

编者按：

每有引人关注的社会事件、法律问题发生，律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法律解析，让您不用出家门就可享受“律师服务”。

开发商承诺买房送院子

律师：不写入合同没有法律效力

据《半岛都市报》报道，位于山东省青岛市城阳区王沙路附近的中瑞鼎峰伴山府项目开盘后受到了不少购房者的关注。“小区环境不错，户型设计也很合理，低密度，还赠送大院子。”有市民称，去售楼处看过房后，最具吸引力的就是1至3楼都带院子，选择余地更大，只是赠送的院子虽然交房后可以正常使用，却不写入合同，能信吗？带着疑问，记者以购房者的身份来到中瑞鼎峰伴山府进行探访。

开发商：送院子但不写入合同

销售人员向记者介绍，整个中瑞鼎峰伴山府项目共有20栋4层洋房，户数258户，容积率仅为1.01，这在青岛市寥寥无几，是最为稀缺的产品。另外，小区人车分流，安全性极高。“我们项目是买一套少一套的。”销售人员说。

记者注意到，售楼处内展示的沙盘中每个楼座南侧均带有院子，而且面积很大。“项目特色就是层层观山，户户带院，基本每一户都是带院子的。”销售人员告诉记者，1楼至3楼全部都赠送院子，1楼赠送的是南院，面积最大，大约为80至100平方米，2楼和3楼赠送的是北院，面积稍微小一些，不能从家直接入院。除此之外，1楼还赠送负一层，4楼赠送阁楼。在户型图中注明，北侧院落实用面积约为20平方米。

“赠送的院子在购房合同中会有体现吗？”记者咨询道。“赠送的都是不写入合同的，包括面积都不体现。”销售人员说。记者又追问赠送的院子是否在规划之中，该销售人员并没有正面回复，而是表示交付后可以正常使用。“交房时院子是用绿篱围起来的，不是实墙，不能随意圈建，在绿篱范围内可以随意使用，只要不建实墙的话就不算违建。”销售人员解释道。

售楼处：未见一房一价公示

在带记者了解了项目整体情况



所谓买房赠送面积，往往只是口头承诺。

以及周边配套后，销售人员开始向记者推荐房源。

销售人员称，整个项目将在2022年底毛坯交付，只设计了一个143平方米的户型，每个楼层因为赠送的不一样，单价相差的也很大，基本在1.7万元至2.4万元左右。“相对来说，3楼是最划算的，单价为17000多元。”销售人员说。

按照记者的要求，销售人员建议记者购买13号楼一处3楼的房源，目前可享受99折的优惠，折后单价为17088元，总价大约为244万元。销售人员告诉记者，目前一共开盘了130多套房子，已经卖出一半以上了，这套算是性价比比较高的了。

记者提出想要查看一房一价公示，详细了解一下在售房源的价格，再仔细对比一下，置业顾问表示售楼处内没有设置一房一价公示牌，想要了解哪个房源，由她进行查看。记者了解到，按照相关规定，开发商正式销售房屋时售楼处内必须公示一房一价信息。

律师：承诺不写入合同无效

记者就买房送院子一事采访了山东川佳律师事务所张宝清律师。

张律师介绍，有的楼盘赠送的小院没有规划，仅停留在口头承诺，不体现在购房合同中，故在后期交付时，原先承诺的小院没有了，或者院子面积缩小了，甚至有的小院被执法部门依法强制拆除，致使购房者利益受到损害。

对于购买这类房子，张律师表示存在风险，建议购房者在购买房屋签订合同时，务必要将开发商承诺的赠送小院的条款加添在书面合同里，最好将小院的位置、面积等详细数据约定明确，再规定违约条款，开发商没有交付小院，或交付的小院不符合合同的约定，或交付小院后被相关部门拆除等情形下，要承担相应的违约责任。

“如开发商不同意在书面合同中添加类似条款，购房者可以对此保留相关的录音录像证据和宣传材料，在发生纠纷时作为相应证据使用，以维护自己的合法权益。由此发生纠纷的，建议协商解决或向主管部门投诉，也可向人民法院起诉主张权利。”张律师说。

记者电话联系到中瑞鼎峰伴山府售楼处，对于赠送的小院，工作人员明确表示是在规划之中的，至于为何不体现在合同中她并不清楚，有关公示一房一价的情况，该工作人员称会一并反映给相关部门，再给记者回复。

培训如何规避“合同坑”

据《广州日报》报道，把孩子送到培训班，产生纠纷时才发现合同中疑似有不合理条款？针对校外培训机构利用不公平格式条款的现象，广州正开展集中整治工作，市教育局也提醒广大家长，理性看待校外培训的作用，如确有需要，也务必选择证照齐全、管理规范培训机构。

律师：格式条款应作特别说明

近日，张女士反映自己和某校外培训机构因退款一事协商无果，她认为这与合同里的格式条款关系密切。当的另一方则表示，双方在签约时已有充分沟通，且消费者主动中止调解。

对此，广东卓信律师事务所律师陈倩情接受记者采访时说：“张女士签订的属于典型的格式条款，格式条款是当事人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。”

她表示，为广泛使用、便捷签约，校外培训机构一般会与学员签署格式合同。“签约时，培训机构应把与学员有重大利害关系的内容作充分的说明和提示，比如张女士所签合同中‘课程开始后，不接受任何退班申请’的条款内容，就属于应该特别说明的内容，才不至于令学员发生误解，导致退款时发生纠纷。根据民法典，提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务，致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的，对方可以主张该条款不成为合同的内容。”

教育部：一次收费不得超3个月

1月28日，教育部以《切实加强寒假期间校外培训场所疫情防控和规范管理工作》为题发文称，规范校外培训行为，不得超标超前培训加重学生负担，不得一次性收取或变相收取时间跨度超过3个月的费用，形成退费困难隐患，加重家庭经济负担。中国消费者协会提醒，家长一定要查看所选培训机构是否有

当地教育部门颁发的《中华人民共和国民办学校办学许可证》和法人登记证件，其办学许可证和法人登记证件信息是否一致且在有效期内；任课教师的姓名、照片、任教班次及教师资格证号，外籍教师要查看他的外国人工作许可证和工作类居留证件；培训机构的收费项目、收费标准、退费办法等信息是否在显著位置公示。

中消协还建议，家长要采用教育部和市场监管总局联合印发的《中小学生学习校外培训服务合同（示范文本）》，与培训机构签订正规合同；缴费时一定要即时索取与机构名称相一致的税务发票，不一次性缴纳时间跨度超过3个月的费用。

广州：加大集中整治力度

根据广州市教育局官网发布的信息，2020年，广州市教育局明确标准要求，加强督导检查，联合多部门成立督查小组，累计不间断巡查99天，巡查培训机构1990间次，对13所违规机构进行了查处。各区教育部门累计巡查90000多间次，对区内所有培训机构进行了全覆盖实地检查。

针对群众对培训机构投诉问题，约谈了相关培训机构负责人，并要求该机构对反映的问题及时进行整改，提交承诺书。

下一步，市教育局将进一步巩固校外培训机构专项治理成果，建立健全校外培训机构监管责任体系和长效工作机制，加大跨部门联合执法力度，创新培训机构常态化管理手段，持续保持高压治理态势，实现校外培训机构管理“新作为”。

1月18日，广州市教育局、广州市市场监督管理局转发广东省教育厅、广东省市场监督管理局关于印发广东省针对校外培训机构利用不公平格式条款侵害消费者权益违法行为集中整治工作方案的通知，方案表示2021年1月至8月为实施阶段，各区教育、市场监管部门要切实加大工作力度，综合运用行政指导、执法手段，针对校外培训行业中存在的合同违法行为集中进行整治。

（曾俊）

低温津贴“喊冷” 暖心规定还须细心落实

据《工人日报》报道，日前，人社部、中华全国总工会、中国企业联合会/中国企业家协会、中华全国工商业联合会联合印发通知，要求各地做好严寒天气下劳动者权益维护有关工作，并首次明确严寒下劳动者权益谁来维护、如何维护。

事实上，在2004年《最低工资规定》中就已明确提到的“低温津贴”，但不论是大众认知程度，还是实施落地效果都远不如“高温津贴”普及。相比普及度高的高温津贴，落实究竟难在哪儿？记者对此进行了调查采访。

低温津贴久未落实

上个世纪，学校、工厂等单位会在冬季给职工发放“烤火费”，

作为对职工低温作业下的劳动保障。2004年发布的《最低工资规定》指出，用人单位支付给劳动者的工资在剔除中班、夜班、高温、低温等特殊工作环境、条件下的津贴后，不得低于当地最低工资标准。然而，尽管“高温津贴”与“低温津贴”同时被提及和规定，两者在后续推行中却遭遇“冰火两重天”的境遇。

2012年出台的《防暑降温措施管理办法》对于高温作业的补贴、休息等制度进行了统一规制，全国至少已有28个省级行政区明确了高温津贴发放标准。而低温保护相关规定则仍然停留在概念层面。

相比高温津贴，为何低温津贴面临的境遇不同？中央财经大学法学院教授沈剑锋认为，高温补贴规

范更完善，而对低温作业劳动者的保护，目前仅有个别地方做了规定，全国层面并没有统一立法和一般性规则。

北京市百伦律师事务所律师钱振华表示，低温津贴其实已体现在劳动法对劳动者的保护中，但由于不同地区的气候条件不同等因素，导致标准难统一。如果各地不制定详细的政策，用人单位发放就没有依据，监管、执法也没有依据。

由于缺乏强制性和更明确的规定，劳动者在争取低温作业权益保障时，也时常陷入窘境。记者在中国裁判文书网查询发现，涉及“低温作业”的也仅有11个省或直辖市的47份判决，判决结果往往是劳动者的低温津贴诉求被驳回，原因大多是由于劳动者缺少低温工作证据或者缺乏强制性法律规定。

相关法规亟待完善

如此被“冷藏”的低温津贴是否有继续实行的必要呢？对此，广东华商（龙岗）律师事务所律师、合伙人管铁流表示，低温津贴对于从事低温工作的劳动者及用人单位有其现实意义，一是体现对劳动者生命健康的保护，二是引导用人单位改善工作条件。

在上海市总工会开展的线上调查中，90%以上的受访职工认为应建立低温津贴制度，低温作业容易造成冷冻伤，还会诱发、加重心脑血管疾病。2015年修订的《职业病危害因素分类目录》中，也将低温列为新增职业病危害因素之一。

沈剑锋建议，从高温津贴制度实施的效果看，国家层面的规则设

计有利于相关制度落实。因此，参考高温保护所出具的统一标准等，国家应当就低温保护以及低温津贴的前提做出统一的规定。

近年来，为推动低温津贴得到有效落实，相关提案不时出现。

1月15日，人社部等部门联合印发通知，首次明确了严寒下劳动者权益谁来维护、如何维护，督促企业履行劳动保护的主体责任，缩短户外工作时间，合理提高工资待遇。尤其提出了针对快递、外卖员等新型用工的低温保护。

管铁流建议，对于室外作业人员尤其是流动作业的快递员、外卖员，考虑到其与网络平台的特殊关系，可将低温津贴强行规定在配送费中，且规定低温津贴必须直接支付到快递员、外卖员工资账户上。

（唐妹 刘小燕）