

■以案释法

购房补贴未选最优，损失谁承担？

买房时，两种人才购房优惠只能选择一种。购房人听取销售人员的意见后，领取了7.91万元购房补贴，后来却认为自己本可以使用12万元购房券。两者相差4万余元，这笔“少享受”的优惠能否要求开发商赔偿？

销售人员对购房政策发表看法，是否等同于开发商作出承诺？开发商已经提供政策文件后，购房人是否还应自行核实、审慎选择？一起来看看下面这起案件。

基本案情

陈某与杜某系夫妻。二人准备购买某置业公司开发的商品房。陈某符合当地青年人才购房优惠政策，可以在“购房总价5%补贴”和“12万元购房券”两种优惠方式中选择一种。

在看房过程中，陈某就两种政策如何选择向销售人员王某咨询。王某表示，自己只了解当年新出台的购房券政策，并根据公司当时的销售折扣情况，认为“购房券可能没有网申价六五折合适”。

此后，销售人员主动将《徐州市区青年人才购房券补贴实施细则》发送给陈某、杜某及其家人，并提醒他们自行研究。

收到文件后，陈某也就相关政策向有关部门进行了咨询。

之后，陈某、杜某与某置业公司签订《商品房买卖合同》，房屋成交价为158.25万元。购房后，陈某选择按照原有政策申请购房补贴，最终获得补贴7.91249万元。

事后，陈某认为，如果当时选择使用12万元购房券，可以享受更多优惠。其之所以没有选择购房券，是受到销售人员有关说法的影响，由此少享受了约4.1万元优惠。陈某、杜某遂诉至法院，要求某置业公司赔偿相应损失。

法院审理

法院经审理认为，开发商是否需要承担赔偿责任，关键要看其销售人员在订立合同过程中是否故意隐瞒重要事实、提供虚假信息，或者存在其他违反诚实信用原则的行为。

本案中，销售人员所称“购房券可能没有网申价六五折合适”，是根据其对公司销售折扣和购房政策的理解作出的比较性判断，并非对政策内容的虚构或者篡改。从双方沟通情况看，销售人员还明确表示自己仅了解当年新出台的购房券政策，并未以政府部门或者政策解释人员的身份，对优惠结果作出明确保证。

同时，某置业公司在签订合同前，已经将购房券政策文件发送给陈某、杜某及其家人，为购房人进一步了解、核实购房政策提供了条件。陈某收到文件后，也实际向有关部门进行了咨询。因此，现有证据不足以证

明某置业公司故意隐瞒政策内容或者向购房人提供虚假信息。

人才购房优惠如何选择，涉及申请条件、使用规则、房屋售价以及购房券能否与开发商折扣叠加等多方面因素。销售人员并非政府政策的权威解释主体，其个人理解和比较意见通常只能作为参考。陈某、杜某在已经取得政策文件并向有关部门咨询的情况下，应当结合自身条件，对两种优惠方式进行比较并自主作出选择。

陈某最终选择申请购房补贴，是其了解相关信息后作出的决定。其主张的优惠差额与销售人员的陈述之间，也缺乏直接、必然的因果关系。因此，法院认定某置业公司不构成缔约过失，不应承担赔偿责任。

一审法院判决驳回陈某、杜某的诉讼请求。陈某不服，提起上诉。二审法院审理后认为，一审判决认定事实清楚、适用法律正确，遂判决驳回上诉，维持原判。

法官说法

《中华人民共和国民法典》第五百条规定，当事人在订立合同过程中，故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，或者有其他违背诚信原则的行为，造成对方损失的，应当承担赔偿责任。这在法律上称为“缔约过失责任”。

但并非销售人员的意见与最终结果不一致，开发商就一定要承担赔偿责任。判断开发商有无过错，不能只看购房人最后是否少享受了优惠，还要看销售人员具体说了什么，是否故意提供错误信息或者隐瞒重要事实，有没有对优惠金额作出明确承诺，以及购房人的损失与销售人员的行为之间是否存在直接关系。

本案中，销售人员使用的是“可能没有……合适”这样的比较性表述，并未承诺选择某种方案一定可以获得更多优惠。开发商随后

又向购房人提供了政策原文，购房人也自行向有关部门进行了咨询。在这种情况下，购房人已经具备进一步了解政策、比较不同方案的条件，最终选择哪种优惠方式，应当由其结合自身情况独立决定。

当然，这并不意味着开发商及其销售人员可以随意解读政策。商品房交易金额较大，涉及人才补贴、购房券、税费减免、公积金贷款等事项时，销售人员应当如实说明自己了解的情况，不能夸大优惠效果，更不能将个人理解包装成确定结论。对于不清楚或者无法确定的政策内容，应明确提醒购房人以政府部门发布的文件和权威答复为准。如果销售人员故意提供虚假信息，或者对优惠金额、使用方式作出明确承诺，导致购房人作出错误选择，开发商仍可能依法承担相应责任。

法官提醒

购房人在选择各类优惠政策时，也应注意以下几点：

认真阅读政策文件。对于申请条件、使用期限、优惠金额以及能否与其他折扣同时使用等问题，应当向政策主管部门核实，不宜仅凭销售人员的口头解释作出决定。

固定重要承诺。销售人员如果对优惠金额、折扣方式或者补贴能否叠加作出明确承诺，购房人应要求写入商品房买卖合同或者补充协议，并约定无法兑现时的

责任。

注意保存证据。购房过程中形成的宣传材料、聊天记录、政策文件、咨询记录及合同文本等，都应妥善留存，以便发生争议时证明销售人员是否作出承诺以及承诺的具体内容。

开发商应当诚信介绍、如实告知，购房人也应主动了解、审慎选择。只有交易双方各尽其责，才能避免因政策理解不同产生纠纷，让各项惠民政策真正落到实处。

■基层动态

为“两元店”划出“红线”

为深入推进暑期未成年人保护工作，护航秋季平安开学，近日，徐州市鼓楼区人民检察院针对前期制发的社会治理检察建议开展“回头看”，联合市场监管部门深入辖区“两元店”，开展了一场面对面的普法宣传和专项检查。

“这把刀属于管制刀具范畴，销售本身需要资质和实名登记；即便不属于管制刀具，只要具有

危险性，就绝不能卖给孩子。”在未检干警手中，一件件货架上的商品成了普法的“活教材”。现场，干警们重点向经营者讲解了“什么是管制刀具”“哪些属于危险器具”，并划出一条不可触碰的法律红线：向未成年人售卖危险物品，轻则行政处罚，重则面临民事甚至刑事责任。

身边的市场监管执法人员同步检查进货台账，并将印有“禁

止向未成年人销售危险器具”的警示贴，端正地贴在收银台最醒目的位置。一张张蓝底白字的提示贴，既是给经营者的“紧箍咒”，也是给消费者的“警示牌”。

“以前真没注意，以为摆着卖就完了。你们这么一讲，我清楚了，以后看到学生来买这些，肯定不卖！”一名店主听完讲解后恍然大悟，边说边主动下架了部分不适宜向未成年人展示的商品。

从“不知道”到“弄清楚”，从“无所谓”到“主动守”。此次联合行动，将检察建议从“纸面”落到“店面”，把住了“销售对象”这一关键关口。

下一步，鼓楼区人民检察院将继续紧盯开学前后的关键节点，定期开展“回头看”，以高质效法律监督助力净化未成年人成长环境，让“不向未成年人售卖危险器具”成为每一位经营者的自觉行动。