

外出旅游被忽悠买下『海景房』

问诊台

据《北京青年报》报道，“60 多岁的母亲，出去旅个游竟买回一套海景房，退也退不掉。”最近，湖北的刘亮（化名）一家因为这事被搞得焦头烂额。

不少有类似经历的老人子女都想知道，碰到这种情况该怎么办？

老人被“洗脑”买下房产

打电话、跑银行、找律师、查资料……最近，刘亮的大部分时间和精力都用在母亲刚买的一套房产上。

刘亮说，他母亲是经人介绍报了一个低价旅游团，顺便去看了海景房。到了目的地，当地的销售人员就开始推销房产。刘亮表示，为了让老人买房，销售的套路很多，“甚至还让我妈拉人头赚零花钱抵扣房款，跟传销一样”。

据刘亮描述，他妈妈在销售人员的忽悠下办了 10 年的房贷，今年 9 月初支付第一笔购房款 3 万块钱。贷款 10 年，每个月要还款 2600 元。“销售员说公司可以给抵扣 2000 块钱，共抵扣两年，两年之后如果我妈带人来买房，会有 480 万元的业绩，这个业绩可以继续抵扣，就等于她买房子的贷款，公司帮她还上。”

刘亮不是唯一为此烦恼的年轻人。福建的网友乐乐（化名）表示，她的母亲也是报了旅游看房团后在外地买了房，回来后还隐瞒家里所有人。“看了她手机账单才知道这个事情，我们一家人被搞得不得安宁，但最后老人 3 万多元定金也没要回来，一想到这事就来气。”

梳理证据尝试撤销合同

记者发现，事实上，外地购房团到海滨城市买房引发的投诉和纠纷屡见不鲜。那么，这类忽悠老人的“旅游购房团”缘何经久不衰呢？

刘亮后续处理母亲房产的经验或许能说明一些问题。经咨询律师和公安部门，刘亮得知类似的报案很多，但由于签订的卖房合同是真实的，不涉及诈骗，钱款很难拿回来。

北京金诉律师事务所主任王玉臣建议，子女在发现老人购房的第一时间，要与老人一起对购房过程进行复盘、取证。梳理当下手中掌握的证据，比如通过购房合同中具体的条款约定能够证明中介或开发商存在欺诈、重大误解、显失公平等。如果证据比较充分，可以直接提起民事诉讼，主张撤销购房合同，并退款；如果证据并不充分，可以与相关销售人员取得联系，看是否能够补取相关证据，并尝试退房。

王玉臣提醒，作为子女最好和老人随时保持联络，多关心老人的日常生活。日常生活中，很多子女由于工作繁忙等与老人缺乏沟通，导致老人在买房时不会与子女商议，子女也根本不知道老人被忽悠买了房，等到知道的时候为时已晚。如果老人已经不慎掉入此类陷阱，也不要对老人过于责备，可以一起努力，解决问题。

王玉臣特别提醒，要谨记凡是没有列入合同中的承诺都可能无法兑现。千万不要轻信售后包租、以租养贷。对于旅游地产，开发商往往会打着“售后包租”的名义销售，但是，售后包租本身属于明令禁止的行为。

(宋霞)

法律咨询

劳务派遣用工 停工是否停薪

我和劳务派遣公司签订了劳动合同，被派遣至实际用工企业工作。最近实际用工企业通知我即将停工，请问劳务派遣公司是否应当发放我的工资？

【解答】

根据《劳动合同法》的规定：劳务派遣单位应当与被派遣劳动者订立二年以上的固定期限劳动合同，按月支付劳动报酬；被派遣劳动者在无工作期间，劳务派遣单位应当按照所在地人民政府规定的最低工资标准，向其按月支付报酬。

根据上述规定，员工的劳动报酬应由劳务派遣单位发放。

即使你的实际工作单位停工，劳务派遣公司没有安排新的工作，只要在派遣合同期内，劳务派遣公司就应当至少按照当地最低工资标准向你支付报酬。

婚后辞去工作 离婚应否补偿

我和丈夫结婚后，为了照顾家庭而辞去了工作。现在我们面临离婚，在财产分割时他是否应当给我一定的补偿？

【解答】

我国《民法典》规定：夫妻一方因抚育子女、照料老年人、协助另一方工作等负担较多义务的，离婚时有权向另一方请求补偿，另一方应当给

予补偿。具体办法由双方协议；协议不成的，由人民法院判决。

因此，你在婚后“因抚育子女、照料老年人、协助另一方工作等负担较多义务”，离婚时可以要求对方给与补偿。

租房封闭阳台 到期应否拆除

我租了刘某的房子居住，入住后对阳台作了封闭处理。最近，我的租约即将到期，刘某以我未经同意封闭阳台为由，扣留了我的押金，要求我将阳台恢复原状，或者赔偿恢复费用。刘某的要求合理么？

【解答】

根据《民法典》的规定，承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。

承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以请求承租人恢复原状或者赔偿损失。

租赁期限届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者根据租赁物的性质使用后的

状态。

根据上述法律规定，你当初封闭阳台时，应当告知出租人并取得对方的明确同意，那么在租约到期时你就无须承担拆除责任。

现在你未经同意封闭了阳台，或者没有出租人同意你封闭阳台的证据，在租期届满返还房子时，出租人有权要求你恢复原状或者赔偿损失。

建议你尽量和出租人协商解决这一纠纷。

单方调动岗位 员工能否拒绝

我原先在公司的市场部工作，最近分管领导找我谈话，要将我调岗到行政部门，但这会导致我的收入下降。

如果公司执意对我调岗，我能否拒绝这一调动？

【解答】

《劳动合同法》规定：用人单位与劳动者协商一致，可以变更劳动合同约定的内容。变更劳动合同，应当采用书面形式。该法同时规定，“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”，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。

也就是说，用人单位要调动劳动者的岗位，要么双方协商一致，要么

有证据证明劳动者不能胜任工作。

实践中，基于公司生产经营状况发生变化而需要调动劳动者岗位，也可能获得支持，但必须注意岗位调整的合理性。一般来说会考虑以下因素：1.是否基于用人单位生产经营需要；2.是否对劳动者的收入及其他劳动条件产生较大影响；3.劳动者是否能够胜任调整的岗位。

如果用人单位对岗位或工作地点进行不合理调整，侵害劳动者合法权益，劳动者可依法请求继续履行劳动合同或补偿工资差额等。