

守护未成年人的“元宇宙”

徐汇区多部门联合互联网游戏企业共筑清朗网络空间

□ 段 为

本报讯 7月27日下午,徐汇区未成年人网络保护工作会议召开,会议由徐汇区检察院牵头,区委统战部、公安分局、团区委、区网络游戏企业联盟企业代表和区人大代表共同参与。

会议发布了《关于加强上海市徐汇区未成年人网络保护实施意见》,区网络游戏企业联盟代表企业签署《徐汇区网络游戏行业未成年人保护倡议书》。一系列有温度的举措将有效呵护未成年人身心健康,为维护未成年人在网络空间的合法权益构筑起全方位的保护屏障。

会上,区人大代表、逸夫小学校长李川以数十年教学经历中遇到的未成年人沉迷网络的案例为切入点,呼吁加强未成年人网络游戏监管,强化平台和学校、家长的三方联动,共同保护好未成年人个人信息,营造清朗网络环境。

团区委书记陆璟琨进行工作交流。她表示,徐汇团区委立足未成年人现实需求和发展需求,努力将法律中的要求落到实处,帮助青少年正确认识网络、有效利用网络,不断优化“青春自护”“健康守护行动”等品牌项目。

公安徐汇分局副局长陈列中在讲话中表示,要着力净化未成年人网络空间环境,严打涉未成年人网络违法犯罪活动,紧盯未成年人活跃的网络平台,定期



开展网络安全监督检查,对存在直接影响未成年人身心健康内容坚决依法查处。

区人民检察院副检察长马玮玮作讲话。她介绍了徐汇区近年来涉未成年人网络案件情况,通过数据和案例分析阐明了未成年人网络保护的重要意义。期待通过司法部门与政企协同配合,举全社会之力,共同贯彻《未成年人保护法》。

未成年人网络保护是一项长期性、系统性的工作,需要多方联动,综合治理。除政府、学校、家庭的努力外,也需要社会、企业的齐参与。2020年12月,在区

委统战部的指导下,徐汇团区委与区工商联携手推动10家区域内网络游戏企业成立了徐汇区网络游戏企业联盟。徐汇团区委与联盟共同签订“云选会”就业协议,助力青年高质量就业。一年多来,全体成员单位在落实未成年人防沉迷系统、传播中华优秀传统文化推动文化出海等方面主动作为,投身公益事业,履行社会责任。

会上,以米哈游、莉莉丝、游族等为代表的6家网络游戏企业加入了徐汇区“汇青春”青年讲师团,他们将立足行业特点,

积极开展未成年人网络保护宣传工作,同时引导更多的互联网企业加入,为未成年人营造健康、安全、干净的网络环境。

值得一提的是,在团区委的指导下,市阳光中心徐汇工作站在未成年人网络保护方面也持续发力。去年以来,在社区、学校等场域开展系列未成年人网络保护专项活动“网络保护我知道”“爱心暑托班之网络保护篇”等共计41场,覆盖1163人次。活动主要从网络的定义介入,让未成年人正确认识和了解网络的发展历史。其次重点讲述目前在上网过程中会遇到的安全陷阱,提高未成年人的网络安全意识,学习如何避免陷入安全陷阱、泄露个人信息、隐私,造成财产等损失。

在未成年人网络保护专项工作外,徐汇团区委一直以来在未成年人保护工作给予全方位地关注,并积极持续地探索实践,指导联动市阳光中心徐汇工作站的青少年事务社工深入社区、学校关注未成年人现状,2021年至今共开展系列“娱法同行”青少年普法项目、“护你童行”服务传项目、“青苗成长计划”安全自护项目等,共248场,覆盖6861人次。活动针对区域内中小学生普及刑法、治安管理条例、反家暴法等法律知识;提高未成年人禁毒拒毒意识,了解吸烟危害;提升抗压抗挫能力,学习情绪控制能力。

开发商赠送面积靠谱吗? 法官教你如何避坑

□ 钟 发

案例一

基本案情:

2018年,李某想买个“单身公寓”,于是来到湖南省岳阳市岳阳楼区一小区,向某房屋置业公司交纳了购房定金5000元。几天后,她在该置业公司工作人员的带领下参观了样板房,该样板房当时有阳台。从楼层平面示意图来看,自己所购房型也有阳台设置标志,并标明该部分为全赠与面积空间。

于是,李某当场与某房屋置业公司签订《商品房买卖合同》,并交纳房屋首付款20.82万元,剩余购房款20万元将向银行申请抵押贷款,房屋于2019年5月1日交付。然而到收房时李某发现,自己的房子根本没有阳台,于是拒绝收房,拒绝提交资料办理贷款手续,也拒绝交清剩余房款。某房屋置业公司将李某起诉至法院,李某反诉对方,要求解除商品房买卖合同,退还首付款。

法院判决:

湖南省岳阳市岳阳楼区人民法院经审理认为,房屋增设阳台系对原房屋的改造,开发商将其作为全赠与面积空间赠与购房者,购房者因此可以增加房屋实用面积,亦能在使用上有更好的布局,这对购房者来说无疑具有极大的诱惑力。本案中可以推定李某购买案涉房屋

与此具有因果关系,李某有理由相信交付的房屋具有与样板房一致的增设阳台部分,李某基于案涉房屋未增设阳台而不接受该房屋具有合理性,其主张交付的房屋没有阳台不能满足购房时的需要,因开发商违约致使合同目的不能实现,从而要求解除合同的诉求应当予以支持。最终法院判决解除双方之间的房屋买卖合同,某置业公司返还李某购房款20.82万元。

法官提醒 >>>

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》(2020修正)第3条规定:“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。”

开发商所谓的“赠送面积”往往不会像产权面积一样进行明确具体的约定,隐含着一定的法律风险,故开发商及购房者对此应权衡利弊,理性谨慎看待“赠送面积”,避免相关纠纷发生。

案例二

基本案情:

2016年3月,购房者到开发商售楼处了解的涉案户型,系两套单身公寓合并为一套的中户型住宅(新户型)。开发商在售楼大厅摆放的“置业计划书”上以明显方式将新户型与老户型(前期开盘户型)之间的公共面积(公共走廊)标识为“赠送全部面积”,售楼人员也向购房者口头说明“赠送全部面积”区域可以做厨房,这样“计价面积”区域和“赠送面积”区域合起来就可以分隔为“两房两厅一厨一卫双阳台”,售楼书封面也以显著文字将“两房两厅一厨一卫双阳台”加以注明。

交房时,开发商在新、老户型的公共面积外立了入户门,将此公共面积作为“赠送全部面积”划入案涉户型房套内面积。但交房后因老户型业主向相关部门投诉,要求将设立在公共面积的涉案户型入户门拆除,恢复公共走廊使用功能,导致开发商承诺的“赠送全部面积”无法兑现。购房者认为开发商以虚假宣传的手段诱使消费者购买该户型的行为构成欺诈,故向法院起诉。

法院判决:

福建省长汀县人民法院经审理认为,开发商在其销售大厅展示的“置业计划书”户型图中对赠送面积部分的标示和其

工作人员以口头承诺等方式向购房者发出要约后,购房者据此与开发商签订《认购书》《商品房买卖合同》的行为属合同法上的承诺,因此双方关于赠送面积的合同关系成立。但因赠送部分的公共面积为该栋楼全体业主所共有,开发商的赠送行为损害了全体业主的利益,因此这部分的赠送内容无效。

此外,开发商已按承诺的内容设立入户门将赠送部分交付给购房者,而开发商拆除入户门既是执行有关主管部门的行政决定,也是承担合同无效后履行恢复原状义务的行为,拆除行为具有合法性和正当性。综上,开发商的行为不构成欺诈,但对购房者的签约意愿产生一定的影响,开发商明知是公共部分仍对购房者承诺予以赠送,应对购房者期待合同履行后的利益损失承担赔偿责任,遂判决开发商按照合同约定的每平方米单价的80%赔偿不能履行向购房者赠送部分面积承诺的损失。

法官提醒 >>>

购房时,“赠送面积”这种噱头是开发商提高竞争力的重要手段,但开发商所谓的“赠送面积”在实际交易中尚存在诸多问题。以本案为例,一方面,开发商承诺的赠送面积明显是业主共有部分,这样的赠送行为必然损害全体业主的利益,这部分的赠送内容在法律上应属无效;另一方面,开发商承诺赠送的面积是否能够计入《不动产权证书》也存在许多现实问题。