

论楼书的法律性质

曹永红

(重庆大学 土木工程学院,重庆 400044)

摘要:以《合同法》为法律依据,探讨目前在房地产商和消费者之间引起颇多争议的楼书的法律性质,认为不应将所有的楼书一概归于要约邀请,对于符合要求的应该认定为要约。

关键词:楼书;要约;要约邀请

中图分类号:D918 **文献标识码:**B **文章编号:**1008-5831(2003)06-0114-02

房地产市场不规范问题在一些地方还比较突出,违规开发、不按规定提供或履行住宅质量保证书和使用说明书、广告虚假、面积“短斤缺两”、中介市场混乱、合同欺诈、物业管理不规范等问题时有发生,消费者反映强烈。住房是老百姓最大的消费品之一,违法违规行为对住房消费者的损害程度相对较大,老百姓的关注程度较高。

一、不实楼书的影响

目前,住房消费投诉主要集中在质量、面积和虚假广告等方面。2002年共有投诉案件40 685件,其中质量问题25 283件,面积问题1 859件,虚假广告 888 件。最引人注目是虚假广告引发的投诉,2002年比2001年上升117.5%,上升幅度最大。宣传详细、印刷精美的楼书大都有不真实的内容,环境和配套与楼书宣传相差太远是房地产市场存在的普遍问题。

相对于一般商品广告而言,楼书对消费者购买行为的引导作用更大。由于我国商品房销售大都采用预售方式,以提高资金利润率,这就带来了大量的问题:消费者无法立即看到商品的外观形状,也无从了解该商品房所处的周围环境,现场能看到的只是乱糟糟的施工场地。消费者对所购房屋的朝向、通风、阳光采集、配套设施、周边环境、交通状况等等都只能通过楼书、模型和售楼人员的介绍来了解。因此,楼书和售楼人员的介绍常常是消费者购买房屋的基础资料,对是否购买房屋常常起到决定性的作用。购房者可能是因为楼书中美丽的绿地花园,或是楼书中承诺的健美中心、配菜中心,或是楼书中介绍的未来便利交通系统等等而下定决心签约的。如果楼书或承诺不实,则以此为基点的购房行为自然就失去了立足点,纠纷随即而起。从房地产投诉案件或是诉讼案件来看,许多纠纷都是由于货不对板、开发商的承诺未兑现而发生的。

二、纠纷解决困难

北京市消协近几年受理的商品房投诉呈逐年上升趋势。2002年接到商品房投诉近千件,其中有相当一部分是消费者群体投诉,而且调解成功率很低,仅为投诉量的25%左右,达到退房的仅占投诉量的1%至2%。全国其余地区的情况大致如此,发生了纠纷一般均难以解决。究其原因,一方面由于房地产市场的不规范和不完善,特别是相关法律法规滞后,导致出现问题时找不到相应的解决依据,导致矛盾双方各执一词,无法调解。另一方面则是开发商故意钻法律空子,利用购房者法律知识淡薄,缺乏专业知识和防范意识,设下陷阱,蓄意欺诈。发生纠纷后,购房者即处于不利地位,开发商自然不愿接受调解,且态度强硬。

对于楼书不实而引发的纠纷,解决起来就更为困难。对因为楼书中的某项承诺才决定购房的购房者来讲,如果最终这项承诺没有兑现,自然就无法达到其购房的最初意愿而可能要求退房。但是,对购房者来说起着至关重要的楼书,在我国的司法实践中,仅仅被当作要约邀请,是没有法律效力的。开发商可以否认楼书中承诺的一切,购房者诉之法律时会发现楼书是不能作为有利证据的,开发商也极力对楼书进行狡辩,或者干脆否认楼书的存在。基于这样的原因,开发商在做楼书时大都无所顾忌,打进虚假内容不用承担多大的法律后果,却能带来巨大的利益。购房者在纠纷无法解决的情况下,常常采取过激行动,甚至发生了流血事件。开发商因此往往以侵权为由将购房者告上法庭,双方的纠纷愈演愈烈。

其实,如果将楼书内容写入合同文本或是作为合同附件,打官司就会有据可循。开发商如不按合同履行义务就将承担违约责任。合同中还可以约定在什么情形下可以退房。然而,现实情况是楼书内容没有进入合同文本或是作为合同附件,也就无法达到合同的法律效力。发生基于楼书不实的纠纷后,购房者就无法以楼书作为证据诉之法律,从而处于被动地位。

三、楼书的法律性质

在我国的司法实践中,楼书通常与一般商品广告一样,其法律性质只是要约邀请而不是要约。要约邀请是希望他人向自己发出要约的意思表示,是当事人订立合同的预备行为,行为人在法律上无须承担责任。将所有的楼书皆归于要约邀请而无法律效力,似有可商榷之处。

(一)要约与要约邀请

对于要约,《合同法》规定:“要约是希望和他人订立合同的意思表示,该意思表示应当符合下列规定:内容具体确定;表明经受要约人承诺,要约人即受该意思表示约束。”(1)内容具体确定,即法律要求要约内容,一是具体,二是确定。要约的内容具体,是指要约的内容必须具有足以确定合同成立的内容。要约人发出要约后,受要约人一旦承诺,合同即告成立。因而,要约必须包含将来合同的主要条款。要约内容的确定,是指要约的内容必须明确,不能含糊不清,应当达到一般人能够理解其真实含义的水平。否则,合同将无法履行。(2)经受要约人承诺,要约人即受该意思表示约束。要约在被承诺后,就产生合同的法律效力。《合同法》明确规定这一要求,就是要求要约人应当明确地向被要约人表明,一旦该要约经受要约人承诺,要约人即受该意思表示约束。该约束是指要约被承诺后,合同即告成立,要约人要受合同效力的

收稿日期:2003-07-10

作者简介:曹永红(1969-),女,重庆人,重庆大学土木工程学院讲师,硕士,主要从事建筑技术经济研究。

约束。从理论上讲,如果要约人已经表明了订立合同的意图,就意味着他已经声明愿意接受承诺的法律后果,所以没有必要要求要约人在要约中另行声明要接受承诺的法律后果。否则,对于要约人来讲未免过于苛刻。在实践中,不可能要求所有的要约都能够明确地、直截了当地表达自己接受要约内容约束的文字。但是,只要当事人发出要约,就意味着自己愿意接受要约意思表示的约束。只要依据要约的条文能够合理分析出要约人在要约中含有已经承诺即受约束的意旨,或者通过要约人明确的订立合同的意图,可以合理推断该要约包含了要约人愿意接受承诺后果的意思表示,即可认为符合该规定。

要约与要约邀请具有性质上的区别。要约人受要约拘束,在要约有效期限内,不得任意撤销要约,否则应当承担缔约过失责任,受要约人一旦承诺,则导致合同成立的法律后果,要约人成为一方合同当事人,应当适当履行合同义务,否则,应当承担违约责任;而要约邀请并未给要约邀请人带来任何义务,相对方发出要约也并不是因为要约邀请赋予了其资格。因而要约邀请没有法律约束力。《合同法》规定:“要约邀请是希望他人向自己发出要约的意思表示。寄送的价目表、拍卖公告、招标公告、招股说明书、商业广告等为要约邀请。商业广告的内容符合要约规定的,视为要约。”那么,楼书是否符合要约的规定呢?

(二)剖析楼书

如前所述,成为要约必须满足两个条件:内容具体确定;表明经受要约人承诺,要约人即受该意思表示约束。

一般的楼书大都包括以下内容:开发名称和简介,具体标示房屋或小区在城市中所处的位置,标明距离市中心或某繁华地段的乘车时间;具体画出所有不同的户型并注明每种户型的建筑面积;注明每平方米起价;文字说明小区内的配套设施,如重点小学或重点中学、配餐中心、健美中心、托儿服务、自助洗衣房、书吧、儿童乐园、家庭服务中心、小区会所、小区超市等等;图片展示房屋或小区的效果图(包含房屋周遭的绿化环境);照片展示花园、室外小品、漂亮的室内装饰等等。当然,楼书中总是不会缺少温馨、煽情的话语。

配套设施和绿化环境常常是纠纷的来源。人们在购房时极其关注这些因素,这些因素常常成了选择购房的理由。那么,配套设施和绿化环境在楼书里是具体确定的吗?配套设施一般用文字说明,如“小区内超市、健美中心、儿童乐园”,这就意味着在小区规划红线内至少有一个超市、一个健美中心、一个儿童乐园,否则就不能叫“小区内有”,这是很明确的。虽然这个超市、健美中心、儿童乐园有多大面积没有确定,但是在小区内必须存在。如果建成的小区内没有这些设施,就表明楼书的承诺没有兑现,这是毫无疑问的。绿化环境一般用效果图(透视图)或平面总图来显现。这不仅表达了绿化地所在的位置,而且大体的面积也出来了。因为所建房屋的平面面积是确定的,效果图是根据房屋的平面面积,通过透视原理绘制的,在效果图上的绿化地也可以通过透视原理得到其面积,而在总图平面表示的绿化地面积大小,更可以与建筑物底面积相比较而得到。

以上可见,楼书的内容是具体确定的。表达了建筑物位置、户型及面积,配套设施及绿化环境甚至价格等等,基本上完整定义了建筑物自

身情况及所处环境的情况。满足要约的第一项规定。

楼书中一般都有这样的词句:“置业的首选”、“选择××,就是选择美好生活”、“×××园,理想家园”、“入住××,圆你孩子上名校的梦”等等。这些词句表明,开发商热切希望客户前来购房,愿意与其签订购房合同。这就意味着开发商已经愿意接受对方承诺的法律后果。如果没有这个意愿,开发商大可不必花费如此精力和财力去做宣传。如前所述,在实践中,不可能要求所有的要约都能够明确地、直截了当地表达自己接受要约内容约束的文字。但是,只要当事人发出要约,就意味着自己愿意接受要约意思表示的约束,只要要约人有明确的订立合同的意图,可以合理推断该要约包含了要约人愿意接受承诺后果的意思表示。此外,上述词句是根据楼书所宣传的房屋环境、面积大小、户型布置等内容得出的结论,当然应该被视为是真实可靠的,而不是一种广告托辞。所以,楼书也满足要约的第二项要求。

既然楼书满足了要约的要求,就应该认定楼书是要约,而不是要约邀请。当然可以作为法律的有效证据。

一般商品的广告大多都是用较模糊、不确定的字眼,所以一般不会有关于要约还是要约邀请的问题。楼书就不同,虽然将其定位在广告范畴,然而其内容是明确的。如果不是因为楼书的内容如此确定,以至于购房者可以依据其做出选择(购房者的决定是谨慎、理智、考虑周全的,绝不是心血来潮),谁也不会拿十几年的积蓄或二、三十年的贷款和每天生活的休憩港湾去冒险。撇开法律上的要约与要约邀请的争论不说,起如此重要作用的楼书,发生纠纷时不能作为法律的有效证据,使购房者在寻求公平的最后一道防线——法庭上不能依法维护自己的权利,显然违背了法律保护弱势群体的理念。

四、将楼书并入合同

因为楼书是属于要约还是要约邀请的争议,使得消费者在利益受到侵害时饱尝维权的艰难。因此,将楼书并入合同,无疑是解决这一问题的最佳途径。一旦写入合同,就不存在要约与要约邀请的争议,楼书的内容成为合同的一部分。不遵守合同,违约就是铁的事实。消费者打官司,维护自己的利益就有据可依。

当然,个人的力量是微小的。如果大多数的购房者没有这样的要求,个别购房者作此要求,就可能被开发商拒绝而不能如愿。为此,政府职能部门的管理是很有必要的。2002年5月,建设部等七部委联合发文对房地产市场秩序开展专项整治,其中要求房地产开发企业、房地产中介服务机构应当严格按照有关规定,将房地产广告和宣传资料中明示及承诺的主要内容和事项在合同中明确。开发商如若按此规定执行,今后购房者就不用再承受楼书不实带来的负面影响。

对于购房者而言,除上述问题外,还要面对许多其他的问题,比如住房质量、面积“缩水”、合同欺诈、物业管理不规范等等。开发商都有自己的律师,确保自己的经营权益,而一般的购房者都不是法律专家,这样不对等的局面很容易使购房者的利益受损。所以,购房者不能仅仅依靠自己的力量,更应该聘请房地产律师这样的专业人士来共同完成合同的分析和谈判,以保障自己的利益。