

纯玩团不“纯玩”！当心遇上消费诈骗

南海普法·伴您同行



工商篇

案情回顾

消费者金先生在网上看到某知名旅行社港澳三日游宣传，金先生报名参加了价值788元的港澳三日游套餐，并与该旅行社签订了旅游合同，合同中明确该团为纯玩团，无任何购物安排。到达香港后，金先生发现旅游团的实际情况与合同约定明显不符，如乘坐的是破旧中巴车，而非合同约定的旅游大巴车。导游更是无视纯玩团的合同承诺，将一行人带至珠宝店，强制购物。无奈之下，金先生被迫购买了最低价的所谓14K金项链，花费2473元人民币。金先生认为旅行社的行为对其造成了一定的经济损失和精神损害，遂投诉要求赔偿经济损失。

部门说法

根据《中华人民共和国旅游法》第三十五条规定：“旅行社不得以不合理的低价组



织旅游活动，诱骗旅游者，并通过安排购物或者另行付费旅游项目获取回扣等不正当利益。旅行社组织、接待旅游者，不得指定具体购物场所，不得安排另行付费旅游项目。但是，经双方协商一致或者旅游者要求，且不影响其他旅游者行程安排的除外。发生违反前两款规定情形的，旅游者有权在旅游行程结束后三十日内，要求旅行社为其办理退货并先行垫付退货货款，或者退还另行付费旅游项目的费用。”另第

四十一条规定：“导游和领队应当严格执行旅游行程安排，不得擅自变更旅游行程或者中止服务活动，不得向旅游者索取小费，不得诱导、欺骗、强迫或者变相强迫旅游者购物或者参加另行付费旅游项目。”

法苑

不买东西不让走 纯玩团暗藏消费陷阱

据报道，广州消费者汪先生为接待从东北来广州的嫂子，夫妻俩通过海报上的广告联系了一家旅行社。该旅行社工作人员晚上12时登门带来了协议，汪先生没有细看协议内容，但从海报广告中，他得知对方公司推出了一个“港澳三天精华游”的旅游套餐。

这个套餐下有两个选择，一个是380元的豪华团，还有一个是680元的纯玩团。汪先生选择了后者。6月28日，一行三人踏上了旅途，没想到这个纯玩团的背后竟然暗藏了消费陷阱，因为到了香港后的第二天，汪先生一行人就被带去购物了。

购物过程中，导游还对游客们说“不买东西不让走”。对此，汪先生还注意到商店的门被关上，而且门口还有人把守。由于一行游客都以为这只是纯玩，根本没想不到会碰上这种事，所以像汪先生一开始是执意不购物。

后来有人跟他好好说话，他就

买了一个1000多元的小吊坠，心想算了。同行的还有郝先生，是这个团中两个没有消费中的一个。由于他没有消费，该团在彩金店中停留了接近4个小时。郝先生表示，“我脾气比较倔，我跟他们说，我知道你们这当中的利益，但别让我买。”

最后，郝先生统计梳理了行程规划，本来预计能游玩25个景点，但实际上只去了16个景点。此外，汪先生在报团的时候，刻意没有挑选380元的“豪华套餐”，而是挑了更贵的“纯玩团”。但旅游过程中，他向团里其他游客了解到，“那些交380元的人和我的安排是一模一样的。”

对此，不难看出这些游客遇三天纯玩团的真相其实就是碰上了低价团，而低价团往往又是变相的购物团，这也再次提醒准备出游的朋友，报团要擦亮眼睛，不要贪图便宜，万一遇到强制消费，也可通过正确渠道维权，比如汪先生最后就选择了报警。

信息推送

9月29日至9月30日，南海区普法办、南海区市场监督管理局(工商)将联合举办“诚信经营，放心消费”主题学法大赛，参与答题有机会获得微信红包、电影票和千元现金大奖，本次学法活动现金大奖由南天明律师事务所特约赞助，详情请关注“南海普法”、“南海红盾”微信公众号。



南海普法



南海红盾

业主能以房屋空置为由拒交物业费吗？

南海普法·伴您同行



住建篇

案情回顾

张先生在南海桂城某小区买了一套商品房，收楼后两年多未装修。物业公司多次催缴物业服务费未果后诉至法院。不料反被张先生以“房屋空置、未居住使用，物业收费不合理”为由投诉到12345。请问，业主能以房屋空置为由拒交物业费吗？

部门说法

根据《物业服务收费管理办法》第二条的规定，物业服务收费，是指物业管理企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。《物业管理条例》第四十一条规定，“业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用”。《广东省物业管理条



例》第四十一条规定，“物业买受人应当在建设单位交付物业后按照商品房买卖合同的约定交纳物业服务费用”。结合本案例，业主张先生所拥有的空置房仅仅是区分所有建筑物的专有部分空置，区分所有建筑物的共用部分仍然在

运行、使用中，需要物业服务公司维持、维修和保养，已达到物业建筑的保值和增值的经济成果。故，业主应当在购买房屋办理登记过户或实际交付以后，无论住与不住，都应该按照物业服务合同的约定交纳物业服务费用。

信息推送

9月15日至9月16日，南海区普法办、南海区国土城建和水务局(住建)将联合举办“增强住建法治理念 助推品牌南海建设”主题学法大赛，参与答题有机会获得微信红包、电影票和千元现金大奖，本次学法活动现金大奖由南天明律师事务所特约赞助，详情请关注“南海普法”、“南海住建”微信公众号。



南海普法



南海住建

法苑

商铺空置房未办移交 开发商被判物管费须照交

上海市青浦区某楼盘系上海亿兆房地产发展公司(以下简称“亿兆公司”)所开发，2003年9月10日，亿兆公司与上实物业管理(上海)公司(以下简称“上实公司”)签订《前期物业管理服务合同》，委托上实公司进行物业管理。管理期限为：自合同签订之日起至业委会成立时止。自2004年12月起，该小区开始陆续交房，根据双方合同的约定及物价局的核价，该小区的物业管理服务收费标准为：住宅人民币1.30元/平方米/月。商铺人民币1.70元/平方米/月。但亿兆公司自小区交房之日，即开始不足

额支付物业管理费。对此，上实公司多次发函要求被告支付，但是亿兆公司均对此表示拒绝，截至2006年5月31日，亿兆公司已经累计拖欠物业管理费人民币60余万元。2006年6月，上实公司一纸诉状，将开发商告上法庭，要求支付上述物业管理费。亿兆公司认为，双方没有办理商铺空置房的移交手续(没有交钥匙予上实公司)，故实际上上实公司没有对商铺空置房进行管理，故其不应向上实公司支付物业管理费。另外，亿兆公司认为，即使由其交管理费，与小业主交房当月的管理费也不应由其来承担。

法院观点

法院认为，商铺是整个小区的组成部分，物业管理除了对房屋及配套设施、设备进行维修、养护、管理外，还包括维护相关区域内的环境卫生和秩序等内容。虽然亿兆公司未将商铺的钥匙移交给上实公司，但不能认定上实公司未对商铺进

行管理，故亿兆公司亦应支付物业管理费。至于房屋交付当月的物业管理费，法院认为，上海市相关职能部门早在2002年就已明文规定，新建商品住宅的买受人办理入住手续的当月及以前由住宅出售单位支付物业管理费。