

“律师说法”专栏正式发刊上线

新年伊始，万象更新。《消费者周刊》“律师说法”正式上线。本栏目将由江苏诺达律师事务所持续供稿，为广大读者提供服务。

江苏诺达律师事务所成立于2008年，是一家主要从事公司、民商事、刑事业务的综合型律师事务所。自2013年起，律所连年荣获“姑苏区优秀律师事务所”，并先后六年荣获“苏州市优秀律师事务所”荣誉称号。

律师作为典型的知识付费型行业，成百上千的咨询费及不菲的代理费已为公众认知和接受。

在此背景下，诺达律师不忘法律人的社会职责，不改服务人民群众的初心，与《消费者周刊》达成共识，开设“律师说法”栏目。我们希望用“以案释法”的方式，为广大读者普及和传播法律知识。

管子云：“法者，天下之仪也。”“律者，所以定分止争也。”十八大以来，党中央明确提出的全面依法治国方略，党的十九大对新时代推进全面依法治国提出了新任务，明确到2035年，法治国家、法治政府、法治社会要基本建成。

法律家喻户晓，社会长治久安。诺达律师将从民事、商事、刑事等多角度着眼，结合典型案例解析法律，让广大读者能在5分钟的轻松阅读中，了解法律，懂得法律，学习法律，并逐渐学会运用法律。也希望“律师说法”能架起广大读者与《消费者周刊》之间的桥梁，成为广大消费者依法维权的参谋。

衷心祝愿各企业、商家在新的一年里海纳百川，生意兴隆！衷心祝愿每一位消费者在新的一年里万事如意，心想事成！

诺达律师将在“律师说法”中，陪您共度风雨，共迎美好！

(江苏诺达律师事务所主任：戴爱华)

江苏诺达律师事务所



高楼抛物砸坏车辆 物业公司该担责吗？

随着社会经济不断发展，城市建设进程加快，高楼越来越多，“头顶上的安全”引发社会关注。近日，常熟法院审结一起因高空坠物引发的追偿权纠纷。

2019年5月的一天，居住在常熟市某小区的徐某发现自己停放在小区规划停车位上的汽车被砸坏，查看后发现“罪魁祸首”是楼上掉落的一个玻璃瓶。公安机关出具了相关报警记录。因徐某的车辆投保了车损险，经申请理赔，保险公司赔付了车损14560元。后徐某将对外追偿权转让给了保险公司。保险公司认为，小区物业公司未尽到管理责任，同时由于可能的侵权业主与物业管理人之间的侵权责任，尚难明确区分，故向法院提起诉讼，要求物业公司全额承担赔偿责任，暂不问具体的住户和业主主张权利。

被告物业公司辩称，本案所涉事故系高空坠物，被告并非直接侵权人，原告应向直接侵权人进行追偿。被告在服务期间每年均有对于禁止高空抛物的公告、横幅在小区的每栋单元的大厅、电梯和门框张贴和宣传，对于本案高空坠物的发生不存在任何过错，请求驳回原告保险公司的诉请。

常熟法院审理后认为，虽然本案车辆损失的直接侵权人尚未查明，但被告物业公司系该小区的物业管理人，对建筑物的安全负有安全保障义务，应当采取必要的安全保障措施，防止高空坠物或坠落物品造成损害的发生。仅张贴公告提醒不足以认定已尽安全保障义务，本案被告作为物业管理人应承担一定比例的责任。考虑本案的情形，以30%为宜，最终判决被告物业公司赔偿原告保险公司4368元。(华雨 顾志明)

说说“学区房”噱头下的法律风险

“学区房又涨价了”，这样的惊呼声从来都不绝于耳。为了让孩子赢在起跑线上，好的学区成为众多家长买房、换房首先考虑的因素。学区房，也成为开发商售房的金字招牌。然而，由于政策调整、生源变动等原因，原本纳入学区的房屋，可能存在计划落空的风险。还有个别商家，为卖出高价而进行虚假宣传。如果碰到上述问题，我们应该如何维权？

张某的孩子刚好适龄，希望购买一个学区房。一天，他看到某市诚信公司的房产宣传资料写到“住紫台一品，上22中”，于是就跟诚信公司签订了商品房买卖合同。2019年6月，房屋交付，但22中学区范围并不包括张某所购的小区。张某非常气愤，想通过诉讼维护自身合法权益。

通过咨询律师，张某得知选择诉讼有两条路径：一是追究诚信公司欺诈责任，二是要求诚信公司承担违约责任。究竟该如何选择？本案中，张某购房的主要目的是为了解决子女入学问题。开发商的广告宣传与实际学区安排不符，构成民事欺诈。依据《民法典》第148条：“一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”因此，张某有权请求法院撤销购房合同。根据法律规定，合同撤销的后果是返还财产或折价补偿、赔偿损失。如果张某选择撤销合同，则有权要求诚信公司返还购房款并赔偿由此造成的损失。张某称，从购房到交房，房价涨了几十万，自己并不想退房。他希望既保住房子，保住这套房屋的增值利益，同时又获得诚信公司为其不实宣传所承担的赔偿。

于是，律师为张某指出了第二条路，那就是要诚信公司承担违约责任。诚信公司在广告中，写明“住紫台一品，上22中”，表明“紫台一品”是22中的学区房。《民法典》第四百七十二条规定“要约是希望与他人订立合同的意思表示，该意思表示应当符合下列条件：(1)内容具体确定；(2)表明经受要约人承诺，要约人即受该意思表示约束。”根据最高人民法院《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》第三条：开发商投放的学区

房广告如同时满足“①系对该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，②该说明和允诺具体确定，③对该商品房合同订立以及房屋价格的确定有重大影响”这三个构成要件，则被视为法律上的“要约”。也就是说，即便诚信公司没有将“住紫台一品，上22中”写入商品房买卖合同，也被视为合同内容，对诚信公司具有约束力。如果开发商交付的房屋不是学区，则构成违约。因此，张某有权在不解除房屋买卖合同的前提下，要求诚信公司承担违约责任。

最终，张某选择了向诚信公司追究违约责任。诉至法院后，法院最终判决被告诚信公司赔偿原告张某损失10841元。

律师提醒：对于购房人，法律给了足够多的方式来维护自身权益。选择如何维权路径，还需要结合实际情况做细节性谋划；对于开发商，销售广告要审慎，切不可作误导性宣传或虚假承诺。诚信宣传，合法经营才是王道。(江苏诺达律师事务所 姚菲 张超)

设置搜索关键词时“搭便车”，判赔20万！

竞价排名是一种按效果付费的网络推广方式，即企业在购买该项服务后，可以通过注册一定数量的关键词，按照付费最高者排名靠前的原则，让推广信息出现在搜索结果中。近期，苏州市吴江区人民法院就审结了一起因搜索关键词引发的不正当竞争纠纷案件。

原告苏州某环保公司主张，其公司自成立以来先后被省市各级部门评定为“苏州市吴江区科技领军人才”“高新技术企业”“2018年度十大科技创新先进企业”“2019年苏州市专精特新示范中小企业”等，在行业内具有一定知名度和影响力。原告发现，在360和百度搜索引擎输入自己的企业名称或企业名称简称，搜索结果第一位跳转的都是被告上海某化工公司网站。原告遂向网络平台投诉并向被告发送律师函，被告收函后未能停止侵权行为，后

原告诉至法院，要求被告停止侵权行为，赔偿损失20万元及合理费用18300元。

被告上海某化工公司认为，其与原告不存在竞争关系，上述搜索结果的出现是因为搜索平台异常所致，且上述搜索结果未对原告产生负面影响，不应赔偿经济损失。

法院经审理后认为，原告苏州某环保公司自设立以来获得诸多荣誉，在业内积累了一定的商誉和知名度，其企业名称或企业名称简称，依法应受到妥善全面的保护。被告上海某化工公司使用原告的企业名称作为搜索关键词的行为，足以误导相关公众认为二者存在特定关系。由于割裂了前述关键词与原告之间的直接联系，用户无法在第一时间从搜索结果中知晓原告提供的产品或服务，减少了其了解原告业务并与之进行交易的机会。相反，被告由此提升了自身网

站的曝光率，增加了潜在商业交易机会。被告的行为违反诚实信用原则和公认的商业道德，应认定为不正当竞争行为。因被告侵权行为性质恶劣，主观恶意明显，故法院最终全额支持原告主张的赔偿数额，判决被告赔偿原告经济损失20万元、合理费用18300元。被告上海某化工公司不服一审判决提起上诉，苏州市中级人民法院二审维持原判。

法官提醒：本案审理中，法院从搜索平台调取了被告上海某化工公司的后台操作信息，显示该公司将上百家与危险废物经营相关联的企业名称设置为搜索推广关键词，且在收到律师函后未能停止侵权行为，甚至在一审诉讼期间仍然继续类似侵权行为，为体现对恶意侵权行为加大惩治力度的司法态度，故法院全额支持了原告主张的赔偿数额。(游佳 金明)

房屋租期届满，承租人无权主张拆迁补偿

某电子公司与某木业公司签订房屋租赁合同，约定电子公司向木业公司承租苏州市吴中区厂房一处，面积为336平方米，租期至2017年10月18日止，年租金为97776元。合同到期后，电子公司未按期向木业公司返还房屋。2018年3月，涉案房屋纳入拆迁范围。电子公司认为其仍在租赁该房屋，故有权取得因房屋拆迁产生的各项补偿款项，遂向吴中法院起诉，要求木业公司支付其拆迁补偿款21万余元。

木业公司认为，双方之间的租赁合同已于2017年10月18日届满，房屋的动迁发生在合同期限届满之后的2018年3月，且电子公司未支付合同期内的租金，电子公司无权主张拆迁补偿利益。木业公司仅同意基于电子公司安装的7台空调、1台太阳能等设备自愿补偿15000元。

法院经审理后认为，涉案房屋的租赁期限于2017年10月18日届满，电子公司未及时返还房屋，并结欠租赁期限内占有使用费，且电子公司实

际使用涉案房屋至2019年5月，电子公司作为承租人的期限利益已全部实现，在此情况下电子公司无权再取得房屋拆迁补偿。电子公司亦未能举证证明其有权取得相关补偿。除木业公司认可的15000元外，电子公司要求木业公司支付房屋拆迁补偿款的诉讼请求无事实和法律依据，依法不予支持。法院遂依法判决木业公司给付电子公司15000元，驳回电子公司的其他诉讼请求。后电子公司不服提出上诉，二审维持原判。(史华松)

委托熟人装修起纠纷 法官查明事实化干戈

新房购入紧接着就得装修，虽然大部分家庭都将装修发包给了装修公司，但也有部分人基于信赖委托熟人，将装修内容发包给熟人，仅口头约定装修内容和价款，不签订合同或合同约定非常粗疏。然而，因装修产生纠纷后，便双方各执一词，不利于法院查明事实。近日，太仓法院就审结了这样一起熟人装修未签合同引发纠纷的案件。

2015年2月，赵某委托同村的李某为其购买的一套商品房进行装修，因双方较为熟悉，故并未签订装修合同，也未书面的报价单等材料。但在装

修过程中，双方对装修内容、装修价款、装修质量等产生争议，并各执一词，导致完工后数年未进行结算。赵某也未付清装修款。2020年1月，李某找到赵某催款并报警，后因双方协商不成，故李某向法院提起诉讼。

法院经审理认为，虽该房屋装修工程已完工多年，但因双方未签订书面合同，施工项目有哪些、如何确定工程价款、是否存在质量瑕疵均成为本案的争议焦点。承办法官至公安机关调取了出警记录并对相关施工人员进行调查了解，在做了大量工作的

基础上，完成了对装修工程量的确认。在承办法官的法律释明和耐心调解下，参照相应工程量的市场价格，双方达成了和解协议，妥善解决了纠纷。

法官提醒：房屋装修几乎是每个家庭都需经历的一项经济活动，在此提醒广大市民在装修时一定要选择具备资质、管理完善的装修公司，并签订正式的装修合同，对装修内容、建材的规格、质量要求、装修价格、违约责任等内容作出明确的约定。如此，在装修过程中产生争议可依据合同妥善处理。(滕万波 肖佳)

ZARA 全场冬装新款上市

原久泰商厦一楼至三楼

天文眼镜城：超轻时尚架 + 非球抗辐射镜片 98 元，老花眼镜 36 元，暴龙眼镜 398 元，欢迎选购！

地点：观前街久泰商厦四楼

欢迎新老客户光临

苏州乾泰祥



地址：苏州市观前街 138 号