

看春晚 学法律 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文
https://www.100test.com/kao_ti2020/481/2021_2022__E7_9C_8B_E6_98_A5_E6_99_9A_E3_c122_481895.htm 2008春晚颇受好评，赵本山的《火炬手》，黄宏的《开锁》，郭冬临的《新闻人物》，郭达的《梦幻家园》等节目都让人欢笑畅怀，在喜悦中迎来了新的春天。俗话说，外行看热闹，内行看门道，作为一个法律内行人--或者更确切的说，是法律行内人，我的视角可能有些不同。我特别留有印象的是《开锁》、《梦幻家园》这两个小品，因为这两个小品的叙事主线实际上是围绕着法律问题展开的，一个是讲找开锁公司而不能提供有效的身份证明所带来的麻烦，一个是围绕有质量问题的房屋，在业主与售楼小姐之间展开的争论。春晚受众的广泛性要求其节目内容通俗易懂、贴近生活，所以两个小品中的法律问题都是与每一个人息息相关的，涉及的也是较基本的法律常识。但小品节目为了追求表演的艺术化，并不一定严格按照法律的规定来展现所设计的法律问题，有时甚或为了追求喜剧效果，故意夸大或者有意曲解法律的本意。如果不能仔细的分析，而对小品中传达的法律信息武断接受，有时会得到错误的认识。所以对春晚小品中涉及到的法律问题做一点专业的分析，让人们在开怀一笑的同时还能够真正的学习一点法律知识，不失为一件有意义的事，谨以此小文向全国人民拜年！看春晚、学法律之一--从《开锁》看权属关系的证明 小品《开锁》中主要的笑料来源于对开锁公司和物业公司的嘲讽，当然小品本身的立意以及结尾的处理在于体现社会关系的和谐，但对于贯穿小品始终的对开锁公司以及物业公司要求业主提供有效证件这一情景的嘲讽，从法律角度考虑

是否正当以及是否会对人们的行为起到积极的正面引导作用，却颇值商榷。问题一：开锁公司要求出示“身份证、房产证、户口本等有效证件”是否应当？问题二：如何有效证明自己与财产之间的权属关系？当我们丢了钥匙、钥匙忘在家中或车钥匙忘在车里等情况发生时，我们可能面临开锁的需要，开锁人也正是应此需要而生，替人开锁是他们的谋生之道或说主营业务。但开锁又涉及到财产权的保护问题，如有不慎可能为不法分子利用，正如黄宏在小品一开始所说，现在小偷不用自己动手，打两个电话给开锁公司与搬家公司就都办了。所以开锁公司在受人委托开锁之前，需要验明委托人的身份，即验明委托人确实属于财产权利人。我们国家目前没有关于开锁业的统一规范，但有些省市已经出台地方性法律规范，将开锁业列为特殊行业，需要公安机关的审批或备案，也明确要求开锁业者在开锁前需要查验证件并进行登记。而诸多的开锁业者，就我通过网络浏览的开锁公司看来，对于开锁之前的程序也大多有着明确的规定，如北京某开锁公司的开锁须知如下：开锁须知：一、为维护社会稳定，本公司严格遵循开锁登记手续；二、用户需开锁时，须出示有效身份证与开锁地址相符或邻居、居委会、物业公司、公安局证明；三、房租赁应出示租房协议和本人身份证。如遇租房协议（或身份证）锁在屋内须由邻居签字后方可开启。四、摩托车、汽车驾驶员因有钥匙打不开或丢失钥匙时，驾驶员应出示行驶证及驾驶证（身份证）；五、单位开启保险箱，须经该单位领导认可方可开启，并为客户保守密码；... 依上述分析，开锁公司在替人开锁之前，应当验证身份。相应的，找开锁公司开锁，应当设法证明自己的身份。如何

证明自己的身份，即证明自己是所有权人或有权使用人，则要分情况而定：1、如果您需要打开的是房门，而且您就是房主本人，则提供与房屋地址一致的身份证件即可；如果您是租的房子，房主不方便拿钥匙来或者房主的钥匙也丢了，按照该开锁公司的开锁须知，您需要出示租房协议和本人身份证。但无论您是房主还是承租人，都有可能证件也丢失、或者锁在了屋内，就如小品中“不开箱子就提供不了证件，不提供证件就不能打开箱子”的两难境地一样，这种情况下的处理，对于房主而言可让邻居、居委会、物业或派出所等证明，对于承租人需邻居签字证明，当然本人认为，如果物业或居委会也能确认该承租人的身份，其提供证明也是可以的。

2、如果您需要打开的是车辆的锁，按照上述开锁须知，需要您提供行驶证以及驾驶证（或身份证）。3、如果您需要打开的是单位的保险柜，则必须是该单位领导认可，当然需要什么级别的领导认可才行，该须知没有做更详细的要求。开锁公司开锁之前，需要有身份验证的程序要求，这种身份指要求开锁的人所具备的对于开锁对象的权利，对于不同的开锁对象，权利人与开锁对象之间不同的权属关系，要求证明的条件也不同。具体到小品《开锁》，黄宏要求开锁公司开的既不是房门，也不是车锁，也不是单位保险柜的锁，而就是自己私人所有的一个箱子，这种情况下，还需不需要证明身份，如何证明？对此，开锁须知中没有明确说明。从法律角度而言，应当如何处理呢，这里涉及到物权法的一个基本规则，即物权的公示规则。所谓物权的公示，指我对一物所享有的物权，以一定的方式公开显示出来，以让其他人知道我对该物所享有的权利。物在法律上分为两种，一种是不动

产，如房屋、土地；另一种是动产，相对与房屋土地而言的，可以自由移动的物。不动产物权的公式是以登记的形式进行，即谁是不动产的物权人，以有关机关的登记为准；要切实证明您是否是一处房产的业主，只要您提供房产证以及身份证即可，当然也可按照开锁须知上的简便方法，看一下身份证上的户籍地址是否与房屋地址一致。对于动产，除了需要登记的特殊动产如飞机、船舶、机动车等以外，其物权公示的方式是占有，即谁占有该物，则推定为谁是该物的合法权利人。黄宏的箱子即是典型的动产，黄宏对该箱子的权利仅凭其占有这一事实就足以证明了，并不需要提供身份证、房产证、户口本以证明，而且，这些证件也证明不了黄宏与箱子之间的权属关系。当然，对于委托開箱子的人，开锁公司应当留存其基本信息备案，比如留存身份证复印件、或留下名字、证件号码以及委托开锁的书面授权。所以，小品中要求黄宏出示“身份证、房产证、户口本等有效证件”应系剧情需要，实际生活中则不必要求这样，只需要核对黄宏极其本人身份证件，并要求其签字授权即可。在小品中，开锁公司和物业公司饱受了黄宏的讽刺与嘲笑，但大家千万不要因此而认为开锁公司以及物业公司请黄宏出示身份证、房产证、户口本等有效证件的刻板要求真的很可笑，本文已经作了分析，无论从法律原理还是开锁业的行规而言，在开锁之前进行必要的身份验证都是必须的，只是具体到黄宏要求开锁的箱子，因其区别与房屋或者机动车的性质，本不必要如此麻烦而已。所以，在需要开锁公司服务时，一定要有这样的意识，即在打电话要求上门服务的同时，一定想好如何证明自己的身份并提前做好准备。 看春晚 学法律之二--从《梦

《梦幻家园》看消费者如何维权 《梦幻家园》中蔡明一句嗲声嗲气的“为什么呢”已被很多网友认为将成为2008年的流行口头语，对此我不表怀疑，但我认为该小品在给我们留下这样一句流行语的同时，还应该给我们留下一些消费维权意识，我们在回味郭达、蔡明与王平精彩表演的同时，也不妨品味其中所表达的以法律武器维护合法权益的法治精神。小品围绕着有质量问题的房屋，在郭达扮演的业主与蔡明扮演的售楼小姐之间展开，整个小品以王平扮演的专业打假者成功拿到合同与收据等证据结尾，其中所涉及的法律问题还真比较多，现列如下四个问题进行分析：一、业主郭先生因房屋漏水找到售楼处蔡小姐，蔡小姐推脱说物业公司回家割麦子。对于房屋质量问题，业主到底应该找物业公司还是找开发商？二、郭先生需要拿放大镜才能看到的“如果业主单方面认为房屋有问题，开发商将在方便的时候进行处理”这一条款是否有效？三、100棵参天大树、天鹅、池塘与鱼、买房子送家具的承诺是否对开发商有约束力，蔡小姐对与这几个问题的解释是否有效？四、以贩卖海鲜名义买房子，并以此手段获取证据准备起诉开发商的专业打假者能够获得什么样的利益，以此方式打假是否存在风险？

问题一：业主老郭所买的房屋严重漏水，为此他多次找物业及售楼处，但物业及售楼处相互之间不断推脱，问题迟迟没有解决。对于老郭的房子所存在的问题，到底应当找谁交涉处理，找开发商呢还是找物业公司？要回答这一问题，首先需要判断房子漏水的原因。据专业统计，房屋漏水的原因大致有如下几类：一类是新建房子因质量问题出现渗漏，这种漏水原因是施工过程中防水防漏这一环节没做好；第二类是装修时破坏了房屋原有

的防漏层，导致渗漏；第三类是旧房子的排水管道和防漏设施的使用年限已过，造成漏水。对于老郭房子漏水的原因，我们首先可以排除第三种年久失修的情况，那么一般而言，就是房屋建筑施工质量存在问题或楼上邻居装修房屋时不慎破坏防水两种情况，而从后来售楼处也漏水的情景判断，房屋漏水是这个楼盘较普遍的问题，估计多半是因为施工的质量问题了。分析了房屋漏水的原因之后，我们再来分析业主与开发商之间与业主与物业公司之间的不同法律关系。业主与开发商之间是商品房买卖合同关系，开发商应当提供质量合格的房屋产品；业主与物业公司之间是物业服务合同关系，物业公司应当提供合格的物业服务。所以房屋质量等问题属于业主与开发商之间商品房买卖合同调整范畴，对于老郭的因质量问题而漏水的房屋，最终的责任应当由开发商承担，老郭可以要求开发商修复，有实际损失的，还可以要求开发商赔偿损失。物业公司的义务与责任主要在物业服务合同中约定，业主不能以房屋质量问题为由向物业公司索赔，也不能以此为由拒绝向物业公司交纳物业费。但一般而言，物业服务合同中都约定物业公司有对房屋维护和修缮的义务，所以对于老郭房子出现的漏水问题，物业公司也应当积极处理，首先应查明原因，并在自己的责任范围内进行处理，如果物业公司怠于履行义务造成损失的扩大，业主也有权要求物业公司赔偿。

问题二：蔡小姐提示老郭并让老郭用放大镜看的“如果业主单方面认为房屋有问题，开发商将在方便的时候进行处理”这一条款是否有效，这实际涉及到格式条款的效力问题。格式条款是指由合同一方当事人拟订的，往往重复使用，另一方只能被动接受的合同条款。作为消费者，我们经常

会碰到格式条款问题，对于一些存在较多问题，如经常以霸王条款损害消费者利益的行业，近几年也得到了较大力度的治理。对于一般的消费者而言，了解一点格式条款的知识，以免在消费过程中受商家的唬与蒙，实有必要。对于格式条款，法律明确规定了如下三个方面的限制：第一，提供格式条款一方有提示、说明的义务，应当提请对方注意免除或者限制其责任的条款，并按照对方的要求予以说明；第二，免除提供格式条款一方当事人主要义务、排除对方当事人主要权利的格式条款无效；第三，对格式条款的理解发生争议的，应当作出不利于提供格式条款一方的解释。对于在合同中缝隐藏着“如果业主单方面认为房屋有问题，开发商将在方便的时候进行处理”条款，我们可以分析如下：首先，这是一条格式条款，是由开发商提供的，在签署合同时购房人被动接受的条款；其次，这一条款明显免除了开发商的有关义务，即对房屋质量保证、对房屋进行维修维护等义务，排除了业主的相应权利，即要求开发商进行维修维护的权利。再次，该条款以一种难以让人察觉的方式写在合同中，当然小品中是作了喜剧化的夸张处理，实际生活中的这种情况一般是不做强调或解释说明。基于上述分析，这样一个条款是无效的条款，消费者不应受此条款的约束，即消费者仍有权利要求开发商及时的处理房屋质量问题。我国《消费者权益保护法》第二十四条规定，经营者不得以格式合同、通知、声明、店堂告示等方式做出对消费者不公平、不合理的规定，或者减轻、免除其损害消费者合法权益应当承担的民事责任。如最常见的“商品售出，概不退换”即是一典型的无效的店堂告示，消费者如果买到有质量问题的商品，不会因其

店内有这样一则告示而丧失退换货的权利。问题三：小品中郭先生哭开发商承诺的100棵参天大树、天鹅、池塘与鱼、买房子送家具等都没有兑现，蔡小姐对这几个问题的解释令人捧腹大笑，那么对于开发商的承诺，如果没有写在合同中，而仅仅在宣传资料中体现，是否对开发商有约束力呢。对此，法律做出了明确的规定：“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。”上述规定的意思是，如果开发商的承诺符合下列条件，则应当视为合同内容，如果违反，则应当承担违约责任：1、是就开发规划范围内的房屋及相关设施作出的说明和允诺；2、该说明和允诺不是含糊不清，而是具体确定的；3、对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响。我们看100棵参天大树、天鹅、池塘与鱼、买房子送家具等项承诺，完全符合上述条件，所以开发商应当为此负责，在没有履行这些承诺的情况下，郭先生有权利要求开发商继续履行承诺，或者要求开发商弥补相应价差。问题四：王平扮演的打假者，让销售问题房屋的蔡小姐美梦破灭，让郭先生说出“咱们法庭上见”，让观众预想售劣质房的开发商将受到惩罚，也赢得了观众热烈的掌声。但从法律的角度严格分析，王平打假能否达到他的预期目的，其实并不一定，起码还要受制于如下两个因素：一是开发商的房屋质量问题的严重性，是否达到足以解除合同的程度；二是房屋买卖合同约定的开发商违约责任

的承担方式。因为，王平作为专业打假者，本意肯定不是想买这些存在诸多问题、售后服务也不好的房子，而是通过追究开发商的违约责任而退房，同时得到相应的违约金或损失赔偿金。但《最高人民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》第十二条、十三条将房屋质量问题依其轻重程度划分为房屋主体结构质量不合格、房屋质量问题已经严重影响正常居住使用、房屋一般质量问题三种情形。房屋存在一般质量问题时，买房人无权请求解除合同(即无权要求退房)。因为解除合同是一种较严厉的措施，一般禁止当事人在没有任何法定或者约定根据的情况下任意解除合同，维护已经成立的交易秩序。可以要求退房的两种情形是--“房屋主体结构质量不合格”、“房屋的质量问题严重影响正常居住使用”。试想如果漏水的问题可以通过采取一定措施修复或弥补，且房屋不存在其他更为严重的质量问题，则王平要求退房的主张不一定能够得到支持。同时，即使在可以退房的情况下，也要看合同中是如何约定开发商的违约责任的，是否可以基于开发商的违约事项提出确定的数额主张，不然，这一专业的打假未必会实现预期的收益。所以，对于王平的打假方式，似乎应当提醒大家??危险动作，请勿模仿。

后记：春晚中出现两个以法律问题为主线的小品节目，是一件法律人应当高兴的事情，法律的发达除了依靠其专业化的发展，还要依靠法律意识的普及，依靠权利意识的觉醒。我们期待着，我国更多以法律为主题的文艺节目、电视剧、电影等能够出现，象美国数不胜数的法庭影片，如《十二怒汉》、《杀死一只知更鸟》、《怒海雄风》、《永不妥协》等等，在为我们带来美感与感动的同时，也以其蕴涵

的法治精神和权利意识影响着我们，激励着我们。（作者：
王海青，北京市长安律师事务所
。lawyer_wanghaiqing@126.com）100Test 下载频道开通，各类
考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com