

切实保障劳动者的“假期权益”

职工来信呼吁劳动执法部门主动出击。

6 版

强化社会教育 完善社会管理

如何遏制进城务工人员犯罪，已成为促进社会和谐的重要课题。

6 版

现有规定存在漏洞 乙肝就业歧视频发

卫生部正在制定指导性意见，取消入学就业体检中乙肝血清学检测项目。

7 版

“代驾”有风险 当心代价

“代驾”悄然兴起，选择代驾应注意防范风险。

7 版

购买商品房属于投资，还是消费？销售中引发争议是否适用《消法》？

江苏南京开发商“一房两卖”被裁承担双倍赔偿

唐 洪

买房究竟算投资，还是消费？这一问题引发了少“口水战”。对一部分人来说，买房是为了将来以更高的价格卖出去，是投资；对另一部分人而言，买房是为了有一个安身立命之所，是生活必需品。国家统计局相关负责人曾明确表示，商品房购买属于投资，不属于消费，但争论并未平息。

商品房属性上的争议直接导致了司法实践中，买卖房产纠纷能否适用《消费者权益保护法》，购房人的合法权益如何得到有效维护的问题。对此，本案或许有一定借鉴意义。

——编辑手记

套130平方米的房子，目前的售价也已达50多万元。调换给王林，已让他赚了10多万元。双方发生激烈争执，无果而终。

仲裁委裁决赔偿

2008年3月4日，王林根据房屋买卖合同中约定的仲裁条款，向南京市仲裁委申请仲裁，要求依法解除买卖合同，被申请人开发商退回已付购房款378437元及利息5943.24元，经济损失1648元，并承担378437元的赔偿责任。

2008年5月27日，南京市仲裁委开庭审理此案。审理中，王林提出，《消费者权益保护法》第49条规定：“经营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的一倍。”此案中被申请人开发商在已经将房子卖给别人的情况下，为了解决资金周转矛盾，与申请人签订虚假购房合同，套取原告购房款长达一年多时间，构成了明显的欺诈，应该承担双倍赔偿责任。

开发商辩称，王林所购的房屋是费女士原来准备退的，后来她反悔又不同意退，才造成目前所谓的“一房二卖”。这一切，王林当初在购房时，售楼人员已经和他讲得非常清楚，不存在欺诈。

而王林坚称自己根本不知情，如果知道是绝对不会购买的。

开发商进一步辩称，王林身居徐州睢宁县，在睢宁县城有住所，这次在南京购房根本不是为了消费、居住，而是专门用于投资，不一定会把房产局的工作做通，保证他开开心心住上新房。

答应交房的时间都快过了1年了，房子为什么还没着落？2007年11月的一天，王林赶到南京楼盘现场查看。

不看不知道，一看吓一跳，他所买的604房子居然有人正在装修。

房主赶到现场后，拿出房产证对王林说：“这套房子是我刚刚买下来的二手房，怎么会是你的呢？”闻悉此情，王林懵了，立即带着商品房买卖契约去南京市房产管理局查询。

查询的结果令王林大吃一惊，原来，这套房子早在2006年5月16日就被开发商卖给了费女士。开发商与费女士签订了正式的商品房买卖契约，而且在2007年1月26日为其办好了房屋产权证。2007年7月，费女士将此房以70万元的价格卖给了王林。

得知真相后，王林立即找到开发商询问个中缘由。然而，此时顾经理仍称交房问题不久会解决。后来，又说房子事先卖给了别人，他一点不知情，可能是售楼小姐私自行使造成的。

过了几天，当王林再次上门理论时，顾经理和当初卖给王林房子的售楼小姐均不知去向。

王林直接找到开发商办公室负责人讨说法。办公室人员提出了解决方案，调换另外一套面积131平方米的房子给他。

王林不愿意：“当初，我就是看中大户型才买的。”

开发商解释说，大套房子都卖出去了，公司也很无奈。在开发商的一再劝说下，王林同意调换了，当他提出按照原来商品房买卖契约上约定的单价购买时，开发商却提出房价总价不变，仍为近38万元。

“房子面积小了60多平方米，总价却不变，这不是明摆着欺负人吗？”王林对此无法接受。

而开发商认为，此时房子已涨价，即使这

符合消费者身份。而《消费者权益保护法》第2条明确规定：“为生活消费需要购买、使用商品或者接受服务，其权益受本法保护。”再说，生活消费需要是指一个社会的普通个体的基本衣食住行的生活需要，住房作为大宗商品，不属于《消法》意义上的生活消费需要。因此，王林依照《消法》提出“退一赔一”，没有法律依据，如果裁决双倍赔偿，将可能使房地产买卖蒙受过大损失。

王林承认当初是受到售楼小姐的劝说，作为投资而购买。但同时认为自己花钱买房就是消费行为，符合消费者身份，有权提出双倍赔偿。

南京市仲裁委员会认为，我国现行《消法》中没有保护住房消费者权益的明确规定，对于商品房销售中的欺诈行为是否适用《消法》第49条的规定，一直存有争议。既然王林承认是投资行为，则很难依照《消法》获得双倍赔偿。

见此，王林又提出，我国《合同法》第113条第1款规定：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益。”最高人民法院2003年4月颁布的《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》（以下简称《解释》）第8条规定：商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求出卖人

承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。该《解释》第9条规定，出卖人订立商品房买卖合同时，故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人为拆迁补偿安置房屋的事实，而导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。此案中，开发商与他签订商品房买卖契约时，隐瞒了已将房子卖给费女士这一事实，导致他无法取得房屋，因此申请要求开发商退回房款，并赔偿已付房款一倍的赔偿金。

开发商承认重复卖房行为，但认为，最高法院颁布的《解释》规定了“不超过已付购房款一倍的赔偿”。目前建筑材料价格上涨，房地产企业负担重，请求裁决适当承担一小部分赔偿责任。

王林对此不同意。他认为自己没有任何过错。而且，相同地段的房价已经翻了一番，如果再买相同大小的房子，自己要白白多付一倍的资金。

2008年9月27日，南京市仲裁委就此案作出裁决。仲裁委认为，虽然最高法院《解释》规定的惩罚幅度为“不超过已付购房款一倍的赔偿”，但考虑到房价上涨的幅度和被申请人的过失给申请人实际造成的损失情况，决定依照上限对被申请人予以惩罚：解除申请人与被申请人签订的《商品房买卖契约》，开发商返还王林已付房款378437元及利息5943元，赔偿交通费等经济损失1648元，并承担378437元的赔偿责任。

2009年9月上旬，王林从开发商处拿回了双倍房款。



Rights & Interests

责任编辑：陈明
新闻热线：(010)84151655
E-mail:Quanyi2000@sina.com

案例回音

2008年5月12日，本刊以《大学生与企业引发的劳动合同效力之争》为题，报道一个即将毕业的在校女大学生，与用人单位签订劳动合同后，在上班途中遇交通事故申请工伤，企业以在校大学生不具备劳动者主体资格，认为劳动合同无效，不予赔偿的案件。

准大学毕业生终于拿到工伤赔偿金

智 敏

日前，此案的原告女大学生终于讨要回了10万余元的工伤赔偿金。

2006年2月，即将毕业的江苏南通海门市女大学生陈某应聘为一家机电设备公司的办公室文员。2006年4月21日，上班途中的陈某遭遇车祸。虽然肇事司机按照交通事故责任划分，承担了绝大部分医疗费，但后续治疗可能产生的20万元费用对这个还未走出校门的女生来说，无疑是个天文数字。

正当全家人为此犯愁时，一位对法律有所了解的亲戚告诉陈某，根据《工伤保险条例》规定，上班途中遭遇车祸的，应认定为工伤，享受工伤待遇。

要享受工伤待遇，首先要确定与用人单位的劳动关系。但机电公司说，陈某出车祸时还是在校大学生，双方签订的劳动合同无效，不能享受工伤待遇。

随后，陈某向海门市劳动争议仲裁委员会提出认定工伤申请。2007年4月20日，海门市劳动争议仲裁委员会裁决双方签订的劳动合同无效，驳回其申诉请求。

陈某遂向海门市法院起诉，海门市法院经审理后依法判决双方签订的劳动合同合法有效。机电公司不服判决提起上诉。2008年4月，南通市中院作出终审判决：驳回上诉，维持原判。

2008年6月，陈某依据已生效的终审判决，再次向海门市劳动争议仲裁委员会申请工伤认定。该仲裁委最终认定其伤情构成伤残，按照《工伤保险条例》计算，可获得医疗费、住院费、误工费、护理费以及伤残补助金等总计10多万元。

2009年5月下旬，在陈某一再坚持下，机电公司向其支付了工伤赔偿金。

专家建议

立法修法保护大学生实习中的权益

近年来，在校大学生利用课余时间和假期到社会上打工的现象比较普遍，并且呈现扩张趋势；我国各类院校的大学生在正式走向工作岗位前，大多数也都有一个实习的过程。但是，面对如此庞大的在校学生打工群体，相关劳动法律却出现了空白：准大学生毕业前到实习（用人）单位实习，其身份是在校大学生还是劳动者，其与实习单位之间的法律关系是不是劳动关系，目前来看，尚无明确规定。如果界定为劳动者，则受《劳动法》的特殊保护，否则，只能是一种劳务关系，工伤、劳动待遇、社会保险等均无法得到法律保护。

对此，江苏省法学会有关专家表示，为保护这部分大学生的权益，减少纠纷，首先要订立内容完备的实习协议，由实习学生与企业、学校通过自愿协商的方式签订契约来规范实习行为，特别要对实习大学生在实习期间发生人身伤害事故承担责任的问题进行明确规定，这是弥补立法不足、及时进行救济的有效手段。从有效维护实习大学生自身权益的意识出发，大学生在实习之前应主动要求与实习单位签订实习协议，即将大学毕业的学生，可以明确要求用人单位（实习单位）与其签订劳动合同。

其次，学校应加强实习生管理，派教师定期到实习单位对实习学生的思想、心理、实习表现等情况调查、了解。有条件的学校可派专人常驻实习单位指导、管理实习学生，这样更能及时发现问题，及时解决。

专家呼吁，由于没有明确的法律规定，打工学生要维权，只能通过仲裁、诉讼途径。但打官司往往需要耗费大量的时间、精力，尤其还要花费不菲的诉讼费用，这些都会让贫寒的打工学子“望而却步”。因此，从长远来看，应尽快制定专门的法律法规或修改现行的《劳动法》、《劳动合同法》、《工伤保险条例》等相关内容，填补大学生实习、就业的法律维权空白。比如，通过立法明确规定即将毕业的大学生已基本完成学业，系适格的劳动关系主体，与用人单位签订的劳动合同合法有效；大学生实习期间发生工伤事故，参照在职职工事故处理办法处理，等等。



云南大理公安局成功侦破“09·30”特大冰毒案件

10月3日，云南省大理州公安局成功侦破云南省公安厅督办的“09·30”贩毒案件，缴获冰毒21包重15060克，抓获犯罪嫌疑人8名，缴获运毒车辆1辆，摧毁了一个从西双版纳边境地区购买毒品、通过物流货运中转昆明运至浙江宁波贩卖的特大贩毒网络。图为从两个茶叶包装纸箱中查获的15包毒品。（牟海源 摄）

以案说法

惩罚性赔偿并非《消法》的特有规定

唐 洪

践，制定本解释。”

《消费者权益保护法》第49条确立的双倍赔偿开创了我国惩罚性赔偿责任制度的立法先河。但是，对于商品房买卖合同纠纷案件能否适用惩罚性赔偿责任，一直都有争议。

2003年4月，最高人民法院出台《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》，将“惩罚性赔偿原则”引入到商品房买卖合同的处理中来。规定对出售

人严重违反诚实信用原则、损害买受人利益的恶意违约、欺诈等行为，可以适用惩罚性赔偿原则。

可见，惩罚性赔偿并非《消法》的，而是国家对弱者倾斜保护的手段。既然购房者与房地产企业之间存在明显的强弱之分，既然房地产企业容易滥用自己的优势，那么《解释》以惩罚性赔偿制度为手段对购房者倾斜保护，就是合理的。由于房屋的价值远远大于

一般的消费品，判决双倍赔偿会导致利害关系失衡，从而有失公平公正，因此《解释》规定了“不超过已付购房款一倍的赔偿”。但本案中，王林获得了上限一倍的赔偿，这是仲裁庭根据开发商违约的具体情节，同时考虑房屋升值给王林实际造成的损失等因素，合理使用自由裁量权做出的裁决，应该说是客观公正的。

据专家介绍，《解释》规定了可以适用惩罚性赔偿责任的五种情形，一是商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该商品房抵押给第三人；二是商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人；三是订立合同时，出卖人故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明；四是订立合同时，出卖人故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；五是订立合同时，出卖人故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。