

广告承诺的法律约束力 PDF转换可能丢失图片或格式，建议  
阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/483/2021\\_2022\\_\\_E5\\_B9\\_BF\\_E5\\_91\\_8A\\_E6\\_89\\_BF\\_E8\\_c122\\_483230.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E5_B9_BF_E5_91_8A_E6_89_BF_E8_c122_483230.htm) 《兰州晚报》于2001年8月6日楼宇专版中刊登：兰州市乾盛房地产开发公司在销售其开发的东湖小区商住楼过程中，楼书宣称该商住楼以后南临某规划主干道，商业机会和升值潜力巨大。于是，很多买房产购买了该商住楼。但现在这些买房户发现楼书中的规划路已被规划部门因修改规划方案而取消。于是大呼上当，并认为该公司是在明知已修改规划方案的基础上“诈骗销售”。现该公司声称规划路取消是政府行为，与已无关。同时又不断解释该规划路仍然存在。双方各持已见，酿成纠纷。笔者现就此案从合同法角度谈一些个人看法。一、关于楼书的法律性质和法律效力。我国合同法规定双方当事人以要约、承诺的方式订立合同。楼书作为房地产公司对外发布的商业广告在合同法律关系中的性质属于要约引诱，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。要约引诱本身不具有法律约束力。但如果合同要约方发出的要约和承诺方发出的承诺的意思表示中都包括要约引诱的内容，那么这些内容实际上就已成为双方的合同条款之一，即使它没有写明在双方的合同中，仍然对双方具有法律约束力。这也正是法学界所说的合同的默示条款。它的根本法律依据就是民商法领域中的诚实信用原则，该原则也是合同法律关系的根本指导原则之一。由此原则产生了当事人应当根据合同的性质、目的和交易习惯全面履行自己的义务。结合本案看，房地产公司发布的楼宇广告中关于南临规划路的内

容，已经成为双方买卖合同的默示条款。首先，从订立合同的众多买房产看，他们在看到房地产公司的广告后得知东湖小区南临规划主干道，于是付出巨额资金购买“临街”商铺。他们订立合同的前提就是位置良好的商铺所能带来的商业机会和升值潜力，同样这些前提当然是他们向房地产公司发出要约的基本内容之一。其次，上述广告内容也是房地产公司合同承诺的组成部分。从目前该房地产公司还不断向买房产承诺规划路仍然存在这一点看，就完全可以证明订立合同时，房地产公司承诺的全部内容。因此，虽然面临规划路没有写入双方合同的书面条款，但它的确已成为对双方具有法律约束力的默示条款。房地产公司如不能完成依此条款产生的附随义务，就应当承担相应的违约责任。例如，有一位顾客到商店买电视，店家的宣传资料说明某款电视具有多画面、环绕立体声等功能，但顾客买回家使用后发现这款电视不具备上述功能，等找到店家得到的解释是：“对不起，我们之间没有就此订立书面合同，广告宣传中的多功能对我们没有法律约束力”。毫无疑问，店家这样做既不合理也不合法。

二、关于房地产公司应承担的法律责任。 本案中需要说明以下几个问题才能明确房地产公司承担法律责任的性质。首先，房地产公司的售房行为是否构成“诈骗销售”。如果构成欺诈，根据《合同法》第54条规定，该合同就属于可变更、撤销的合同。而欺诈是指一方当事人故意欺骗他人而使他人陷入错误后与之订立合同的行为。因此，只有在买房户举证证明房地产公司在订立合同时就已经知道修订规划方案的前提下，才能认定他的故意欺诈行为。否则，只能追究其违约责任。其次，规划部门修改规划方案，是否可以作为不可抗

力而使房地产公司免责呢?根据合同法规定,不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。而规划部门根据城市建设发展状况,修改和完善规划设计方案是很正常的政府行为。房地产公司作为专业从事房地产开发的企业,应当预见到可能发生的规划方案被修改。在理应预见的同时就不应该把未来不确定的事项作为自己的广告承诺而大肆宣传。因此,正常情况下的政府行为不能作为不可抗力而使违约方免责。第三,针对买房户提出解除合同的请求,不可避免地又涉及到合同当事人的法定解除权。那么,本案买房产究竟是否有权解除合同呢?根据合同法理论和现行法律规定,答案是否定的。在合同法理论中,根据违约的程度不同,违约可分为根本性违约(严重违约)和一般性违约(轻微违约)。《联合国国际货物销售公约》规定根本性违约是指违反了合同的“重要的,根本性条款”,并且“一方当事人违反合同的结果,使另一方当事人蒙受损害,以至于实际剥夺了他根据合同规定有权期待得到的东西”。又如《德国民法典》326条规定“因迟延致契约的履行于对方无利益时,对方不需指定期限即享有解除合同的权利”。可以看出,世界各国对此有一个共同的立法精神,即只有在这种根本违约的情形下,法律才赋予另一方单方解除合同的权利。同时我国合同法第九十四条也规定了法定解除合同的五种适用情形。该条款虽然没有明确使用根本性违约的概念,但在对待一方违约对合同法定解除的影响方面,也是贯彻了区别对待的原则:只有在一方当事人迟延履行了主要债务(不是所有债务),经催告后在合理期限内仍未履行这种债务人已经丧失履行诚意的情况下:或者当事人一方迟延履行债务或有其他违约行为致使不能

实现合同目的这种因违约而导致合同的履行对另一方已经丧失意义的情形下，另一方才能行使法定的单方解除合同的权力。法律之所以这样规定，正是为了防止在合同一方当事人稍有违约的情形下，另一方当事人动辄以此为借口，撕毁合同，破坏交易。结合本案看，房地产公司已交付房屋，买房产也已支付房款。合同双方订立合同的根本目的已实现，只不过房地产公司交付的房屋没有原来买房产所期望的商业机会和升值潜力大，但它并非没有任何商机和价值，只是程度有所差别。笔者认为，如果在明确本案不存在合同欺诈的情况下，由于缺乏合同解除和可变更、撤销合同的法定情形，买房产只能追究房地产公司瑕疵给付的违约责任。三、从目前我国司法实践看，此类案件的正确处理也不乏其例。2001年3月31日《法制日报》就以“广告承诺没有兑现，法院判决必须履行”为题，刊登一案例。案例中某开发公司售房广告称：“公司将提供免费班车”。但居民入住后，该公司拒绝提供，遂酿成纠纷。最终法院判决该公司立即为住宅区的居民提供免费班车。结合本案，笔者希望房地产公司能充分认识到自己应承担的法律责任，同时争议双方应从实际出发，本着互谅互让的态度，在法庭主持下尽可能达成适当调减房价或赔偿买房户一定损失的协议。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](http://www.100test.com)