"以租代购"谨防风险

□广东宝慧 律师事务所 蔺存宝

以租代购中容

易出现销售方与消

费者信息不对称的

风险,消费者容易

被动签下霸王条

款。应加以提防、

理性消费。

牘牘据媒体报道,2015年11 月, 钟先生在佛山海八西路 的二手车城, 通过一家汽车 服务公司,采用以租代购的 方式购买了一辆总价 9.3 万 元的丰田牌二手车。

"我不是佛山户口,买 车需要居住证等,但我当时 刚拿到驾驶证, 太着急买车 了,就选了以租代购。"

合同显示. 钟先生当时 先支付了首付款 37218 元及 手续费等,随后分24个月, 每月需缴纳租金 3735 元。

"原本扣除首付、余款 只有5万多,但用以租代购, 两年多付了3万多,比银行 利息高了几倍。"

截至 2017 年 10 月, 钟 先生共还款89637元。

而当钟先生准备去办理 车辆过户时,却被要求再支 付一笔 3720 元的费用。

"刚开始说是转让费、 押金,后来又说是过户需缴 纳的增值税。后来又改口说 只要 2790 元。"对于这笔名 目及数额前后不一的费用, 钟先生夫妇表示难以接受。

记者与钟先生夫妇前往该 汽车服务公司,该公司梁经理 称车辆由公司过户给个人需交 税, 合同中约定好这笔费用由 承租方负责。

对于前后不一的金额,梁 经理称其中1%税费由公司支 付,可减免930元。

面对梁经理的回应, 钟先 生夫妇称, 购车时根本不知道 有这笔费用。

类似这样"以租代购"的 方式, 如今在网络平台并不鲜

如果当初双方签订合同 时, 钟先生不清楚或不理解相 关条款,但汽车服务公司又没 有做到提示的话, 那么确实对 钟先生存在权利的侵害。

同时, 收取税费也应该遵 循有关部门规定的收费标准, 而不是由汽车服务公司决定收 多少

结合钟先生的案例,笔者 特别要提醒: 以租代购中容易 出现销售方与消费者信息不对 称的风险,消费者容易被动签 下霸王条款,应加以提防、理 性消费。



资料图片

律师会见,冷暖自知

现在虽然程序

上卡着不让律师会

见的情况大为改

观. 但由于种种原

因. 在不少看守所

律师会见依旧很

难。

□广东中亿 律师事务所

牘牘都说律师"会见难",现 在虽然程序上卡着不让律师 会见的情况大为改观, 但由 于种种原因, 在不少看守所 律师会见依旧很难。最近, 我就有了这样一次亲身遭遇。

因为想着早上要去看守 所会见位于 A 区的当事人, 再加上没有提前预约到,心 里忐忑不安, 不知该几点起 床去看守所排队,才能保证 顺利见到当事人。头一天晚 上为了这事辗转反侧, 几乎 彻夜难眠……

好不容易捱到凌晨五点, 我想起床,但看见天仍旧黑 黑的,猜想看守所这个时候 应该不会让律师登记排队, 只好再躺在床上继续等待。

终于熬到6点半,虽然 天还是黑朦朦的, 但为了能 顺利见到当事人, 我恋恋不 舍地从被窝里爬出来,洗漱 完毕便开车直奔看守所。

虽然路上并不算堵,来 到看守所却已是7点50分。 出乎我意料的是、居然没有 看到一个律师排队,心中不 禁一阵窃喜。谁知一看登记 表,我差点晕倒,居然有位 律师5点已经来排队了。

难以想象这位律师同行

是如何在寒风中、黑暗里一个 人默默排队的,实在太佩服这 位律师的敬业精神了。

再看登记表, 我发现前面 居然已有14个律师登记了. 我 排到第15号。早知道5点就可 以开始登记,我情愿凌晨4点 起床来看守所!

此时有律师告诉我,前面 有六七个律师是需要在 A 区会 见的。我一听,心更凉了,担 心自己是白来一趟了, 但又不 甘心马上就离开看守所, 只好 怀着绝望中有一丝希望的心 理,在看守所的服务大厅煎熬 着等待奇迹出现。

我们几个会见 A 区当事人 的律师, 坐在服务大厅冰冷的 椅子上, 像难兄难弟般互相打 气……奇迹终于出现了,中午 11 点半左右,终于轮到我可以 见当事人了。虽然因为一些手 续上的原因,直到11点48分 才真正见到当事人, 时间紧张 只跟当事人说了10分钟的话, 但我已经觉得自己很幸运了。

因为如果排到下午,看守 所要2点半后才开始安排会见。 而我会见完已经饿得天旋地 转,因为早上没吃早餐就来排 队了。走出看守所大门, 我看 到还有不少律师在排队……

预防不诚信要有证据意识

□上海通乾 律师事务所 朱慧 武慧琳

www.jfdaily.com

虽然诚实信用是为人处事 的基本准则, 无论是用人单位 和劳动者都应遵守, 但我们在 处理劳动争议案件时, 却目睹 了种种不诚信的行为

有时因为缺乏证据, 导致 未做准备的用人单位或劳动者 尽管义愤填膺,却又无计可

由于不诚信行为的不可测 性, 因此在处理劳动关系时, 劳动者和用人单位都需要提高

我们来看两则真实的案

案例一: 2008年3月, 张小姐进入甲公司工作,2012 年 4 月, 张小姐因个人原因决 定向公司辞职并递交了书面辞

后张小姐想反悔, 于是向 公司人事提出要看一下辞职信 写的是否完整, 没想到甲小姐 拿到辞职信后就当场撕毁了

案例二:黄小姐于2013 年3月3日进入乙公司工作。 2016年3月5日,黄小姐向 其部门领导当场递交了辞职报 告, 但没有向公司索要签收记

该领导口头对黄小姐说第 二天就不用来上班了, 所以从 3月6日起黄小姐就没有去公

3月16日,公司方面突 然"变脸",以黄小姐旷工已 超过5天,严重违反规章制度 为由通知黄小姐解除劳动关

这两个案件中, 都涉及劳 动者或用人单位有不诚信行为

在案例一中, 如果用人单 位没有采取任何保留证据的措 施、也不同意张小姐继续留下 工作, 那么接下来极有可能需 要通过劳动仲裁主张用人单位 讳法解除了

所幸甲公司证据意识很 强, 当场报了警, 而后又让当 时在场人员书写了陈述笔录, 之后又委托律师发函指出黄小 姐行为的违法性。

该固定的证据都固定了, 相关事实很容易辨明, 在这种 情况下, 张小姐只能以辞职的 方式离开了公司。

在案例二中, 用人单位的 行为也是不诚信的。

但是, 如果黄小姐有较强 的证据意识, 其在当场递交辞 职报告之外, 再通过电子邮件 将辞职报告发送给部门领导同 时抄送公司的人事部门, 在得 到递交辞职报告第2天就不用 上班的信息后, 再以电子邮件 发送给领导表示感谢, 乙公司 要主张黄小姐旷工就很牵强

因此我们认为, 在处理劳 资关系时, 为了预防对方可能 发生的不诚信行为, 劳动者和 用人单位都应有意识地保留并 固定原始的证据, 只有通过加 强证据才能有效地将不诚信行 为和可能造成的损失拒之门

"房屋银行"亟需纳入监管

□北京盈科(广东) 律师事务所 张茂荣

在处理劳资关

系时, 为了预防对 方可能发生的不诚

信行为, 劳动者和

用人单位都应有意

识地保留并固定原

始的证据。

如今在房产中介市场中, 出现了"房屋银行"这种业

所谓"房屋银行"就是大 量囤积业主房源,代为出租, 代收代付租金的房屋租赁中介 机构。

其基本运作手法是:一方 面,从业主处获取出租房源, 与业主商定承租价格, 并且通 常约定免交租房押金和享有免 租期 (一般为1至2个月), 在免租期满后按约定支付业主

另一方面,以等于或高于 与业主约定的价格寻找租客, 收取租客租房押金和租金并从

"房屋银行"的主要盈利 点在于挪用押金投资获利、租 金差、免租期租金收入三个方

在中介机构获利的同时, 省去了业主打理出租房屋的麻 烦,但对租客、业主的隐性风 险也十分巨大。

由于挪用租客押金投资牟 利是其主要利润点, 存在一旦 倒闭租客无法收回押金 (出租 方因未收押金而不肯退款). 业主无法收回房屋的后果 (租 客押金和租金打了水漂不肯退 房),并呈现出单套房屋涉及 金额小、维权成本高但涉及人 数多的特征,极易引发群体性

立"房屋银行"登 记备案制度,将 在广东已出现过多起因为 "房屋银行"列入 "房屋银行"倒闭跑路引发的 监管范围。 事件, 波及的受害人少则几

房地部门应设

十,多则数百。

"房屋银行"收取租客押 金,以代为出租房屋之名行 "集资牟利"之实,已超越了 普通房产中介的正常经营范 围,完全不同于普通中介的租 房居间行为, 其预留免租期并 赚取租金差的行为也明显违反 《房地产经纪管理办法》的规

根据《房地产经纪管理办 法》. "房地产经纪机构和房 地产经纪人员不得有下列行 为: ……对交易当事人隐瞒真 实的房屋交易信息, 低价收进 高价卖 (租) 出房屋赚取差 价",对此有必要予以重视和 加以监管。

对此笔者建议:

首先,房地部门应设立 "房屋银行"登记备案制度, 将"房屋银行"列入监管范

其次,应落实《房地产经 纪管理办法》第24条规定、 即"房地产交易当事人约定由 房地产经纪机构代收代付交易 资金的,应当通过房地产经纪 机构在银行开设的客户交易结 算资金专用存款账户划转交易 资金"

严格代收押金、租金的监 管转付程序、杜绝"房屋银 行"挪用代收资金:

最后,应落实《房地产经 纪管理办法》第25条的规定, 严厉查处"房屋银行"通过低 价承租高价出租赚钱差价的行

即日 起 清 夏 粉 音 上海静落倒療後世春線公司31011 上海久信文化传播有限公司已 (会决议公司解款,并成立清算组,) (权人自本会告刊登之日起45日内) (公司清算组申报债权,特定会) 上海航心检测技术有限公司 (Unit/EDDS)投股东决定即日) 乐年家具 (上海) 有限公司3 上海市松江区新桥镇朱利路台金 算传电子科技(上海)有限公司》 · 進工 閉間影響後有關公告:

門家 建失注销减货总报 传媒 021-59741361 13764257378(機能同号)