

法苑周刊

Law Home Weekly

本刊主笔：王睿卿

主笔闲话

古代如何让消费者“放心购”？



诚信乃经商之本，但缺乏诚信的商业行为古已有之。据《孟子·滕文公上》，孟子认为如果能做到“市贾不贰”，则“国中无伪，虽使五尺之童适市，莫之或欺。”

如何让消费者得以“放心购”？实行“商品质量准入制”是古代采取的手段之一，先秦时叫“伪饰之禁”。《礼记·王制》记载，周王朝规定有十四类货物不准上市交易，其中七类涉及质量问题——日用器具不合格（“用器不中度”），军用车不合格（“兵车不中度”），布帛精粗不合格、幅宽不够（“布帛精粗不中度，幅广狭不中量”），服装器具颜色不对（“奸色乱正色”），五谷瓜果不成熟（“五谷不时，果实未熟”），不在适宜季节采伐的木材（“木不中伐”），不在当季捕猎的禽兽鱼鳖（“禽兽鱼鳖不中杀”）等，均“不鬻于市”。

隋唐时，这种“商品质量准入制”被称为“行滥之禁”。什么叫“行滥”？“谓器用之物不牢不真”。唐朝规定，凡质量不行、尺寸不合格的商品都不可入市交易。《唐律疏议·杂律》“器用绢布行滥”条规定：“有行滥、短狭而卖者，各杖六十。”一经查出，“以伪滥之物交易者，没官；短狭不中量者，还主。”为了落实商品准入制，唐朝还设有“市吏”，对入市货物进行检查，如果有问题商品入市，责任人要受处罚，市吏若知情不查处，与“卖者同罪”。

“伪饰之禁”和“行滥之禁”很像是古代的“消费者权益保护法”，它贯穿于整个古代商品交易中。

古代对侵犯消费者权益的商家还有哪些严惩？详情请看本期“老法今说”。王睿卿

老人卖房反悔惹官司

法院判赔 142.1 万元

□法治报记者 胡蝶飞
法治报通讯员 姜叶萌

说好卖房，合同签了，房款付了，卖家却突然变卦不卖了。而这时，买家为了置换，已经把原有自住房卖了，无奈只能租房住。眼看着市场房价水涨船高，其中损失谁来承担？买家无奈只得将卖家和房产中介公司告上法庭，要求赔偿因毁约造成的房价上涨等损失。

日前，上海市虹口区人民法院审理了这起因房屋买卖引发的案件。最终法院经审理后判决：卖家赔偿买家 70% 的房屋差价损失 142.1 万元，房产中介公司在老葛的赔偿责任内承担 20% 的补充赔偿责任，并退还买家房屋买卖中介费 8.9 万元。

450万元买置换房，半路杀出“共有产权人”称不卖了

2015 年，家住虹口区的上海市民老顾，想置换一套自住房，并通过中介公司看中老葛家的一套房。同年 11 月 29 日，老顾与卖家老葛签订房地产买卖合同，约定老葛将自己与女儿小葛共有的这套房屋（以下简称系争房屋）以 450 万元的价格出售，并约定双方于 2016 年 6 月 30 日前办理系争房屋的过户手续，过户当天交付，合同落款处小葛字样的签名系老葛代签。

随后，老顾分批向老葛支付了房款共计 450 万元。谁知，2016 年 5 月 23 日下午，老顾却突然接到小葛的电话，说不同意卖房。之后，老顾要求继续交易，但小葛咬定自己从未签署过房屋买卖合同，也没有授权任何人代签任何合同，对房屋的买卖合同不予认可。

老顾无奈诉至法院，要求父女二人继续履行合同，小葛则反诉要求确认系争房屋的买卖合同无效。法院审理后判决确认系争房屋的买卖合同无效，老葛需退还老顾 450 万元。

自住房已卖无奈租房住，房价水涨船高损失问谁要？

而此时，为了置换房子，老顾已将自住的房屋出售给案外人，由于迟迟无法取得系争房屋，老顾一家从 2016 年 7 月 1 日起只得租房居住。在合同签订半年里，房价一路水涨船高，老顾郁郁寡欢，不知自己因卖家毁约蒙受的多重损失该如何主张。

老顾于是再次告到法院，要求判令老葛和中介公司赔偿因合同无效导致的房屋增值损失 250 万元，并要求中介公司返还



资料图片

房屋买卖中介费 9 万元。

审理中，因老顾申请，法院委托房地产估价公司对系争房屋当前的市场价进行评估，该公司出具估价报告，对系争房屋当前市场价值的估价结果为 653 万元。

庭上，老顾认为是老葛和中介公司的过失，导致了自己的损失。整个买房过程，自己始终没有直接与产权人碰过面，对于合同的内容也没有看清就在中介公司的要求下签了字，等签完合同后才知道系争房屋产权人为两人，但对于两个产权人是否都到场也不清楚。

卖家老葛辩称，买家老顾和中介公司在签约过程中都没有尽到审慎注意，有明显过错，不应该由自己承担房价上涨的损失。

中介公司则辩称，老葛明知无权代理而代理签约，违反了诚信原则，给相对人造成损失，应当对自己的行为负责，因此不同意由两被告共同赔偿，应当由老葛一人承担。

法院酌情认定老葛赔偿70%差价损失

法院审理后认为，案件主要有两个争议焦点：分别为合同无效的过错承担问题和损失问题。

关于合同无效的过错承担问题，法院认为，系争房屋产权为父女两人共有，老葛在没有取得女儿事前授权的情况下，擅自与老顾签订《买卖合同》，小葛拒绝事后追认，因而构成对系争房屋无权代理，老葛主观过错明显，理应承担赔偿责任。况且，老葛在合同签订当天曾出具承诺书，表示若发生房屋不出售的情况，他将承担房屋买卖的违约金和居间方的赔偿金及相关的法律责任。

根据老顾的当庭自述，他在签订《买卖合同》时竟然对于房屋产权情况、产权人是否到场及合同内容都表示不清楚，显然没有尽到作为买受人对于买入如此大额标的物应尽的审慎义务，对此老顾自身亦存在一定的过错，应承担相应交易之风险责任。而中介公司的工作人员在未能谨慎审核老葛有无代

理权，也没有向另一产权人小葛核实的情况下即主持买卖双方匆忙签订《买卖合同》以收取中介费，显然有违专业的房地产经纪机构应有的职业素养，因此，法院酌情确定中介公司在老葛的赔偿责任内承担 20% 的补充赔偿责任。

对于损失问题，法院认为，老顾的具体损失应当以实际损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素，根据公平原则和诚实信用原则予以确定。老顾主张的房价上涨部分损失，为老顾订约时认为可以得到的利益，也是由于合同无效导致的机会损失，这部分的损失可以作为老顾基于无效合同而产生的损失，由相对方予以赔偿。根据评估报告，系争房屋的差价损失为 203 万元，在此基础上，考虑到老顾已将唯一一套住房卖掉并向卖家老葛付清全额购房款 450 万元的事实，同时兼顾各方的过错程度以及老葛在订立合同时预见到或者应当预见到的损失等综合因素，酌情认定老葛应承担 70% 的房屋差价损失，赔偿金额为 142.1 万元。

至于老顾主张要求中介公司返还房屋买卖中介费 9 万元，该费用是老顾支出用于缔约的合理费用，为避免当事人诉累，经涉案双方同意，在本案中予以一并处理。虽然中介公司已经促成买卖双方签订了《房屋买卖合同》，但之后由于各方过错导致交易不成，鉴于中介公司未能完成居间服务的全部内容，亦存在一定过错，因此法院将根据中介公司提供居间服务的实际情况及其过错程度酌情确定中介公司返还老顾房屋买卖中介费 8.9 万元。最终，虹口区人民法院作如上判决。

一审判决作出后，老葛与中介公司不服，提起上诉。二审法院作出终审判决，驳回上诉，维持原判。

【法官说法】

买卖房屋是一个复杂的过程，交易过程也存在一定的风险，许多老人在购房中由于法律意识不足、认知能力有限，经常出现审不清合同、没有精力处理的状况。对此，一方面家中子女应帮忙把关，尤其是对房屋产权人、合同主要条款的审查；另一方面，也应选择信得过的房屋中介机构，督促中介人员全面履行居间合同义务。

对于房屋买卖，无论卖方还是买方，秉持契约精神是更好的选择。本案中，判决房屋中介公司承担 20% 补充赔偿责任的依据是，中介公司对房屋性质未尽到审查与提示义务，对房屋的所有权归属与代理人的代理权限审查不严，出现无权处分与无权代理的情况，引发其他共有产权人对房屋买卖提出异议。

（文中公司人物均为化名）



组织考试作弊 五人全部领刑

近日，宁夏回族自治区隆德县人民法院宣判一起组织考试作弊案，被告人雍某等五人一审全部领刑，分别被判处 9 个月至 2 年 6 个月有期徒刑，并处 5000 元至 1 万元罚金。

经审理，从 2016 年 5 月至 2018 年 5 月，五被告人以营利为目的，违反国家公平公正的考试制度，单独或合伙在国家考试中组织了五起考试作弊，他们从网上或上线购买作弊器材和考试答案，以向考生提供作弊器材和答案的方式向考生收取费用，并组织考生在考试中作弊，在考生通过考试后，另外收取高额费用。被告人雍某还通过微信、QQ 等方式销售属窃听专用器材的考试作弊器材并收取相关设备费用或定金。

法院认为，五被告人在利益的驱使下，其行为严重侵害了公平公正的正常考试秩序，破坏了社会诚信体系，均构成组织考试作弊罪，应予以严惩，被告人雍某的行为又构成非法销售窃听专用器材罪。

家具公司虚假宣传 欺诈被判三倍赔偿

某品牌家具在央视播放了广告，在销售时即以“央视上榜品牌”向顾客推销，顾客信以为真购买。然而，货到后却发现并非所谓的“央视上榜品牌”。日前，江苏省无锡市梁溪区人民法院审理这起案件，依法判决被告无锡某家具公司退还货款 8500 元，并赔偿 25500 元。

2017 年年底，原告张某向被告无锡某家具公司购买了某品牌的床、床垫、床头柜等家具，共消费 8500 元。家具到货后，张某却发现所购家具没有产品质量检验合格证明、所含主要成分的名称和含量的标识等，甚至发现在床垫销售时作出的“央视上榜品牌”宣传并非为真。

法院认为，涉案家具无包含产品检验合格证明、生产厂厂名和厂址、产品主要成分的名称和含量等的标识，其行为属于隐瞒真实情况，构成欺诈。其次，涉案床垫作出“央视上榜品牌”的宣传与实际不符，构成虚假宣传，属欺诈行为。

韭菜地浇毒农药 两被告人均获刑

民以食为天，食以安为先，舌尖上的安全是我们每一位老百姓在享受珍馐美食的过程中最为关心、关注的热点和焦点。近日，河北省昌黎县人民法院宣判了一起生产有毒、有害食品的案件，两被告人为驱除地下害虫，竟然往种植的韭菜地里浇灌国家禁用的高毒农药甲拌磷，分别被判处有期徒刑 8 个月、6 个月，并处 8000 元、5000 元罚金。

被告人刘某在种植韭菜期间，为防治病虫害把甲拌磷农药用水稀释后放入水渠里随水灌溉到韭菜地中。被告人吕某亦是在种植韭菜期间将国家禁止使用的农药用于韭菜地。

法院审理后认为，刘某、吕某均违反国家食品安全管理制度，明知自己种植的是供人食用的韭菜，却使用了有毒、有害的非食品原料，侵犯了广大消费者的生命、健康安全，其行为已构成生产有毒、有害食品罪，依法应予惩处。

王睿卿 整理