案例点评七

案情概述：出卖人、买受人双方之间的一切权利义务以合同、本协议及附件的约定为准，出卖人的售楼书、售楼广告、沙盘、模型等宣传材料上所记载的内容和出卖人的销售人员的口头承诺均不做为双方的约定和验收房屋的依据，如有变化，出卖人不另行通知。

法律点评：房地产公司排除其在广告中的一切陈述，以及销售人员的保证，若不加以规范，将会导致广告公司严重夸大消费宣传，误导消费者。

《中华人民共和国广告法》第四条：“广告不得含有虚假或者引人误解的内容，不得欺骗、误导消费者。广告主应当对广告内容的真实性负责。”《中华人民共和国消费者权益保护法》第八条：“消费者享有知悉其购买、使用的商品或者接受的服务的真实情况的权利。”

《最高人民法院关于审理[商品房](https://www.66law.cn/special/spf/%22%20%5Co%20%22%E5%95%86%E5%93%81%E6%88%BF%22%20%5Ct%20%22https%3A//www.66law.cn/laws/_blank)[买卖合同](https://www.66law.cn/special/mmht/%22%20%5Co%20%22%E4%B9%B0%E5%8D%96%E5%90%88%E5%90%8C%22%20%5Ct%20%22https%3A//www.66law.cn/laws/_blank)纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条：“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就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具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，构成要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。”

上述违约还存在房地产公司排除自身义务的情况，根据《中华人民共和国民法典》第一百五十三条：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。”

第四百九十七条：“有下列情形之一的，该格式条款无效：

(一)具有本法第一编第六章第三节和本法第五百零六条规定的无效情形;

(二)提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利;

(三)提供格式条款一方排除对方主要权利。”

因此，开发商的格式条款约定不但违反了《消费者权益保护法》第二十六条的禁止性规定，而且还存在不合理的免除或减轻其责任，因此属于无效条款。

结语：当消费者发现开发商发布的商品房销售广告，出现上述排除自身权益的相关条款时，一定要查询开发商的实际规划图，如若二者之间存在冲突的，应当让开发商说明相应的情况，并及时向当地主管部门进行核实求证。