责任编辑 陈宏光 E-mail:lszk99@126.com

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"

# 租房平台发布假照片假房源

### 律师:涉嫌欺诈及虚假宣传

据"红星新闻"报道,一张张 漂亮的照片,显示着房屋干净整 洁,看着就想住进去。不过,令人 失望的是,这些照片或许是虚假 的。记者亲测发现,在58旗下的 58 同城、赶集网和安居客平台上 就出现了上述虚假信息。其中包 括,平台上的租房照片与现实租房 不符、租房信息为杜撰信息。对 此,有租房经纪人解释称:这样做 是为了吸引客源。

### 调查:

### 租房遭遇假照假房源

"您好,请问您在58同城上 发布的位于猛追湾附近的1室1厅 1 卫的房子出租了没?" "还没有! 不过, 你看到网上的照片是假的 哦!"……11 月 1 日上午,当记者 以租客的身份, 拨打了一位租房经 纪人电话后出现了上述对话。无独 有偶,记者随即拨打的4名租房经 纪人电话后发现,有3个自称网上 的租房图片为虚假的。

与此同时,记者在赶集网、安 居客上拨打租房经纪人电话证实, 也有上述问题存在

除了使用假照片外,租房价格 也有不符。11月2日上午,当记 者在赶集网上看到一间位于猛追小 区的房屋时,随即拨打了该房屋的 租房经纪人电话。

令人无语的是,该经纪人在电 话里声明, 网上公布的租房价格有 变,以前的价格为500元/月,现 在涨到 750 元/月

那么,线上的租房图片与现实 中的图片差距到底有多大呢?

11月2日中午,记者与一位 华筑万家的租房经纪人约定, 来到了猛追湾街 60 号 1 栋附 1 号 三单元的一间出租房内。从网上的 照片来看,房屋宽敞明亮、干净整 洁、阳光充足,还有大床等家具。 不过,记者上门查看却发现,在不 足 100 平米的房间内共有四个单 间,其中三间已经出租,但没有上 述图片中那么漂亮, 更没有图片中 的场景。

对于如此大的差距,该经纪人 称,尽管实景中的房屋也很好,但 如果将其图片上传至租房平台,点 击量肯定不会很高, 也不会吸引客



资料图片

流。该经纪人补充道,为了吸引客 流,他们在发布信息时,除了讲究 文字的描述外, 图片也会挑选比较 精美的,有时选择的图片会与实景 中的房源无关。

对此,58同城一位工作人员 在接受记者采访时表示, "我们平 台只是提供租房信息, 定期会对信 息进行抽检。一旦发现不合格或者 虚假的就会删除信息,严重者会封 掉信息发布者的账号。

与此同时,记者以租客身份, 将上述信息反映给赶集网在线客服 时,该客服回复称:如发现信息存 在虚假行为,可在产品页面上举 报,审核人员收到投诉信息后会尽 快核实,并针对举报信息进行相关 外理。

### 律师:

### 平台承担监管责任

对此,泰和泰律师事务所程颖 律师向记者分析认为, 从发布主体 来看,房地产经纪人发布的信息是 虚假的,就会违反多个法律法规的

第一, 涉嫌违反消保法的相关 规定, 涉及欺诈。根据规定, 对发 布商品服务或者因人误解的信息, 相关的责任人及单位将会分别受到 罚款和吊销营业执照的处罚。

第二,涉嫌违反广告法,涉及 虚假宣传。根据规定, 商品或者服 务不存在的广告为虚假广告。发布

虚假广告的,处广告费的3倍以上 5 倍以下罚款;如果广告费偏低或 者无法计算,则给予20万以上 100 万以下罚款;严重者吊销营业

第三,涉嫌违反《房地产经纪 管理办法》。据介绍,房地产经纪 机构和人员不得有隐瞒、欺诈等不 正当手段招揽业务。"如果存在上 述行为,机构和从业人员均要处罚。"其中,房地产经纪人员处以 1万元罚款,机构将取消网签资格 和处以3万元罚款。

另外,四川华敏律师事务所郑 逢生律师还认为,平台涉嫌违反 《电子商务法》的相关规定。

"电子商务经营者应当全面 真实、准确、及时地披露商品或者 服务信息,保障消费者的知情权和 选择权。电子商务经营者不得以虚 构交易、编造用户评价等方式进行 虚假或者引入误解的商业宣传, 欺 骗、误导消费者。"郑律师称。

程颖指出,平台本身的职责是 发布信息, 但平台上有虚假信息, 平台会承担一定的监管责任。 果平台发布的信息比较海量, 平台采取了一定合理的监管措施, 并收到投诉后对相关的信息进行了 及时处理,那么,平台就不会承担 相关的责任。

"但如果收到投诉后没有及时 处理,造成扩大损失,就会受到相应的连带责任。"程颖说。

(李伟铭 李晨 陈曦)

## "以房养老"为名投资理财?

### 律师:慎投收益高却"看不懂"的项目

据新华社报道,"每月靠房子 能拿到数万元养老金"的承诺,很 可能是一场骗局。57岁的北京冯 女十现在面临失去一套房子的危 险,令她陷入困境的,是打着以房 养老旗号的理财骗局。记者调查发 现,近年来,北京、广东、河南等 多地出现了借以房养老概念进行非 法集资或者转移老年人房产的案 件, 受害者损失惨重。

### 涉房理财陷阱

10月30日,北京的冯女十收 到北京市第二中级人民法院的执行 通知书。她或将背上超过 560 万元 的债务, 或将失去一套房子

2019 年 3 月, 冯女士在北京 利合济民投资有限公司投资了房产 理财项目。实际交易路径是: 冯女 士与高某签订一份 560 万元的借款 合同. 约定月利率为 1.5%, 由利 合济民代为支付给高某;公司将冯 女士的自有住房抵押给高某

冯女士收到 560 万元后立即转 账给利合济民董事长何宁个人账 中, 再与利合济民签订理财合同。 利合济民的业务员宣称, 冯女士可 享有以房养老的收益, 担保年化收 益率为 4.5%, 即每月 2.1 万元

冯女士收到几个月的理财收益 利合济民资金链断裂。2019 年9月, 利合济民因涉嫌非法吸收 公众存款被立案调查, 何宁等人被 逮捕。高某到仲裁机构主张冯女士 的房产权利。仲裁机构没有看到高 某与利合济民的理财合同, 认为这 是冯女十与高某的个人借贷纠纷。 支持了高某。

据不完全统计,近年来,仅北 京地区在利合济民、中安民生、普 伴金服等平台上, 陷入涉房理财陷 阱的房主就超3000人,且大都为 老人。2019年4月,北京市公安 局海淀分局侦破中安民生养老服务 公司涉嫌非法吸收公众存款案,涉 及投资人上千人

记者在中国裁判文书网查询发 广东、河南、河北等省份均有 涉以房养老理财骗局案件。

### 设圈套诱骗老人

以房养老理财骗局的基本套路 是: 忽悠老人将房子抵押换钱, 投 进所谓以房养老项目,宣称每月能

拿数万元养老金。老人将房产处置 权交给公司,最初每月能收到高额 回报, 但没过多久, 公司失联、老 板跑路,老人"钱房两空"

为什么这样的套路能屡屡得 手?记者调查发现,一些公司打着 国家政策的旗号迷惑老年人。记者 拿到的一份利合济民宣传单上写着 "响应国家号召,实现以房养老、 以房养家的终极目的"。中安民生 向老人们兜售所谓以房养老产品, 也是打着国家政策鼓励的旗号, 宣 称"以房养老是政府大力扶持的产

有的公司拉大旗作虎皮,以权 威机构名义蒙骗老人。例如自称与 民政部、全国老龄委、中国老龄事 业发展基金会等机构合作,就是中 安民生吸引老年人投资的一块招 牌。该公司还开设了大型实体门 店, 号称是和官方机构合作共建的 养老服务大厅,声称有国家基金托 底,营造业务合规的假象

这类公司不仅以高额利息为诱 还以免费旅游、免费"名师" 上课、答谢会等名义诱骗老人参

设计圈套诱骗老人签格式合 同,是这类骗局的最险恶之处。这 些公司往往不会明确告知老人是通 过抵押房产借款进行理财, 而是用 "每月领取养老金"等说辞进行忽 悠, 使老人深信"房屋抵押只是走

### 勿投"看不懂"的项目

业内专家介绍,真正的以房养 老又称住房反向抵押养老保险,是 指拥有房屋完全产权的老年人,将 其房产抵押给保险公司或商业银 行,但继续拥有房屋占有、使用、 收益和经抵押权人同意的处置权, 并按照约定条件领取养老金直至身 故,老人身故后,保险公司或商业银行获得抵押房产处置权,处置所 得将优先用于偿付养老保险相关费

北京雷石律师事务所律师曹志 杰表示,对一些收益特别高、看不 懂、不清楚钱给谁用、交钱变成合 伙人的投资项目,一定要提高警 惕。如果发现上当受骗了,一定要 第一时间到公安机关报案,做到及 时止损, 绝不能存在侥幸心理。

(张超 王淑娟)

# "鸡蛋年卡"几个月就跑路 律师提醒预付费须谨慎

民在宁夏山水源农业科技有限公司 购买了价值 300 元的"鸡蛋年卡" 公司承诺每个月配送 60 枚鸡蛋,但 只送了几个月,就以各种借口不再 配送。维权过程中,发现购买的银川 市民已有8000人,目前山水源公司 已人去楼空,老板也处于失联状态。

银川市市场监督管理局兴庆区 分局中山南街市场监督管理所相关 负责人介绍,今年6月2日,该所接 到第一起消费者对宁夏山水源农业 科技有限公司的投诉,原因是鸡蛋 不新鲜等质量问题。随后,执法人员 联系到该公司法定代表人杨明星 向其反馈相关投诉内容,督促其尽 快解决,当时,该公司及时处理了投 诉。9月11日以后,所里又接到多 题集中在该公司未履行承诺不配送 鸡蛋。中山南街市场监督管理所会 同相关部门持续跟进, 对其经营行 为讲一步核查。建议消费者保留证 据,还可以通过法律途径进一步维

对此,记者联系了宁夏天器律 师事务所,针对此次事件,沈涛律师 表示, 从事件中消费者在销售商处 "鸡蛋年卡"并预付年卡费用 后,销售商按照约定分期分批交付 鸡蛋的行为来看, 双方之间成立买 卖合同法律关系, 亦是一种以提供 特定商品为内容的预付卡消费行 为。销售商未按约定履行供货义务,

已构成违约。 根据《合同法》第一百零七条的

规定,销售商不履行合同义务或者 履行合同义务不符合约定的,应当 承担继续履行、采取补救措施或者 赔偿损失等违约责任。

鉴于销售商已经无法继续履行 合同,消费者可依据《合同法》第九 十四条的规定向人民法院提起诉 讼,解除买卖合同,同时要求销售商 退回未实际供货部分所对应的价款 并赔偿实际损失。

如销售商在销售"鸡蛋年卡"的 过程中,存在虚假宣传、隐瞒真实情 况等情形, 使消费者做出了错误的 购买意思表示,属于合同欺诈。

根据《消费者权益保护法》第五 十五条的规定,消费者可要求销售 商按已付价款的三倍进行赔偿。考 虑到消费者人数多、个案标的较小、

消费者们就共同诉讼一事协商一致 后,请求人民法院准许对案件进行 合并审理, 经人民法院准许后推选 诉讼代表人进行诉讼,以减少诉讼 成本,提高诉讼效率。

如发现销售商存在以销售"鸡 蛋年卡"的方式进行非法集资,或其 根本没有履行供货义务的意图,真 实目的在于骗取消费者财产,则销 售商行为涉及刑事犯罪,消费者可 依法向公安机关报案。

目前我国尚没有在法律及行政 法规层面上针对预付卡进行立法, 商务部颁布的部门规章《单用途商 业预付卡管理办法(试行)》中,仅规 定集团发卡企业、品牌发卡企业及 规模发卡企业需要进行备案, 备案 资料。

沈涛律师建议, 地方政府尽快制 定法规、规章,对集团发卡企业、品牌 发卡企业及规模发卡企业以外的其他 市场经营主体的发卡资格、发卡流程、 资金使用监督等进行规范, 从而更好 地保护消费者的合法权益,维护交易

针对预付式消费中存在的潜在风 险,以及当前预付式消费纠纷消费者 追回损失非常困难,银川市市场监督 管理局、银川市消费者协会提醒广大 消费者应谨慎采用预付式方式进行消 费,尽量不办预付卡。如果确实需要办 理预付卡,消费者应尽量降低预付额 度,缩短使用周期,尽快消费。

(吴彩华