检察官说:电竞酒店应谢绝未成年人进入

□ 本报记者 王春
□ 本报通讯员 吴攸

“在这里开黑真的爽翻了!”“周末开黑来这家电竞酒店快乐一下!”网络上富有感染力的词汇不断刺激着青少年的眼球,电竞酒店这一新业态依赖大量拥趸在全国各地发展势头猛进。

2022年11月24日,中国旅游饭店业协会与同程旅行联合发布《2022电竞酒店市场研究报告》。该报告显示,电竞酒店的核心客群以90后、95后等“网生一代”为主。截至2022年6月,全国电竞酒店存量约1.1万家,至2022年底全国电竞酒店存量预计为1.5万家,预计到2023年将突破2万家。

聚众打游戏安全隐患多

随着电竞酒店遍地开花在青少年群体中备受追捧,公安、检察机关在日常办案中也逐渐将目光聚焦于此。

浙江省诸暨市人民检察院检察官金纯盈2021年5月在办理一起未成年人盗窃案时发现,多名未成年人结伙入住该市某电竞酒店通宵玩网络游戏,之后又盗走了房间内四块高端配置的显卡,后交由他人销赃获利。

这起看似简单的盗窃案引起了金纯盈的注意:为何多名未成年人能够在酒店内通宵玩网络游戏?为何酒店内的电脑显卡价值如此之高,电脑配置如此高端?

带着这一系列疑问,金纯盈感到电竞酒店这一新事物在未成年人网络保护方面可能存在盲区。

在这之后的调查中,金纯盈与同事发现青少年聚集电竞酒店通宵玩游戏甚至长期住宿不归家的现象十分常见。比如在某个节假日晚上的走访中,检察官发现一电竞酒店某4人间中有12人在场,其中10人是未成年人,6人是在校学生,但登记信息仅为1名成年人;而另一电竞酒店一“五黑房”中有11人在场,其中9人为未成年人

诸暨市检察院的检察官了解到,电竞酒店中聚集的未成年人绝大部分纯粹是为了玩游戏,因为网吧对年龄的限制他们无法进入。

“未成年人可以入住酒店”的漏洞,电脑配置完善的电竞酒店似乎成为未成年人的“变相网吧”。

这一特殊性质使得电竞酒店比普通酒店的回购率更高,甚至一些青少年以连续多日包房、轮流包房的方式长住,有未成年人“住到钱花光了才出来”。

电竞酒店以提供上网服务招揽未成年人入住,直接引发了未成年人沉迷网络、夜不归宿、逃课辍学等风险问题。“成瘾性”倾向使得电竞酒店不单纯是“酒店+网吧”的边界不清晰场所,更成为未成年人犯罪乃至被侵害的灰色地带。

比如金华市经济技术开发区三路口社区人口密集,酒吧、KTV、网吧、电竞酒店、网约房等娱乐场所和新兴业态密布,吸引年轻群体聚集,涉未成年人警情多发高发,其中以盗窃、寻衅滋事、性侵害犯罪案件居多。

由于电竞酒店人住人员鱼龙混杂,容易传染恶习,还会衍生出团伙盗窃、聚众赌博、贩毒吸毒等违法甚至犯罪行为。特别是有男女混住情况发生,更容易导致性侵等案件的发生。极易引发青少年家庭矛盾,造成社会危机。

边界模糊如何监管补位

电竞酒店究竟是网吧还是酒店?

衢州市开化县人民检察院检察官汪美认为,电竞酒店是一种依托于电竞游戏的新型酒店,但其性质定位为酒店还是互联网上网服务营业场所尚未明确,导致实践中是否需要办理《网络文化经营许可证》、是否允许接纳未成年人进入尚未统一。

当前,网吧、酒吧、歌舞娱乐场所是未成年人保护法明文规定的未成年人不得进入的场所,因为未成年人进入其中可能会有醉酒吸烟、沉迷网络等不良行为,甚至引发违法犯罪或遭受侵害。

电竞酒店的特性和网吧很相像,又如此吸引未成年人沉迷其中,对未成年人进入的管理却相对宽松,使得大量未成年人能够比较容易地进入。

这也引发了检察官们的担忧。

2022年3月,诸暨市检察院在召开公益诉讼公开听证会后,发出了浙江省首个电竞酒店公益诉讼检察建议,建议相关部门对电竞酒店实行“住宿+上网”双登记制度,并构建数字化应用场景实时预警,禁止接纳未成年人进入上网。

这之后,2022年9月,宁波市人民检察院针对电竞酒店这一未成年人保护和监管盲区,主动与市级相关行政机关逐个进行一对一沟通磋商,并牵头邀请市文化广电旅游局、市公安局、市司法局和市中级人民法院,召开规范未成年人进入电竞酒店公益诉讼工作联席会议,分析现状,研判相关法律适用难点,最终就规范未成年人进入电竞酒店工作达成共识、形成合力。

宁波市检察院将联席会议达成的共识形成专题会议纪要,明确各相关部门在规范未成年人进入电竞酒店相关工作中的职责任务,明确可根据未保法第五十八条规定,参照互联网上网服务营业场所,将电竞酒店认定为“不适宜未成年人活动的场所”,并指明对日常执法检查或联合执法中发现的相关电竞酒店经营者违反未保法第五十八条规定的行为,由文化广电旅游部门依照未保法第一百二十三条的规定处理。同时规定,公安机关依据特种行业管理职责,加强对电竞酒店的日常管理,并对电竞酒店进行特种行业许可证审批时,督促经营者不得任意允许未成年人进入;公安、文化广电旅游部门会同其他职能部门协同开展执法检查、依职权查处电竞酒店相关违法行为。

合理引导行业健康发展

今年3月,文化和旅游部、公安部、国务院未成年人保护工作领导小组办公室研究起草《文化和旅游部 公安部 国务院未成年人保护工作领导小组办公室关于加强电竞酒店未成年人保护工作的通知(征求意见稿)》(以下简称征求意见稿),拟规定严禁电竞酒店违规接待未成年人。

征求意见稿提出,电竞酒店经营者不得允许未成年人进入专业电竞酒店和非专业电竞酒店的电竞房区域。电竞酒店应设置未成年人禁入标志,电竞酒店经营者应当在消费者预订、入住等环节明确告知其电竞房区域不接待未成年人。电子商务平台经营者应当核验电竞酒店提示信息,不得允许持未成年人身份证预订电竞房。各省级文化和旅游行政部门应当会同公安机关部署开展电竞酒店摸底排查工作。

电竞酒店经营者绷紧“拒绝未成年人进入”这根弦,监管监督部门如何及时发现未成年人违规进入此类场所呢?

诸暨市检察院研发“电竞酒店数字化监管应用”,利用旅馆住宿登记数据、上网登记数据、罪错未成年人数据碰撞比对,实现电竞酒店后续接纳未成年人入住、上网异常情形的实时预警,以数字化手段督促行政机关加强监管。

电竞酒店作为一种新业态亟待监管走向规范,检察官也建议广大经营者要增强法治意识,依法规范经营,不适宜未成年人活动的场所依法谢绝未成年人进入,进入的及时劝离,宾馆接待未成年人入住的,规范做好登记询问。同时也需要大家进一步提升社会责任感,对与未成年人有关情况,多关心关注,发现可能有未成年人受到侵害的,及时履行报告义务。

同时,检察官提醒各位家长,在忙碌的工作之余也应当履行好对孩子的监护教育职责,关注孩子的身心健康,掌握孩子的日常动向、交友情况等关键信息,如果发现有不良行为要及时干预、纠正,发现孩子有受侵害的线索或苗头,及时采取保护措施。

漫画/高岳

卖家未说房中有人自杀,构成欺诈

□ 本报记者 赵红旗

二手房往往因价格实惠受到不少购房者的青睐,特别是碰到那些急需用钱的卖家,还可以压压价,非常划算。王某在河南省巩义市区看中一套二手房后,很快全额支付了86万元的购房款,房屋过户登记手续也顺利完成,但5个月后获知的一条信息让她把卖方诉至法院。

“这套房子原来的女主人在房间内自杀。”听到邻居无意中说起房屋过去的情况,王某感到后怕,但房款已经全额支付,而且完成了过户,这该怎么办呢?

房屋过户后发现是“凶宅”

2021年5月31日,王某与李某、崔某夫妇签订房屋买卖合同,约定以86万元的价格购买李某、崔某共同所有的位于巩义市区的一套房产。同年7月初,双方顺利完成房屋过户登记手续,王某取得不动产登记证书。

2021年10月初,王某听闻崔某前妻马某于10年前在涉案房屋内自杀身亡。“我买到的是‘凶宅’,今后怎么能安心住下去?李某、崔某夫妇隐瞒该事实,构成欺诈。”颇受困扰的王某向巩义市人民法院提起民事诉讼,请求撤销与李某、崔某夫妇的房屋买卖合同,退还所支付的全部购房款86万元,并将房屋重新过户到买卖前的李某名下。

李某、崔某夫妇辩称,王某所诉基本事实属实,但不构成欺诈。

法院查明,2009年2月24日,崔某购买涉案房屋。2009年10月22日,崔某与马某登记结婚,2010年5月28日,马某在该房屋内自杀(煤气中毒)。崔某与李某登记结婚后,于2018年10月17日将该房屋变更登记在李某名下。崔某、李某共同将涉案房屋出售给王某时,未将涉案房屋中发生过人员自杀的事实告知王某。

法院审理认为,当事人在订立合同过程中,应当遵循诚实信用原则,如实披露与订立合同有关的重要信息。择善而居,趋利避害,是一种朴素的传统风俗。房屋中曾发生过非正常死亡的事件,虽然并不影响房屋的实际使用价值,但对于普通民众而言,该情形却会对居住人的心理产生重大影响,足以对其作出是否购买房屋的真实意思造成影响。因此,出卖方负有向购房人如实披露、告知的义务。

本案中,被告李某、崔某未如实告知马某在涉案房屋内自杀的事实,使原告王某在违背真实意思的情况下签订并履行了房屋买卖合同,构成欺诈,原告要求撤销房屋买卖合同并要求返还购房款86万元、协助过户的主张,法院予以支持。

主审法官张瑞丽解释说,在传统民间文化中,“凶宅”属物之瑕疵,会影响房屋的交换价值,公众对于“凶宅”的避讳心理属于公序良俗的范围,故依据诚实信用原则及对传统风俗的尊重,出卖方对该信息故意隐瞒的,则构成法律意义上的“不作为方式”的欺诈,双方合同应当予以撤销。

如何避免买到“凶宅”

“法律上没有‘凶宅’的定义,自然也没有将该信息列为必须披露的信息项目。一般来讲,‘凶宅’是指曾发生过凶杀、自杀、意外等非自然原因死亡事件的房屋,但老人自然死亡、正常病亡等不包含在内。”河南郑港律师事务所律师陈天鹏说,随着经济社会的发展,二手房因具有价格实惠、地理位置优越、交通便利等特点,且交易成功后可以直接入住,市场持续处于火热之中,但由于二手房交易涉及多个环节,隐含各种交易风险,有的购房者买到“凶宅”后,在精神上承担着巨大的压力。

“买卖二手房时,购买方可向房屋中介、出售方询问有无非正常死亡等相关情况,出售方应遵循诚实信用原则,把房屋曾发生的诸如非正常死亡等影响个人购房的重要信息主动告知,避免可能出现的法律风险。”陈天鹏建议,买家在购买二手房时,可在合同中明确买卖条件,比如要求卖方保证所出售房屋中未曾发生过非正常死亡等可能导致买家心理不安的情况。这样的约定,既可以督促卖方如实披露房屋信息,也可以让买家在发生纠纷寻求法律救济时有据可依。

“不少二手房买卖都是通过房屋中介成交的,买家除要求房屋中介按照行业规章制度的规定,如实告知物业的权属、面积、使用年限、用途、抵押、租赁、使用限制等基本情况外,还可要求对所售房屋是否出现过非正常死亡等情况进行告知,并在合同中进行约定。”陈天鹏说。

二手房买卖应做到诚实信用

“二手房买卖中容易出现纠纷,究其原因,是因买家和卖家的利益不一致。但只要本着诚信、公平的原则,就能避免纠纷,依法维护好买卖双方的权益。”郑州市中原区房管局相关负责人说。

这位负责人坦言,买家在买二手房时,首先考虑的一定是房价,如果不考虑房价,就会去选择购买新房,新房不存在非正常死亡等情况。有的二手房地理位置好,无论是结构还是采光都很理想,但房价却很便宜,购房者容易被眼前的诱惑所蒙蔽,以为捡了个大便宜。

“在传统观念里,房屋里死过人是十分不吉利的。有些房主为了顺利出售房屋,在订立合同时故意隐瞒房屋发生过非正常死亡事件的事实,又以较低的价格作为诱饵,买方在没有查清事实的情况下贸然购房,事后得知事实真相后,往往会发生纠纷。”这位负责人说,如卖房人故意隐瞒真相或虚构事实,则违背了诚实信用原则,构成欺诈,应当承担违约责任。

“买卖双方在平等自愿的基础上签订的房屋买卖合同是双方当事人真实意思的体现,合法有效。房主在售房过程中故意隐瞒房屋内曾有非正常死亡等情况,依据价值规律,房屋虽然在实物形态上没有受损,但依据人们的现实观念,房屋会因购买者避讳而贬值,因此房主主观有过错构成侵权。”陈天鹏认为,为避免纠纷,房主要遵守诚实守信原则,如实告知房屋的非正常死亡等情况,买方在购买二手房时要主动询问房屋的实际情况,切勿因为贪便宜而买到烦心的房子。

漫画/高岳

下单买宠物前,请先问有无检疫合格证

□ 本报记者 张雪泓

网购的宠物被发现携带病毒,并传染给了自家宠物犬。在花费万余元治疗费后,庄女士将商家起诉到了法院,要求其赔偿医疗费用。北京互联网法院近期审结了一起信息网络买卖合同纠纷案,判决商家赔偿因销售未经检疫的带病活体宠物给消费者造成的损失1.1万余元。目前该案判决已生效。

2021年6月11日,庄女士在王先生经营的网络店铺下单购买了一只泰迪宠物幼犬。收到货后,庄女士发现幼犬出现呕吐腹泻的症状。6月20日,庄女士携带涉案宠物犬到宠物医院检查,被告知该犬携带有犬细小病毒。当晚,该犬只死亡。6月21日,庄女士发现自家宠物犬状态不佳,去医院检查后发现其也携带犬细小病毒。为医治自家宠物犬,庄女士花费了11410元。在与商家协商赔偿无果后,庄女士将其告上法庭,要求支付自己为医治自家宠物犬支出的医疗费用11410元。

销售者王先生辩称,庄女士未能证明涉案宠物犬的死亡以及自家宠物犬生病与自己有关系,不同意赔偿。

北京互联网法院审理认为,根据动物防疫法第四十九条规定,屠宰、出售或者运输动物以及出售或者运输动物产品前,货主应当按照国务院农业农村主管部门的规定向所在地动物卫生监督机构申报检疫。本案中,王先生许诺所售宠物犬已经接受过两针疫苗,但未向法院提交涉案宠物犬接种过疫苗的证据,也未提交任何向所在地动物卫生监督机构申报检疫的证据。因此,法院认定王先生向庄女士交付的涉案宠物犬未接种相应疫苗。

法院认为,庄女士于2021年6月19日收到涉案宠物犬并带往家中,涉案宠物犬发病并于次日确诊犬细小病毒后死亡。根据庄女士提交的宠物电子病历可以看出,庄女士的自家宠物犬紧接着在6月21日确诊有犬细小病毒。从时间上,二者发病具有先后性,其自家宠物犬因涉案宠物犬而感染犬细小病毒的可能性极高,存在因果关系。因此,对于庄女士医治自家犬的费用,应由王先生承担。据此,法院判决王先生赔偿庄女士11410元,驳回庄女士的其他诉讼请求。

本案主审法官表示,活体宠物交易有较大的检验检疫风险,销售者向消费者出售宠物前,应当申报检疫,经检疫合格后方可出售。消费者在购买活体宠物时,要仔细询问商家是否有检疫合格证,以免造成更大的损失。若销售者将未取得检疫合格证且携带高风险传染病病毒的活体宠物出售给消费者,导致消费者遭受财产损失的,消费者可以主张销售者赔偿相应损失。

楼市营销广告“套话”你看懂了吗

□ 本报记者 黄辉
□ 本报通讯员 陶然

“稀缺楼盘,坐拥宁静”,可能是“项目比较偏僻,周边人气不足”;“千亩大盘,成熟社区”,可能是“开发周期比较长”;“湖景洋房,水景园林”,可能是“小区里有个小水坑,坑边可能有围栏”……受楼市下行影响,部分开发商为了尽快卖出房子回笼资金,往往采取恶意欺骗、虚假宣传等手段,购房者“踩坑”不断,极易引发涉房纠纷。

据裁判文书网显示,2020年以来,江西法院一审共受理因开发商虚假宣传引发的涉房纠纷案件271件,其中2020年65件,2021年94件,2022年112件。该类案件社会关注度高、风险传导性强、牵扯人员众多,需依法依规稳步推进,兼顾多方诉求。如处理不当,不仅影响国家“保交楼、稳民生”政策的落实,损害广大购房者的合法权益,也不利于房地产行业的稳步复苏和健康发展,亟须引起相关部门重视。

虚假宣传不断折射行业漏洞

《法治日报》记者调查发现,该类案件折射出惩治房地产虚假宣传存在以下行业漏洞:

——行政处罚力度尚显不足。开发商虚假宣传行为严重扰乱市场秩序,侵害了购房者的知情权,但行政处罚力度仍显不足,即便依法按照百万元的顶格罚款来执行,开发商所付出的代价,经常也是小于收益的。上述案件中,开发商因虚假承诺被行政处罚的仅有37件,占比为13.6%。

如赣州市经开区人民法院审理的卢某等32人诉某地产公司商品房销售合同纠纷案,因入户门宽度不足和其他消防安全违法行为和火灾隐患,公安消防部门向某地产公司下发《责令限期改正通知书》,市场监管部门也就某地产公司的虚假宣传行为作出了行政处罚决定,责令其立即停止违法行为,并处罚款20万元。由于违法违规成本过低,且某地产公司未能主动整改,由此导致卢某等32人诉至法院。

——盲从心理引发群体诉讼。开发商往往在所售楼盘周边或小区内部的交通、医疗、教育等配套设施上做文章,通过模糊化的宣传语,如“超大楼间距”“交通便利”“医疗资源优厚”“划入学区”等作为卖点。而购房者往往缺乏辨别能力和法律意识,存在盲从心理,轻易听信虚假广告以致上当受骗。一旦不能兑现承诺,极易产生争议甚至引发群体性诉讼。

如南昌市高新区人民法院审理的赖某等11人诉某置业公司商品房预售合同纠纷案,某置业公司在合同中明确承诺楼盘划入学区房,又写明幼儿园、学校等教育配套以政府教育主管部门及学校的最新政策为准等模糊条款,交房后该楼盘未划入学区范围,导致赖某等11人以某置业公司对小区配套设施虚假宣传为由集体诉至法院。

——裁判不一加大审判难度。该类案件较为复杂,缺乏统一的裁判尺度,造成诉讼冗长,一定程度上增加了处理难度。如开发商因虚假宣传、价格欺诈被行政处罚的,有的认为构成欺诈,商品房买卖合同可以被撤销;也有的认为不能将相关行政职能部门的认定结论作为民事案件认定事实的依据,需要依据相关民事法律法规进行分析认定。再比如,有的认为开发商实际交付的房屋与样板房不一致,购房者可以要求开发商承担责任;也有的认为样板房属于商业广告范畴,属于要约邀请,即便“货不对板”也不支持要求开发商承担责任。

如南昌市新建区人民法院审理的张某等36名原告与某地产公司房屋买卖合同纠纷案,原告以实际交付的房屋的结构及装修与样板房不一致、某地产公司存在虚假宣传为由诉至法院,案件承办人担心案件被大量发回或改判,先行判决一起案件并等待二审判决意见,其余35起案件进行中止处理,致使该批案件审限冗长。

擦亮双眼谨防虚假宣传陷阱

南昌市新建区人民法院民商事法官表示,商品房虚假宣传是指为某种目的,以虚构事实或隐瞒重要事实的方法发布的含有不真实的内容,或对广告的主要事实表述不完整,欺骗和误导公众的广告。当前,由于房地产欺诈和虚假宣传的“套路”多,有的楼盘形象宣传与实际不相符,有的通过价格陷阱吸引购房者眼球,有的精装房严重缩水,还有的配套设施虚假承诺……购房者在没有看到现房的情况下,特别是涉世未深、房屋刚需的年轻群体成了受骗“重灾区”。

为此,法官建议广大群众在购置房产时,一定要擦亮双眼,谨防房地产虚假宣传陷阱。

保持理性积极核实。购房者在买房之前要持理性的态度,不要轻信开发商的广告宣传,就开发商承诺的相关配套设施,积极到规划部门、房管部门以及建设部门查询资料。在核实相关情况之前切莫轻易交付定金,否则一旦改变主意,难以索还定金。

审慎签署购房合同。购房者签署合同时应在仔细阅读合同内容的前提下审慎而为。涉及“精装房”的应查看合同中是否明确“精装房”的装修标准、所用材质、价格、质量标准、售后服务;涉及“学区房”或者对小区的配套设施有要求时,查看是否具有保证买房一定能让孩子就读名校、相应配套设施是否明确约定,以及是否载明违约赔偿等内容。

收集证据依法维权。购房者在购房过程中要注意收集开发商宣传册、视频、样板房照片以及小区的规划图等相关线上线下的宣传资料。如合法权益受到侵害,购房者应及时与开发商进行交涉,或者向质量技术监督、工商、建委、房管局等行政部门申诉,或者向当地消费者权益保护委员会投诉,或者向人民法院提起诉讼。

标本兼治防范打击虚假宣传

住房问题关系民生,关乎民情。我国相关法律法规对房地产虚假宣传始终保持“零容忍”态度。

民法典第五百条第二项规定:“当事人在订立合同过程中有下列情形之一,造成对方损失的,应当承担赔偿责任:(二)故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况。”

反不正当竞争法第二十条规定:“经营者违反本法第八条规定对其商品作虚假或者引人误解的商业宣传,或者通过组织虚假交易等方式帮助其他经营者进行虚假或者引人误解的商业宣传的,由监督检查部门责令停止违法行为,处二十万元以上一百万元以下的罚款;情节严重的,处一百万元以上二百万元以下的罚款,可以吊销营业执照”。

广告法第五十五条规定:“违反本法规定,发布虚假广告的,由市场监督管理部门责令停止发布广告,责令广告主在相应范围内消除影响,处广告费用三倍以上五倍以下的罚款,广告费用无法计算或者明显偏低的,处二十万元以上一百万元以下的罚款……”

然而,对资金体量巨大的开发商来说,即便依法按照百万元的顶格罚款来执行,虚假宣传的法律代价,可能还不够一套房款,开发商的综合收益远远大于风险。因此,要遏制房地产虚假宣传泛滥的态势,除了完善法律法规外,还需采取健全机制、舆论引导、加强监管、落实责任等多种举措,形成标本兼治、内外兼修促进房地产行业健康发展的长效机制。

一是健全机制。除了严格执法外,还应适当提高惩罚力度,进一步畅通投诉举报机制,通过建立行业黑名单制度,在融资、拿地、预售等各方面进行严格限制等举措,以及引入退房和索赔的双重惩罚等措施,提升其违法代价,确保“保交楼、稳民生”政策的贯彻落实。

二是舆论引导。通过典型案例、庭审公开、送法进社区等活动,加大对广告法等法律法规的宣传力度。一方面,提醒开发商一定要按照相关法律法规开展广告宣传,增强房地产开发企业、房地产广告从业者的法律观念;另一方面,提升购房者证据意识和诉讼能力,引导其通过向市场监督局举报或诉讼途径依法维护自身的合法权益。

三是加强监管。要坚持集中专项整治和日常监管相结合,坚持规范管理和严格督查相结合,加大对含有夸大宣传、虚假违法内容、绝对化用语及引人误解的房地产广告的查处力度,对房地产开发企业和房产中介机构的违法违规行为始终保持零容忍,通过专项检查和随机抽查相结合,进一步规范市场秩序,净化市场环境。

四是落实责任。对房地产虚假宣传行为要真查真打、严查严打、狠查狠打,要敢于碰钉子,敢于硬碰硬,发现一起查处一起,决不姑息、决不手软,促进房地产行业健康发展。