

Mar.
3·15

核心报道

维权行动

3·15快报行动

南京质监携手快报
推出“3·15”惠民服务
100户新装修家庭
免费检测甲醛

室内装修的污染问题一直是社会关注的焦点。装修没多久,室内甲醛有没有超标,会不会对健康造成影响?啥时候入住才放心?

在今年“3·15”来临之际,南京市质量技术监督局和现代快报独家合作,联合推出居室游离甲醛免费检测活动。从今天开始到3月10日,拨打现代快报热线96060就可报名。想获得免费检测甲醛的机会,现在就拿起手中的电话吧。

免费检测的对象为:南京市市区新装修完毕的住房,暂未入住或已入住均可(不含深水、高淳)。注意不接受团体单位的委托。

请市民注意,本次检测的住房,必须是完成装修的。报名时,请告诉我们的接线员,您家装修的竣工时间以及是否入住;提供家庭地址时,请尽量详细完整;报名电话必须是手机。请不要重复报名。届时,工作人员将从报名者中选择符合条件的前100户家庭进行检测,每家检测原则上2个点。

快报悬赏征集
3·15维权线索

昨天,现代快报刊登征集消费维权线索(重大线索1000元起)的消息后,引发读者和网友关注,大量线索纷纷涌来。今天,快报继续征集线索,希望市民继续提供。

一、消费投诉:

如果您或者您的亲戚朋友的消费权益受到了侵害,至今没有得到解决,请告诉我们。

二、内幕征集:

如果您是消费黑幕和欺诈行为的亲历者或知情者,您了解某个企业或者行业欺骗坑害消费者的招数和内幕,请告诉我们。

三、维权故事:

您成功地利用法律、智慧和执著维护了自己的权利和尊严,保护了自己和他人的合法权益;您对3·15精神有自己独特的理解和实践,请把您的经历告诉我们。

参与方式:

1. 拨打现代快报24小时热线(025)96060
 2. 加标签#快报3·15#, @现代快报。
 3. 发电子邮件: zhujiun-jun505@163.com
- 期待您的参与和支持!

“以房抵债”过户避税,可行么?

专家:这涉嫌虚假诉讼、虚假债务,很可能“偷鸡不成蚀把米”
今天下午2点,快报3·15微访谈继续,主题是百货、日用品消费维权

近期,“国五条”引发了市民的普遍关注,房产维权纠纷也再度升温。南京市律师协会房地产专业委员会副主任戎浩军和江苏钟山公证处公证员徐梁栋做客快报微访谈,为市民解读房产领域法律规定,为市民支招维权。

现代快报记者 沈晓伟 田雪亭
实习生 许哲
通讯员 宁质监 葛军



江苏三律师事务所副主任戎浩军(左)和江苏钟山公证处公证员徐梁栋(中)为读者解答疑问
现代快报记者 施向辉 摄

典型案例

以房抵债避税这样可行吗?

专家:很可能“偷鸡不成蚀把米”

@康妈妈啊:“国五条”出来,听说有种避税方式——买方先把房款给卖方,卖方按房款打欠条给买方,以房产做抵押。然后买方以卖方欠款不还为由起诉到法院,卖方承认欠款,表示无力偿还,愿意以房产抵偿。最后,买方拿着判决书去房产中心过户。不论是否限购,都可以过户。一分钱税没有!这样算不算钻了政策空子?

专家:最近,随着“国五条”消息的出台,市民对于避税的话题众说纷纭,这种说法最多,很多人都以为这样就能避税。事实上,不仅不能避税,还可能面临着巨大的风险。

“首先,这实际上是个典型的虚假诉讼、虚假债务。从轻说,虚假诉讼欺骗的是法官,扰乱的是法庭秩序,法庭可以对涉及人员予以司法处罚。从重说,本质上是逃税的一种方式,有可能涉及刑事责任。其次,这种方式本身也并没有规避纳税的义务,只不过是因民事权利优先维护的角度,暂时先用房子抵偿债务关系,看起来不用纳税,那如果税务部门追究,纳税的义务并不会因此消失。”

专家表示,这只是一个简单的分析,在这种方式中,最核心是,程序上根本不是这样,“很有可能,买方最终拿不到房子。”

专家介绍,即便债权债务关系被认可,那么,进入司法程序后,法院不会直接拿房子冲抵债务,而是会将房子拍卖,用拍卖款冲抵债务,“债权人当然也可以参加竞拍,但竞拍的结果是什么?谁都没法预料,价格低了会被别人抢走,高了,成本会大幅上涨。”专家表示,只有三次拍卖都流拍的情况下,债权人会优先购买该房屋。

“实际上,这种债权债务关系都很难确认。”专家表示,法院在审理这种诉讼时,不仅要核对合同、来往票据,还会核查借款目的和钱款流向,“像这样的作假行为,经不起推敲。”



扫描二维码
看房产纠纷如何维权
现代快报记者 章茜 拍摄/制作

学区房让给弟弟能公证吗?

专家:不能做公证,风险很大

市民孙女士:我家在鼓楼区有一套学区房,孩子都已经上大学了,对于我们已经没啥意义。但是,我弟弟家的小孩在上幼儿园,对他很有帮助。所以,弟弟就跟我商量,想将房子过户到他名下,以便让孩子能上到名校。但是,我本意并不想卖房子,我想做一个公证,就是,房子虽然表面上是我弟弟的,但真正的房主是我。这样,我的权益就不会受损。

专家:“不可能,这种做法是违法的。”专家表示,孙女士所说的那种公证,在动产领域可以做,比如说汽车,可以过户到另外一个人名下,但真正的车主是另外一人,可以做公证确保两方之间的权益,“即便如此,这种做法的法律效力也仅适用于双方,但不能对抗善意第三方。”但在房屋等不动产领域,则不适用。专家称,根据物权法的相关规定,房屋采用的是“登记主义”,也就是说,房屋在房产局登记的名义是谁,就是谁的房子,“只要办理了过户手续,在房产局正式交易,那么,法律上就保护的是后来的买主,而不是前者。”

因此,专家表示,即便孙女士和其弟弟达成了私下协议,但也没有用,“一个,从法律上分析,弟弟也有可能否认私下协议的可能,法律只认可登记的房主。再者,即便姐弟俩都认可,万一弟弟在外面存在债务纠纷,其他人便可以通过法院等对涉案房屋予以查封、抵押甚至交易过户,一旦进入这一程序,姐姐的权益必将受损。”

开发公司变身房产证办不成了

专家:通过诉讼状告现在的公司

市民张先生:2004年,购买了鼓楼区某开发公司开发的商品房,并于2007年入住。搬进去后,曾经看到开发公司贴出了一张告示,提醒业主去公司补缴面积补差价,并凭借开发公司的发票去房产局办理产权证。

“那个时候忙,一直没时间去办。还有,去办证要交几万元钱,我又不卖房,办不办证无所谓。”抱着这一想法,张先生迟迟没有去办证。直到前几天,得知“国五条”的消息后,张先生才着急起来,赶紧去找开发商,却发现开发商早已改头换面,不仅名称变了,连业务范围也变了,已经成了一家投资公司。对于张先生开具发票等要求,这家公司明确表示,他们已经没有出具的权利。无奈之下,张先生跑到了房产局,房产局明确表示,没有发票,没有面积测绘的资料,无法为其办理产权手续。

专家:“如果这家开发公司已经被撤销,这个问题反倒简单。但是,如果有存续公司存在,办理就相当麻烦。”专家表示,房产局办理产权证的前提是必须具有销售发票、面积勘测的资料等,如果没有,房产局无权出具。在这种情况下,张先生只能去找开发商,既然开发商已经改名换姓,那么,张先生就只能去工商部门查询其变更的过程,准确核对其名称,然后,向法院起诉,要求其协助办理产权手续,“这是开发商的义务。”

专家表示,有了这一判决,被告就可以凭此协助房主办理产权手续。

3·15工商说法

南京合同违法案6成涉及“最终解释权”

消费合同里,商家提出“霸王条款”的情况屡见不鲜。“最终解释权”“概不负责”等,一再侵害广大市民权益。昨天,现代快报记者从南京市工商局获悉,2012年查处的合同违法案件,六成都涉及“最终解释权”。

查处

“最终解释权”违法比例最高

据南京市工商局企业信用监督管理处处长葛军介绍,2012年,工商部门开展为期一年的合同整治专项行动。“目前查处的合同违法案件,集中在‘最终解释权’这块儿。”葛军介绍,去年查处的合同违法案件共73件,60%涉及“最终解释权”这一霸王条款。

案件中,1%涉及“商品售出,概不负责。”葛军表示,如果是食品,售出不负责是合理的,但其他商品,比如服装、电器等等,都不得出现“概不负责”等此类字样。同时,打折商品、赠品,也不得应用这种免责条款。不仅如此,不少商场设有供儿童玩耍的游戏设施,此类设施旁也往往标注:“家长自行看护,出现问题不承担责任。”这种情况,商家同样不得免责。

案例

免费体验券“最终解释权”也违法

去年11月,江宁区工商局接到投诉,在一家早教中心印发的试听体验券上,印有“最终解释权归早教中心所有”字样。

执法人员表示,试听体验券上使用“最终解释权归早教中心所有”,这类用语明显违反相关法规。这家早教中心随后被工商部门责令整改。

处罚

“霸王条款”最多罚3万

葛军介绍,根据《合同违法行为监督处理办法》,如果出现“霸王条款”等违法行为,管理机构视其情节轻重,可以分别给予警告,处以违法所得3倍以下,最高不超过3万元的罚款,没有违法所得的,处以1万元以下的罚款。对此,业内人士表示,违法成本并不算高,这也导致一些商家屡教不改。

新计划

今年南京将整治80多条商业街

今年工商部门将推出“格式合同一条街”活动,计划要求每一个基层工商所,负责对辖区内某一条商业街的所有商家,挨家挨户进行调查。如果发现合同内容不规范,将及时整改到位。预计这一活动将覆盖全市80多条商业街。目前,这一活动正在筹划中,预计最快将于今年3月部署。

今日预告

主题:百货、日用品消费维权
时间:3月6日下午2点至3点
嘉宾:

许明:南京市消费者协会副会长兼秘书长,曾历任市工商局长、白下区工商局副局长、消保处副处长等职,有着多年从事消费维权工作的经验,对食品安全工作尤有心得。

张琴花:江苏正天衡律师事务所合伙人,副主任,对消费者权益保护法律研究多年,擅长维权。

参与方式:

1. 拨打现代快报24小时热线(025)96060
2. 加标签#快报3·15#, @现代快报新浪微博

