

有房产公司销售人员向购房人虚报价格,额外在标价之外加价,另行收取未予标明的专款价

我交的12万定金咋从房款中“飞”了?

阅读提示

消费者在买房时,实际支付的房款和写在合同里的总价款不一致,才发现自己在不知情的情况下,莫名交了一笔“居间服务费”。

实际上,这正是一些房产公司在利用“阴阳合同”,侵害消费者合法权益。此举既涉嫌变相涨价,又规避了当地调节房价的公共政策,涉嫌偷逃税款,因此不受法律保护。消费者在购房时,也要注意仔细阅读购房合同内容,避免口头约定,也避免糊里糊涂“入坑”。

本报记者 柳姗姗

一套七八十万元的商品房,“稀里糊涂”被索取8万元至12万元不等的“居间服务费”。日前,长春市消费者协会受理了4宗因购房产生纠纷的投诉。在消协的调查解决下,消费者郭先生等4人,终于从地产公司拿回了被多收取的款项及利息。

“购买房产是大额消费,但在买房的过程中由于信息不对称等原因,可能会存在各种各样的陷阱。”长春市消协秘书长钟萍说。

莫名转款给了第三方公司

2018年10月29日,郭先生在长春某售楼中心订购了一套97平方米的房屋,售楼人员说房屋总价约合87.5万元,单价约0.9万元/平方米。郭先生刷卡交了12万元定金,售楼中心为其开具了没有加盖公章的12万元居间服务费收据。当时,郭先生以为这就是购房定金款的收据。

次日6日,郭先生到售楼处交了55.91万元首付款,这次开具的是首付房款收据,同时又办理了20万元购房贷款,合计总房款87.5971万元。双方签订了购房合同。

2019年8月,郭先生去领取房屋发票时,发现发票上房款总价是75.5万元。地产商财务人员解释,有12万元款项刷卡时转给了第三方代理公司——长春某地产经纪有限公司收取,所以不提供这12万元的购房发票。

此时,郭先生才注意到购房合同中显示

房屋单价0.7808万元/平方米,总价75.5万元。而在购房过程中,销售人员并未提及转给第三方代理公司的款项,购房合同对此也没有明确相关事宜。

无独有偶,2018年9月22日,裴先生在长春某售楼处看中一套84平方米房屋,销售人员报价0.97万元/平方米。随后,他按照要求交了23.0775万元首付款,并办理了59万元贷款,合计共支付82.0775万元。双方签订的购房合同显示,购房金额为0.875万元/平方米,房屋总价款为74.0775万元,销售商当时开具了两张票据,一张是写有居间服务费的8万元无章收据,另一张是写有首付款15.0775万元,盖有房地产公司公章的收据。

“为什么合同签订总价款与实际支付有8万元差价?”面对裴先生的疑问,销售人员称,要买房合同只能这么写。

收取未予标明的价款属变相涨价

针对几人的投诉案例,钟萍表示,为规范房地产市场秩序,着力解决当前商品房销售中存在的标价混乱,信息不透明、价格欺詐等问题,国家发展改革委发布了《商品房销售明码标价规定》,吉林省也专门对商品房销售的明码标价问题作出了规定。

钟萍介绍,商品房销售要实行一套一标价,并明确公示代收代办收费和物业服务收费,商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。商品房销售价格明码标价公示后,可以自行降价、打折销售,但涨价必须要重新申报备案。

同时,按照《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》要求,对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目,要在规定时间内一次性公开全部销售房源,严格按照申报价格明码标价对外销售。

“地产开发有限公司作为出售方向购房者提供相关咨询服务本就是义务,然而,其销售人员向购房人虚报价格,一房两价,额外在商品房标价之外加价,另行收取未予标明的专款价,即居间服务费,实属变相涨价,明显违反了《吉林省商品房销售明码标价实施细则》的相关规定。”钟萍说。

钟萍告诉记者,楼盘额外收取服务费属



中新社 供图

于“阴阳合同”,依据合同法第52条规定,超出房款的部分,不在合同之内,不属于双方约定内容,属于单方面强制行为。此举规避了当地调节房价的公共政策,又涉嫌偷逃税款,因此不受法律保护。

消费者需多方警惕房产销售猫腻

接到消费者投诉后,长春市消协工作人员联系了地产相关负责人。

随后,地产公司副总经理来到了长春市消协。他解释,公司近几年将主要精力都放在了开发等前期工作上,商品房销售工作一直委托相关公司。原本以为已经支付销售公司较高的服务费用,同时还约法三章,特别是对房屋销售价格问题做出了不允许迈入红线区的明文规定,否则每个出售房屋将处罚5万元违约赔偿金,但没有想到仍会出现这样的问题。

“对销售公司做出的违法违规行为,地产公司绝不姑息,也不允许再有同样问题发生在地产公司的开发楼盘中。”这位副总经理表态道。

钟萍提出建议,要求地产公司要通过调查,将涉及同类问题购买者的一并解决,同时加强企业防控管理机制,避免违法违规、损害消费者合法权益问题再次发生,并希望地产公司能与消协建立纠纷互通解决

对接机制,共同努力营造一个消费和谐的市场环境。

目前,4宗投诉案件所涉及的多收费款项及利息已全部退还到消费者手中。

针对购房中经常出现的消费纠纷问题,钟萍提示,消费者在购房前一定要了解拟购房屋是否在预售许可范围内,地产“五证”是否齐全,不可盲目交纳包括定金在内的任何款项。

“为避免开发商在合同上做手脚,签订合同时,一定要仔细阅读购房合同内容,特别要注意销售人员宣传信息和承诺内容要全部载入正式合同中,避免口头约定。”钟萍说,“如果碰到采用签订‘阴阳合同’的方式办理交易手续,消费者一定要加以防备并抵制。”

此外,钟萍特别指出,目前在新房开盘销售过程中,客户所交的筹金或预交的认购款,其实质都属于订金范围,按理开发商应同意客户在没有签订认购书的情况下退回,但开发商与客户所签署的法律文件,包括认购书、收据中一般都明确书写为定金,客户无正当事由很难要求退回。

“消费者在购房中所交纳的费用及签定的协议等材料要了解清楚,仔细查实核对票据明细,对名称不符、已交纳费用不符和所签定材料不符等情况,及时指出并更换,避免糊里糊涂‘入坑’。”钟萍说。

北京5部门联合打击“舌尖上”的犯罪

有人用含硫酸铝钾的泡打粉做包子获刑



中新社 供图

本报讯(记者卢越)用含硫酸铝钾的泡打粉做包子、直播卖货售出110余万元假“减肥药”……1月2日,北京市检察院、北京市公安局、北京市高级人民法院、北京市市

场监督管理局、北京市药品监督管理局联合发布《关于联合开展落实食品药品安全“四个最严”要求专项行动的实施方案》,依法严厉打击危害食品药品安全犯罪。

“随着人们生活水平的提高,在美容业、高端酒业、进口食品等领域出现五种新类型犯罪。”北京市人民检察院副检察长焦慧强说。

焦慧强进一步介绍,一是个别肉贩子企图用“进口”字眼,销售国家为防控疾病禁止入境的肉类食品。如董某某为了批发销售肉类食品,大量购入存储未经检疫走私入境的牛肉等肉类产品,民警在其仓库内起获的785箱,经鉴定属于为防控疾病禁止输入的肉类及制品。

还有个别商贩利用相对隐蔽的犯罪手段,销售来路不明或者有质量问题的减肥药等美容产品。在郭某某等三人网络销售有毒有害减肥药案中,该三人未取得相关许可证明,在明知服用该减肥产品会产生不良反应的情况下,仍通过网络对外销售果脯类减肥食品。被害人张某某因食用该减肥食品,造成多器官组织坏死和功能损害死亡。

个别街边餐饮店滥用食品添加剂。如杨某某在无营业执照、无卫生许可证的情况下经营早餐店,在执法人员已明确告知其禁止性规定的情况下,仍在生产、销售的包子中使

用含硫酸铝钾成分的泡打粉。最终杨某某获刑6个月,并处罚金2000元。

值得注意的是,个别商铺制售假冒“老字号”烤鸭、白酒等食品,欺骗消费者。“有的甚至通过黑导游卖给游客。”焦慧强说。

此外,个别犯罪分子诱惑大学生做兼职,推销假冒伪劣产品。如刘某某在无任何资质的情况下,购进来源不明的“神奇果蔬粉”,宣称具有性保健功能,雇佣三名大学生通过网络销售。经检测,上述食品含有有毒有害成分。

记者注意到,在此次发布的典型案例中,一些犯罪嫌疑人利用互联网和直播平台宣传销售假减肥药、保健品,并使用微信、QQ、支付宝等工具联系买家、发布信息、完成收款等。对此,检察机关完善有专门知识的人辅助办案等工作机制,应对网络犯罪案件取证困难等问题。

2017年1月至2019年11月,北京市检察机关共批准逮捕涉嫌制售伪劣食品药品犯罪案件312件346人,提起公诉778件924人。此次专项行动将持续至2020年底。

张世亮经常在“法律大讲堂”讲起因不签劳动合同引发纠纷的案例。他告诉农民工,工作中要签订劳动合同。实在签不了,也要注意在工作中保存用人单位的考勤、规章、部门经理的签字、单位盖章等重要证据,在日后的维权中“留一手”。

“不让柔弱的命运被现实实践路,不让正义变成哑巴,大概是每一个有良心律师的心声。”张世亮说。

云南出台家事案件审理规程

对离婚冷静期等9项制度进行规范

本报讯(记者黄榆)为进一步规范云南法院家事案件审理程序,深入推进家事审判改革,2020年1月1日起,《云南法院家事案件审理规程》(以下简称《规程》)正式在云南全省施行。

《规程》将云南法院在家事审判改革试点工作中探索并收到显著成效的家事案件审判辅助人制度、多元化纠纷解决机制、财产申报制度、离婚案件婚姻状况评估制度、离婚案件感情冷静期制度、离婚证明书制度、心理疏导制度、人身安全保护令制度以及判后宣教帮扶措施等9项改革创新措施进行了规范。

《规程》倡导在家事审判过程中,人民法院要积极主动员和发挥妇联、工会、村(居)委会等社会团体、基层群众性自治组织的作用,拓宽处理家事案件的方法和路径,多元化解矛盾,提高审判质效;同时,探索并开展家事案件诉后跟踪、回访和帮扶工作,增强案件处理的社会辐射功能。

《规程》强调人民法院在审理家事案件中,应主动向当事人进行必要的释明,引导当事人正确行使诉讼权利。同时,为依法保障案件当事人及诉讼参与人的隐私,调解、心理疏导程序一律不公开进行,跟踪回访帮扶工作原则上不公开进行。

《规程》还立足云南边疆少数民族地区的省情,吸纳了民族法学相关理论成果,在少数民族语言(文字)运用、具有民族特色的审判组织设置、具有民族因素的家事审判辅助人设置、民族传统制度资源进入家事案件的调解、少数民族证人保证制度创新、尊重民族宗教习俗等方面进行了有益的探索。

另外,涉外或涉港、澳、台地区的家事案件审理工作不适用本规程规定。

据悉,《规程》是云南省高级人民法院坚持保护权益、规范程序、彰显特色、体现改革的原则,在严格遵守民事诉讼法等国家法律法规、司法解释的前提下,集纳云南法院家事审判方式和工作机制制度改革试点工作成果与先进经验,结合省情特点制定出台的。

执行工作中， 将强化这些善意文明理念

1月2日，最高法发布了《**最高人民法院关于在执行工作中进一步强化善意文明执行理念的意见**》，在依法保障胜诉当事人合法权益同时，最大限度减少对被执行人的权益影响。

看点1：禁止超标的查封、乱查封

《意见》明确要采取有效措施，坚决纠正实践中出现的超标的查封、乱查封现象。

看点2：严禁超标的冻结上市公司股票

冻结上市公司股票的，应当以债权额为限计算出需要冻结的股票数量。在计算时，每股股票的价值以冻结前一交易日收盘价为基准，一般在不超过20%的幅度内确定，严禁禁止超标的冻结上市公司股票。

看点3：涉“校园贷”学生可不入失信名单

根据《意见》，全日制在校生因“校园贷”纠纷成为被执行人的，一般不得对其采取纳入失信名单或限制消费措施。

看点4：紧急情况可暂时解除失信限制

《意见》规定，各地法院可以结合案件实际情况，对于决定采取惩戒措施的被执行人，可以给予其一至三个月的宽限期。在宽限期内主动履行生效法律文书确定义务的，就不再采取惩戒措施。

《意见》还规定了几类解除或暂时解除限制消费措施的情形。

比如：被限制消费的个人，因为本人或其近亲属罹患重大疾病、去世等情形，需要紧急赶赴外地的，人民法院应当暂时解除限制其乘坐飞机、高铁措施。