



售后包租疑问多多 商家是否虚假宣传

主持人语

本报维权热线栏目自开通以来，已经有很多读者咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

现“上海法治报”微信公众号“法律服务”通道已开通，您可通过扫描上方二维码，在页面最下方留言处留下您的问题，我们会尽快为您解答。

与此同时，我们还会将问题和答复刊登在以后几期的本版位置，请您留意查看。

□记者 金勇

唐先生在老家县城的新城区农贸市场买了一间门面，当时开发商宣传这是新城区唯一的农贸市场，且返租三年。现在三年过去了，门面一直没有租出去，租金也没有返回，如今附

近又开了一家农贸市场，这家农贸市场的地理位置更好些，导致唐先生买的门面完全成为了“鸡肋”。

对此，唐先生认为开发商涉嫌虚假宣传，他该用什么方式维权呢？

律师分析认为，我国相关法律法规明令禁

止房地产开发商以售后包租的方式销售商品房。而售后包租这种商业模式，往往因为种种客观原因难以得到有效实施，最终与开发商的宣传、购房者的预期相差甚远。唐先生购买门面后一直没有实现收益，开发商的行为也涉嫌违法。因此，唐先生可依据房地产买卖合同依法维权。

【事由】

唐先生虽然在上海有一份稳定的工作，但在家人的劝说下，三年前还是在老家县城的新城区农贸市场购买了一间门面，作为个人的商业投资。唐先生表示，当时看到开发商的宣传，觉得这笔投资应该能有不错的收益，至少不会

让他亏本，所以没有进行更多的考察，就付款购买了一间门面。

让唐先生想不到的是，门面所在地被开发商曾称作是新城区唯一的农贸市场，可如今不到三年，附近就又开了一家农贸市场，无论地理位置还是人气都要高出不少。更让唐先生郁闷的是，开发商曾经承诺可以返租三年，但现

在不但门面一直未能出租出去，租金也丝毫没有返还。

一笔投资就这样失败，心有不甘的唐先生想找开发商讨说法，但对方根本就拒绝协商，态度十分恶劣。唐先生认为，开发商的行为涉嫌虚假宣传，并导致自己遭受了经济损失，他想通过法律手段进行维权。

【详细解答】

上海东承志律师事务所马斯祺律师分析认为，根据《商品房销售管理办法》第四十五条第二款的规定：“本办法所称售后包租，是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。”而第十一条规定：“房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房。房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。”因此，《商品房销售管理办法》是明令禁止房地产开发商以售后包租的方式销售商品房

的。

马斯祺律师表示，售后包租是开发商销售商品房的一种商业模式，购房者通常考虑后期管理无需投入过多精力，由专人打理，定期收取租金等因素选择购买售后包租的商品房，尤其是一些老年人将售后包租的商铺作为投资方式，以租养老。但在实践中，往往因为房屋出租方对物业缺乏管理，未能营造良好的商业环境，或者本身经营不善等因素造成房屋难以顺利出租、物业荒废的局面，与开发商的宣传、购房者的预期相差甚远。因此，售后包租或变相售后包租被法律禁止。根据唐先生的叙述，购买门面后一直没有实现收益，开发商的行为

也涉嫌违法。《商品房销售管理办法》第十四条规定：“房地产开发企业、房地产中介服务机构发布商品房销售宣传广告，应当执行《广告法》《房地产广告发布暂行规定》等有关规定，广告内容必须真实、合法、科学、准确。”第十五条规定：“房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项，当事人应当在商品房买卖合同中约定。”因此，唐先生可依据房地产买卖合同依法维权。

马斯祺律师提醒广大读者，售后包租风险大，切莫贪图蝇头利。广告、承诺勿轻信，书面约定最重要。

交通意外承担全责 车辆物损如何计算

我骑电动自行车下班途中，与另外一辆电动自行车相撞，交警判我全责。医疗费等相关费用我已经赔付，而当时车辆维修一共花了1852元，保险折旧等算下来赔了1300元，现在对方不接受车辆维修费折旧了30%的结果。这种情况应该全额赔偿车辆维修费吗？

张先生

【解答】

张先生，您好！根据《民法典》第一千一百六十五条规定：“行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。”关于物损的赔偿，发生交通事故造成电动车损坏是影响电动车实体性贬值和功能性贬值的因素，由此给车辆所有人造成的物损，全责一方是需要赔偿的，保险赔付不足的金额由全责方补足。

长期加班突发心梗 工伤死亡怎么追责

我的母亲所在企业的工作强度非常高，还经常会让员工加班。前阵子，母亲在上班期间突发心肌梗塞猝死了。请问这种情况该怎么追责和索赔？

曹女士

【解答】

曹女士，您好！根据《工伤保险条例》第十五条规定：“职工有下列情形之一的，视同工伤：（一）在工作时间和工作岗位，突发疾病死亡或者在48小时之内经抢救无效死亡的；（二）在抢险救灾等维护国家利益、公共利益活动中受到伤害的；（三）职工原在军队服役，因战、因公负伤致残，已取得

革命伤残军人证，到用人单位后旧伤复发的。职工有前款第（一）项、第（二）项情形的，按照本条例的有关规定享受工伤保险待遇;职工有前款第（三）项情形的，按照本条例的有关规定享受除一次性伤残补助金以外的工伤保险待遇。”您的母亲在工作时间和工作岗位突发心肌梗塞猝死，视同工伤。您可向工伤认定部门申请认定工伤，凭工伤认定结果向用人单位主张赔偿。

原告发现新证据 能否增加新被告

原审只有2名被告，后来有新的证据证明还有一人也是侵权主体，于是再再申请书列了3名被告均为被申请人，但请求赔偿项目和金额都没变，只是变成了由3名被申请人承担。请问这会被认为超出原审诉讼请求，而遭到驳回吗？

汤女士

【解答】

汤女士，您好！根据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第二百一十一条规定：“依照审判监督程序再审的案件，人民法院发现原一、二审判决遗漏了应当参加的当事人的，可以根据当事人自愿的原则予以调解，调解不成的，裁定撤销一、二审判决，发回原审人民法院重审。”因此，建议您提交证据证明原审遗漏了诉讼参与人即可。

中介发布招聘广告 居间合同能否中止

中介发布了一家国有企业的招聘广告，我和中介签了居间合同，付了7000元，但是到现在一直没有面试。我想要回钱，但是中介说合同期限是6个月，现在我要是终止合

同，钱一分不退，这种情况我应该怎么办？可以要求赔偿吗？

林先生

【解答】

林先生，您好！根据您所叙述的情形，依据《民法典》第九百六十一条的规定，中介合同是中介人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务，委托人支付报酬的合同。并且，该法第九百六十二条规定，中介人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告。中介人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，损害委托人利益的，不得请求支付报酬并应当承担赔偿责任。第九百六十四条，中介人未促成合同成立的，不得请求支付报酬；但是，可以按照约定请求委托人支付从事中介活动支出的必要费用。

据您所述，在中介发布了一家国有企业的招聘广告后，您和该中介签订了居间合同，付了7000元，但是到现在一直没有面试。若中介存在上述故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，损害了您的利益，则您可要求中介返还您所支付的中介费用并要求其承担相应的赔偿责任。若中介不存在故意隐瞒及提供虚假情况等情形，则建议您与中介协商解决居间合同。

事业单位涉嫌违法 如何进行行政诉讼

我向市农业综合执法队举报违法行为，但市农业综合执法队却让我向区农业农村局土地仲裁机构申请仲裁。我认为市农业综合执法大队没有履行法定职责，将其上级机构市农业农村局起诉至法院。现在农业农村局称市农业综合执法队有独立法人，我的起诉被告错误。但市农业综合执法队是市农业农村局成立的事业单位。请问这种情况下，我的起诉对象是否准确？

石先生

【解答】

石先生，您好！行政诉讼的被告通常是实施了具体行政行为的行政机关，事业单位本身不是行政单位，通常不能成为行政诉讼的主体，但由法律法规授权的企事业单位行使行政职能，应当对其基于授权所作的具体行政行为负责，在被起诉时作为被告参加诉讼。

公司重新定岗定薪 如何规避法律风险

公司经营范围发生了调整，部分中层干部跟不上公司发展的步伐，又占据领导岗位，新员工对此不认可，管理难以做到多劳多得、能者上位的状态。企业内部准备重新定岗定薪，但很多员工尤其是中层干部的合同都还没有到期，请问怎么做才能在合规的情况下规避法律风险？

彭先生

【解答】

彭先生，您好！根据《劳动合同法》第三十六条规定：“用人单位与劳动者协商一致，可以解除劳动合同。”第四十条规定：“有下列情形之一的，用人单位提前三十日以书面形式通知劳动者本人或者额外支付劳动者一个月工资后，可以解除劳动合同:（一）劳动者患病或者非因工负伤,在规定的医疗期满后不能从事原工作,也不能从事由用人单位另行安排的工作的;（二）劳动者不能胜任工作,经过培训或者调整工作岗位,仍不能胜任工作的;（三）劳动合同订立时所依据的客观情况发生重大变化,致使劳动合同无法履行,经用人单位与劳动者协商，未能就变更劳动合同内容达成协议的。”因此，建议公司与员工协商解除劳动合同。无论是依据《劳动合同法》三十六还是四十条解除劳动合同，单位均需支付劳动者经济补偿金。