

格式条款无效情形须严把握

法援故事

金某想要购房，便与某中介公司签订《看房确认书》一份，约定，由该中介公司居间介绍带金某上门察看某房屋；金某承诺在看房之日起3个月内不私自与售房者或者第三方就上述房屋签订买卖合同，并进行交易，如违约，赔偿该中介公司房屋买卖总价2%的违约金。当日该

中介公司的工作人员即带金某上门察看了确认书中载明的房屋。一个月后，金某通过其他的中介公司与售房者签订了房屋买卖合同。前一中介公司认为金某严重违约，要求金某支付《看房确认书》中约定的违约金，但金某认为《看房确认书》中的条款为格式条款，应属无效，根本不存在违约金的问题。后双方不能协商一致，该中介公司诉至法院。

本案是一起购房者在获取房地产中介公司提供的房源信息后，私自通过其他中介公司与售房者签订房屋买卖合同，房地产中介公司要求购房者承担违约责任而提起诉讼的案件。本案中《看房确认书》是该中介公司为了重复使用而预先拟定的，并在订立合同时未与金某协商，故该条款属于格式条款。

根据《中华人民共和国合同法》相关规定，格式条款无效大致分为以下情形：(1)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；恶意串通，损害国家、集体或者第三人利

益；以合法形式掩盖非法目的；损害社会公共利益；违反法律、行政法规的强制性规定。(2)造成对方人身伤害的。(3)因故意或者重大过失造成对方财产损失的。(4)提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的。

本案中的《看房确认书》从内容到格式均不具有《中华人民共和国合同法》上规定的几类合同无效的情形，是中介公司为保障自身利益而对购房者行为所作的合理限制，并未排

除金某接受居间服务的主要权利，也没有免除中介公司一方的义务，中介公司仍按约定履行陪同看房等的中介服务。综上，《看房确认书》是金某签字认可的，应属有效，中介公司有权据此追究金某的违约责任。

法院支持了中介公司的诉讼请求，判令金某向中介公司支付违约金。

《庭审实录》法律总顾问
上海市申房律师事务所律师
孙洪林
法律咨询热线：021-63546661

两孕妇大卖场内“连裆码子”伸贼手

双双以盗窃罪被判处拘役

本周案例点评

两名大腹便便的孕妇，进入大超市内不是为了购物，而是觊觎他人的钱包伺机下手。日前，闸北区法院对该起盗窃案公开开庭进行审理，两名被告人双双被判刑。

宣告以前还有其他罪没有判决，应当撤销缓刑，实行数罪并罚。据此判处李某拘役6个月，合并执行拘役10个月，判处蒋某拘役5个月。鉴于二人均为怀孕妇女，依法对其均宣告缓刑。

通讯员 陈小和 本报记者 江跃中

【点评】

定，对怀孕或者正在哺乳自己婴儿的妇女，不致发生社会危险性的犯罪嫌疑人可以取保候审或者监视居住的办法。但这不表示可以逃避法律制裁，法律容不得任何人钻空子。

恋人拌嘴男友驾车离去
痴情女友伸手挽留摔伤

做不成朋友。原来，两人争吵后男友小郑负气驾车离去时，小马以身阻挡受伤，结果男友被追究刑责。这对昔日恋人，最近又因医药费、精神损害抚慰金等赔偿问题，不得不在法庭上尴尬相对。

法院认为，小马和小郑对事故发生均有过错，酌定小郑负10%的责任，而小郑担责9成。据此，法院判决平安财险上海分公司赔偿12万余元，小郑赔偿4.2万余元，同时驳回

其余诉讼请求。

通讯员 王治国 本报记者 宋宁华

【点评】

小马故意挡在车前，保险公司是否应该担责，是这起案件的争议焦点。根据相关司法解释，驾驶人故意制造交通事故导致第三人人身损害，当事人请求保险公司在交强险限额范围内予以赔偿的，法院应予支持。不过，由于商业三者险相关条款明确约定，被保险人、驾驶人故意导致事故发生的，保险人不负责赔偿。因此，小马要求平安财险上海分公司在商业三者险范围内承担保险赔偿责任的依据不足，法院不予支持。

(本报记者 宋宁华 点评)

单一品牌累计销量突破千万辆 上海大众 VW 品牌再创历史新高

据最新销售数据显示，上海大众 VW 品牌累计销量已突破 1000 万辆，成为国内首个销量跨入千万阵营的单一汽车品牌，实现历史性的突破。不仅如此，截至 2014 年 8 月，上海大众 VW 品牌 2014 年累计销量突破 100 万辆，比 2013 年提前 2 个月再次刷新销售记录。

年度销量再破百万 多款车领跑细分市场

据悉，2014 年 1 至 8 月，上海大众 VW 品牌累计销量已突破千万辆，全系热销的销售成绩加快了上海大众 VW 品牌销量突破 1000 万辆的步伐。

上海大众 VW 品牌优异的业绩长期得益于旗下多款产品在各自细分市场的发力。今年 1 至 8 月，桑塔纳品牌累计销售 23 万，取得了月均销售近 3 万辆的好成绩。自 2012 年上市以来，新桑塔纳累计销量已突破 39 万辆。与此同时，Lavida 品牌以家族阵容取得上市 6 年多来累计销量破 170 万辆的成绩，当之无愧地成为 A 级车的领导品牌。在 SUV 市场，途观品牌凭借其智能四驱 SUV 的卓越品质，保持热销之势。今年 1-8 月，途观品牌月均销售高达 2 万余辆。此外，Polo、帕萨特及途安等热销车型也保持销量领跑细分市场的强劲表现。

强大产品谱系 覆盖多元化市场需求

优异的市场表现也源于上海大众 VW 品牌不断丰富产品谱系。目前，上海大众 VW 品牌旗下产品已覆盖 A0 级、A 级、B 级轿车及 SUV、MPV 细分市场，形成包括 Polo、Lavida、桑塔纳、帕萨特、途观、途安等多个车系品牌的强大阵容，全面服务于消费者多元化的用车需求。凭借对中国车市和消费者需求准确把握，上海大众 VW 品牌以前瞻性的产品战略布局国内市场，赢得市场先机。近年国内 SUV 市场份额快速增长，上海大众前瞻把握市场需求，途观品牌自 2010 年上市以来多次夺得细分市场销量之冠。在竞争激烈的 A 级车市场，Lavida 品牌形成家族化战略，以多元化的全系产品树立竞争优势，也成为 VW 品牌不断缔造车坛传奇的长青例证。

2014 年，上海大众 VW 品牌推出多个改款新车；此外，全新轿跑车型——Lamando 凌渡也揭开了神秘面纱，与广大消费者见面。2014 年 5 月，A0 级时尚精品小车 New Polo 携手 Cross Polo 上市，以越级科技配置和时尚动感造型再次成为新青年的潮流之选。此外，途观 2015 款、途安 2015 款及 2015 款新



桑塔纳也于不久前推出，为消费者再次呈现 VW 品牌产品的非凡魅力。2014 年成都车展，上海大众 VW 品牌新造实体轿跑 Lamando 凌渡隆重登场，其兼具动感与优雅的新跑造型及多项前瞻智能配置，引发强烈关注。凌渡的出现，将填补上海大众在新跑细分市场的空白，引领轿跑流行新潮流。七款上海大众 VW 品牌 30 周年纪念版车型在成都车展联袂上市，同样备受瞩目。

以消费者为本 销售服务能力持续完善

在 2014 年 6 月出炉的中国汽车销售满意度研究 (SSI) 榜单中，上海大众 VW 品牌大幅领先行业平均水平，位居高满意度汽车品牌行列。如今，便捷的售后服务网点和高品质服务已经成为上海大众 VW 品牌优秀市场表现背后的强大支撑。

在车主关爱服务方面，今年“大众一家·上海大众汽车俱乐部”全面升级，它关注于消费者购车、售后维护、自驾及全日常生活等全生命周期的各种需求。上海大众 VW 品牌旗下著名服务品牌“Techcare”，已连续七年荣获“中国汽车服务金牌五星级售后服务品牌”称号。2014 年“Techcare”推出“贴心顺车”、“贴心管家”等服务，为车主出行更添信心和温馨。此外，“Das WeltAuto”上海大众汽车·国际二手车品牌也为消费者带来高品质的二手车产品及专业服务。随着服务能力的不断提升，上海大众 VW 品牌旗下销售服务网点也在全面持续扩展。截至 2014 年 8 月，上海大众 VW 品牌销售服务网点达到了 1,115 家(包括所有一、二级网点和在建单位)，其分布广度及布点密度在国内市场均处领先地位，为车主构筑起值得信赖的全方位销售服务体系。

