www.shfzb.com.cn

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"

售后返租骗局引业主上套

律师:售后返租违法违规

据《华夏时报》报道, "一铺 养三代""八年返租,每月到账 2000元""品牌加盟商"等靓丽 的宣传标语是售后返租项目一贯的 作风。所谓"售后返租"也叫售后 包租、售后回租,是地产开发商为 促进销售, 出售楼盘时与买家约 定,在出售后的一定期限内,租给 开发商引进的品牌承租方或者直接 由开发商承租,由此业主每月可获 得一笔可观的租金回报。

在看似稳赚不赔的买卖背后却 暗藏玄机。近年来,售后返租项目 问题层出不穷,项目既不招商,又 无法按时给业主租金, 最终高价买 来项目的业主而本无归, 维权谣谣

近期,又有多起售后返租项目 因招商失败、业主租金无法按时收 还,引发了维权事件。

"画饼式"骗局屡试不爽

据记者了解,多数购买了带售 后返租项目的业主皆为投资心态, 年纪大的想以此来解决养老问题; 中年人以此作为闲置资金的投资理 财方式……多数是看中其租金的回 报率还可以,再加上有品牌运营商 加盟,看好后续长期良好的运营。

购买了清远时代花城售后返租 项目的李先生正是看中了其投资属 性。原本在广州工作的李先生在中 介的推介下,来到了清远时代花城 项目.

在销售人员的花式推销后,李 先生便购买了其中一套 114 平方米 的房子,并签署了返租合同。从推 介的宣传广告中可以看到, 李先生 的这套房子,头两年每个月可收到 2000 元租金,剩余的6年每年租 金还会有一定涨幅。

更有甚者,在中山的陈先生花 了 10 多万元买了一个 3 平方米的 商铺, 承租方承诺每个月给陈先生 1500 元左右租金。而结局都是类 似,租金没有按时收取,项目也没 有正常营业,甚至都没有装修。承 租方以各种理由搪塞, 业主投诉无 门。

易居研究院智库中心研究总监 严跃进就"售后返租"模式对《华



夏时报》记者表示,从此类售后房租 的模式看,往往有两点是有很多通病

第一, 很多项目是没竣工前就承 诺售后返租,这是违法的。

第二, 若是给予了各类和金承 诺, 同时此类租金承诺中往往暗示高 租金回报,这可以理解为一种诱导的 做法,甚至是有非法集资的嫌疑。

"售后返租"为违规操作

售后返租和返本销售一直以来 都是行政机关和金融主管部门明确禁 止和查处的违规销售方式。最高人民 法院甚至在 2011 年宙理非法集资案 件的司法解释中明确, 返本销售、售 后包租、约定回购、销售房产份额等 方式出售房产的,可以按照非法吸收 公众存款罪定罪处罚。"周争锋律师 就售后返租的合规性对记者如此说

而市场上仍有不少开发商投机取 巧, 利用业主的知识盲区以及获取高 回报的心理, 违规操作, 出售售后返 租项目。记者致电目前仍在售的清远 时代花城咨询售后返租情况,销售人 员表示目前仍有带租约的项目在售, 以保底加分红的模式,不同的面积房 屋租金也不一样。

对于售后返租的营销模式,广东

华商律师事务所周争锋直言: "返和 销售,可以助开发商迅速回笼资金, 但实际上是把相应的风险转嫁给购房 者, 购房者签订租赁合同后, 在后续 的合同履行过程中, 和赁公司往往以 经营不善为理由拖延租金,有些干脆 破产倒闭了事,而此时开发商基于其 不是租赁合同相对应方和返租义务承 担者而免责。返租约定的租赁时间到 期后,房产如何保值增值,谁也不知 道。"

如果是委托经营,那就等于购房 者购买房产后,委托开发商代为经营 打理,此时双方构成委托合同关系, 开发商经营不善导致支付能力不足, 责任承担的主体是购房者,和开发商 没有法律上的利害关系。

周争锋表示,售后返租实际上是 购房者先掏钱解决了开发商的资金短 缺问题, 承担了购买以后房产的所有 风险,一旦经营不善,承租方只需要 申请破产就可以规避掉所有的合同风

严跃进提醒,对于业主来说,也 不能过于相信很多宣传,类似"此类 项目有地方政府做依托"等内容。目 前出现此类问题,建议早点维权。

如遇项目搁置或者烂尾,建议委 托律师和相关商业地产运营机构,积 极收购项目和进行盘活。

(李未来 黄琼)

普通老宅冒充名人故居

律师:弄虚作假属欺诈行为

据《云南法制报》报道, 条售房信息最近刷爆了昆明人的 朋友圈。信息显示,被评定为 省级文物单位"的蔡锷将军故 居"得意居"将被出售。

一时激起千层浪, 吃瓜群众 再也坐不住了, 省级文物可以随 意出售? 名人故居可以自由买 卖?这种行为是否涉嫌违法?

事后查明, "得意居"并非 蔡锷将军故居, 只是商家炒作。

那么,在普通房屋买卖中, '蹭热点"冒充名人故居行为, 是否涉嫌违法又该承担怎样的法 律责任呢?

事由:

"将军故居"标价1亿

4月13日,一条房屋出售 信息仅仅发布3个多小时,就迎 来了超过 30000 次的点击量。

信息显示,位于昆明金马碧 鸡坊附近的蔡锷将军故居以1亿 元的价格出售。该故居产权面积 705 平方米, 拥有 23 个房间, 2002 年该故居被授牌为历史文 化遗产保护建筑,有房产证、土 地证,可正常交易。

一时激起千层浪,这一信息 很快引起坊间热议,疾呼者有 之, 讥讽者有之, 好奇者有之, 更多的则是对这一信息的质疑。

随着"得意居"事件的持续 发酵,公众对其关注度不断提 "得意居"大门紧 高,目前, 闭,谢绝非购房者进入。

经过媒体多方求证, "得音 并非蔡锷将军故居,而只是 经过改建的昆明传统民居,长期 出租给餐饮行业,其主人为云南 云文地标投资公司董事长黄某。 所谓"名人故居",不过是中介 在售卖房屋过程中炒作的噱头。

而"得意居"利用"名人故 居"炒作已经不是第一次了 2019年, "得意居"所在的西 山区文管所曾会同市场监管部门 对"得意居"以文物名义进行虚 假官传和诱导进行过警告。

而今,可以肯定的是, 意居"并非蔡锷将军故居,而公 众普遍关注的"文物出售",不 过是一场子虚乌有的炒作。

释法.

冒充故居出售系欺诈

既然"得意居"并非蔡锷将 军故居,那么以名人故居、文物 单位名义出售房产,是否涉嫌违

云南雁序律师事务所律师 白杰认为,首先,根据我国 《文物保护法》第二十四、 五条规定, 国有不可移动文物 不得转让、抵押, 非国有不可 移动文物不得转让、抵押给外 国人, 且非国有不可移动文物 抵押或者改变用途的, 应当根据其级别报相应的文物 行政部门备案

既然"得意居"并没有被政 府部门认定为文物,且其权属应 为私有,那么合法的所有权人将 其依法转让并不存在法律障碍。

其次, "得意居"所有权人 对其享有不动产物权,对该不动 产的转让适用我国民法总则及合 同法中的相关规定。 相关报道中,房屋所有权人

委托代理人通过房产中介对外发 布的转让信息属于要约邀请,针 对的对象为不特定的潜在买家, 这个要约邀请就要受法律的规 制,即至少要表意真实,不能作 虚假的、不实的意思表示,否 则,如果接受要约邀请的买家根 据卖家 (或其受托人、中介) 传 达的信息作出购买意愿并最终受 计该房屋, 最后发现受计不动产 并非卖方宣称的名人故居等.则 可能因为卖方的虚假表意而认定 其行为存在欺诈,从而引发纠 纷,转让合同可能被撤销,卖方 将因此承担与此相关的民事法律 责任。

白杰也同时提醒房产中介机 构, 依法依规诚信经营, 切不可 盲目追求成交率和赚取中介费而 降低对交易标的信息的审查核实 标准,甚至故意隐瞒、夸大、编 造虚假信息欺骗客户,这样做不 仅违背职业道德, 而且还会因违 规经营受到监管部门处罚、承担 或连带承担民事欺诈的法律责

(姜燕萍)

买房要交"喝茶费"? 律师提醒此类合同无效

据"深圳新闻网"报道,为促 进房地产市场平稳健康发展,深圳 将开展为期三个月的市场乱象专项 整治行动。4月18日,深圳市住 建局宣布将严肃处理恶意哄抬房价 等不良市场行为, 并将对二手房市 场进行干预。

住建局的回应中特别强调,对 部分市民反映个别楼盘"收取喝茶 费""捂盘惜售""恶意加价"等 问题, 住建局高度重视, 将根据调 查结果对恶意炒作房价的行为依法 依规严肃处理。

中介收取"喝茶费"

"喝茶费"是什么费? 所谓的 "喝茶费",我们也可以理解为中介

收取的"进场费" 深圳资深房地产律师张茂荣介

绍说,以深圳某楼盘三期为例,受 "限价令"影响,2018年开盘均价 8.5 万元, 而当时该楼盘一期均价 已过10万元,2019年三期入伙, 目前二期均价已破15万元(三期 在限售期,尚不能成交), 高的在 十七八万元,如果买到191平方 一手房再转手到二手房卖可 以赚到约1700万元

"不足两年赚 1700 万元, 如 此暴利, 估计再好的上市公司也只 能望其项背……"张茂荣律师分析 说,这也是"茶水费""喝茶费" (以下统称"喝茶费") "打点费" 兴起的原因。

这些"喝茶费"动辄几十万元 乃至上百万元, 买房者和中介"周 瑜打黄盖"一 一个愿打, 挨的事便发生了。因暗箱操作,涉 嫌违规违法的"喝茶费"上不了台

面, 所以部分中介以"代理费"名 义与购房者签约。

那么,中介以"代理费" ("喝茶费") 与购房者签订的《房 产代理认购协议》是否有效?张茂 荣律师的观点是: "喝茶费"合同 无效, 收取或洗刑案构成犯罪。

额外收钱涉嫌犯罪

民事方面, 名为"代理费" 实为"喝茶费"的《房产代理认购 协议》构成"通谋虚伪",根据 《民法总则》第146条规定,协议 自始无效,即便购房成功,购房者 也有权要求退还。

刑事方面,张茂荣律师认为 "喝茶费"的收取因不具有合法性, 故而可能涉及诈骗、职务侵占、商 业贿赂等犯罪, 如杭州吴某某因谎 称能获得杭州市新房购房指标,以 "信息服务费意向金"名义先后收 取多名购房者"茶水费"150余万 元构成诈骗罪, 2020年2月20日 被杭州市萧山区人民法院判处有期 徒刑 12年

张茂荣律师自己也曾代理购房 者购买深圳名校学位房百花公寓买 卖纠纷系列案。深圳市某一居商业 管理有限公司投融资部经理傅某则 因私人收取购房者 200 余万元、中 介50余万元,分别构成犯职务侵 占罪和受贿罪, 2017 年被判处有 期徒刑7年6个月。

张茂荣律师指出, 杜绝"喝茶 费"需要销售透明化。巨大利差 下,多数情况下购房者支付"茶水 买到新房还是赚到, 所以少有 反悔要求退还。

为从根本上杜绝"喝茶费"导

致的不公平交易,全国各地多座城市 开始了公证摇号买房,而深圳 2018 年5月蛇口招商双玺的开盘也引入, 成为深圳首个政府监督、公证摇号销 售的新盘, 其后的"7.31政策"则规 定, 讲一步加强新建商品住房的销售 管理工作.对社会关注度较高、预计 购房人数较多的楼盘,引导房地产开 发企业尽可能采用"线上诚意登记、 公证摇号""线下公证选房"的模式 开展相关销售工作,并对预售商品住 房的公证摇号、按序选房过程进行全 程监管。 张茂荣律师分析说,"喝茶费"

产生的土壤在于新房与二手房价格 倒挂。他的建议是,是否可以考虑 引入税收手段调控(设定指导价,允 许开发商自由定价, 定价越高税费越 高)。