

维权周刊

Right-protection Weekly

本刊主笔：金 勇

简 讯

上海市法学会

召开公司法务研究会年会

见习记者 陈友敏

本报讯 10 月 23 日，2021 年上海市法学会公司法务研究会年会暨 2021 中日企业法务论坛在上海东航滨江中心成功举办。记者了解到，中日企业法务论坛旨在搭建中日公司法务专家、政府职能部门、律师界与法学专家之间的深度对话与交流的平台。本届论坛围绕“新冠疫情影响下的企业法务新动向”“数字化转型中的合规”“公司法务数字化转型”等议题进行了深入的研讨和交流。

上海交通大学中国法与社会研究院院长、日本研究中心主任季卫东教授在致辞中表示，通过分析中、日、美三国新冠疫情防控模式和各自体现的法务价值观，内控与合规的强化可能成为后疫情时代社会的基本特征，深刻影响到企业法务的工作风格和具体业务内容。疫情防控加速了社会的数字化全覆盖，因而法律科技的应用越来越广泛。

此外，数字化浪潮为公司法务提供了新动能、新变化、新挑战，需从公司法务数字化转型的“时代之需”“实践之路”“人本之问”三大主题对公司法务未来转型进行思考。同时，立足公司法务数字化的优势，数字化公司法务应聚焦需要面临的问题，并顺应公司法务数字化未来发展趋势设计应对之道。

杨浦检察

服务“四高”城区建设

记者 夏天

本报讯 日前，杨浦区检察院召开新闻发布会，对外发布《充分发挥法律监督职能助力杨浦加快推进“四高城区”建设的十二条意见》。发布会明确，今年，杨浦明确在“三区一基地”建设基础上，全面建成“四高”城区。人民群众在民主、法治、公平、正义、安全、环境等方面有更高水平、更丰富内涵的新需求，对检察履职提出了更高要求。

发布会介绍，《意见》从四个方面提出十二条具体措施，即践行检察为民宗旨，推动高标准人民城市实践区建设；树立平等保护理念，助力高能级科技创新引领区建设；放大检察办案效果，助力高水平社会治理先行区建设；聚焦公共利益保护，助力高品质生态生活融合区建设。

虹口区开展

病媒生物防制工作督导检查

记者 金勇

本报讯 为做好进博会期间病媒生物预防控制和防疫消毒保障工作，虹口区爱卫办联合区疾控中心近期对辖区内重点场所的环境卫生及病媒生物防制工作展开督导检查。

在督导过程中，检查人员对重点场所的厨房、配餐区、餐厅、客房、通道等等容易引起病媒生物孳生的环境进行重点检查，并向场所负责人讲解病媒生物的生活习性、活动规律等，对消杀工作进行了专业的指导，督促各场所对存在的问题及时整改，严格落实进博会期间病媒生物防制工作。

房主过分信任中介 稀里糊涂掉进“坑”

投诉人：奚女士

投诉时间：2021 年 10 月

众所周知，二手房交易相当依赖于中介服务，从确定房源、商讨价格到签订合同、交易过户等流程，几乎房产中介都参与其中，由于信息的极度不对称，很多消费者在交易过程中糊里糊涂地签合同、跑交易所。这种情况下，遇到诚信经营的中介尚可，若遇到一些不良中介，消费者就会相当被动。

消费者奚女士把一套不符合“满五”条件的房产当做“满五”出售，多支付了数万

元税点不说，心里也是有苦难言。奚女士今年 3 月委托某中介公司卖房，业务员李某接待了她。奚女士告知李某，她有一套房产是 2007 年入住的，因为儿子想以首套资格买婚房，2019 年房子从儿子名下过户到奚女士名下，奚女士自以为该套房产并未产生交易行为，属于“满五”。

根据奚女士的描述，业务员李某并未要求其提供房产证，也未核实相关信息，并告诉她“满五”只需要交一个点的税。双方谈妥后，奚女士便放心与中介签订了居间协议，约定房产以 260 万元出售，并且在居间合同里附加条款“客户不需要支付任何费

用，拿房子到手价。”

在这过程中，李某服务周到，热情有耐心，跑前跑后，随叫随到，加上各种友情小提示，奚女士非常认可李某。因此，即使中介在买卖合同后增加了一份补充协议，补充协议中明确“房屋买卖过程中各自承担税费”，奚女士也没有怀疑并提出异议，中介让签哪里就签哪里。

直到办理过户手续，奚女士到房产中心交税时，被告知需要收 5 个点的税，奚女士当时就傻眼了。但这时为时已晚，奚女士交涉多次无果，只能通过向消保委进行投诉，希望减少损失。

◆ 记者连线 ◆

接到投诉后，浦东新区消保委工作人员联系双方开展现场调解。业务员李某表示，由于奚女士自己确认并坚持是“满五”的房产，因此在交易开始阶段并未严格核实相关信息，同时还称奚女士拒绝提供相关信息，并称有监控视频为证。

而奚女士则无法提供中介保证只需要交一个点税费的凭证。对于“到手价”，李某强调附加条款并没有说客户拿到手是 260 万元，且税费各自承担。由于缺乏有利的证据，最终，中介表示愿意酌情退还奚女士

4000 元，奚女士无奈表示接受。

1 个税点变成了 5 个税点，中间差价高达数万元，奚女士为自己的“心大”和自以为付出了代价。但消保委工作人员认为，中介有不可推卸的责任。该案件中，中介为促成交易，一是罔顾职业操守，并未核实消费者的房产信息，将错就错直至过户阶段，致使消费者无路可退，只能交易；二是利用自己的专业“套路”消费者，在买卖合同中玩“文字游戏”，让消费者防不胜防，告无可告。

◆ 律师说法 ◆

上海翰鸿律师事务所合伙人金玮律师分析认为，如房产中介存在欺诈行为或者违反居间合同的违约行为的，则应当承担相应的赔偿责任或违约责任。

“就奚女士的遭遇而言，如若她能够证明其受到房产中介欺诈的，则可以考虑主张撤销相关合同。”金玮律师表示，依据《民法典》第一百四十九条的规定，第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

同时，金玮律师坦言，奚女士作为具备完全民事行为能力的售房人，对于房产交易

所产生的税费政策等应作一定了解，而非一味听信房产中介的介绍，尤其是在签订相关合同及补充协议时本应对合同条款与内容予以逐条核对与了解，并在确认相关交易条件和条款均可接受的情况下签订合同及相关补充协议，而非忽视合同及补充协议条款的约定，盲目签字。

此外，金玮律师提醒广大市民，在拟从事房产买卖时，应选择口碑与信誉良好的房产中介居间，且应当对房屋交易的相关政策规定等作一个基本了解，切勿轻信房产中介工作人员的话术，还应当认真、仔细阅读与了解合同及相关协议的条款约定内容，如对相关条款约定有异议的应在签订前要求修



（长按二维码可进入微信「法律服务」专属频道）

改，或者可以条件不符合己方要求而拒绝签署，而避免“稀里糊涂”承担违约责任。

记者 金勇

一周 打假

销售假化肥害人不浅

近日，安徽省天长市公安局成功侦破一起生产销售假化肥案，查获劣质复合肥 60 余吨，涉案金额达 20 万元，犯罪嫌疑人万某因涉嫌销售伪劣产品罪已被天长市

公安局刑事拘留。

10 月中旬，天长市仁和集镇市场监督管理所接到群众举报，有人在该镇销售假化肥，案值已经超过 5 万元，随后市场监督管理所将线索转交给天长市公安局仁和派出所。经过一个多星期的缜密侦查，警方锁定了嫌疑人行踪。

10 月 21 日中午，派出所民警赶往仁和集镇东风村境内一农户家门口，当场查获 12 吨劣质复合肥料，并抓获 2 名犯罪嫌疑人。犯罪嫌疑人万某直至被抓获时，已向农户销售了 60 吨假化肥。

目前，犯罪嫌疑人万某已被依法刑事拘留，案件还在进一步办理中。

主笔 闲话



这段时间，保护生物多样性成为了一个热门话题。本期“专家坐堂”聚焦公益诉讼检察工作在保护生物多样性方面提供的法律保障，而“域外之音”则关注了国外环保法庭的现状。

人类要想更好地在地球上生存，就必须保护好身边的环境，这其中就必须维护生物的多样性。物种的进化和发展，生态

保护生物多样性刻不容缓

的平衡和健康，大到星球，小到微生物，当一切都在自然法则的照拂下正常运转，这个世界才能生机盎然。

然而，随着科技和生产力的高速发展，工业革命后的地球环境质量急转直下，随之而来的是大量物种的湮灭，气候变化开始异常，生存空间逐渐逼仄，人类不得不开始考虑环保问题。环境的修复是个漫长的过程，其中标志性的成效就是生物多样性的指数。这不仅关乎当前的生活

环境，更关乎未来的生存质量。无论是“机器人总动员”中人类在垃圾包围下被迫远走外太空，还是“海伯利安”三部曲里对生物多样性震耳发聩的警醒，都预示着缺少生物多样性，很可能成为人类未来面临的灾难。

司法部门及时介入生物多样性保护案例，用法律为其护航，才能真正预防和杜绝相关违法行为的发生，从源头上保护生态资源。

金勇