责任编辑 章炜 见习编辑 魏艳阳 E-mail:fzbfzsy@126.com

说好的人车分流、露天泳池呢?

上海一中院适用《民法典》审结一起商品房预售合同纠纷上诉案

□法治报记者 夏天 法治报通讯员 王长鹏

近日, 上海市第一中级人民法 院适用《民法典》格式条款相关规 定, 审结5起商品房预售合同纠纷 上诉案件。其中一起案件中, 周某 等业主交房入住后,发现小区并没 有房屋宣传资料中提到的"人车分 流"和"露天泳池",于是诉至法 院,要求开发商天福公司赔偿房屋 差价损失。

说好的人车分流和游泳 池,购房合同说改就改

"购房的时候,你们销售说得 清清楚楚, 人车分流和游泳池都 有,宣传册、广告片和沙盘都能证明。"原告周某表示。

开发商表示,《商品房预售合

同》明确约定了售楼广告、样板房等 宣传资料仅为宣传目的而设立或提 供,不列为合同的附件或组成部分。

周某等人向开发商天福公司购 买涉案小区商品房, 楼盘售卖时的 房屋宣传资料显示小区规划的是人 车分流,并设有室外泳池。但后来业 主们得知:在天福公司向有关部门 备案的建设规划中,该小区并非人 车分流, 天福公司是在通过竣工验 收后,以草皮覆盖地面车位的方式 营造人车分流的"假象",而有关部 门发现这一情况后, 立刻责令天福 公司进行整改、恢复地面车位;至于 "室外泳池",则系违法建筑,不能使 用。当业主们找天福公司交涉时,却 被天福公司告知,在《商品房预售合 同》中约定其保留对小区平面布局 的修改权以及宣传资料所载内容不 列为合同的组成部分。周某等人因 此向法院起诉,要求开发商天福公

司赔偿损失,按照每平方米3000元 计算(其中,周某房屋面积92.43平 方米,故主张损失27万余元)。

一审法院认为,《商品房预售 合同》中的上述条款系格式条款, 天福公司未采取合理方式提请购房 者注意,因此上述条款应属无效而 不予适用;宣传资料中关于人车分 流与室外泳池的内容明确具体,目 对购房者的购房决策会产生直接影 响, 应视为要约, 天福公司未能履 约,应承担违约责任,酌定支持周 某等人要求赔偿的部分金额(其 中,周某的获赔金额为12000元)。

一审判决后双方不服, 均上诉 至上海一中院。

未尽提示或说明义务的 格式条款不成为合同内容

天福公司上诉称,《商品房预

有约束力, 天福公司有权对小区配 套建筑、附属设施进行变更。目前 的小区现状未对业主造成任何损 失,也未对小区品质造成任何影

周某等业主则上诉认为开发商 的违约行为给自己造成了重大损 失,一审法院认定的违约金仅相当 于总房价 0.4%, 明显过低。

经审理,上海一中院认为 《商品房预售合同》中约定开发商 保留对小区平面布局的修改权以及 宣传资料所载内容不列为合同组成 部分等格式条款限制了购房者的权 利,且与购房者明显具有重大利害 关系, 而天福公司未就上述条款 向周某等购房业主履行提示或说 明义务, 鉴于周某等人不认可上 述条款具有拘束力,故依据《民 法典》第496条等规定,认定该

格式条款不成为《商品房预售合同》 的内容。

一审结合在案证据, 认定涉案宣 传资料内容明确,且对公众的购房决 策确会产生实质影响,构成要约并判 令天福公司承担相应的赔偿责任并无

关于周某等业主在本案中提出的 赔偿数额,现有证据并不能证明系争 房屋预售时因"人车分流"和"室外 泳池"的因素而产生价格虚高之情 形,一审委托的专业机构亦认为上述 因素对房地产价格的影响无法考评, 因此周某等人所主张的差价损失,依 据显非充分。

一审基于本案实际情况,经综合 考量后, 酌情确定的赔偿数额, 并无 不妥,且在现有证据条件下具有相对 合理性。

综上,上海一中院遂驳回上诉, 维持原判。

男子竟在自家天台种植大麻"自产自销"

因贩卖、制造毒品罪被判处拘役6个月 并处罚金 1000 元

□见习记者 翟梦丽 通讯员 肖芸

本报讯 50 余岁的广东籍男 子陈某利欲熏心,竟在自家楼顶 六七十平米天台上种植大麻植物, 培育加工成供人吸食的大麻叶贩 卖给他人。近日,经徐汇区人民 检察院提起公诉,徐汇区人民法 院以贩卖、制造毒品罪, 判处被 告人陈某拘役6个月,并处罚金

2020年5月,警方根据线索, 将在本市某外吸食大麻的干某等人 抓获, 并当场查获大麻植物 26.43 克 (均检出四氢大麻酚)。王某到 案后交代了他的"上家":他在一 社交软件上看到有人售卖大麻的广 告,于是就点进去看了,之后就添 加了对方的微信,2020年3月、4 月和5月,王某分别向对方购买了 3次大麻:

"老细, 听讲来左新茶, 你看

着来些,麻烦撒!""兄弟,现在 的菜心没有前段时间好哦, 因为是 尾声的原因, 花头有些细小。 "老细看着来,我不挑,相信你!"

王某通过微信聊天购买大麻的 时候,一般用"茶叶"或"菜心" 代称大麻,通过分享二维码方式等 方式讲行转账。

根据王某的交代,警方顺藤摸 一个广东东莞籍男子陈某浮出 了水面。2020年6月、被告人陈 某在其东莞的住处被抓获归案,警 方当场查获陈某自己精加工处理的 大麻植物 1026.2 克 (均检出大麻 二酚 四氢大麻酚和大麻酚成分) 大麻种子 590 克 (均检出四氢大麻 酚成分)和植株187株(均检出大 麻二酚和四氢大麻酚), 陈某对上 述毒品等予以了指认。

原来,陈某出于牟利的心态,在 网上购买了大麻种子,在广东东莞 自家住处的天台上,培育和种植大 麻种子, 待大麻植株开花成熟后,

将植物叶茎和花蕊晒干加工,之后 通过网络贩卖给他人吸食。2020年 初,陈某和王某通过网聊,双方约定 以每克100元的价格,由陈某将大 麻卖给王某,每次价格 2000-3000 元, 陈某将毒品通过快递方式寄送 至王某在上海的住处。

检察官说法>>>

大麻被很多人视为"软性毒 品", 但是软毒品却拥有硬伤害 大麻中的四氢大麻酚 (THC) 是 对神经系统起作用的主要成分。长 期吸食大麻类毒品会使人变得焦 虑、恐慌、多疑和偏执; 在短期内 产生幻觉, 对药物形成依赖, 对中 枢神经造成破坏; 而长期接触大麻 的人最可能吸食海洛因、可卡因等 毒品。当前,制造、贩卖大麻案件 时有发生,将大麻藏匿于快递中进 行贩卖, 并通过网络支付方式完成 交易, 使此类犯罪手段更为隐蔽和

295万还是330万,这套房子到底卖了多少钱?

为多贷款"做高"房价 发生争议谁付"代价"?

□法治报记者 陈颖婷 法治报通讯员 陈王成

小吕怎么都想不明白,卖家 侯先生怎么就突然变了卦? 购房 时,双方原本约定好采用"阴阳 合同"的方式,"做高"房价, 以向银行多贷款,并约定贷款下 发后,由侯先生返还小吕差价中 的23万元。没想到贷款下发后, 侯先生却迟迟不肯返还。双方协 商未果, 小吕将侯先生起诉至浦 东新区人民法院。

日前,浦东法院依据《民法 典》判决一起房屋买卖合同纠纷, 认定原、被告双方签订的虚假合 同无效,一审判决侯先生返还小 吕23万元及相应利息。

抵押贷款时打起歪主意 "阴阳合同"终成定时炸弹

2019年8月31日, 小吕与 侯先生达成一致: 侯先生将其位 于浦东新区康弘路的一处房产以 295 万元的价格卖给小吕。

为贪图房贷的低价利息,小 吕便找侯先生商议, 能否以 "阴阳合同"的方式"做高"房 价,即另外再签订一份标价为 330万元的虚假合同,用以向银 行多贷点款,急于出售房屋的 侯先生当即答应。

然而, 当小吕支付了首付款, 银行也将贷款支付给侯先生后, 他却并没有如约返还 23 万元差

小吕诉称, 自己与侯先生签 订过多份合同,都明确标明房屋 出售价格为295万元。并且, 侯 先生还曾向其出具过借条, 借条 当中写明, 侯先生仍欠小吕23万 元房款未返还。因此, 小吕向法 院提出, 侯先生应返还其23万元 及逾期付款违约金。

侯先生辩称,他确实与小吕 约定好以 295 万元的价格出售该 套房产,但这是有条件的-吕必须在 2019 年 10 月 8 日前付 清房款,否则房屋交易价格就以

月2日才付清,因此侯先生认为自 己并不需要返还这23万元。法庭 辩论时, 侯先生表示, 服从法院的 判决, 但是23万元已经挪作他用, 目前债权人很多,需要分60期免 息返还原告。

事实上, 小吕直到 2019 年 12

因虚假意思签订合同无效 法院据《民法典》作出判决

浦东法院经审理后认为, 依据 我国《民法典》第146条的规定: 行为人与相对人以虚假的意思表示 实施的民事法律行为无效。

本案中,原、被告为了提高贷 款金额,约定了虚假的交易价格, 依此而签订的合同应当无效。被告 提出的原告需在 2019 年 10 月 8 日 前付清房款,否则房屋价格以330 万元计算的说法,遭到原告、中介 人员的否认,且被告并无直接证据 予以证明。

据此,该房屋最终成交价格应 为 295 万元。侯先生因无效行为获 得的23万元,应当返还小吕。违 约金条款无效,原告主张逾期付款 违约金缺乏依据, 法院不予支持。 同时,根据民法精神,任何人不得 从无效行为中获益, 侯先生还需承 担占用资金的利息。

综上, 法院判决侯先生返还小 吕23万元以及相应利息。

法官说法>>>

主审法官陈裕国表示, 我国 《民法典》规定: 行为人与相对人 以虚假的意思表示实施的民事法律 行为无效。民事法律行为无效,行 为人因该行为取得的财产, 应当予

本案中, 买家小吕为获得更多 贷款与卖家侯先生"做高"房价,签订了所谓的"阴阳合同",最终 给小吕带来了无法追回钱款的风 险。因此, 在从事民事活动时, 各 方都应依法、诚信地签订合同, 切 实保护好自身的权益、维护好社会

销售"有毒"假冒奶瓶、奶嘴牟利

嘉定检察院提起公益诉讼守护未来

□见习记者 陈友敏 通讯员 黄迪

本报讯 "我愿意向社会公众 公开赔礼道歉。"朱某当庭表示。 近日,朱某销售伪劣产品案在嘉定 区人民法院开庭审理、嘉定区人民 检察院同步提起刑事附带民事公益 诉讼。当日, 法院当庭宣判, 以销 售伪劣产品罪判处朱某有期徒刑1 年3个月,并处罚金8万元。

2018年下半年起,朱某在网 络二手平台开设两家母婴店铺。其 通过非法渠道采购假冒某知名品牌 奶瓶和奶嘴.后经网络加价出售, 以此牟取非法利益。截至案发,朱 某经营的网店销售金额约14万元, 并在其住处查获未销售的假冒产品

奶瓶是喂养婴儿的常用工具, 它的安全性至关重要。该案中朱某 所销售的假冒知名品牌奶瓶和奶 嘴, 经检测其样品主体材质为 PC, 不符合食品安全国家标准, 有危害 婴儿身体健康的安全隐患。

据了解,目前市面上最常见 的奶瓶材质有高硼硅玻璃、PP-SU、PES、PP 这 4 种类型。然而 本案中假冒奶瓶所使用的 PC 材 质遇高温时会释放有毒物质双酚 A, 可能扰乱人体代谢过程, 对婴 儿发育、免疫力有影响。食品安 全国家标准中规定 PC 材质不得 用于生产婴幼儿专用食品接触材 料及制品。

朱某销售伪劣奶瓶的行为致使 众多消费者权益受到侵害,同时还 侵害了不特定未成年人的合法权 益,损害社会公共利益。根据《民 法典》规定: 民事主体因同一行为 应当承担民事责任、行政责任和刑 事责任的, 承担行政责任或者刑事

责任不影响承担民事责任, 太室 中,朱某不仅要依法承担刑事责任 还应承担民事责任。

基于此, 2020年9月28日, 嘉定检察院在国家级新闻媒体上刊 登公告,建议有权提起诉讼的相关 组织和个人向法院提起民事公益诉 讼或向该院反馈相关情况。为维护 社会公共利益,该院对朱某侵害未 成年人健康权利的行为提起刑事附 带民事公益诉讼。

12月28日,嘉定法院当庭宣 判,以销售伪劣产品罪判处朱某有 期徒刑1年3个月,并处罚金8万 元: 违法所得予以追缴, 扣押的伪 劣产品予以没收; 在调解书生效 30 日内在国家级新闻媒体上公开 赔礼道歉,同时朱某须公开涉案产 品的销售时间、销售范围等信息, 提示消费者勿使用涉案伪劣产品, 以消除危害