

# 出租闲置公寓变“酒店”？ 小心“托管”变“拖款”

■全媒体记者 许接英 通讯员 王君 谢雨虹

租约三至五年,专业公司帮你代购家私家电、经营管理——将闲置房屋出租给专门经营酒店式公寓的公司,既能收租赚钱,又省心省力,却不知可能已经走进了对方的“陷阱”之中!近日,记

者从广州市南沙区人民法院了解到,如今出现一些公司,开始时声称经营酒店式公寓,需租赁房屋,但签订合同后不久,却不支付租金,收了房主的家私家电配置款,便“携款跑路”不知所踪。



## 出租房屋 先交家私家电配置款

广州的金女士在南沙有一间六十多平方米的闲置公寓,2017年12月,金女士与某春房屋租赁公司签订了一份为期三年的《房屋租赁合同》,将涉案公寓以每月2500元的价格出租,租金每年递增,押金5000元。合同另附《家私家电配置清单》,由金女士支付家电家私配置款,某春房屋租赁公司代为购置。

根据双方认定的《家私配备明细》,所有家电家私配置款合计48000元。某春房屋租赁公司提出由自己垫付15000

元,以6个月的租金抵扣,再扣除5000元押金,金女士只需支付28000元。合同签订后,金女士便向该公司支付了28000元的家私配置款。

然而,该房屋租赁公司在此之后一直未向金女士支付租金,物业、水电等费用没有交,家私家电也一直没有配置,金女士多次催促,对方却一再拖延。直到2018年4月,金女士再次拨打对方电话,却始终无法接通,该公司也人去楼空。

## 公司携款“跑路” 不少市民“中招”

记者从南沙法院了解到,类似的案件不在少数,2018年至今,南沙法院受理因公寓式酒店经营引起的房屋租赁合同纠纷案件共15件,共涉及5家公寓式酒店。此类案件中,酒店管理公司或房屋租赁公司会向同一公寓楼盘内的多个业主承租房屋,之后承诺由公司统一配置家具家电后用于公寓式酒店经营。

这些公司与出租人签订的房屋租赁合同或房屋托管经营合同均约定由公司统一配置家具家电,公司会据此向出租人收取20000元至40000元不等的家具家电配置款。在出租人预付家

具家电的费用后,对方却不按约定配置家具家电。

同时,这些公司还会提出,可以用租金抵扣部分配置款,这样让出租人感觉少交了配置款,又可以实现公司短期内无需交纳租金的目的,使得“托管”变“拖款”。

南沙法院受理的案件中,部分酒店在收取配置款后,完全没有用于购买家具家电;部分酒店则只购入了部分家具家电,所购置家具家电的质量参差不齐。大多存在不交租金或迟交租金情况,或者支付部分租金后,整个公司便不知所踪。

### 法官提示

## 出租人需提高风险防范意识 慎重订立规范合同

南沙法院法官在审理中发现,此类案件中的当事人,在签订合同前对涉案的酒店管理公司或房屋租赁公司的实际经营情况、行业发展情况缺乏基本了解。双方所签订的合同过于随意、不够规范,合同条款内容存在较大漏洞,例如有的合同仅由公司员工个人签名却没有公司签章,有的合同中逾期支付租金、逾期配置家具家电等的违约责任约定不明等。

在合同履行过程中,双方资金往来仅通过微信、支付宝等方式转账,有的出租人直接将款项支付给个

人,公司不开具正规发票,这些漏洞都增加了出租人对公司违约追责的难度。

因此,法官提示,市民进行此类投资前应当对该行业的整体发展情况进行基本了解;签订类似的合同时应当注意提高风险防范意识,仔细了解合同条款内容,在合同中明确违约责任,确保合同必须有公司签章或法定代表人签字;签订合同后,及时跟进对方的经营管理情况、合同履行情况;发现对方违约后,及时收回房屋止损,防止错过最佳追责时机。

## 3岁女童走亲戚 在楼道玩耍坠楼身亡

### 法院判开发商担责二成

本报讯(全媒体记者王艳)“感谢法院,终于让我拿到了赔偿款”。近日,茂名信宜市人民法院执结一起人身损害赔偿纠纷案。双方当事人法官的主持下,达成了和解协议,并由被执行人履行完毕。

家住信宜城区的潘豪、杨英(均为化名)夫妇,生育有一女潘婷(化名)。2018年初,潘豪夫妇带3岁的潘婷,到亲戚家中做客。午饭后,潘豪夫妇与其亲戚相谈甚欢,没有注意女儿潘婷已走出亲戚家。潘婷沿着楼梯上下走动,走到三、四楼之间的楼梯转角,见到一侧的玻璃窗打开和地上叠着的六、七块砖头。心生好奇的潘婷便踩着砖头爬到窗外。由于该窗没有安装防盗网或者护栏,潘婷不慎一脚踩空,从窗口摔下。潘豪夫妇发现女儿不见,就四处寻找,最后发现潘婷倒卧在楼房地面。潘婷被父母送医院抢救,但因伤势过重,不幸去世。后潘豪报警,信宜市公安局出具《检验意见》,鉴定潘婷系从高空坠落导致严重受伤。潘豪夫妇因与事发楼盘的开发商潘杰(化名)多次协商赔偿无果,就将其起诉至信宜市人民法院,请求判令其赔付死亡赔偿金、丧葬费等共845119元。

信宜市人民法院对该案经审理后认为,原告潘豪夫妇作为死者潘婷的监护人,任由3岁的女儿随意走动,在潘婷离开亲戚家近1个小时才发现她摔伤在楼下,对损害事故发生具有较大过

错,应承担主要的民事赔偿责任。被告潘杰作为该楼房的开发商及管理者,却没有及时清除堆放在3楼至4楼楼梯平台的砖块,对损害事故发生具有一定过错,应承担相应的民事赔偿责任。综合考虑该起事故发生的起因及各人在事故中的过错程度,信宜市人民法院依法判决原告潘豪夫妇承担80%的民事赔偿责任,被告潘杰承担20%的民事赔偿责任,向两原告赔偿175188元。被告潘杰不服,向茂名市中级人民法院提出上诉,经茂名市中级人民法院二审判决维持原审判决。由于被告潘杰未在法定期限内履行判决义务,原告潘豪夫妇向法院申请强制执行。

信宜市人民法院执行立案后,执行法官向被执行人潘杰发出执行通知书,并对其银行存款、土地、房产、车辆、工商登记等财产状况展开全面调查,查到被执行人在某银行的三个账户共有存款5万多元,就迅速对其名下三个银行账户进行冻结。同时,执行人员迅速找到被执行人潘杰,向其释法明理,告知其拒不执行生效判决所要承担的法律后果。经过执行人员的不懈努力,被执行人主动联系法官,表示将全力筹款履行义务。随后,执行人员积极协调双方当事人,最终促使双方达成和解协议:由被执行人潘杰一次性支付175000元给申请人潘豪了结纠纷。达成协议后,被执行人及时兑现了承诺。