

# 兴冲冲买下商铺,结果一进门就是一堵墙

## 糟心的他们告了开发商

本报记者 马丽红 通讯员 杜艳玲

舟山的李某和赵某看中了一套预售的商铺,于是和房产公司签订了购房合同。后在建造过程中,李某二人前往实地查看,结果发现一进门就是一堵墙,而且还是承重墙。李某和赵某觉得挺糟心的,就诉至法院,请求解除其与房产公司签订的购房合同,返还购房款并支付违约金及利息。结果如何?一起来看看。

据李某介绍,2022年4月,他在实地看到,购买的商铺进门两三尺处有一堵墙,旁边只留有一米左右宽的狭窄过道,经过过道后才是店铺大部。

发现问题后,李某向房产公司销售人员反映,后来得知此墙是承重墙,长度为3.5米,不得擅自拆除。另外,李某还了解到,商铺进门左边上方还有一条长约0.8米、宽约1.2米的烟道。

庭审中,房产公司辩称,李某和赵某购买的商铺总价是62万元,而该楼其他同等

面积的商铺价格是120万元,如此优惠的价格,其理应知晓案涉商铺存在的缺陷。况且,房产公司已明确告知李某、赵某案涉商铺存在缺陷,包括存在通风管道、承重墙等,二人也在买卖合同附图中的承重墙位置处签字捺印。

一审法院认为,首先,案涉商铺存在的通风管道及承重墙问题,属于影响商铺功能的重大瑕疵问题,对消费者权利具有重大影响,房产公司对此应尽充分告知义务,保障消费者的知情权;其次,瑕疵商品固然通常以低价进行交易,但低价出售不能代替经营者的告知义务,也不能视为默示告知,据此推定消费者已知晓具体瑕疵内容;最后,因案涉商品房系期房,李某、赵某无法实地查看房屋结构,房产公司既未在商铺平面图中以明显的文字标明商铺存在的结构问题,也未在合同中对此予以明确。李某、赵某作为一般消费者,认知能力有限,不应苛求其通过查看平面图即知晓商铺存在的结构问题,故仅凭其在

平面图上签字捺印的事实无法证明其已知晓商铺结构问题。因此,案涉商铺存在的通风管道及承重墙等结构性问题,虽不致商铺完全丧失使用价值,但客观上会对李某、赵某使用商铺造成限制,且房产公司也未举证证明其已尽如实告知义务,故一审支持李某、赵某解除合同,返还已付购房款的诉请。

房产公司对一审判决不服,提出上诉,舟山中院作出维持一审判决的终审判决。

### 法官提醒:

开发商应将房屋现状、结构设施等可能影响商品房正常使用功能的商品瑕疵如实披露并告知买受人,事先取得其同意或者事后获得追认,以便买受人作出合理选择。另外,瑕疵商品固然通常以低价进行交易,但低价出售不能代替经营者的告知义务,也不能视为默示告知,据此推定消费者已知晓具体瑕疵内容,经营者仍需就具体瑕疵履行如实告知义务。

# 抢注商标还起诉“原主”,驳回

《现代快报》张浩然 徐晓安

抢先注册他人在先使用并有一定影响的商标,还据此针对在先权利人的产品提起侵权诉讼,这种情况法院怎么判?近日,江苏省苏州市吴江区人民法院审理了此案。目前,国家知识产权局已宣告涉案部分商标无效,涉案其余商标也在无效宣告审查中。

五福公司是一家销售汽车配件的公司,在自家网店销售业内知名品牌A公司的产品。一天,该公司突然收到了法院寄送的材料,原来是四海公司提起诉讼,认为五福公司销售的产品使用了与其注册商标近似的标识,侵犯了其注册商标专用权。

五福公司很纳闷,自己明明是从正规渠道进的货,销售的都是A公司生产销售的正品,怎么就侵害商标权了呢?但是仔细看看,自己销售产品的标识确实与四海公司的很相似。为了弄清楚真相,五福公司通过其上游经销商联系到了A公司,终于找到了原因。

原来,五福公司销售的被诉侵权产品的确来源于A公司的关联公司。A公司是一家全球性公司,在行业内颇具知名度。A公司在中国及国外注册有猫头鹰图形商标,其供应商B公司在国外注册有狐狸头像商标,后因产品空间限制,前述商标衍生出简化标识。然后,简化标识被大量使用在A公司及其关联公司的产品上。经过多年的生产、销售以及宣传,A公司及其产品的知名度已辐射至其产品上使用的注册商标简化标识。

四海公司自2012年起,先后经核准注册取得商标,还在多个商品或服务类别上申请注册了上百件商标,其中大量与A公司及其关联公司的在先注册商标高度近似,且多件商标已在异议审查中被驳回或被宣告无效。

据此,法院认为A公司及其关联公司对简化标识享有合法的在先权利基础。四海公司在本案中主张保护的涉案商标,与A公司享有合法的在先权利的标识在视觉上高度近似,其模仿、攀附A公司商标的意图明显。

四海公司恶意抢先注册他人已经使用并有一定影响的商标,属于《中华人民共和国商标法》第三十二条规定的禁止行为,扰乱了公平竞争的市场秩序,违反了诚实信用原则。最终,法院判决驳回四海公司全部诉讼请求。四海公司不服一审判决提起上诉,二审法院经审理后驳回上诉,维持原判。

四海公司针对带有本案涉及标识的产品,在全国各地提起了大量诉讼,本案判决后,四海公司已撤回大部分诉讼。目前,国家知识产权局已宣告四海公司注册的涉案部分商标无效,涉案其余商标也在无效宣告审查中。

### 法官提醒:

诚实信用原则是一切市场活动参与者应遵循的基本准则,对商标的注册和使用也应当遵循该原则。本案中,四海公司恶意抢注与A公司及其关联公司商标、字号高度近似的商标,并起诉五福公司商标侵权,有悖诚实信用原则,构成恶意诉讼,其相关权利主张不能得到法律的保护和支持。

持续扩大

在全国第46个植树节到来之际,全国绿化委员会办公室3月12日发布《2023年中国国土绿化状况公报》显示,全国全年完成造林399.8万公顷、种草改良437.9万公顷,国土绿化面积超800万公顷。此外,还治理沙化石漠化土地190.5万公顷。

新华社 王威 作



# 买的是青铜器 拆开后变成瓷器

## 眼皮子底下进行的交易 竟然被掉包

本报记者 陈毅人 通讯员 范涨 唐鹏君

去年底,温州的刘老伯购买了几千件仿古工艺品,卖家当着他的面打包后,送往了刘老伯的仓库。可当刘老伯拆开这些包装,却惊讶地发现,仿古工艺品竟被掉包成了廉价的瓷器和泥土,他连忙向警方报案。近日,记者从温州市鹿城区公安分局获悉,调包诈骗刘老伯的人已被抓获,骗子正是卖家。

刘老伯是一名古董工艺品收藏爱好者,喜欢收购来自全国各地的仿古工艺品。几年前,刘老伯租了个仓库,专门存放购买来的古董工艺品,有青铜、玉器、手镯等数千件。

去年12月,两个仿古工艺品卖家李某和饶某主动找到刘老伯推销货品。他们把刘老伯约到酒店,说是可以“上门看货选品”。刘老伯见对方很有诚意,卖的货品价格也低,就多次向对方购买了青铜器等古董工艺品。

随着双方关系越来越熟,刘老伯的交易金额也越来越大。后来,刘老伯一次性向对方购买了大量古董工艺品,对方当着

刘老伯的面将工艺品整整打包了8箱,然后送往刘老伯的仓库。出于信任,刘老伯并没有开箱检验。直到一个礼拜后,刘老伯想拆箱给朋友展示古董工艺品时,才发现被掉包了。

民警通过研判,发现卖家有重大作案嫌疑。根据刘老伯提供的信息,民警很快在酒店里抓获了李某和饶某。经审讯,两人交代了自己的犯罪事实。

李某和饶某是江西老乡,李某在温州经营古玩生意多年。他们结识刘老伯后,发现刘老伯出手阔绰,每次购买的数额都很大。为了搭上这名“大客户”,李某和饶某多次用低价的方式与刘老伯交易,获得了刘老伯的信任。

李某发现,刘老伯每次购买大量仿古工艺品,却从不当场验货,只是将货品存放于仓库内。于是,两人动起了歪心思,他们等刘老伯离开酒店后,就将藏在房间柜子里的廉价陶瓷品搬出来进行包装,为了使箱子的重量更接近于青铜器等仿古工艺品,李某和饶某还在其中灌入泥沙增加重量,并反复交代刘老伯收藏品最好保持原包装,不要轻易打开。



用来掉包的瓷器

经查,二人与刘老伯总共交易10次,其中5次将工艺品进行掉包,包括3000多个手镯、150余串项链、70余件青铜器,共计价值9万余元。

目前,犯罪嫌疑人李某和饶某已被公安机关依法采取刑事强制措施,案件还在进一步侦办中。