

保护消费者,去年修改不公平条款1000余条 合肥狠抓房产合同“霸王条款”

如何通过规范房地产市场秩序,保护购房者合法权益,是广大市民最为关注的。1月3日,记者从合肥市工商局获悉,2018年,该局积极开展合同指导服务,监督合同格式条款内容。统计显示,2018年度该局受理商品房买卖合同格式条款合同备案493份,修改不公平条款1000余条。

□记者 王玮伟

合肥工商严查房产合同“霸王条款”

2018年以来,合肥市工商局不断深化“放管服”改革,以坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”为出发点,以商品房买卖合同格式条款监督为着力点,以保护国家利益、社会公共利益和合同当事人的合法权益为落脚点,依法履行合同监督和服务职责,大力激发房地产业发展活力,助力房地产市场稳健运行。

据了解,在工商部门审查过程中,大多数的房屋买卖合同能较好地分配双方的权利义务关系,通过合同条款的针对性设计以保障双方的合法权益。不过也有少数不公平条款。如部分中介公司的二手房买卖合同规定:乙方(购房者)公积金如有疑问,丙方有权转为商业贷款。商业贷款利率相对较高,购房者如能使用其他借款、贷款方式的,应准许选择其他方式。而条款中,赋予丙方(中介方)单方面选择商业贷款的权利,侵犯了购房者选择权。

同时,定金、违约金、赔偿金适用规则容易混乱。根据我国合同法相关规定,违约金和定金罚则仅能选择其一执行。根据《合同法》,在合同条款上约定了违约金时,如守约方损失少于约定违约金的,守约方在主张了违约金后不能再主张赔偿金。

说到合同中的“霸王条款”,其实最常见的便是违约责任不对等的条款,一些房屋买卖合同中对购买方的违约责任总是约定得十分详细,但是对于售卖方的违约责任,不是不约定就是约定不清,这就为售卖方提供了很多欺骗购买方的机会。所以,购房者在签订合同时,一定要注意违约责任不对等的条款,并且主动提出明确售卖方的违约责任,若对方不同意,那就不要轻易签下合同。

积极监督,修改不公平条款1000余条

为落实《合肥市人民政府关于贯彻落实合肥市绿色建筑发展条例的实施意见》(合政〔2018〕63号)文件精神,推进住宅全装修建设,针对精装修房矛盾较为突出的问题,会同合肥市房产局等相关部门,对合肥在用的《商品房买卖合同格式条款合同示范文本》进行修改,新加入了精装修房计价方式等条款,通过合同约



定进一步明晰了房地产开发商的相关责任和义务,从源头上规范合同当事人的签约行为和经营行为,有效保护合同当事人的合法权益。

合肥工商积极开展合同指导服务,监督合同格式条款内容,重点对含有免除提供方责任、加重买受人责任、排除买受人权利以及其他合同格式条款进行审查,督促房地产开发商及时修改“霸王条款”和不公平、不合理条款,确保合同约定的权利及责任“双向平衡”,规范房地产领域合同行为。2018年度受理商品房买卖合同格式条款合同备案493份,修改不公平条款1000余条。

通过加强商品房买卖合同“事前把关、事中和事后监管”工作机制,开展现场检查、专项整治等活动,对消费者投诉的合同违法行为及时约谈企业进行纠正。2018年现场检查房地产开发企业合同公示情况40余次,约谈房地产企业8家,对问题企业擅自增加合同附件内容、应备案未备案、应公示未公示等行为责令限期改正,定期进行反馈,确保整改到位,有效规范市场交易秩序,增强企业合同法律意识。

购房时遇到“霸王条款”怎么办?

所谓“霸王条款”,就是个别商家利用信息不对称、供求关系不平衡,将不平等的消费条款强加给消费者。很多时候,由于消费者是以个人形式面对集体形式的商家,存在心理弱势,往往不得不自认倒霉,花了冤枉钱还得受窝囊气。

据介绍,格式条款是指商家为了重复使用而预先拟定,并在订立合同时未与对方协商的条款。通知、声明、店堂告示、商业广告、宣传材料、凭证、单据等的内容符合要约和前款规定的,均视为格式条款。采用政府部门制定的合同示范文本或合同范本,将本应由双方协商完成的部分事先单方进行设定,视为格式条款。提供方采取工商行政管理部门或者其他行业主管部门制定的合同示范文本或者合同范本与消费者签约的,应当进行公示。

那么,购房时遇到霸王条款怎么办?如果在存在不合理条款的情况下,消费者首先要跟开发商进行沟通,能否做相应的修改。如果没有办法做修改,而消费者当时必须要买房的情况下,在合同签订的时候必须要综合考虑情况。如果出现明显有失公平的合同,法律并不支持,买房人可以请求法院予以撤销。但是必须在合同签订之日起一年内请求撤销,过了时间将得不到支持。但还有一种情况,这个条款并不违反法律的强制性规定,只是对消费者一方存在不合理的情况,那么消费者在当时就应当预料到这个后果可能会是什么样。

对于买方而言,除了取得房屋所有权,还要承担一个法定担保义务。买方需要关注合同本身是否具有不合理的责任免除条款。在这个方面,买手应当认真仔细阅读合同,发现哪个地方不理解的,可以要求开发商解释,也可以咨询专业人士。

细化项目宣传规范 完善监督检查机制(上)

国家体育总局修订《体育彩票公益金资助项目宣传管理办法》

为促进中国体育彩票事业健康发展,推动体育彩票公益金宣传工作的制度化、规范化建设,近日,国家体育总局印发《体育彩票公益金资助项目宣传管理办法》(以下简称“《办法》”),促进了体育彩票公益金各项宣传工作的有效落实。

据悉,此次印发的《办法》,是根据2014年国家体育总局印发的《体育彩票公益金资助项目宣传管理办法》做出的修订版。为进一步落实公益金筹集、管理和使用部门职责,更好地组织和推进公益金宣传工作,结合4年来各省市落实公益金宣传工作的实际情况,综合汇总全国多个省市体育彩票机构提出的建议后,国家体育总局对《办法》进行了修订。

根据修订的条款内容显示,此次《办法》修订重点围绕完善公益金资助项目的信息公开规范、公益金资助项目宣传工作的监督检查机制、进一步强化体育彩票机构在公益金宣传工作中的作用、规范体育彩票公益金资助项目牌设计等内容。

□丰佳佳

明确管理机制 规范信息公开

《办法》(2014)要求各级体育行政部门应当建立体育彩票公益金分配、管理、使用、宣传联席会议工作机制,新修订的《办法》增加了“督查机制”,完善公益金

管理过程,形成管理闭环。

修订《办法》要求,各级体育主管部门应当将资助项目宣传工作纳入体育彩票公益金分配、管理、使用全过程,建立体育彩票公益金分配、管理、使用、宣传、督查联席会议工作机制,并定期研究资助项目宣传工作。

修订《办法》进一步明确了公益金使用部门和资助项目实施单位在公益金使用信息公开方面的时间、内容要求,相比原条款更具体、更细化。修订《办法》在第六条提到,每年6月30日前,接受体育彩票公益金资助的企事业单位、社会组织(即“项目实施单位”),应积极进行体育彩票公益金宣传,向社会及时、准确公布上一年度公益金使用的项目名称、项目单位、资金额度、项目联络人、项目时间及其他有利于体现项目效果的文字、图片、影像资料等信息。

修订《办法》新增条款明确了公益金使用部门和资助项目实施单位公开公益金使用信息的方式和渠道,更有利于制度的执行和监督。修订《办法》第七条要求:每年6月30日前,各级体育主管部门和各单位应当在本部门、本单位门户网站以及至少一家当地主流传统纸质媒体上发布上一年度体育彩票

公益金使用公告以及公益金资助项目信息。下级体育主管部门无门户网站的,可由上级体育主管部门或人民政府门户网站代为发布信息。项目实施单位无门户网站的,可由相关体育主管部门网站以及当地主流传统纸质媒体代为发布信息。体育彩票机构应积极在本单位门户网站上转载各公益金资助项目的公告信息。

修订《办法》细化了公益金资助项目宣传工作机制。第八条要求:各级体育主管部门应当牵头组织项目实施单位与本级体育彩票机构建立公益金资助项目使用宣传工作报告制度。

修订《办法》明确,公益金资助项目使用宣传情况内容包括:项目实施单位公益金宣传计划和实施方案的完整性、公益金资助项目信息公开情况、体育彩票公益金资助项目工作开展情况,包括但不限于公益金项目的资金使用数据、宣传方式、宣传内容以及宣传效果评估等。

修订《办法》指出,体育彩票机构应根据项目实施单位公益金使用宣传方案制定工作评估标准,配合体育彩票公益金管理部门工作。