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"

直播间里卖房 让利还是噱头?

律师提醒购房者提高证据意识

据《中国消费者报》报道, 在"6·18"电商大促期间,知名主 播罗永浩在直播间以 6.18 折的优 惠价卖出一套房子,引起了网友们 的热议。是开发商真的让利了,还 是一个噱头、一场作秀?直播间购 房如何避免"买房一时爽, 收房两 行泪"?记者对此进行了深入采访。

价格确有优惠

据记者了解,此次上架的房源 只有1套,位于杭州市滨江区的绿 城卓越•傲旋城,房源建筑面积 159.8 平方米。记者在当天的直播 间看到,罗永浩把原来标的总价 332.1 万元"砍"到了 6.18 折,房 子以 205.23 万元上架,单价不到 1.3 万元/平方米。根据规则, 有兴 趣的买家只要在直播间支付2万元 定金,即可拍下,要求于7天内去 售楼处支付剩余房款

跟以往有的主播讲解时过于简 略"直接上链接"的情况不同,这 次罗永浩对房子的介绍还是比较细 致,大约花了七八分钟对房源的区 位、开发商背景、户型面积等进行 了讲解。讲完之后"上链接"不到 5 分钟, 该链接就已显示"无货" 开发商确认定金已支付

绿城卓越·傲旋城的销售人员 则告诉记者: "直播间的成交是真 的,虽然来售楼处买房一次性付款 也能拿到一定折扣, 但罗永浩直播 间的价格是领导特批的, 在目前销 售折扣的基础上又便宜了二三十万 元,还是很合适的。

切勿冲动消费

北京理道律师事务所主任律师 王久成接受记者采访时表示,直播 间买房跟买其他东西有很大区别。

-是成交价格高,交易风险 高。对于普通人来说,仅通过直播 就决定买房风险较高。

二是交易流程繁杂。直播交易 普通商品时,商家将商品交付消费 者后,消费者即获得该商品的所有 权。但房屋属于不动产,除了签订 购房合同、交付房产等程序, 最终 要经过产权登记。因此相较于购买 其他商品,购买房屋的交易流程更 加烦琐复杂且专业。

三是信息不对称。房屋不是标



资料照片

准化产品, 每一套房的楼层, 朝向都 不同,如果消费者不通过亲自看房, 了解、体验和验收,完全依靠主播的 讲解与宣传, 很难获得对称的信息。

北京金诉律师事务所主任律师王 玉臣对记者表示,直播间购房潜在的 风险点主要有3个方面:第一是开发 商的情况,开发商的资质、资产、诉 讼情况等都可能直接影响到所购房屋 后续的建设、交付, 甚至是房屋质量 等; 第二是购房人是否符合相应的购 房要求,直播间购物的特点往往是节 奏快、煽动性强,消费者容易冲动购 物,很可能出现交了定金后续发现自 己不符合购房政策; 第三是购房款问 题,直播间购房需要交付定金,并要 在一定期限内交尾款,但是往往随着 主播的一声"上链接"买房人就迅速 支付了款项,款项的性质、条款等可 能存在不利于购房人的风险。另外, 在实际购买时是否还有其他管理费、 加价等隐性费用也并不明确。

厘清各方责任

消费者通过直播间主播推荐买了 房,如果项目出现爆雷、质量等问 题, 主播和平台是否负责? 主播、平 台、开发商之间的责任如何厘清?

对此王玉臣表示, 在以平台作为 独立第三方、主播是独立自然人的前 提下,需要先厘清主播和开发商的关 系, 主要包括两类, 第一类是主播与 开发商签订合作协议,由主播代理开 发商在平台进行销售活动; 第二类是 主播是开发商的工作人员, 也就是

说, 开发商仅是借助平台, 由其工作 人员以主播的身份进行销售。

主播与开发商如果是代理关系 主播在其中可能是广告发布者,也可 能是广告代言人。作为广告发布者而 言,根据《广告法》第五十五条等相 关规定,如果项目出现问题的原因是 开发商在利用平台销售时涉及虚假宣 传. 如隐瞒项目真实情况, 提供虚假 材料等,而主播在对此知情或者应知 情的情况下仍接受委托代为销售,其 依法应承担相应责任; 作为广告代言 人而言,根据《广告法》第六十条等 规定,则需与开发商承担连带责任。 如果双方是劳动关系,则主播的销售 行为实际是代表公司的职务行为, 般在这种情况下,消费者不能主张由 主播承担相应的责任。

在平台责任方面,根据《最高人 民法院关于审理网络消费纠纷案件适 用法律若干问题的规定 (一)》第十 六条的规定,如果项目出现问题的原 因是开发商资质存在问题、项目初始 销售阶段即存在明显的手续不齐全等 情形, 且平台方知道或者应当知道该 问题,消费者可主张平台承担责任。

王久成对记者表示,像房子这样 的大额资产并不适合在直播间冲动消 费。他建议消费者要提高证据意识, 由于直播带货有即时交易的特征,消 费者如果没有留存证据,将难以维护 自己的合法权益。因此,有意在直播 间购买房屋的消费者应当将主播介绍 房屋的全过程进行录制并留存, 在认 购签约阶段,与房屋有关的一切沟通 及记录也要保存。 (孙蔚)

驾车遇哪些情况需让行?

据《法治日报》报道,近日 四川成都一辆私家车在红绿灯路 口等红灯时挡住了后方的救护 车,因怕违章扣分罚款,即便在 救护车司机及众人的劝说下,该 私家车司机也没有让行, 相关视 频在网上引起热议。

什么车辆享有道路优先通行 权?让行救护车会不会被记分? 如果因此被记分了又该怎么办? 记者就这些问题采访了北京策略 律师事务所合伙人、执委会副主 任赵芳泉律师。

问: 什么车辆享有道路优先 诵行权?

答: 法律在保护个人利益的 同时, 为了保护社会群体利益也 制定了特殊规则——特种车辆有 优先通行权, 其他车辆有让行义 务。根据道路交通安全法的规 定, 机动车通过交叉路口, 应当 按照交通信号灯、交通标志、交 诵标线或者交通警察的指挥通 过:通过没有交通信号灯、交通 标志、交通标线或者交通警察指 挥的交叉路口时, 应当减速慢 行,并让行人和优先通行的车辆 先行.

同时, 道路交通安全法中规 定了四类享有道路优先通行权的 特种车辆,包括警车、消防车、 救护车、工程救险车,上述四类 特种车辆执行紧急任务时, 可以 使用警报器、标志灯具; 在确保 安全的前提下,不受行驶路线、 行驶方向、行驶速度和信号灯的 限制, 其他车辆和行人应当让

问, 什么情况下必须让行? 答:根据道路交通安全法的 相关规定,警车、消防车、救护 车、工程救险车应当按照规定喷 涂标志图案,安装警报器、标志 灯具。其他机动车不得喷涂、安 装、使用上述车辆专用的或者与 其相类似的标志图案, 警报器或 者标志灯具。警车、消防车、救 护车、工程救险车应当严格按照 规定的用途和条件使用。警车、 消防车、救护车、工程救险车执 行紧急任务时, 可以使用警报 器、标志灯具;非执行紧急任务 时,不得使用警报器、标志灯 具,不享有前款规定的道路优先 通行权。

根据该规定, 特种车辆行使 优先通行权并非无条件的, 必须

是在执行紧急任务的情况下, 才 可行使优先通行权; 为了引起其 他车辆的注意, 在执行紧急任务 时,除特殊环境下,应尽量开启 警报器、标志灯具,还应当做到 确保安全。

同时,还有一种情况应当注 根据道路交通安全法规定, 同车道行驶的机动车, 后车应当 与前车保持足以采取紧急制动措 施的安全距离, 前车为执行紧急 任务的警车、消防车、救护车、 工程救险车的,不得超车。

问: 拒不让行, 有何法律后

答:根据《道路交通安全违 法行为记分管理办法》的规定, 机动车驾驶人驾驶机动车不按规 定超车、让行的,一次记3分。

同时, 根据治安管理处罚法 规定、阻碍执行紧急任务的消防 车、救护车、工程抢险车、警车 等车辆通行的, 处警告或者二百 元以下罚款;情节严重的,处五 日以上十日以下拘留, 可以并处 五百元以下罚款。

问:因让行产生的违法处 罚,如何处理?

答: 依照道路交通安全法的 规定, 让行执行紧急任务的特种 车辆符合法律规定, 因让行"闯 红灯"不属于交通违法行为。不 受处罚。如果确实因让行时闯红 灯,被扣分或罚款的,根据《道 路交通安全违法行为处理程序规 定》, 违法行为人或者机动车所 有人、管理人提供证据证明机动 车因救助危难或者紧急避险造成 的违法行为,违法行为发生地或 者机动车登记地公安机关交通管 理部门应当自核实之日起三日内 予以消除。违法行为人或者机动 车所有人、管理人对交通技术监 控设备记录的违法行为事实有异 议的, 可以通过公安机关交通管 理部门互联网站。移动互联网应 用程序或者违法行为处理窗口向 公安机关交通管理部门提出。违 法行为发生地公安机关交通管理 部门应当在五日内予以审查, 异 议成立的,予以消除;异议不成 立的, 告知当事人。也就是说, 如果因让行执行紧急任务中的特 种车辆发生违法行为被处罚的, 可以提供相关证据向交管部门提 出异议, 经审查后, 异议成立 的,予以消除。 (邹星宇)

律师详解街拍引发的肖像权问题

据《广州日报》报道,近日多 宗因为街拍而产生纠纷的事件,引 起社会关注肖像权的侵害和保护问 题。究竟对他人拍照,怎样算是侵 犯肖像权呢?如果只是把他人照片 保存于自己手机里未做他用, 算是 侵犯肖像权吗?遇到肖像权被侵 犯,该如何维权呢?广州日报全媒 体记者就此采访了相关律师。

存在侵权风险

对于目前流行的"街拍"行 为,是否属于侵犯了他人的肖像权 呢?如果只是拍照保存于自己的手 机内, 而不发布或者公开, 那是否 也侵犯肖像权呢?

北京市盈科 (广州) 律师事务

千零一十九条规定: "未经肖像权 人同意,不得制作、使用、公开肖 像权人的肖像, 但是法律另有规定 的除外'

吴阳说,近年来法律不断完 肖像权保护规则也在变化,法 律对自然人肖像权的保护, 在民法 典实施以前,《民法通则》第一百 条规定: "公民享有肖像权, 未经 本人同意,不得以营利为目的使用 公民的肖像"。

《民法典》对《民法通则》第 一百条的一个明显修改之处,就是 删除了"以营利为目的"的构成要 "法律所规定的'制作',是 指通过拍摄、雕塑等方式再现自然 人的外部形象。因此, 未经肖像权 人允许,擅自拍摄他人肖像的行 为,涉嫌侵害他人肖像权。"吴阳 说,只要用手机拍到对方,属于法 律上的制作行为, 如果未得到对方 允许. 就属于侵权: 除非存在合理 使用的情形。

合规新闻拍摄不侵权

不过吴阳也指出, 法律上也有 "除外"的情况存在。《民法典》 第一千零二十条: 合理实施下列行 为的,可以不经肖像权人同意: (1) 为个人学习、艺术欣赏、课堂 教学或者科学研究, 在必要范围内 使用肖像权人已经公开的肖像; (2) 为实施新闻报道,不可避免地

制作、使用、公开肖像权人的肖

像: (3) 为依法履行职责, 国家 机关在必要范围内制作、使用、公 开肖像权人的肖像; (4) 为展示 特定公共环境,不可避免地制作、 使用、公开肖像权人的肖像; (5) 为维护公共利益或者肖像权人合法 权益,制作、使用、公开肖像权人 的肖像的其他行为

"如果确实是为新闻报道需要 而拍摄,可以不经同意。但也有一 个前提,就是不可避免的拍摄、使 用、公开, 也就是说, 能避免的还 是尽量避免,实在无法避免,才可 以拍摄。"吴阳说。

疑遭侵权可报警

如果怀疑肖像权被侵犯,该怎

广东德良律师事务所律师陈杰指 出,最佳做法是立即现场报警,在警 察在场的情况下,可以依法依规处 "任何人都无权检查他人物品, 人身物品都受到法律保护。如果怀疑 自己被侵权,理应报警,在公安部门 第三方在场的情况下,依法依规处 理。"陈杰说,如果自行采取不适当 的行动, 引起不当后果, 需要承担相 应的法律责任。 "如果觉得肖像权名誉权被侵

犯. 可以依法向法院提出起诉。' 东德良律师事务所律师陈杰说, 如果 因为对方侵权行为而造成工作或者生 活等方面的经济损失, 也可以向法院 起诉要求赔偿。

(全杰)