

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

套130平方米的房子,目前的售价已达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送的,后来她反悔又不同意送,才造成目前所谓的“一房两卖”。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

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,将可能使房地产企业蒙受过大损失。

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》(下称“《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



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。(牟财源 摄)

惩罚性赔偿并非《消法》的特有规定

唐 洪

本案中,为什么购房人依据《消法》不能获得“退一赔一”,而依据《合同法》和最高法院《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》却能获得赔偿?

针对这一问题,南京大学民法学专家称,事实上,购房人买房的目的多种多样,有的是为了出租,为了经营,这当然不属于消费。从《消法》的起源来看,之所以将其从民法中分离出来,就是因为“为了消费需要”而购买产

品或接受服务的自然人处于明显的弱者地位,需要倾斜保护。因此,对于确属消费者的,由《消法》保护;对于不属于消费者的,由民法和合同法保护。由于不少购房人不是消费者,因此最高法院《解释》的依据不可能是《消法》。最高法院的“解释”一开始就明确:“为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件,根据《民法通则》、《合同法》、《城市房地产管理法》、《担保法》等相关法律,结合民事审判实

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制度的立法先河。但是,对于商品房买卖合同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纠纷的处理中来。规定对出卖

人严重违法诚实信用原则、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

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,在上班途中发生交通事故申请工伤,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,但后续治疗可能发生的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,上班途中遭遇车辆的,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大学生打工群体,相关劳动法律却出现了空白:准大学毕业生前到实习(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约定,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(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,这样更能及时发现問題,及时解决。

专家呼吁,因为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。