

编者按：

每有引人关注的社会事件、法律问题发生，律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法律解析，让您不用出家门就可享受“律师服务”。

交了4万元装修 未完工公司关门

律师：可寻求行政机关和公安机关介入

据《潇湘晨报》报道，近日长沙市民戴先生向记者求助称，他在湖南诚诚装饰工程有限公司交了4万多元装修费，现在不仅装修没搞完，装修公司还疑似“跑路”。

戴先生了解到，还有几人的遭遇和他一样，他们怀疑公司股东、法定代表人钱某开了另外一家装修公司。

对此律师表示，消费者可以主张装修公司违约，并要求行政机关介入处理。

投诉：

装修收了钱未完工

2023年，长沙市民戴先生与湖南诚诚装饰工程有限公司签下一份《湖南省室内装饰装修工程施工合同协议条款》，双方在合同中约定：公司于2023年2月23日开始，在戴先生家进行为期60天的装修施工，在4月23日完工。

2月21日，戴先生如约打去25620元工程款。3月下旬，戴先生来到家中查看情况，发现水电已经接好，瓷砖也贴了不少。戴先生对装修进度感到满意，此时公司请他按照合同继续支付装修款，戴先生二话不说就转了16800元。

4月中旬，戴先生从外省出差回来，第一时间赶往新家查看装修情况。原本以为为新房即将装修完毕，打开门后眼前的景象让他大跌眼镜：施工进度和一个月前基本一致，看不出明显变化。

眼看就要到4月22日，戴先生尝试通过微信和电话联系装修公司，但一直没有人回复他。戴先生想联系公司法定代表人钱某，但对方电话一直显示占线。

4月底的一天，接待戴先生的业务员告诉戴先生，装修公司拖欠了她工资没发。随后，业务员将戴先生拉到一个维权群，戴先生这才发现，不止自己一人遭遇类似情况。

戴先生和其他几位客户交流，大家纷纷怀疑装修公司老板开设了“新公司”。

有业主表示，自己看到有人和一家公司签约，钱却交到了湖南诚诚装饰工程有限公司名下。



资料图片

调查：

办公地点大门紧闭

5月22日，记者来到湖南诚诚装饰工程有限公司登记地点，长沙县华润置地广场一期12栋14楼1404房。记者在现场看到，公司大门紧闭，门上还上了一把锁。透过大门看到，房间里挂着一幅横幅，内容是：“诚诚装饰2022年度周年庆典”。

一名在14楼工作的女子告诉记者，在她印象里“装修公司已经关门两个多月了”。记者尝试联系公司法定代表人钱某，电话均提示忙线。

记者随后来到深业睿城某栋，这里有一家装修公司被戴先生等人怀疑是钱某开设的其他公司，但工作人员表示和钱某没有关系。“那些业主和谁签的合同，就去找谁。”

该公司法定代表人表示，他和钱某没有任何关系，完全是两个不同的公司。“此前业主们报过警，我还一头雾水，因为他们报警时我在外地出差。我确实认识钱某，因为我们是同行，有一次他们公司的机器出了问题，我就用我们公司的POS机帮他处理了一下，并将这笔钱转还给他。这个事情除了我，其他同行也可以证明。现在我打他电话也打不通。”

记者在天眼查App上发现，两家公司的股东、办公地点、注册时间都不一样。

律师：

可能涉嫌合同诈骗

针对此事，记者咨询了湖南联合创业律师事务所管委会委员、副主任刘研律师的意见。

刘研认为，钱某在此次事件中存在明显的违约行为：“从刑事法律上来说，戴先生等人还可以向公安机关举报钱某涉嫌合同诈骗。”刘研表示，如果钱某作为公司法定代表人，有履行合同的能力却拒不履行，还设立了新的公司，这就涉及到一个行为认定的问题。“作为消费者要证明A公司就是B公司，两者存在关联关系，比如股东，资质，管理人员之间的混同。这种情况下才能主张承担相应法律责任。钱某现在签了合同故意不履行，有可能构成合同诈骗的嫌疑。”

刘研认为，钱某的做法是否构成刑事犯罪，取决于签约时是否具有相应的履约能力，签约过程中想不想去履行合同约定。

刘研表示，戴先生等消费者作为合同相对方，可以主张钱某违约，并负相应的法律责任。“《消费者权益保护法》对消费者有一定的保护，消费者向市场监督管理部门投诉，可以要求行政机关介入，对违法违规行为进行查处，还可以向消费者协会投诉，要求消费者协会调解。”

(王胤期)

业主乘电梯必须“刷脸”？

律师：违反《个人信息保护法》

据《武汉晚报》报道，代先生进入电梯轿厢，把脸凑近轿厢内的一处显示屏，随着“嘟”一声响，代先生家对应的楼层按键自动亮起，电梯开始上升。5月23日，上述一幕发生在武汉市江汉区万松九里小区。对于这一科技感十足的乘梯方式，代先生却颇有微词：“我们小区的电梯只能‘刷脸’乘坐，家里来个亲友或点个外卖都不方便。”

“既不方便，也有侵犯个人隐私之嫌。”近日，有业主向记者反映了此事。

5月23日上午，记者在小区看到，小区大门、单元门、电梯都安装了人脸识别系统。大门和单元门同时设置了刷门禁卡功能，人员进出可刷卡，但业主乘坐电梯只能“刷脸”。

记者偶遇小区居民代先生，他介绍，小区已交房两年左右，近期才启用人脸识别系统。记者看到，代先生进入电梯轿厢后，俯身在一处屏幕前“刷脸”，自家楼层的电梯按键自动亮起，电梯随即启动。他用手指按其他楼层的电梯按键，均无反应。

“到楼顶晒被子不方便，去朋友家串门也不方便。”代先生说，电梯人脸识别系统启用后，业主群里就有业主提出了反对意见。大家认为，小区物业的安保工作做得不错，“给电梯加装人脸识别系统是多此一举”。

对于此事，小区居民看法不一。

有业主认为，人脸识别系统采集业主脸部信息，不利于个人信息保护。也有业主表示，人脸识别系统能更好地保障业主安全，很有必要装。

对此，小区物业相关负责人称，启用人脸识别系统是为了更好地保障业主人身财产安全。物业在大门处设置专门的快递、外卖存放点，有专人为业主提供送外卖、快递上门服务。每个单元设置有专职楼管员，可协助业主亲友乘梯，应付紧急用梯情况。

该负责人表示，确有业主出于个人信息保护等原因，不愿被采集人脸信息。目前，物业已与梯控系统厂家联系并购买了刷卡乘梯服务。“目前，电梯刷卡乘梯功能已能正常使用，业主到物业对门禁卡进行升级即可。”

“物业应提供多种乘梯方式供业主选择。”湖北典恒律师事务所律师陈亮律师认为，物业没有权利自行决定在小区电梯内使用人脸识别系统，应征求业主意见。此外，人脸识别系统涉及居民个人信息采集。

根据《个人信息保护法》相关规定，居民有权限制或者拒绝他人对其个人信息进行处理。物业不经业主表决，限制业主仅靠人脸识别功能乘坐电梯，涉嫌侵权。

(孙笑天 邓小龙)



资料照片

律师提醒：买房“负首付”涉嫌违规操作

据“中央广电总台中国之声”报道，近期有房产中介声称，买房可以做到“零首付”甚至“负首付”。购房人不仅无需付首付，还能倒拿装修款。对于缺乏启动资金的购房者来说，乍一听着实有点心动。

“零首付”“负首付”买房靠谱吗？背后暗藏哪些法律风险？

卖房宣称“负首付”

“首付1万元！没错，不需要首付还能再拿1万元。”近日，在部分社交平台上，记者看到了一些类似的中介销售广告。例如，广东深圳某房产中介接受媒体采访时表示：“房子评估价570万元，但是业主低价卖，卖520万元。你可

以在银行贷570万元全款买这套房子，还剩下50万元装修。”

买房子贷款不仅不用出首付款，甚至还能提前拿到一些钱“套现”。

广州市荔湾区一名房产中介王先生告诉记者，如果客户提出贷款套现的要求，中介可以协助办理。“这个是超贷，网签报高价。房贷的话也可以买一些零首付，做评估拉高价格，然后就可以贷出来了。”王先生坦言，做法虽然可行，但存在业主是否配合的不确定性。而且，业主配合的原因可能是房屋本身有瑕疵。

“负首付”如何操作

根据业内人士介绍，“负首

付”与“零首付”“低首付”的操作方法类似，一是开发商通过首付款分期、返首付等形式减轻购房人首付压力，二是开发商通过做高合同价格，帮助购房人获取更高额度的银行贷款。如果开发商返还的资金超过首付款，或银行贷款金额超过房产原价，“负首付”就“实现”了。

湖南金州律师事务所高级合伙人、律师邢鑫表示，所谓“负首付”与“零首付”有时还需要借助经营贷的力量。

邢鑫介绍，所谓负首付或低首付等方式，实际上是中介机构或开发商先替购房者垫付资金，再把购房者“包装”成小微企业主、个体经营者，以此身份向银行申请利率更低的经营性贷款、消费贷款。等

贷款发放下来，购房者再拿贷款偿还中介机构或开发商的垫付资金。同时开发商通过做高合同价格向银行申请更高的贷款金额，以实现促进楼盘销售的目的。

购房者需谨慎对待

有专家分析表示，楼市中所谓的部分“负首付”“零首付”方案，促销宣传都有不少套路，很多属于虚假宣传，看起来似乎是帮购房人缓解了压力，但实际上往往会伴随着开发商垫资、融资等违法违规行，同时还可能违反按揭贷款的相关规定。

专家指出，零首付购房也好，房贷转经营贷也罢，这只是换汤不换药，本质都是违规套取、使用信

贷资金。

中介王先生也坦言，如此操作的确将会带来较大的风险，他并不建议客户超贷。“你贷600万元，这600万元的利息你还是全部要还的，风险挺大的。”

日前，惠州市惠阳区住建局也印发通知，将在全区范围严查首付贷、返首付、零首付，以及发布虚假违法房地产广告、捏造散布不实信息等违规销售行为。

邢鑫律师提醒，购房者在购房过程中需提高对地产销售话术、银行贷款策略的辨别能力，对购房策略、合同条款充分调查研读，尤其注意确认付款的主体、时间和违约责任的内容，根据自身实际情况综合判断后量力而行。

(王逸群 周羽 戴威)