专家”进行现场保健知识讲座,进而推销各类保健药品。

5.骗子一般两人,谎称是暖气维修工,受物业公司委托到居民家中检修暖气,然后伺机实施盗窃。

6.骗子谎称自己是老人子女的朋友,能说出其儿子或女儿的姓名、工作单位等情况。取得老人信任后,便谎称家人有病急需用钱,向老人借钱。

讨工资走错门 左眼球被狗咬破裂

3年了,“肇事者”还没找到

46岁的张于是巩义市站街镇王沟村的农民。这几年,他一直在为脸上的伤疤“奔波”着。

2010年,他在邻庄五里沟张伟的砖厂打零工。

4月3日下午,张于去砖厂上班,“路上,我想起老板还欠我100元工钱,就准备顺路到张伟家看看”。

半路上,有俩老熟人拽着他,非要喝上两杯。

两瓶啤酒下肚,张于跌跌撞撞去老板家。“一扇门是虚掩着,刚推门进去,发现是一间车库。”

还没来得及多想,两只大白熊犬叫着向他扑了过去。张于的左眼球破裂,仅医疗费就花了近万元。经法医鉴定,已构成五级伤残。

“就是你家的狗咬的我……”张于认定是马山家的狗咬伤了他。

而马山一直都不承认是自家的狗咬的人。他说,当时村里有很多狗,怕自家狗出去咬人,他还专门从集市上买了一条2米长的粗铁链拴住狗。当时,张于喝了不少酒,根本认不清是不是自家的狗咬的他。

昨天,二审中院的法庭上,马山说,一审为证明清白,“我把自家的狗还牵到法庭上,当面质问他,当时张于也否认了不是那条狗咬伤他的”。

张于则说,自己被咬伤之后,马山的儿子立即拨打急救电话,马山的妻子还满大街找张于的家人,这就说明了马家当时已经承认自家的狗咬伤了人。

张于的代理人也说,马山一看一审的赔偿数额是9.9万,有点多,所以才上诉,不愿承认他的狗咬伤了张于。

昨天,二审未当庭宣判。(文中人物为化名)

记者 鲁燕 线索提供 陈鹏涛 庆远

代理人失去联系 调解官司陷入僵局 微信帮法官办案 当事双方和解

一起合同纠纷案件,唯一能联系的代理人朱先生被单位公派去美国学习,手机长期关机,这可急坏了二七区法院建中街巡回法庭法官陈唯。

还没开庭,代理人失去联系

在湖北做生意的孙老板,一直按照“行规”办事,收到客户的订单后,把货物发给客户,客户在确认收货后再汇货款。

刘某是孙老板的长期合作伙伴之一,今年5月份,孙老板应刘某订单的要求分4批给刘某发货,前3批已发货完毕后迟迟未收到刘某的汇款,经过多次催要都无结果,于是决定停止向刘某供货。双方就这样陷入了僵持中。

今年6月,孙老板将刘某告上了法庭。

接到案子的陈唯,打算将原、被告召集起来进行调解。

可孙老板只留下了委托代理人朱先生的电话,朱先生又被单位公派去美国学习了,手机一直都是无法接通状态。

微信帮大忙,案子终和解

“和同事聊天,听说他通过微信找到失去联系10年的大学同学。”从未用过微信的陈唯觉得有点不可思议,决定试一试。

10月18日,陈唯将朱先生的手机号输入微信查找联系人中,“结果发现,他的微信还在线”。

陈唯将本案的处理思路通过微信留言的方式告知朱先生,第二天,朱先生通过微信详细谈了对本案的认识,并提供了另外一代理人的联系方式。

根据原告代理人朱先生提供的新一代代理人的联系方式,经过多次的努力和电话沟通,最终,原、被告双方达成和解。

记者 鲁燕 线索提供 木爽 庆远