责任编辑 陈宏光 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"。

www.shfzb.com.cn

# 买房时如何避开"套路"

#### 律师教你维权

据《春城晚报》报道,买下的 商铺多年仍没建好,建好的商铺迟 迟不能开业,承诺"定金翻倍"却 翻脸不认账……购房者因为缺乏经 验,很容易掉进开发商的各种"陷 阱; 如何才能避免不幸的发生? 如果你不幸"踩雷",是否知道该 如何维护自己的合法权益?

#### 投诉:

#### 商铺没建好本金追不回

张先生反映,2016年他花了 114844 元在碧鸡名城购买了一间 13 平方米的地下商铺,想让儿媳 妇经营, 可是到现在商铺也没有建 起来,甚至连本金都无法追回。

2017年,开发商承诺的商场 营业时间到了,可张先生却没有看 到商铺。深感被"坑"的张先生要 求开发商按照合同里的违约条例处 理,赔付本金的10%,可最终,张 先生只拿到了 2800 元的利息,违 约金和本金都没有拿到。

多次商讨无果后, 张先生曾和 开发商拟订过一个协议, 开发商答 应分4次返还张先生购买商铺的本 金, 并约定了还款时间。如今第一 次还款时间已经过去了两个月,张 先生不仅没有拿到钱, 甚至连开发 商也见不到

张先生向记者提供了项目负责 人袁某的手机号码,但记者拨打后 还没讲清事情原委, 袁某说了声 "我不清楚"就挂断了电话。

#### 律师:

#### 应查验手续是否齐全

云南滇缅律师事务所主任律师 伍开国:政府主管部门应当加强对 开发商的监管,对土地使用权被抵 押、查封以及不符合办理预售许可 证其他条件的开发项目,坚决不予 办理房产预售许可证;对没有取得 预售许可证, 但擅自卖房或者变相 卖房的开发商加以严惩,对情节恶 劣、造成后果严重,并涉嫌构成诈 骗罪的开发商,应依法移交公安机 关予以严厉打击, 防范给广大购房 人造成重大经济财产损失。

购房时要查验开发商的手续是 否齐全、该项目是否存在潜在风 险,对手续不齐的项目宁可不买, 以免给自身带来不必要的损失。



资料图片

#### 投诉:

#### 买下商铺3年还没开业

2015年,朱女士购买了保利 六合地下负一层的商铺, 开发商承 诺 2017 年春节开业。朱女士说: "哪能想到从此入了'坑'呢?开 发商本来说 2017 年就能开业,后 来又说 2018 年 10 月开业,直到现 在也没有开业的消息。"

记者联系上了六合天城项目开 发商云南美城房地产客服部高经 理,得知该项目当时设想的营销模 式是"淘宝女人街"式的小店铺, 2015年10月曾经开业一次,招商 面积达到70%。由于"淘宝女人 街"式的销售模式逐渐被边缘化以 及地铁3号线未能全部开通,不到 一年,大部分商家退出经营,商铺

高经理告诉记者, 今年开发商 已经与地铁对接好并完成了最后的 安全检查,一旦地铁出口开通,将 再次全面招商。

#### 律师:

#### 不可轻信口头承诺

云南滇缅律师事务所律师刘竹 峥:对于购买商铺这种投资行为, 开发商的实力与承诺直接影响着买 家的判断。为了避免出现开发商出 尔反尔致使自己投资失利的情况, 买家在选择时不能只听信开发商的 口头承诺, 应当确认开发商是否有 书面形式并约定违约赔偿条款。

### 投诉:

### 不认"定金翻倍"承诺

2018年5月12日, 蒋先生购 买了红星天铂小区的房产。交首付 时,蒋先生发现以"团购"为名所 交的 2 万元"定金", 并没有像开 发商承诺的那样抵扣4万元。

对此, 昆明红星海汇房地产有 限公司发来一份"告知书", 称这 2万元为团购服务活动费,不属于 房屋价款,是购房业主与上海佳势 信息技术有限公司签订的《团购协 议书》,加入上海佳势组织的团购 服务活动,依约向上海佳势缴纳的 团购服务活动费,此服务费法律性 质上属于居间服务费, 购买的是上 海佳势提供的争取房价优惠的居间 服务, 且上海佳势的居间服务已按 照《团购协议书》约定履行,该部 分购房业主已享受到房价优惠。

#### 不得违规收取"团购费"

云南滇缅律师事务所主任律师 伍开国:根据合同法的诚实信用原 则, 开发商应当按照前期承诺来兑 现购房人优惠政策,不能以第三方 的承诺为由拒不履行。

当然,根据政府关于房屋预售 的规定,开发商在未取得预售许可 证的情况下, 违规收取了购房人 "团购费",相关政府部门应当予以

(阿芳 孙江荭)

## 交钱学舞蹈包拿教练证?

#### 律师:学员受误导有权要求解除合同

据《姑苏晚报》报道,零基础 包学会钢管舞、中国舞、爵士舞, 还能取得证书成为教练, 舞蹈学校 推出的课程的确挺诱人。陈女士就 是听了苏城一家舞蹈学校"老师" 的推荐,从外地跑到苏州来报班。 可缴完 18800 元学费后才上几天 课,她就身体吃不消、再也学不下 去了。她提出退学, 但学校说她可 以继续学,只是不能确保何时能拿 证,而费用是绝对不退的。

### 学员:

#### 学前说得容易

大约是在半年前,快手 App 上的一些短视频引起陈女士注意, 这些短视频是苏州一家名为"华翎 舞蹈"的"老师"发的。"说是跟 他们学舞蹈,零基础也包学会,学 会后还能拿证当教练。"那时陈女 士身在天津,没有工作,而她丈夫 就在苏州上班,她想着到苏州当一 名舞蹈教练也不错。

与"老师"多次沟通后, 春节,陈女士从天津来到苏州。但 在缴费签合同前,她还是有顾虑 的。她30岁,从未接触过舞蹈, 身体的协调性、柔韧性也差一些, 而且胳膊受伤骨折过,会不会完成 不了教学要求的动作?她说,自己 向招生"老师"提出过担心, 但老 师说没问题。于是她付了18800 元,签了合同,拿到一张收据,没

陈女士报的是 "VIP 全能明星 教练班", "学的内容有钢管舞、 中国舞、爵士舞等"。然而上课后陈女士发现,"老师"教的基础动 作她都做不成, 更别说做劈叉等高 难度动作了。在勉强上了4天课 后,她几乎连路都没法走了,担心 继续学下去会对身体有伤害, 她无 奈选择退学。

#### 学校:

#### 何时拿证不保证

"连舞蹈都学不来,要当教练 就更不可能了。"陈女士向"老师"提出退学退费,然而, "老师说找 店长,店长说找校长,校长说退不

陈女士与"华翎舞蹈"签订的 合同约定, 陈女士所报的教练班为 "终身学习制",课程期限从2019 年 3 月 1 日至 2019 年 7 月 1 日, "包学会", "包拿证书", 还有多 处关于不退费的约定。

记者与陈女士来到"华翎舞 蹈"。店长黄女士说,合同中约定 课程为4个月,指的是一般而言, 学员学完这段时间后,就能独立演 出和带课了,但那是有前提的,要 "按照老师的要求学习"才行。陈 女士签的是"终身学习制",可以 -直学,直到学会为止。她说,每 个月月底学校会对学员作考核,考 核合格的发证书, 考核由学校老师 做,证书也是由学校发。但因各人 身体条件不同,学校不能保证学员 何时学会、何时拿证。

#### 律师:

#### 学员受误导有权解约

苏州市消保委公益律师团团 长、江苏丰云律师事务所主任鲁云 亮说,陈女士的这份合同约定了 "终身学习制",但看不到甲方对乙 方在效果、标准、目的等方面的具 体约定,因而从法律角度看,可以 认为"终身学习制"是甲方对乙方 作出了虚假的承诺,足以使乙方误 以为自己能成为舞蹈教练,容易导 致乙方作出错误的判断,作出非真 实意思的表示。因而乙方有权要求 解除或撤销合同。

苏州市消保委委员、江苏正盛 律师事务所主任刘军认为,这份合 同中包含了不少约束乙方、免除甲 方责任的条款,当出现因甲方原因 导致合同无法履行时, 乙方的权利 有可能不能获得很好的保护。此 外,合同中约定了大量乙方应履行 的义务以及免除甲方责任的约定, 根据《合同法》规定,提供格式条 款一方免"除其责任、加重对方责 任、排除对方主要权利的,该条款 无效";提供格式条款一方还应采 取合理方式提示对方注意, 若违反 该条规定,对方当事人申请撤销该 格式条款的, 法院根据《合同法解 释 (二)》第9条规定会予以支持。

"从负责任的角度说,在开展 培训前,应该对学员有个科学的评 估,比如受过某些伤是不适合做相 关训练的。"业内人士王先生提醒。 而学员在确定报名之前, 也应对培 训机构有更多了解,比如所发的证 书就存在因发证机构不同,而含金 量大不相同的情况。 (叶永春)

# 拖欠物业费遭索 2.6 万元滞纳金 律师:可参照罚息利率

据《华商报》报道,4年未缴 纳物业费,累计拖欠近一万元,咸 阳一业主收到小区物业催费单,要 求缴纳物业费,还要收取高达 2.6 万元的"滞纳金"。这项收费是否 合理?

### 物业费滞纳金2.6万

2月27日,王先生告诉记者, 他在位于咸阳市世纪大道的启迪: 书香逸居小区购买了一套 150 平方 米的房子。由于开发商逾期交房, 2014年底王先生收房时, 开发商 给他免了2年物业费,"物业费是 从2017年1月开始收,电梯费 垃圾费、采暖费是 2015 年 1 月开 始计算。"由于平时工作忙,王先

生从收房起就一直没有居住,也没 向物业缴纳过任何费用。

"原本想着入住时一次性结清 拖欠的物业费,但 2018 年物业两 次催我缴费, 要额外收取高额滞纳 金,我不同意,与物业沟通未果, 便一直欠着。"2018年年底,王先 生收到物业公司寄来的欠费催缴通 知单,要求他缴纳1年物业费,4 年电梯费、垃圾费、基础取暖费, 算下来将近一万元,以及2.6万元 滞纳金。王先生说,拖欠物业费自 "但物业要的滞纳金也 己有责任, 太高了。

#### 物业:

#### 可以只收三分之一

"按每天3%计算,一年要多

倍的滞纳金。"王先生觉得, 自己违约按理物业应该收滞纳金, 但对滞纳金计算方式以及数额不认

2月27日下午2时许,该小 区物业办王姓副主任介绍, 王先生 自从收房后,再未向物业缴纳任何 费用。对于催缴单中提到的每日 3‰滞纳金一事, 王副主任出示了 该业主的物业服务合同, 其中一项 写道,如业主未按约定时间缴费, 物业方要从逾期之日起每日加收应 缴费用3%的滞纳金。

"收取滞纳金主要是为了约束 业主及时缴费,并非为了额外增加 业主负担。"王副主任称,如果业 主认为滞纳金过高, 双方可以协 商,他们可以按照滞纳金的三分之

#### 律师:

#### 实质是违约金

陕西连邦律师事务所陈辉律师 表示、滞纳金主要作为税收、行政 部门对逾期当事人给予经济制裁的 一种措施,是民事主体逾期履行国 家行政义务而应该承担的行政责任 形式。物业服务合同是两个平等的 民事主体签订的,业主拖欠物业费 只能依照合同法称为违约金,不能 叫"滞纳金" "即使合同中是每日3%'讳

约金',也属于无效霸王条款,业 主有权拒绝。"陈辉表示,根据 《消费者权益保护法》第26条规 定,经营者在经营活动中使用格式 条款的,应当以显著方式提请消费

者注意价款或者费用、履行期限和方 式等与消费者有重大利害关系的内 不得以格式条款等方式,作出对 消费者不公平、不合理的规定。格式 条款含有前款所列内容的,可以认为 其内容无效。

那么业主拖欠物业费,物业方收 违约金多少合适?

陈辉表示,按照最高人民法院关 于买卖合同的司法解释, 出卖人以买 受人违约为由主张赔偿逾期付款损失 的,可以中国人民银行同期同类人民 币贷款基准利率为基础,参照逾期罚 息利率标准计算, "目前,人民银行 逾期罚息利率标准是在贷款利率的水 平上加收30%-50%。物业方即使按 照 2.6 万违约金的三分之一收取,也 明显不合理。"

(王斌 陈梦佳)