

售房广告承诺须谨慎

福建国富律师事务所 周玉文

房屋销售离不开广告宣传，销售方在广告中总是想方设法强调自身产品的优势，有时也会作出一些承诺。

和普通商品的广告“仅供参考”不同，一旦买家购买房屋后，销售方做不到自己在广告中的宣传和承诺，房屋销售者也会构成违约并承担相应的责任。

让我们看一个媒体报道的实际案例：

2016 年春天，李先生购买了位于珠海市香洲区的一套商品房。虽然该房屋距离市区较远，交通不便，但开发商在售楼广告中明确提到会安排大巴车接送业主，频率为每 10 分钟一班，这让李先生打消了对交通不便的顾虑。

然而在房屋交付居住后，李先生发现大巴并不像开发商当初宣传的一样，而是两三个小时才有一班，根本解决不了交通不便的问题。

于是，李先生将房屋开发商告上法庭，请求按广告内容提供大巴车交通并 5 年免费。

珠海市香洲区人民法院审理后认为，案涉房屋的位置处于主城区边缘，周边公共交通设施尚不完善。被告开发商在其广告宣传资料中写明免费大巴，并对大巴车辆的数量、开行频率、往返地点进行了明确说明。但是，实际上被告提供的大巴车服务达不到宣传的数量及频次，属于违约，法院判决被告开发商向原告李先生支付违约赔偿款 8300.01 元

通常情况下，广告宣传的内容不能作为认定合同当事人之间权利义务的依据。就商品房买卖合同来说，不少开发商还会在买卖合同中特别添加上类似这样的条款：

双方的权利义务以合同约定为准，双方之前其他口头或者书面的宣传、承诺均不能作为认定彼此权利义务的依据……

但事实上，在商品房买卖中，宣传广告所起的作用是极大的，不然开发商也就不会花大价钱做广告了。

开发商在广告中既然说了，购房者也信了，这就构成了法律规定的要约和承诺，双方在房屋买卖中的权利义务也就因此而产生了。

最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第 3 条就明确规定，“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，构成要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任”。

只要是开发商的宣传资料中所做的宣传、说明或者允诺“具体确定”，对商品房买卖合同的订立及对房屋价格有“重大影响”，即构成要约，买方一旦同意购买，该内容就成为房屋销售方的义务。

这里之所以特别强调相关宣传或承诺必须“具体确定”，是因为只有内容具体确定，权利义务才得以明确，便于认定和履行。

如果广告宣传中称房屋所在地区“令人心旷神怡”“将来交通方便”，这些表述并不“具体确定”，更难以执行，也就不能成为合同的组成部分。

此外，对商品房买卖合同的订立及对房屋价格有“重大影响”也是一个重要因素，如果没有影响或者影响不大，广告及宣传也就起不到多大作用，购买人也不太会计较了。

如果广告及宣传中有具体明确的内容，即便事后开发商在买卖合同中写上诸如“双方的权利义务完全按本合同约定认定，广告宣传及其他个人承诺无效”之类的内容，在没有证据证明已经特别向购买者提示或者说明并取得购买者同意的情况下，应当属于无效条款。

前述真实的案例提示我们：作为房屋购买者，首先要注意列入买卖合同的内容，但也不能忽视广告宣传中提及的内容，尤其是具体明确且对房屋价格有重要影响的表述，这些也可能成为卖方应当遵守和履行的义务。



资料图片

男性也可能遭受家庭暴力

高朋(上海)律师事务所 王丹丹

说到家庭暴力，人们通常想到的都是丈夫殴打妻子，殊不知现实生活中妻子对丈夫实施家庭暴力的情况也时有发生。

根据我国《反家庭暴力法》第二条的规定，家庭暴力是指家庭成员之间以殴打、捆绑、残害、限制人身自由以及经常性谩骂、恐吓等方式实施的身体、精神等侵害行为。相较于女性多遭受的是身体暴力，男性遭受的则常常是精神暴力，最常见的是情感和经济控制，比如禁止和异性说话接触、报告行踪、查手机、被要求上交银行卡、经常遭到贬低谩骂等。

这种精神暴力具有隐蔽性、长期性和广泛性，长期生活在这样的家庭环境下，孩子也容易出现精神和心理问题，导致自卑、自闭、暴力倾向，对孩子的健康成长长极其不利，也会给社会带来不安定因素。

为了预防和制止家庭暴力，我国自 2016 年 3 月 1 日开始实施《反家庭暴力法》。这部法律不是专门为了保护女性而制定，同样也适用于对男性的保护，但在司法实践中，这种精神暴力被认定的比较少。

由于社会偏见和刻板印象，很多男性在遭受家庭暴力后，担心被嘲笑而选择了忍气吞声，也有的男性想要寻求帮助，却发现女性有妇联组织，男性却没有相应的组织……由于精神家暴取证难、认定难，人们对精神暴力的认识不足，也使得很多受害者不知道自己实际上受到了精神暴力，有些受害者甚至不知道可以通过法律途径保护自己。

面对家庭暴力，男性就束手无策了吗？其实也不是。笔者认为，面对家暴，男性首先不要因为害怕被嘲笑而选择沉默，要勇于说出来，积极向社区或者反家暴社会公益机构寻求帮助，也可以报警寻求公安机关的介入或者向法院起诉。

实践中，不乏法院判决实施家暴的女性向男性受害者支付精神损害赔偿的判例。

笔者承办过一起男方遭遇家庭暴力的案件，最终法院判决女方赔偿男方三万元精神损害抚慰金。

笔者还曾办过一起案件，男方出轨被女方知道后，女方要求男方下跪、磕头认错，并录制成视频，事后女方时不时将男方磕头认错的视频拿出来羞辱男方，给男方的精神和心理造成了很大压力，经笔者调解，双方最终协议离婚，化解了双方的敌意。

遭受家庭暴力之后，不管是女性还是男性，都可以也应当通过法律途径来保护自己的合法权益。

如果遭受的是身体暴力，一定要及时报警和就医，并保存好受伤的照片、伤情鉴定报告、医疗记录、警方出警记录等关键证据。

如果遭受的是精神暴力，要注意保存相关的聊天记录、电话录音等证据，必要时可以请知情人士帮忙证明，若曾就医或咨询心理医生，也要保存好就医记录或咨询笔录。

当家庭暴力无法通过调解的方式解决，必须要走诉讼程序时，这些就会成为法院认定家庭暴力的依据。

法律思维与常识

上海通乾律师事务所 朱慧 陈慧颖

办案需要法律思维与常识认知的结合，法律是从生活常识中抽象出来的，脱离了生活常识的法律适用只会是空中楼阁。但我们在办案中发现，如果拘泥于繁文缛节，常常会忽视常识，有些通过常识判断就能得出结果的案件，却被一些形式上的东西遮蔽而无法做出正确的判断。我们举一个案件来说明：

张某是甲公司的区域经理，管理着区域里的六个门店。

在长达半年的时间里，其下属一个门店的负责人通过虚构客户采购食用油的方式侵占公司财产 600 多万元，直到该门店的负责人投案自首才发现，而甲公司与这个客户正常的月交易额只有 10 万元左右。

此事发生后，甲公司因张某某严重失职，给公司造成严重损失等理由解除了与张某的劳动合同，张某则以甲公司违法解除劳动合同为由，要求甲公司支付赔偿金 80 多万元。虽然本案经过仲裁、一审、二审均驳回了张某的请求，但在这过程中引发的问题值得深思。

违法解除案件的审理，通常的法律逻辑是：证明张某的具体职责、证明张某对其职责是明知的、证明张某对于某项

职责没有履行、证明张某不履行职责导致公司重大损失。

本案的审理思路也是围绕这个逻辑来进行的，并全部由用人单位来举证。用人单位举证中，每一个细节都会遭到张某的质疑，譬如职责只放在网上，没有书面形式给张某签字，职责中没有写张某要具体审查每笔业务的进出等等。

用人单位要在管理上没有任何瑕疵几乎不可能，事后挑剔是很容易的，从书面证据的角度似乎对用人单位不是很有利。

但从常识的角度，凡有正常管理经验的，对于张某作为甲公司的区域经理，在其管理的个位数门店中出现一个门店负责人在长达 6 个月的时间里，虚构客户采购侵占公司财产 600 多万元都没发现，这显然是严重失职。对于这么严重的异常，张某没有任何警觉，其实，张某只要和客户通一个电话就能发现，他却什么也没有做。在这个案件中，我们通过围绕常识的解释，弥补了法律逻辑的瑕疵，最终赢得了案件。

所以说，办案首先应当立足于常识，再通过法律进行论证，需要常识认知和法律思维的结合。