

[疑案争鸣]广告构成商品房买卖合同要约吗？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/484/2021_2022__5B_E7_96_9

1_E6_A1_88_E4_BA_89_c122_484098.htm 开栏语：《法制日报》律师广角“律师沙龙”专栏将陆续选择具有典型性的疑难案例、律师行业的热点问题，诚邀相关专业人士、广大读者共同参与研讨，交流前沿、深层法律观点，为促进疑难案例的解决及律师行业管理规范化出谋划策、提供学理思路。“律师沙龙”专栏将是一个法律前沿观点的交流阵地，亦将是“律师广角”版与读者的互动园地。为方便广大读者参与“律师沙龙”专栏研讨，《法制日报》律师广角版将与中国律师网同步互动，中国律师网将同时发布“律师沙龙”专栏研讨的内容并同时征集读者观点。读者可通过致信《法制日报》律师广角版或登录中国律师网参与本专栏活动。新案、疑案、新问题邀你出谋划策“律师沙龙”专家与读者共同商讨周边环境及经营前景宣传能否构成商品房买卖合同组成部分？（系列讨论一）案情简介：1999年至2001年期间，厦门某房地产开发有限公司在楼房未建成前，在报刊上刊登广告并多次推出商品房项目的宣传册，宣传中曾有这样的描述：“钻石店面”，“恰如上海南京路、厦门中山路、24米宽度刚刚好……”，“二期独立店面，间间沿街，直面人潮，……更有厦门温州企业积极介入……”同时在广告中的项目位置示意图中标明该项目相邻的道路。19名业主看到广告后，被广告描述的前景所吸引，与某开发公司签订《商品房买卖合同》，并交纳了首付款及办理按揭贷款。合同签订后，众业主按约履行了义务。但当某开发公司向众业主交付房屋时，

众业主发现与当时承诺不符，根本没有广告中描述的“24米宽道路，与主干道交汇连接”，不但没有“厦门温州企业商会积极介入进行统一管理”，而且也不能作为商铺使用，广告中所称的配套设施“五项健康设施”、“三大海韵中庭”等等无一兑现。于是，众业主拿着某开发公司的广告与其交涉。某开发公司同意就店面门前道路等问题与业主进行协商，并达成解决问题协议。但未能兑现，众业主对于开发公司提出的赔偿20万元的方案，不予认可，遂将某开发公司告上法庭。争议焦点：众业主认为：一、某开发商发布不实广告，此广告已构成合同的要约。二、因签订合同的目的无法实现，某开发商已构成根本违约。理由：在销售广告中所宣传的内容陈述具体明确，对合同订立有决定性影响，应视为合同的要约，系合同的重要组成部分。不仅如此，在交房以后，开发商与业主就广告中的内容达成协议，已构成《商品房购销合同》的补充条款，并产生拘束力，因此双方均应当履行，任何一方不履行构成违约。而某开发公司违背其所做的承诺，应视为违约。业主与开发商订立的合同的目的是商场（经营用房），商场的经营需要一定的道路环境，需要一定的人流量与车流量，周围环境的好坏、配套设施的齐备与否直接影响店面的价值。而本案中，不仅24米的道路没有，而且间间沿街也变成泡影，变成了“间间是胡同”，根本无法经营，因此合同的目的无法实现，构成根本违约，理应解除合同。开发商认为：一、双方签订的合同没有广告内容的约定，其发布的广告是一种要约邀请，并非要约。广告中陈述所涉及的内容并不在其商品房开发范围内，业主也没有证据证实广告陈述对双方签订合同及价格的确定有重大影响，因

此不应视为要约。二、关于根本违约问题：开发商认为，其发布广告有事实依据，不存在虚假广告和欺诈问题，24米海滨休闲购物一条街是根据当时市政的规划而宣传。温州商城的管理模式是因业主不配合而无法实施，且涉及的是店面的经营管理，而不是房屋买卖。即使广告的陈述与事实不一致，承担的也只是缔约过失责任或合同变更、撤销的法律责任，而不是合同解除的法律后果。双方签订的是商品房买卖合同，形成的是商品房买卖合同关系，业主签订合同的目的是购买商品房的，现商品房已经交付，业主的合同目的已经实现，故不构成根本违约。本期讨论问题：被告发布的广告能否构成商品房买卖合同要约？欢迎读者将讨论观点发至lajcxd@126.com专用邮箱或致信本版，同时本期讨论将在“中国律师网”上在线讨论，我报将从中国律师网论坛中选择有代表性的观点予以发布。发表看法，请点击进入中国律师网论坛>>“专业论坛>>合同法”版块。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