

## 世相

租赁企业频频“爆仓”,广州市房地产租赁协会发出风险提示

## 防租赁企业跑路 不要一下交太多房租

**新快报讯 记者王彤 通讯员穗建报道** 国内市场上近期出现多家租赁企业“爆仓跑路”现象。对此,广州市房地产租赁协会发出风险提示。

市房地产租赁协会相关负责人指出,这些企业以住房租赁名义采取“高进低出”(支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金)、“长收短付”(收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期)高风险经营模式开展诈骗行为,极易出现资金链断裂。一些不法企业和个人有意利用这种模式形成

“资金池”,待积累大量资金后卷款跑路,给房东和租客带来重大经济损失。

“全国已出现多家企业因‘高进低出’、‘长收短付’导致爆雷的现象,我们应提高风险防范意识。”上述负责人提醒。

## 提示一

## 谨慎选择租金支付方式

租客在签订租赁合同时,要特别注意其中的租金支付期限和方式条款,尽可能在合同中约定按月或最长

不超过按季支付租金,避免一次性支付较大额度房租。勿轻信一次性预付3个月以上租金或租金大幅优惠的宣传,切勿配合住房租赁企业利用“房租支付周期差”建资金池,降低自身权益受损风险。

## 提示二 防范“租金贷”风险

“租金贷”是住房租赁金融市场的产品,租客承租房屋时,要注意查看租房合同中是否有“租金贷”、“租房贷”、“房租分期”、“分期付”等相关条款,是

否需要额外签订相关贷款补充协议等,对需要手持身份证拍照的行为谨慎问清用途,避免“被租金贷”,陷入贷款不易取消、出现逾期失信等风险。

确实需要使用“租金贷”时,贷款人应合理评估自身还款能力,自愿申请“租金贷”,租赁企业和经纪机构不得诱导或强迫租客使用“租金贷”,贷款人应与信誉良好、规模较大的贷款银行签订单独的贷款合同,并仔细阅读贷款合同内容,贷款合同不应嵌入租房合同中。

参加追悼会后回程遇车祸身亡 一审认定是工伤  
二审改判,家属不服申请再审,广东省高院驳回申请

王某是东莞市佳嘉电子科技有限公司的一名员工,因亲人去世请假回家参加追悼会,可在返回公司上班的途中发生了交通事故,王某不幸去世。

经过了一审、二审、再审等程序,该案最终尘埃落定。一审法院认定符合工伤认定,驳回公司的诉讼请求;二审法院作出改判,撤销了一审判决,并撤销了工伤认定。家属不服二审判决,提起再审申请,广东高院驳回该申请。

■新快报记者 何生廷

员工参加追悼会后  
回公司路上出车祸去世

因亲人去世,王某在2017年9月13日请假回家参加追悼会,在同年9月16日乘坐亲戚驾驶的私家车回公司上班。

在凌晨4时20分,王某的车辆在京港澳高速公路行驶时发生交通事故。事故致王某腹部等多处受伤,并于2017年9月17日14时30分抢救无效死亡。

经交警部门调查,东莞交警支队太平高速大队确认王某在本事故中不负责任,此后王某亲属向东莞市社保局申请对王某进行工伤认定。

2018年1月5日,东莞社保局作出《认定工伤决定书》,认定王某在本事故中受到伤害符合“在上下班途中,受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的”的情形,予以认定工伤,并分别送达给公司、王某家属。

## 公司称员工无故旷工已自动离职

对于社保局的工伤认定,王某的公司即佳嘉电子公司不服,于2018年5月2日提起行政诉讼。

公司认为,王某发生交通事故时间是周六不是工作日,系休息日,地点在京港澳高速公路上,不属于王某上下班途中的合理路线。另,2017年9月12日起王某在没有请假的情况下,无故旷工三天以上,根据公司规章制度,王某于2017年9月12日已自动离职,王某与公司已解除了劳动关系。

对此,东莞市人社局辩称,从公司提供的材料打卡记录可知,公司上班是没有工作日和休息日之分的,因此主张事故发生的时间不是工作日没有事实依据。

至于公司称已告知王某被辞退,从王某赶回公司上班的情形可知,王某本人也从未收到过关于其自离或者被辞退的通知。现公司提出王某因自2017年9月12日起在没有请假的情况下无故旷工三天,视为其自动离职的主张没有事实依据。



■法院正在审理一宗案件。(新华社资料照片,图文无关)

## 一审认定符合工伤 二审作出改判

一审时,东莞市第一人民法院认为,王某在本事故中受到的事故伤害符合《广东省工伤保险条例》第九条第(六)项“在上下班途中,受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的”应当认定为工伤的情形。

此外,佳嘉电子公司每周周二是休息日,事发的当天周六是属于工作日,而且公司没有提供证据证实王某事发当日从湖南返回东莞不是上班,因此认定王某受到的事故伤害属于工伤,证据充分,驳回公司的诉讼请求。

佳嘉电子公司不服一审判决,向东莞中院提起上诉。东莞中院认为,《广东省工伤保险条例》所指的“上下班途中”,是指以上下班为目的,在合理时间内往返于工作地与住所地、经常居住地、单位宿舍等地或者从事日常工作生活所需要的活动的合理路线。

王某请假回老家办理私人事宜,之后返程,超出日常上下班的范畴,亦不属于从事日常工作生活所需要的活动,不属于上班的合理时间和合理路线,不属于《广东省工伤保险条例》第九条第(六)项所规定的“上下班途中”,其受到交通事故伤害致死亦不能认定为工伤。

为此,2019年3月5日,东莞中院作出二审判决,撤销一审判决,同时撤销了东莞市社保局的认定工伤决定书。

## 家属不服申请再审 广东高院驳回

二审判决下来之后,王某的儿子不服,向广东高院提起了再审申请,请求撤销二审判决。

广东高院认为,本案为工伤认定行政纠纷,申诉审查的焦点在于东莞市人社局作出的认定工伤决定是否合法,重点审查王某是否属于在上班途中遭受交通事故死亡。

根据《最高人民法院关于审理工伤保险行政案件若干问题的规定》,所指的“上下班”通常是一个规律性的行为,是指以上下班为目的,在合理时间内往返于工作地与住所地、经常居住地、单位宿舍等地或者从事日常工作生活所需要的活动的合理路线。

王某日常居住在公司内的宿舍,回老家后再返程,已经超出日常上下班的路线范畴,亦不属于从事日常工作生活所需要的活动以及合理时间内其他合理路线,即不属于上下班途中,不符合应当认定为工伤的情形。为此,广东高院作出裁定书,驳回王某家属的再审申请。

醉驾被查  
跳楼逃跑摔断双腿  
判拘役四个月  
罚金5000元

**新快报讯 记者李红云 通讯员苏倩雯 邵珠倩报道** 新快报记者9月1日获悉,珠海市香洲法院近日审结一宗危险驾驶案,被告人陈跑跑(化名)酒后无证驾驶被交警查获,为逃避处罚,竟在等候处理时跳楼逃跑,因双腿受伤且被及时发现而逃跑未遂,最终因犯危险驾驶罪被判处拘役四个月!罚金五千元!

2019年2月20日0时34分,陈跑跑在家中喝完酒后想去给小汽车加油,虽因违反交通法规被吊销驾驶证,他依然驾车沿港昌路向北行驶,被在前山轻轨站附近设卡检查的执勤民警当场查获。后经血样检测,陈跑跑血液中的乙醇含量为235.9mg/100ml,属醉酒驾驶。民警遂将其带至珠海市公安局交通警察支队香洲大队等候处理。

在交警支队醒酒室,陈跑跑想到自己曾因犯危险驾驶罪被判处过一个半月拘役,害怕此次再被判刑入狱,思来想去决定佯装上卫生间,伺机逃跑。陈跑跑趁民警在卫生间门口走廊等候之机,迅速从距离地面五六米高的二楼洗手间窗户跳下。陈跑跑落地后突觉双腿疼痛不堪,忍痛走到警局大门附近时,被值班保安发现并控制。后经送医诊断,陈跑跑左右根骨均粉碎性骨折、腰椎骨折。

香洲法院经审理认为,陈跑跑在道路上醉酒驾驶机动车,构成危险驾驶罪。结合其归案后如实供述所犯罪行、认罪认罚等情节依法可从轻处罚,但其酒精含量超过200mg/100ml、无证驾驶,且曾因犯危险驾驶罪被判处过刑罚,依法从重处罚。依照《中华人民共和国刑法》第一百三十三条之一第一款第(二)项、第六十七条第三款《中华人民共和国刑事诉讼法》第二百零一条的规定,遂作出上述判决。