

租公寓 交钱后才知不能住人 想退钱 物业拒绝称资金紧张

丰汇物业:返租或分期退款二选一

近日,广州有多名市民向新快报记者投诉称,本打算在番禺区钟村星光荟大厦长租一套复式公寓用于居住,一下子交了十几万元的租金后,还额外买了5万元的“团购优惠”,结果到了约定的收楼日期时却一拖再拖,至今仍未交付,之后他们才得知公寓系商业性质,不能住人。对此,星光荟大厦物业对新快报记者表示,针对承租人的退款需求,由于公司资金较为紧张,希望承租人选择返租或者分期退款。

针对承租人反映退款问题,番禺区住房和城乡建设局表示将跟进该项工作的协调处理工作。

■新快报记者 林钢威 彭程



■番禺的星光荟大厦。

■事件缘由

收楼时间一拖再拖

2018年8月份,邹小姐承租了位于广州市番禺钟村星光荟大厦一套约27.07平方米的复式公寓,总金额为267098元,租赁期限为24年。她告诉记者,当时选择了分期付款的方式,支付了总金额的50%,还额外交了5万元的“团购优惠费”,“当时销售说5万块可抵10万元,但没写进合同里。”邹小姐说,剩下的尾款她选择分三年支付,每个季度支付11130元。

到了去年7月,原本收房在即的邹小姐却接到星光荟大厦物业的通知,说要延期交房。过了两个月,邹小姐又被告知交付日期将再次延期。不仅邹小姐,钟小姐也遇到同样的情况。“按照合同,我去年8月底便可收楼入住,没想到物业却以工程赶不上、还没有装修好为由延

迟交付,10月份又再次延迟。”对此,邹小姐和钟小姐都不愿再等,要求物业退回她们已支付的全部款项。然而,邹小姐的退款要求却遭到物业拒绝,而钟小姐虽然收到了大部分退款,但还有5万元的“团购优惠费”至今未被退还。

记者了解到,投诉人额外交的这5万元“团购优惠费”是由“广州新房装饰有限公司”收取的,而该公司目前在天眼查上显示已经处于注销状态。

此外,钟小姐还告诉记者,大部分投诉人承租公寓的目的都是用于居住,而公寓销售也宣传星光荟是公寓项目,可入住,在宣传单、样板房图片上均设计成复式公寓,但今年1月份,大厦物业经理却对承租人表示该公寓是商业性质不能住人,只能用于办公。

■物业回应

租户可选择返租或分期退款

日前,新快报记者来到星光荟大厦。该大厦物业广州丰汇物业管理有限公司对记者表示,因公司资金较为紧张,目前已经给承租人提出解决方案,一是返租,通过写字楼办公室招商运营,每月给承租人返回一定量的租金;二是公司将承租人交的款项按两年分四次退还给他们。而至于投诉人提到的5万元的团购

优惠费是项目推广费用,由于这5万元不是他们公司收取的,目前正在跟第三方公司协商退款事宜。如果承租人不同意公司的解决方案,可以再协商解决。

在新快报采访后,3月24日晚,钟小姐表示自己终于和物业协商一致,收到了最后5万元退款。但仍有不少承租人表示自己仍未退款成功。

■番禺区住房和城乡建设局

已约谈项目相关负责人

3月24日,新快报记者从番禺区政府了解到,番禺区住房和城乡建设局已约谈广州市丰汇物业管理有限公司相关负责人,调查该物业项目招商出租相关情况。后续一旦发现涉嫌存在房屋租

赁违法行为,番禺区住房和城乡建设局将立案予以查处。

而针对承租人反映退款问题,番禺区住房和城乡建设局表示将跟进该项工作的协调处理工作。

■律师说法

承租人可发函催告交付房屋

广东法制盛邦律师事务所律师杨娟对新快报记者表示,该公寓是商业性质,但宣传资料却称可以住人,即便关于公寓的性质未载入合同,但对合同的订立有重大影响,应当视为要约,当事人违反的,应当承担违约责任。

承租人如果不同意物业给出的解决方案,可以发函催告其在合理的期限交付房屋,依据相关规定,出卖人迟延交付房屋,经催告后在三个月的合理期限内仍未履行,当事人可以请求解除合同的,人民法院应予支持。

报名20988元的舞蹈班后想退款未果

消费者:办的时候不知道是分期贷款

商家:已告知是分期,学费一旦收取不退还

■新快报记者 肖韵蕙

报名舞蹈班交费20988元,未上一节课,想要退款不行。近日,大学生小梁反映,自己在报名舞蹈班时并不清楚是要通过第三方贷款分期付款,且舞蹈学校未做过多解释,知道后想退款被拒绝。小梁还称自己交费时舞蹈学校并未提供收据,未签合同,也并未告知能不能退款。3月23日,涉事舞蹈学校相关负责人回应,学员交学费舞蹈学校说明了是分期贷款,学费交了就不能退了。

■消费者

交费时不知道是第三方贷款

小梁对新快报记者表示,她是大三学生,去年11月18日,她去广州时尚天河吃饭,遇到了“舞界联盟”舞蹈培训学校的工作人员介绍可以免费体验学舞蹈。吃完饭后,小梁便去体验舞蹈课。小梁表示,体验过后,舞蹈学校的工作人员便开始推销课程,对方说舞蹈卡是一经办理可终身学习的,而且学完之后可以包分配就业,月薪6000元到8000元。

小梁表示自己听了这些“有诱惑力的条件”之后就有点心动了。小梁报的舞蹈班学费一共20988元。“舞蹈学校说可以分期付款。”小梁表示,自己先后刷卡交了588元的定金,又用自己的钱交了100元。

“当时舞蹈学校只说剩下2万多的学费可以分期付款,但没有说清楚是去第三方平台贷款。”小梁当晚在舞蹈学校工作人员的指引下,办理了剩下20300元的贷款。但工作人员没有给她开收据,双方也未签合同,也没有说事后不能退款。舞蹈学校宣传报名时说的“终身学习、包分配”等并没有书面承诺,“学费收取不能退还”也并没有与她签订书面约定。

■律师说法

培训机构应在扣除必要、适当的费用后将剩余费用返还

广东法制盛邦律师事务所律师杨娟对新快报记者表示,如果收据上不是小梁的签名,则该数据不对小梁产生法律效力,双方事实就是没有签订任何的书面合同的,发生纠纷只能依据公平原则,协商解决。

杨娟表示,在此案例中,消费者与教育培训机构之间形成“预付式消费”的服务合同关系,因双方没有签订书面的合同,没有对双方的权利义

回到家后,小梁打开手机一看,才发现自己是在一个叫“分期乐”的贷款APP上贷款了,而且每个月还要还利息。小梁这才发现舞校口中的“分期付款”,是在第三方贷款APP上贷款,自己再每个月“分期还款”本金和利息。

现在涉及第三方贷款平台了,自己又是个社会经验不足的大学生,小梁很担心自己陷入“套路贷”“校园贷”里。再加上自己即将去另外一座城市,于是她便对舞蹈学校提出想退款,但多次协商后均遭对方拒绝,并称学费交了就不能退了。

小梁表示,收据也是自己在申请退款之后舞蹈学校补开的,上面的签名也是工作人员代签的。而现在,小梁并没有上一节舞蹈课,还要还20多个月的贷款,每月本金加上利息要还1031元。

■商家

已提前告知分期

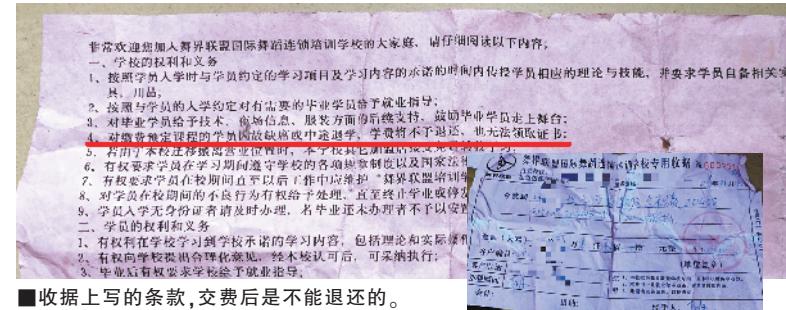
交费后不能退还

3月23日,广州舞界联盟舞蹈连锁的相关负责人对新快报记者表示,小梁报名是自愿的,舞蹈学校当时只是进行了正常的推广。在交费时,学校也跟小梁说了是要分期付款。

该负责人表示,小梁是因为个人原因提出的退款,而不是因为舞蹈学校方面的原因。对方还表示,小梁目前一节课都没上,如果小梁是觉得舞蹈学校方面的课程有问题,或者舞蹈学校并没有兑现之前的承诺,那就可以提出来,舞蹈学校也可以改善。而不是因为“不想学了”而退款。该负责人承认,并未与小梁签订合同。并表示小梁可以转让培训卡,或者给舞蹈学校“带薪打工”的方式来还贷款。但该负责人称,根据收据上写的条款,交费后是不能退还的。

务有明确的约定。发生纠纷时,建议双方协商解决。公平起见,消费者要提前解除合同,培训机构应在扣除必要、适当的费用后,将剩余费用返还。

此外,如果消费者能举证商家对其进行了“诱导贷款”,则可以说合同属于“重大误解”,即消费者误解与商家签了合同,实际上是与第三方贷款机构签订了合同贷款,那在知道或应当知道可撤销事由一年时间内,可以请求撤销。



■收据上写的条款,交费后是不能退还的。