

## 热点关注

# 售楼广告忽悠人 买主有证据能诉

2010年，“楼市”价格仍然是老百姓关注的焦点。

买不到房子的人着急，而已买到房子的人也有心情不爽的时候。据北京海淀法院统计，2009年该院共审理了消费者购房纠纷1316件，其中有约4%是因为售楼广告忽悠人引发的，达50余件。

## 典型案例一

2006年6月，王先生与某房地产开发公司签订了《商品房预售合同》，拿出购房款120余万元购买了某高档住宅小区一套三居室预售商品房。

王先生之所以选择买这套房子，是因为他在该房地产公司的售楼广告中看到，这个楼盘有游泳池、健身房、会所等配套设施，觉得硬件环境挺好。房地产公司在销售宣传时，一再强调广告中承诺的硬件设施一定会在交房后半年内投入使用。

没想到，2007年11月王先生入住后，发现该小区的硬件配套设施连个影儿也没有，与售楼广告的宣传大相径庭。直到2008年5月，只有部分配套设施交付使用，根本就没有游泳池、健身房等。

王先生将开发商诉至法院。

## 审判结果

王先生在法庭上提供了当时买房时拿到的售楼广告。

可开发商却称，双方签订的《商品房预售合同》中并没有附带游泳

池、健身房等设施的约定，双方的权利义务应以合同约定为准。

法院判决，开发商构成违约，赔偿王先生违约金，数额由法官根据王先生的损失确定。

## 风险提示

### 游泳池 健身馆 承诺要写入合同

此类案件中，开发商为推销楼盘，通常在商业广告和宣传册中进行夸大其辞或虚假的宣传，天花乱坠地承诺小区硬件是如何的配套齐全。

但是，当房屋竣工后，配套设施与广告宣传相去甚远，而这时购房者往往由于已交付了房款而处于被动地位，开发商算定房价飞涨使购房者不会轻易选择解约退房。

开发商为规避法律责任，通常不在合同中说明有什么配套设施。更有甚者，还在合同的附件中加入“开发商对广告宣传中的承诺有解释权”的条款。

所以，购房人要将有游泳池、健身房等配套设施的承诺写进合同并约定违约金。

## 典型案例二

2007年1月，李女士在售楼广告中看到某楼盘宣称该公司与某重点小学有合作协议，凡在该小区买房的业主可以享受免费班车接送孩子上学。

李女士考虑到自己的小孩可以上重点小学而且上学方便，便购买

了一套。

在入住一段时间后李女士发现，该小区并没有接送孩子上学的免费班车。开发商称，由于小区楼盘销售后入住率并不高，孩子不多，开班车物业管理成本过高，以后孩子多了就开。

结果，开发商以此为借口一拖再拖。李女士购买该房屋的目的不能实现，因此她要求解除购房合同，由开发商承担违约责任。

## 审判结果

### 双方和解 开发商同意为王女士退房

## 风险提示

### 开发商以校车为卖点 购房人要问清细则

此类案件中，开发商通常抓住购房者看中“学区房”的心理，在预售时“承诺”优质服务。

而实际上，这些承诺在预售时已设下圈套，比如没有规定开班车时间，使这种状态始终处于一种未履行但准备履行或者正在准备履行的一种持续性准备的假象上，即使业主诉至法院，也很难认定开发商未履行承诺的状态是否构成违约。

所以，如果购房人特别在意开发商承诺的某项服务，就要在合同里写清提供服务的具体时间及服务标准，以便将来没有得到这项服务时能够依法维权。

## 典型案例三

2007年3月，耿先生从某核心区楼盘预售的宣传广告中看到，该楼盘小区将有知名健身会馆入驻，且将是泰式装修风格，格调时尚品味高档，是高级白领投资置业的理想楼盘。

受泰式风格环境与高级会馆入驻的吸引，耿先生便以每平米两万多元的价格买了一套。

2008年9月房屋交付，耿先生却发现，所谓泰式装修风格只是在小区摆放了几尊泰式佛像及一些乱石。

耿先生认为，他买该小区的房子就是看中该楼盘的整体配套设施及装修，但现在完全看不出高档，耿先生要求开发商补偿因小区环境标准降低而导致房屋价值减损的损失。

开发商认为，泰式装修的标准并没有在《商品房预售合同》中明确约定，该标准的解释权在作出广告宣传的一方即开发商。

## 审判结果

法院判决耿先生败诉，开发商不必赔偿。

法官在审理案件过程中到该小区做了调查，看到在该小区确实有一些泰式佛像及一些植物和石头装饰。

该小区在装修风格上没有什么特别的地方，但究竟何标准为泰式标准，耿先生和开发商各执一词。

法官认为，因为双方没有约定具体的泰式装修标准，比如外墙砖

什么样，也没有建筑效果图等，所以不能证明开发商存在违约行为。

## 风险提示

### 装修风格无标准 法官难支持购房人

此类案件通常发生在具有特色物业环境的预售商品房小区，开发商为削减成本又为防止直接偷工减料构成明显的违约，而故意在物业环境中降低标准，这样更容易利用违约标准不确定“打擦边球”，逃避责任。

在审判实践中，如何确定开发商已经完全履行了泰式装修风格，开发商在小区放置泰式佛像及假山乱石是否能够认定履行了泰式装修风格的标准，也是法官很难裁判的问题。如何认定开发商违约的“临界点”成为司法保护的难点。

## ◆应对策略

### 将广告作为合同附件

购房者在选购房屋过程中要充分关注开发商的商业广告的具体内容，并做广告承诺内容取证工作，固化自己感兴趣的广告承诺的范围、内容及标准。

比如将开发商在楼盘商业广告中的承诺落实到合同条款之中，并可将广告承诺的附图及图纸作为合同附件，成为日后发生纠纷时的合同依据。

■杨京瑞

## 热点解答

## 起诉后又追加被告须与案件有利害关系

## 李先生问:

与赵某之间的合同书，认为自己没有赔偿的义务，我能追加赵某为被告吗？

**本报作答:**原告、被告认为案外人与本案有法律上的关系，应当承担一定的民事责任，可以申请追加该人为共同的被告。法官不会主动

依职权追加当事人。法律规定追加被告的前提条件是：必须证明案件争议的法律关系、争议事实与被追加的被告具有利害关系，并且追加的被告应当在案件实体处理上承担民事责任，否则，如果仅是为了查清案件事实或者证明案件事实，则不应当追加为当事人，而应是证人。

## 养老保险转移单丢失后可以补打

## 沈女士问:

我于2005年4月至2009年3月在杭州缴纳养老保险，之后离开杭州回到户口所在地工作。

原单位人员帮助我办理了养老保险转移，但我不小心把转移单丢失了，导致现在的单位无法为我转入社保。

请问补打养老保险转移单以及历史明细需要什么手续？

**本报作答:**转移单丢失后，可由你原单位出具补打转移单说明一份，并加盖单位公章。

你可到所在地社保中心五险收缴岗进行补打即可，历年缴费明细在养老保险转移单上显示。

### 本栏目由浙江思源昆仑律师事务所协办

主任:吕思源 常务副主任:吕俊

本所擅长:民事、刑事、行政诉讼及非诉代理。

地址:杭州市天目山路376号龙都大厦705室

电话:0571-85124743、85021454

网址:<http://www.sykunlun.com/>

## 社会镜像

## 《红包协议》



近日，大渡口区重庆奥智机电设备有限公司在员工大会上宣布的一条新规，让众多员工议论纷纷：若你结婚要请同事，请先签协议，保证婚姻是慎重的选择，一旦离婚，双倍退还礼金。“并不是阻止员工离婚自由，只是希望他们能更慎重地对待婚姻，这样也能一定程度减轻其他人的负担。”公司经理如是说。（《重庆晚报》1月20日） ■唐春成

(2009)杭下商初字第2031号

李燕:本院受理原告廖伟告诉你民间借贷纠纷一案，现依法向你公告送达起诉状副本、开庭传票等诉讼文书。自本公告发出之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后的30日。本案定于举证期满后的第3日上午8:45(遇法定假日顺延)在本院2625法庭公开开庭审理，如你公司未到庭，本院将缺席裁判。杭州市西湖区人民法院

(2010)杭下催字第13号

申请人亚大电器企业集团浙江环通电气有限公司因商业承兑汇票(第AA/0108774655号，出票日期2009年12月26日，出票金额人民币130000元，出票人杭州虎牌电气成套有限公司，账号：66151101000072，付款行：广东发展银行杭州德胜支行，收款人：大亚电器企业集团浙江环通电气有限公司，账号：1203285409100213688，开户银行：工行牛华分理处)灭失，向本院申请公示催告，本院决定受理。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第194条的规定，现予公告。自公告之日起60日内，利害关系人应向本院申报权利。届时如果无人申报权利，本院将依法作出判决，宣告上述票据无效。在公示催告期间，转让该票据权利的行为无效。杭州市下城区人民法院

(2009)杭西商初字第26号

克莱斯汽车部件(杭州)有限公司、亚派克机电(杭州)有限公司:原告神奇电碳集团有限公司(以下简称原告)诉你公司买卖合同纠纷一案，因你公司下落不明，现向你公司公告送达起诉状副本、开庭传票、举证通知书和应诉通知书等。原告的诉讼请求是要求你公司支

付货款224712.50元并给付违约金。自本公告发出之日起经过60日即视为送达。提出答辩状的期限为公告送达期满后的30日。本案定于举证期满后的第3日上午8:45(遇法定假日顺延)在本院2625法庭公开开庭审理，如你公司未到庭，本院将缺席裁判。杭州市西湖区人民法院

(2009)杭西商初字第2034号

刘鑫:本院对原告中国建设银行股份有限公司杭州西湖支行诉你金融借款合同纠纷一案，已审理终结。现依法向你公告送达(2009)杭西商初字第2034号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书，逾期则视为送达。如不服本判决，可在公告期满后15日内，向上级人民法院提起上诉。杭州市西湖区人民法院

(2009)杭西商初字第2254号

郭忠宝:本院对原告黄效梅诉你民间借贷纠纷一案，经审理终结。现依法向你公告送达(2009)杭西商初字第2254号民事判决书。自公告之日起60日内，利害关系人应向本院申报权利。届时如果无人申报权利，本院将依法作出判决，宣告上述票据无效。杭州市西湖区人民法院

(2009)杭西商初字第2480号

张志华:本院受理杭州行地集团有限公司诉你借款合同纠纷一案，现依法向你公告送达起诉状副本、举证通知书、应诉通知书、举证通知书、合议庭组成人员通知书及开庭传票。自公告之日起60日即视为送达。提出答辩状的期限分别为公告送达期满后的第3日上午8:45(遇法定假日顺延)在本院2625法庭公开开庭审理，如你公司未到庭，本院将依法缺席裁判。杭州市西湖区人民法院

(2009)杭西商初字第3006号

## 法院公告

2010年1月22日

后次日起15日和30日内，并定于举证期满后第3日上午8时50分(遇法定节假日顺延)在本院2525法庭开庭审理。杭州市西湖区人民法院

(2010)杭西商初字第17号

杭州中社综合服务有限公司:本院受理原告余蓉蓉诉你公司债权纠纷一案，现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、合议庭组成人员通知书及开庭传票。自本公告发出之日起，经过60日即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告送达期满后次日的15日内和30日内，并定于举证期满后的第3日上午8:40(遇法定节假日顺延)在本院公开开庭审理。杭州市西湖区人民法院

(2010)杭西民执字第1928号

吴乐平:吴爱根、刘作兴、杨先勇诉你民间借贷纠纷一案，因你下落不明，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第84条的规定，向你公告送达本院(2009)杭西民执字第3045号拍卖裁定。该裁定明确，拍卖吴乐平所购的位于杭州市西湖区梧桐公寓1幢5单元1201室住宅及地下C3区33号车位。自发出本公告之日起，经过60日即视为送达。杭州市西湖区人民法院

(2009)杭西湖民初字第2162号

季应红、徐秀红:本院对原告中国工商银行股份有限公司杭州高新支行诉你们与浙江中汽汽车集团有限公司、浙江中汽担保有限公司金融借款合同纠纷一案，已审理终结。现依法向你们公告送达(2009)杭西湖初字第2162号民事判决书。自公告之日起60日内，本院将依法判决，如不服本判决，可在公告期满后15日内，向上级人民法院提起上诉。杭州市西湖区人民法院

(2009)杭西湖民初字第2162号

陈玉兴:本院对原告谭建辉与被告陈玉兴民间借

贷纠纷一案，现依法向你公告送达(2009)杭西湖初字第701号民事判决书。自公告之日起60日内，本院将依法判决，如不服本判决，可在公告期满15日内，向上级人民法院提起上诉。杭州市滨江区人民法院

(2009)杭滨商初字第682号

张伟忠、王雅萍:本院对原告胡玉章与被告张伟忠、王雅萍民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你们公告送达(2009)杭滨商初字第682号民事判决书。自公告之日起60日内，本院将依法判决，如不服本判决，可在公告期满15日内，向上级人民法院提起上诉。杭州市滨江区人民法院

(2009)杭滨商初字第683号

张伟忠、王雅萍:本院对原告王翠琴与被告张伟忠、王雅萍民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你们公告送达(2009)杭滨商初字第683号民事判决书。自公告之日起60日内，本院将依法判决，如不服本判决，可在公告期满15日内，向上级人民法院提起上诉。杭州市滨江区人民法院

(2010)杭滨商初字第36、38号

诸木根:本院受理原告俞吉伟诉你民间借贷纠纷及买卖合同纠纷案，现向你公告送达起诉状副本、开庭传票。自公告之日起经过60日，即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告送达期满后第2次日起15日和30日内，并定于举证期满后第2次日起15日和30日内。在本院第五法庭开庭审理。杭州市滨江区人民法院

杭滨商初字第701号民事判决书。自公告之日起60日内，本院将依法判决，如不服本判决，可在公告期满15日内，向上级人民法院提起上诉。杭州市滨江区人民法院

(2009)杭滨商初字第683号

张伟忠、王雅萍:本院对原告胡玉章与被告张伟忠、王雅萍民间借贷纠纷一案已审理终结。现依法向你们公告送达(2009)杭滨商初字第683号民事判决书。自公告之日起60日内，本院将依法判决，如不服本判决，可在公告期满15日内，向上级人民法院提起上诉。杭州市滨江区人民法院

(2010)杭滨商初字第36、38号

诸木根:本院受理原告俞吉伟诉你民间借贷纠纷及买卖合同纠纷案，现向你公告送达起诉状副本、开庭传票。自公告之日起经过60日，即视为送达。提出答辩状和举证的期限分别为公告送达期满后第2次日起15日和30日内。在本院第五法庭开庭审理。杭州市滨江区人民法院