

分时度假,还未享受先打官司

业内人士提醒消费者小心“四大陷阱”

国庆节即将来临,小东(化名)根据一份分时度假合约书所列的“度假权益”,原来可以到海南一度假村过个悠闲假期。可如今,他不得不拿着这份合约书,与上海一家分时度假公司和委托方海南一度假村公司打起了官司。

买下“度假权益”

“分时度假”就是将一处住所,如酒店客房、公寓、别墅等每年的使用期分为52周,把52周中的51周分时销售给顾客,顾客拥有在约定时间内(一般为20年至40年)每年在这一住所住宿一周的权利。当顾客购买了某一处住所后,通过交换系统可以交换到参加这一系统的世界其他地方。这一度假方式已在国内许多城市兴起,但令人尴尬的是,相关消费纠纷频频发生,本市法院已受理多起类似诉讼。

去年3月初,在上海一分时度假公司展示会上,销售员百般诱导,许诺小东如果买下海南一分时度假产品,不但可以高价出租,而且这一产品在国际著名公司挂牌价为9.8万元,还可以交换邮轮度假。

小东当场签订了“贵宾会籍度假权益承购合约书”,花4.6万元买下这一度假产品。根据合同约定,小东获得度假村贵宾会籍,同时成为国际分时度假组织RCI国际会员,享有包括住宿费、交还权、赠与权、租赁权、转让权、继承权、累积与预



绍波 图

支权等在内的“度假权益”。销售员还称,小东可以享受30年每年一周的豪华住宿,住宿地遍及全球100多个国家,将来上海或海南度假村公司一旦倒闭,国际分时度假组织RCI可以提供担保。

要求“退一赔一”

之后小东到分时度假公司咨询,工作人员称公司不认可这名销售员的说法,公司以合同约定为准。小东急忙拨通销售员电话,销售员说已经辞职了,并称自己也是受骗上当者。小东将诉状递交到徐汇区法院,要求撤销合同,分时度假公司

退一赔一总计9.2万元。法院已正式受理此案。

四大陷阱

■ 陷阱一:畅游世界当诱饵

销售员往往采取多种方式将消费者诱导到现场,言过其实,如承诺购买度假村1个房间每年7天的使用权后,就可以和全世界多个国家的酒店、旅馆交换使用权,到全世界畅游等。

提醒:事实上,很多国家根本没有对中国开放旅游,这是一种宣传误导。我国法律也规定,任何单位和个人不得组织中国公民到国务院旅游行政部门公布的出国旅游目的地

国家以外的国家旅游。

■ 陷阱二:洗脑宣传强消费

销售员以一对一方式讲解,长时间洗脑式宣传,采取各种办法强迫消费。这些公司会事先寻找有POS机的会场,让消费者当场刷卡,甚至会派专车、专人护送回家或到银行取钱。

提醒:分时度假产品的费用较高,且时间跨度很长,应经过一段“冷静期”后再决定是否签合同,否则一旦遇到特殊情况不能参加就很难退款了。

■ 陷阱三:欺诈合同骗顾客

“分时度假”合同中很多存在欺诈性内容,如可以“加入国际上著名分时度假交换公司的全部交换网络”的说法,消费者很容易理解为只要按规定交费,就可以到达自己签约的全球任何一家加盟酒店和度假村,其实并非如此。

提醒:对分时度假企业的相关承诺,都应要求在合同中明确规定,并将经营者的口头承诺写入合同。

■ 陷阱四:鼓吹增值藏风险

销售员向消费者宣传“分时度假”除了可自己享用外,还可以增值。

提醒:“分时度假”采取会员制,最长时间为40年,最短也要5年,应特别警惕公司破产风险。

通讯员 张梅 本报记者 袁玮

买二手房“搞花头”逃税

“做低合同价”险赔百万元

本报讯(通讯员 严剑漪 记者 鲁雁南)一套实际转让成交价格为550万元的房屋,买家与卖家私下商定签订510万元的“买卖合同”,另外40万元算作“装潢补偿款”,双方岂不都可以少交税?这番“如意算盘”最终没打成:在支付了193万元首付后,买家颜小姐再一算账,发现自己将来若要卖房,反而要多支出10万元税,正想反悔,卖家却提出解除合同并索要102万元违约金。日前,浦东新区法院作出的一审判决让颜小姐松了口气:卖家卞小姐被判返还193万元,并支付相应的银行利息。但颜小姐提出的违约金、赔偿金等诉讼请求也未获支持。

40万元“装潢补偿款”

颜小姐诉称,她与卞小姐通过中介认识,商定550万元的价格买

下卞小姐位于浦城路的一套房屋。去年11月正式签署买卖合同时,卞小姐提出以分别签订买卖合同和补偿协议的方式“做低房价”交易。“做低房价对我没坏处,双方都可以支付较少的税费,我就听信了。”最终双方签下510万元的买卖合同,并在补偿协议中约定:其余40万元以装潢补偿款名义与买卖合同的首付款153万元一并支付。

颜小姐按约支付了193万元,并收到中介出具的193万元房款的收据。但当她办理357万元银行贷款申请手续时,却因收据上显示的首付款金额与合同约定不符而未被批准。她多次联系卞小姐,要求将合同价格变更为550万元,对方都置之不理。直到今年1月,卞小姐突然发函给颜小姐,提出解除合同并要求颜小姐支付102万元违约金。

多付10万元“差价”税

颜小姐认为,自己并未违约,反而是卞小姐未配合其变更买卖合同并提供贷款所需资料,才导致自己无法申请贷款,故要求法院判令其返还193万元,并支付违约金1.4万余元、赔偿金110万元,同时支付相应的银行利息损失。

被告卞小姐则提出,193万元的收据并非是颜小姐办理贷款的真正障碍,因为中介方同意重开收据,“她之所以一定要变更合同,是因为发现自己在税款支付上不划算”,所以卞小姐认为违约的是颜小姐,只同意在扣除其违约金的情况下,退还相应钱款。

法院查明,颜小姐曾先后两次书面致函卞小姐,告知银行审核贷款资料后发现合同约定的首付款数

额与收据显示的数额不符,且40万元的房款作为装修补偿款的话,颜小姐将无法取得相应的房款发票,直接导致其再行出售这套房产要多支出约10万元的税款,故要求卞小姐将合同价格变更为550万元。

法院认为,合同无法继续履行双方都有责任,故损失应各自承担,原告颜小姐要求被告卞小姐支付违约金及赔偿金的请求,没有法律依据,法院不予支持。鉴于原买卖合同已由双方协议解除,被告应当在原告要求的合理期限内及时退还193万元,并支付相关利息损失。

专家提醒

随着二手房交易税收的大幅提高,一些上下家为减少交易成本、中介为促成生意,都会“盘算”一些逃税手段,最常见的就是“做低合同价”。本案就是一起典型的例子。

但专家提醒购房者,“今天的买家”也可能是“明天的卖家”,本次交易中你可能在做低价格后逃避了一定的税收,但等到将来卖房时,你可能要面临高额的“差价”税收。

菜场积水菜皮“放倒”六旬老太

经营管理方未尽安全保障义务赔偿11.7万元

本报讯(记者 江跃中 通讯员 顾建国 严佳琪)菜场地面的积水和菜皮未及时清理,导致张老太不慎滑倒致残。近日,黄浦区法院作出一审判决,判令上海万有全蓬菜菜市场经营管理有限公司(以下简称万有全公司)赔偿张老太医疗费、营养费等共11.7万余元。

去年11月3日,张老太在唐家湾菜场购物,因菜场2楼地面有积水和菜皮,张老太重重摔倒在地。经诊断,张老太为左股骨颈骨折,住院治疗27天后出院,共支付医疗费2.3万余元。

张老太认为,事故是由于菜场未及时清理地面积水和菜皮所致,菜市场公司没有尽到保证她人身安全的义务,应

该承担赔偿责任。经协调不成后,张老太向法院提起诉讼,要求经营管理菜场的万有全公司赔偿医疗费、住院伙食补助费、营养费、精神损害抚慰金等共计14.7万余元。

万有全公司辩称,张老太摔伤地点不是在被告公司处,她的受伤与被告公司之间没有因果关系,故不同意她的诉讼请求。

在庭审过程中,经法院委托,司法鉴定中心对张老太的损伤作了鉴定,结论为,张老太损伤的后遗症已构成道路事故八级伤残。

法院审理认为,从事经营活动或者其他社会活动的自然人、法人、其他组织,未尽合理限度范围内的安全保障义

务,致使他人遭受人身损害,赔偿权利人请求其承担相应赔偿责任的,法院应予支持。张老太到万有全公司经营管理的菜场购物,应属于公司安全保障义务的保护对象,现公司经营场所内的地面上有积水和菜皮,致人摔伤,被告公司应当承担民事责任。

而张老太作为具有完全民事行为能力人,应当具有保护自身安全的意识,由于她疏于注意自我保护,对地面上的积水和菜皮未能避让,对事故发生也存在一定的过错。

法院最后判令万有全公司赔偿张老太医疗费、营养费等2.3万余元,残疾赔偿金8.4万元,精神抚慰金1万元。

讣告

夫君蔡明福,生于1935年10月23日。因病医治无效,于2007年9月24日15时30分去世,享年72岁。遵照本人遗愿,不举行追悼仪式。在此沉痛告知生前亲朋好友。

妻:赵慧娟 携

女:蔡莉萍

婿:朱家强 外孙女:朱映青

子:蔡伟平

媳:詹珏琰 孙子:蔡元晟 泣告