E-mail:lszk99@126.com

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"。

# 借钱难收回 只因借错人

#### 律师:借款合同应明确相对方究竟是谁

据《宁波日报》报道, 法院审 理的经济纠纷,大多与借贷、合同 有关,这其中,有些并非因为一方 无力归还或在履行过程中出现各种 问题产生,而是因为当事人在借贷 和签订合同过程中,出现某种技术 性错误引发。法院民事庭的法官因 此感叹,有人把钱借出去,却连对 方是谁都搞不清楚, 出现这样尴尬 的结果,不怪自己又能怪谁呢?

#### 认错对象 20万元血本无归

家住宁波市鄞州区的王某两年 前遭遇了一个让他万分后悔、但又 无言以对的纠纷,每次想起此事, 他都会自责自己的粗心和无知。

王某有个朋友叫李亮 (化名), 经营着一家小型贸易公司,两人认 识多年,关系一直不错。2015 年 国庆过后的一天,李亮找到王某, 说其公司资金一时有点周转不过 来,想借些钱,并承诺支付比银行 高三倍的利息。王某一听,立即答 应,这不仅因为李亮是多年朋友, 而且据他知道, 李亮个人名下的房 子就有好几套,实力雄厚,根本不 担心他没有偿还能力。于是,他从 银行拿出积蓄,又向一位亲戚借了 些钱,凑成20万元借给了李亮。

收到借款后,李亮出具了正式 的借据,写清楚了借款数额、利息 标准、还款时间,还盖上了公司的 公章。但没想到的是,两个月后, 李亮的公司在一次交易中遭遇了他 人精心设计的骗局,损失巨大,公 司因此倒闭。

一年后,王某的这笔 20 万元 借款到期,李亮没有归还。无奈之 下,王某准备起诉。他拿着借据找 到律师,但律师仔细一看,便连连 摇头,说王某实在糊涂,因为这借 据上显示的借款人是某贸易公司, 而非李亮本人,如果起诉,被告只 能是公司而不是个人。

此案审理时,李亮出现在法庭 上,但他强调说,他是以公司法定 代表人的身份来应诉的,这 20 万 元借款是以公司名义借的,以公司 名义出的借据,用途也在公司经营 上,跟他个人并无任何关系。

三个月后, 法院对此案作出判 决, 驳回了原告王某要求李亮个人 还款的诉求, 只判决公司还款。但 由于公司经营不善,根本就没有偿



还能力。因此, 王某的这笔借款很 可能血本无归。

#### 法律事务 务必弄清"对方"是谁

杨文战律师曾碰到过多起类似 纠纷, 他在接受记者采访时表示, 在合同关系中,作为一方当事人, 首先要先弄清楚对方是谁,既不要 把甲当作乙, 更不能连对方的真正 身份都弄不清,为此,他从以下几 个方面提出了专业的法律意见。

一、有书面借据、合同的,对 方是"谁",以签字盖章为准。

比如在前面那个案例中, 王某 是出于对李亮的信任和了解才肯借 钱的,但是他忽视了借款人处加盖 的是公司公章, 而非李亮的签名。

如果王某当初能意识到这一 点,可以要求李亮也在借款人处签 字. 李亮和公司共同为借款人, 或 要求李亮对公司的借款承担担保责 任,那样就不会出现这个问题了。

所以, 无论是签订合同或是与 他人形成合同关系时, 一定要弄清 楚对方究竟是谁,这时,书面合 同、收据之类的文件上的名称签署 就显得非常重要了。如果对方是公 司,相关票据一定要有公章,如果 对方是个人,必须明确署名,并核 实对方的身份证件。

比如,在商场购物,某个柜台 出示的发票或收据上可能是另一个 公司的公章, 那很可能这个柜台与 商场只是租赁关系,就不能把对商 场的信任也扩大到对这个柜台上。

二、确认"对方"是谁时,必

须看身份凭证。

在现实生活中,除了常常发生 误把甲当作乙的情况,还有一种情 况更为离奇,就是一方当事人根本 不知道对方的真实身份。

鄞州法院的一位法官说,他们 曾碰到过这样一起案子: 有人拿着 借条来起诉,却说不清被告究竟是 谁,借条上留的名字是阿忠,而被 诉者称自己不是阿忠。原告称,当 时"阿忠"向他借款时,多人在场 帮着说情, 称有问题可以找他们, 但现在没有一个人认账。

为此,杨文战律师提醒大家, 如果与一个企业交易, 要看看对方 的工商执照,确认对方信息。对方 与你签订的合同、给你开的收据, 一定要核实上面公章的名字与企业 的名称是否一致,还可以考虑到对 方注册地的工商部门查询企业注册 信息是否真实。

同个人打交道,一定要核实对 方的身份证件上的信息与其平常自 称的信息是否一致。在签署书面文 件时,对方的签名一定要和真实姓 名一致,这些都非常重要。

如果发现对方使用的身份证和 姓名是假的,那更要警惕,因为对 方极可能是骗子。如果对方身份是 真实的, 但与你交往时签署的文件 上的签字与其证件不大一样,比如 "孙建"写成"孙剑"、"孙敏"写 成"孙明",那也要小心,那可能

所以,不管对方是企业还是个 人,一定要先弄清楚对方的主体情 况,既不要把甲当作乙,更不该连 对方是谁都不知道。

### 装修房引发投诉渐多

律师:保留证据以便日后维权

据《杭州日报》报道,最近, 某续销项目打算将下一批房源改为 精装修,装修标准为3000元/平方 米。可项目工作人员查遍了杭州近 期在售项目,也没找到几个可以参 考的同类楼盘。

记者查询了去年下半年以来开 盘的精装修项目,约有半数装修标 准超过5000元/平方米。放在过 去,这早已是"豪宅"的配置了。

由精装带来的投诉和纠纷,最 近也不断增加。比如有改善型项 目,开发商宣称使用霍尼韦尔新风 除霾、日立中央空调、西门子厨房 三件套、佛兰卡水槽、唯宝洁具、 全屋地暖等高端产品, 因此装修成 本大幅提高。然而,在楼盘交付时 购房者才发现,开发商使用的是同 品牌的低档次产品, 甚至是贴牌产 品或残次品。

律师提醒,为避免纠纷,购房 者应尽可能将开发商承诺的内容写 进合同,在看房时也应注意保留相 应证据。

#### 装修标准日渐提高

陈先生刚买了一套新房,该楼 盘售价 22000-26000 元/平方米, 装修标准为 6000 元/平方米,与申 花、奥体等板块改善型楼盘的装修 标准差不多。

陈先生是家装设计师,对市场 行情非常了解。他发现,这套房子 的购房款中,竟有四分之一用于装

他认为,目前90平方米左右 的主流硬装价格为 15 万-20 万元, 120 平方米的为 20 万-30 万元左 右。而按照开发商的标准,90平 方米的装修费要 54 万元, 120 平 方米的则要72万元。

"如果能只买毛坯房的话,其 实我能省下一大笔钱。现在的这个 装修费足够一般家庭软、硬装都完

陈先生的这笔账, 开发商当然 也算过。业内人士道出了背后原 因: "开发商想从精装部分获得更 高收益。"按照指导价销售,项目 整体收益很难达到预期。所以,开 发商就只能通过提高精装修申报价 来提高整体利润率。

#### 样板房是维权依据

近年来,随着精装房的普遍,

由此引发的投诉和维权也在增加。 其中,投诉较多的就是实际交付的 装修水准和样板房不一致。

近期交付的某知名项目,就爆 出了项目精装质量较差的问题,比 如地板和客厅、卫生间存在明显高 度差,门窗装歪等。

其实,为维护消费者权益、约 束开发商行为,浙江省此前已经出 台了相应规定。

《浙江省实施〈中华人民共和 国消费者权益保护法〉办法》规 定, 自 2016 年 5 月 1 日起, 浙江 省要求全装修商品房样板房保留时 间从交付日起不少于六个月,或者 从建设项目竣工验收合格日起不少

也就是说,只要开发商向购房 者承诺, 未来交付标准与样板房一 致,就都可以作为维权的依据。

一般情况下,开发商都会按照 合同约定的品牌进行装修。所以, 在上述规定出台后,一般大开发商 不会轻易在精装上简配或降配,但 仍有少数开发商存在合同约定较含 糊等问题。

品牌开发商相对会做得较好, 对精装品牌、档次等要求较高的购 房者,建议优先选择知名品牌房企

#### 购房者要注意保存证据

虽有法规约束,但少数开发商 仍会想尽办法逃避监管。

有开发商把样板房做在"示范 区"里,而非实体楼里。甚至有楼 盘把整个示范区都放在项目红线之 外, 待项目交付时, 可能整个示范 区都已拆除或改为其他用途。

即使样板房做在实体楼里,但 有开发商却按照折扣价卖给了员工 或内部关系户, 待项目交付时, 样 板房已经成为不允许参观的"私人 领域"。

购房者还必须注意的是,有些 样板房内会贴着"此处非交付标 准"的字样。

购房者若没有仔细看,等收房 之时,不但会大失所望,还可能维 权无门。

律师提醒,针对可能存在的纠 纷,购房者可自行保留楼书、宣传 单页,以及样板房的照片、视频 等,这些都将是购房者维权的有力 依据。

(许晓蕾)

## 业主称地址被注册公司 律师:可责令变更及注销登记

据《新京报》报道,北京市通 州区旭辉丽舍近80户业主反映, 他们在不知情的情况下, 地址被注 册了公司。此后工商部门及开发商 已展开调查。但截至目前,事件仍 无明显处理进展,公示系统显示被 注册的公司基本全处于开业状态。 另据记者了解, 旭辉丽舍并非个 案,很多小区都出现类似现象。

### 工商:

#### 注销公司需三个月

近日,通州区旭辉丽舍小区多 位业主向记者反映称: "在我们不 知情的情况下注册的公司依旧处于 开业状态,但基本都联系不上,注 册所留联系方式基本都是错号,工

商部门也不是很清楚涉事人注册这 些公司的目的。"

1月8日上午,记者就此事联 系到了通州区宋庄工商所。一位工 作人员称,目前正在处理当中,要 经过法定程序逐步处理,目前确定 该小区物业参与了此事。截至记者 发稿时, 旭辉丽舍物业仍未对此事 明确表态。

另有一位通州区宋庄工商所工 作人员称, "我们正在调查,陆续 收到该小区业主就被注册公司一事 的报案,目前立案的有27家公司, 按照法律程序要经过取证、登报纸 公告等程序才可注销,需要约三个 月的时间处理。"

该工作人员还补充说,"出地 址 (提供地址并代办公司注册) 的

代理公司有好多家,就像是倒票的 '黄牛',有很多都已经联系不上, 具体被注册成功的公司有很多留了 '黄牛'的号码,这些公司具体做 什么业务,也正在调查当中。"

#### 律师:

#### 可责令变更及注销登记

记者发现, 旭辉丽舍小区并非 个案。家住昌平区首开国风美唐综 合楼的刘女士也发现自己的地址赫 然出现在一家公司的工商登记注册 基本信息上。"我们小区至少有几 十户业主在不知情的情况下被注册 了公司,通过北京市工商局昌平分 局查询发现,公司在登记注册时按 要求提交了一份住所证明,在这份

住所证明的'产权人证明'一栏 中,写有'同意将上述地址提供给 该公司使用',且盖有'北京城市 开发集团有限责任公司,印章。已 经一年多了,被注册的公司仍未被 注销。"刘女士向记者说道。

1月11日下午,记者联系到 了小区所在辖区昌平区回龙观工商 所,工作人员称,"针对业主被注 册公司一事,目前工商所的权限只 能是将这些注册的公司列为异常状 态,没办法注销。"

此外有读者也向记者反映,其 所在的丰台区某小区也出现类似情 况。据媒体报道,近期该小区数百 业主陆续发现, 自家房子上莫名其 妙"空降"了一到两家公司。

记者在"北京工商 e 网通服务

平台"上查询发现,早在2015年7 月 16 日该平台就发布了有限责任公 司申请办理执照需要提供住所使用证 明,具体为"产权人签字或盖章的房 产证复印件。产权人为自然人应亲笔 签字,产权人为单位应加盖公章"。

针对上述案例, 北京市京师律师 事务所丁香律师表示,业主应积极配 合工商部门提供相关证明, 要求工商 部门责令相关企业立即变更注册地 址、或办理注销登记,并按照虚报注 册信息违法行为给予行政处罚。

丁香律师还表示, 因工商部门初 步调查涉案物业公司参与其中, 据此 业主可以向公安部门报警立案或者向 法院起诉,要求侵权的物业公司停止 侵权、赔礼道歉、赔偿损失。

(张建)