**附件1：**

**房地产交易格式条款点评意见**

**格式条款1：**“因遭受不可抗力而导致的违约行为，出卖人不承担违约责任，不可抗力因素包括但不限于：自然灾害、战争爆发、政府管制及办证行为滞后、政府市政配套未到位、第三人破坏、高考期间停工或其他政府规定、施工单位工期延误、施工期间停水停电等。出卖人在交房时告知买受人即可据实予以延期交房”。

**点评意见：**此条款关于不可抗力的约定涉嫌违反法律规定，属于侵犯了买受人合法权利的不公平格式条款。

该条款约定的不可抗力情形超出了《合同法》第一百一十七条规定的不可抗力的范围，如施工期间停水停电、第三人破坏等，违反了法律规定。也违反了《合同法》第一百ー十八条的规定，即在不可抗力情形发生后，出卖人应履行告知义务，及时将不可抗力情形告知买受人，以减轻可能给买受人造成的损失，而非在交房时才告知。

**格式条款2：**“甲（卖方）、乙（买方）双方应按约定履行合同，若乙方中途不履约，其定金由甲方与丙方（房产中介方）共同各按50％分享。若甲方中途不履约，甲方应在不履约之日三日内付给乙方双倍的定金违约金，乙方与丙方共同各按50％分享此违约金”。

**点评意见：**此条款属于涉嫌侵犯买受人有关定金权利的不公平格式条款。

根据《合同法》第一百三十条规定，买卖合同的当事人是买方和卖方。在其中一方违约时，应当向对方承担违约责任，第三方既没有权利要求其中任何一方承担违约责任，也没有权利因其中任何一方获得利益。但是，本条款却规定，无论是买方违约，还是卖方违约，在违约方承担的违约责任中，中介方均获得50％利益，严重损害了守约方的正当利益，是不公平的格式条款。另外，该条规定，卖方违约时，只是支付违约金，而没有按照定金罚则双倍返还定金，违反了《担保法》相关规定，损害了买方的正当利益。

**格式条款3：**“出卖人逾期交房的违约责任及有关产权登记的约定是双方当事人在平等自愿的基础上协商确定的，双方同意不得在任何情况下，以任何形式和借口对该约定中的相关比例提出任何调整主张”。

**点评意见：**此条款属于涉嫌限制买受人权利的不公平格式条款。

该条款是强行要求买受人接受违约条款的约定，剥夺了买受人的选择权，违背了《合同法》第三十九条第一款所规定的公平原则，属于违反法律规定，免除自身责任、排除对方合法权利的不平等格式条款。

**格式条款4：**“买受人在接到出卖人入户通知之日起15日内，到指定的地点办理房产的入户手续，逾期不办理的，视为已同意入户。买受人除应支付物业管理费外，从逾期之日起每日按该房产总价款的万分之二向出卖人支付代管费”。

**点评意见：**此条款属于涉嫌排除买受人权利的不公平格式条款。

该条款是强行要求买受人收房的条款，剥夺了买受人对商品房的审验权，所约定的代管费性质不明，没有法律依据，涉嫌不当得利，违背了《合同法》第三十九条第一款所规定的公平原则，属于违反法律规定，加重对方责任、排除对方主要权利的不平等格式条款。

**格式条款5：**“双方签订协议后，若出卖人将买受人购房另转卖给他人，出卖人应付给买受人已付房款3％作为对买受人的经济赔偿”。

**点评意见：**此条款属于涉嫌减轻自身责任、排除买受人权利的不公平格式条款。

该条款是强行要求买受人接受经济赔偿的条款，剥夺了买受人在出卖人违约后对合同如何处理的选择权，该条款违反了《合同法》ー百ー十三条第一款、《商品房销售管理办法》第十条，设定的3％的经济赔偿。也远远低于《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第八条规定的总赔偿额。

**格式条款6：**“本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，提交\*\*仲裁委员会仲裁”。

**点评意见：**此条款属于涉嫌排除对方权利的不公平格式条款。

该条款强行确定了争议解决的方式，以仲栽协议的形式排除了法院的对纠纷的司法管辖权，剥夺了买受人在争议发生后，适用何种方式解决争议的选择权，违背了《合同法》第三十九条第一款所规定的公平原则和《消法》第三十九条争议解决途径的规定，属于违反法律规定，排除消费者合法权利的不平等格式条款。

**汽车销售行业格式条款点评意见**

**格式条款1：**除非甲方书面另行通知，乙方无论因何种原因没有收到甲方的交车通知，甲方有义务在本合同约定交车截止日前将车交付给乙方；乙方有义务于本合同约定交车截止日的当日工作时间到甲方处接车，否则视为乙方无正当理由拒绝接车，自交车通知确定的交付使用之日或本合同约定交车截止日起视为已交付，该车毁损、灭失的风险由乙方承担。自甲方通知提车之日或本合同约定交车截止日次日起，甲方有权另行处理。

**点评意见：**此条款属于涉嫌免除经营者责任、加重消费者责任的不公平格式条款。

本条款仅以甲方书面另行通知作为确定买方是否逾期接车的依据，不符合《合同法》第ー百ー十七条规定以及第一百四十八条规定，任意扩大消费者逾期接受车辆的责任范围，免除了经营者依法应当承担的责任。

**格式条款2：**特别约定：上述随车配置和单价为双方签署本合同之时的现行厂配和价格，因厂家产品换代等政策的调整，在乙方提车时上述厂配可能会发生变化，单价也会因此有所变化，乙方同意接受变化后的新厂配和新价格。

**点评意见：**此条款属于涉嫌免除经营者责任的不公平格式条款。

本条款保留了卖方单方调整车辆交付时随车配件及其价格的权利，排除了买方请求依约履行合同的权利以及对合同内容予以变更的同意权，违反了《合同法》第三条和《消费者权益保护法》第十六条第三款的规定，可能加重买方的负担与责任。对于由于汽车厂家产品换代等政策影响，确实需要调整随车配置及其价格的，应当与买方协商一致，依法解决。

**格式条款3：**合同签订之日，乙方向甲方交纳定金 元，

如乙方不按约定履行本合同则无权要求返还定金。甲方不按约定履行本合同，应返还乙方交纳的定金，但不做任何赔偿。定金日后抵为车款，但定金数额不得超过车款总额。

**类似条款：**由于售方原因未能按时交车的，售方可退回定金；其他原因一律不退回定金。

**点评意见：**此条款属于涉嫌免除经营者责任的不公平格式条款。

定金规则属于各类合同常见规则，对此，现行法律有明确规定。前述两个条款对于定金的约定不仅对于买方不公平，且违反了法律的强制性规定。根据我国《担保法》第八十九条、第九十ー条规定，前述条款中约定的“甲方不按约定履行本合同，应返还乙方交纳的定金，但不做任何赔偿。”“由于售方原因未能按时交车的，售方可退回定金；其他原因一律不退回定金”违反了定金罚则的规定；“定金数额不得超过车款总额”则违反了定金不得超过主合同标的额百分之二十的规定。对于超过部分，不发生定金的法律效力。

**格式条款4：**因不可抗力因素，厂家生产原因、政府部门原因，导致合同无法按时履行，甲方无责任，时间顺延。

**类似条款：**买方确认，本合约所载的交车日期仅为大约日期，而如因非买方原因或非卖方原因造成交车日期延迟不能履行此合约内容而引致的任何损失或损害，卖方无需负责。

**点评意见：**此条款属于涉嫌免除经营者责任的不公平格式条款。

本条款中对因厂家生产原和因非买方原因或非卖方原因而导致的无法按时履行的免责规定，违反《合同法》第一百二十一条规定，即当事人一方因第三人的原因造成违约的，应当向对方承担违约责任。对于政府部门原因，则应具体分析。如属于不可抗力原因，则应允其免责；反之，则仍依据前述第三方原因导致合同不能履行的规则处理。本条款任意扩大免责事由，限制了消费者的权利、加重了消费者的任，属于不公平格式条款。