

# 托管房屋 这个房东很受伤

## 不动产管理公司才付8个月租金就开始拖欠 已拖欠4个月租金

“致力于盘活存量房屋,解决传统房屋租赁行业痛点,为业主提供专业的房屋托管服务:免费评估、全面装修、置办软装和家电、高效推广、智能管理、维修保养、专属管家……”陕西大城小屋不动产管理有限公司的官方微博和公众号上,如此介绍着昆明分公司的托管服务。

张先生正是因为这份“设身处地为客户思考”的托管服务,选择将自己在昆明的一套闲置房屋交给大城小屋昆明分公司托管并收取租金。本以为是一份不错的投资,没想到一年之后这家不动产管理公司却以各种理由拖欠了张先生4个月的租金,张先生上网一查才发现,不只是昆明,全国多地的大城小屋分公司都出现了拖欠客户租金的情况。

### 租金给付一拖再拖

张先生平日在红河工作,2019年10月他在呈贡区某楼盘买了一套公寓,并将公寓交给进驻楼盘的大城小屋昆明分公司托管,时长为8年。张先生说,当时大城小屋昆明分公司承诺会为公寓装修,找到租户,并每个月支付张先生一定的租金。

2020年1月,交了近7万元的装修费用后,大城小屋昆明分公司开始装修张先生的公寓。“原本定于2020年3月装修完毕,但他们以疫情期间装修不方便为由将装修期限延至4月。”张先生说,之后大城小屋的工作人员表示已经装修完毕。因此,2020年全年,实际上大城小屋只支付了张先生8个月的租金,每个月2000多元。

### 多地分公司出问题

于是,感到有些不对劲的张先生在网上搜索了陕西大城小屋这家不动产管理公司,一查才发现,除了自己,重庆、成都、长沙、南京、大连、郑州等多地的分公司都出现了拖欠租金、装修逾期等问题。

发现问题后,张先生再次打电话给大城小屋昆明分公司,却一直无法接通,于是张先生将电话打到了陕西总部。陕西总部给出3种解决方案:第一,与大城小屋解约;第二,与另一家叫“小屋智趣”的房地产经纪有限公司重新签约;第三,

张先生表示,2021年1月大城小屋昆明分公司的工作人员告诉他,公司准备融资上市,资金需要达到一定的量,因此要暂时拖欠他2个月的租金,这2个月的租金将在未来10个月,每个月给付的租金里陆续补足。可是到了3月时,工作人员又以变更公司账户及变更法人为由,要将交租时间推迟到4月10日。

4月10日,张先生再次打电话给大城小屋昆明分公司的业务员,业务员表示公司现在正处于困难期,需要客户的理解,又推迟了交租。可张先生却查到,公寓前两个月的水电费和物管费都在正常交,说明房子应该还有人住,张先生很疑惑:“既然有人住,那租金为什么不发呢?”

与大城小屋继续合作,但要降低租金。

觉得这些条款有些霸道且不合理的张先生又向昆明分公司致电,这次昆明分公司接了电话,却表示让张先生拿合同到昆明分公司商量解决。“总公司的意图昆明这边居然都还不知道,太奇怪了。”张先生说。

由于工作繁忙,张先生还未来得及到昆明解决拖欠租金的问题。4月14日,张先生给本报打来电话,希望通过他的亲身经历告诉更多的人,谨防类似情况再次发生。

10日是非工作日,原计划的支付日期需要根据银行办理时间相应推迟,具体支付时间根据银行款项到账后次日支付;在此期间,我司仍在通过其他方式筹集资金,每日都会分批向业主支付租金,感谢大家的配合与理解……”并列出了包括昆明分公司在内的全国20家分公司地址,具体解决方案可前往各地分公司咨询。

据天眼查显示,目前大城小屋在成都、武汉、宁波的分公司已经被列入企业异常经营名录,同时陕西大城小屋不动产管理有限公司也涉及多条法律风险。

### 律师建议

#### 与托管公司沟通 要巧妙并固定证据

针对张先生的情况,云南天外天律师事务所律师刘洁说了几点意见。

首先,张先生与大城小屋昆明分公司已经形成了托管服务合同法律关系。现大城小屋昆明分公司不能按照合同约定向张先生按时支付房屋租金的行为已构成违约。违反了《中华人民共和国民法典》第五百零九条、第五百八十二条、第五百八十四条、第八百九十二条的规定,侵犯了张先生的合法权益,应承担相应的法律责任。

其次,要看张先生与大城小屋昆明分公司签订的托管合同对于违约条款的约定以及解决争议方式的约定,在发生纠纷时,应该以约定的合同条款内容为主。若大城小屋昆明分公司存在违约行为,张先生可以考虑走法律程序,起诉大城小屋昆明分公司承担违约责任,从而维护自己的合法权益。

最后,刘洁建议:

1.房主与托管公司签订托管合同时,应当有合理的心理预期,如果租房价格过高于市场价格或者低于市场价格,就应当谨慎,不要为了占小便宜而造成不必要的损失。在选择托管公司时,应尽量选择经营规范、实力较强的托管机构;签订托管合同时,要仔细查看合同内容条款,谨慎签字并妥善保存。

2.巧妙沟通,固定证据。尝试与大城小屋分公司的负责人协商解决。尽量采取短信、微信等方便留存记录的方式与其进行沟通。并在当面或电话沟通的过程中尽可能进行录音以作为证据,为日后维权提供依据。

3.多渠道同时维权。发生纠纷时房主可向行政主管部门投诉维权,若有必要,亦可同时委托律师,向人民法院提起诉讼并申请财产保全。

## 卖冒牌卫生巾 4家便利店遭索赔

4月19日,昆明中院知识产权庭公开审理了4家便利店卖假冒伪劣“七度空间”牌卫生巾的案件,4家店被告上法庭,每家店遭索赔1.5万至2万元。恒安(中国)纸业有限公司(以下简称“恒安公司”)透露,“七度空间”卫生巾的假冒伪劣产品泛滥,目前公司正在对末端的销售者进行批量维权诉讼。

庭审中,第一家便利店出庭应诉的是一对年长的夫妇,面对恒安公司的起诉,他们显得极为不赞同。

据恒安公司提供的证据显示:当时他们的工作人员到这对夫妇店里买了两包假冒伪劣的“七度空间”卫生巾进行取证。但店主对这个证据的真实性和合法性不予认可,当庭说,虽然自己店里也销售这个牌子的卫生巾,但并不代表当庭出示的这个卫生巾就是出自他的店里。“你们这种偷偷摸摸的取证方式有失公平,说不定是你们自己调的包呢?”

恒安公司解释说,他们的取证都委托了公证处对涉案商品进行证据保全公证,取证的途径和方式都是合法有效的。

店主说,他们对销售的卫生巾一无所知,进货渠道也一无所知,只是请人带了一点货来销售,这就要求索赔,缺乏公正。他们愿意与恒安公司进行协商处理。

第二位出庭应诉的店老板是名年轻的女士,她表示自己才接手这家店不久,店内销售的货都是上家转给她的。当法官问及是否有转让时的点货清单,以证明“自己也是受害者”时,她回答:只有转让合同,没有点货清单。

对于恒安公司出示的证据,被告表示认可。她表示自己以前根本就不知道是假货,现在知道了,愿意和恒安公司进行协商和解。目前这家店处于亏损状态,恒安公司索赔的金额过高,希望法院能酌情处理,自己的心理预期是赔偿2000元。

恒安公司的代理人表示,这个赔偿金额太少了,起诉要求赔偿1.5万元,如果对方愿意,8000元可以达成和解处理。

第三位店老板是一位中年男士,他和第一家店老板的观点很相似,对恒安公司“不光明正大取证”的行为并不认可。他说自己一直都是正规经营,货也是在别处拿的。“他们过来拍个照就走了,不能证明是我店里的货。”店老板还提出,“我们也没有能力分辨真伪,万一进到假货,我们也是受害者。”

这位被告说,赔偿7000元太高了,愿意赔偿2000元。如果调解不成,他尊重法院的判决。

另一起涉嫌侵权案,店老板没有出庭,委托了代理人出庭应诉。

对终端销售者,恒安公司代理律师建议:终端销售者要具备销售正品的意识,不要贪图假冒伪劣货品的便宜。在进货的时候,一定要选择正规的经销商,并保存好进货的票据,这样在出现问题的时候能为自己证明。

4起案件均将择日宣判。

### 法官说法

#### 正规渠道进货 保存好进货凭证

昆明中院知识产权庭法官李彩云说:“今年之内,昆明中院有可能受理近600件关于恒安公司维权的诉讼,一方面表现了知识产权权利人维权意识很高,另一方面说明了市场上假货泛滥的情况。告诫销售者一定要找正规的进货渠道,并保存好有效的进货凭证。”

本报记者 柏立诚

### 公司回应

#### 拖欠是因公司正上市融资

接到张先生的来电后,记者多次拨打大城小屋昆明分公司的服务电话后,电话才接通。接电话的前台工作人员表示,目前总公司已经派人来解决问题了,解决方案是那边过来的负责人与客户直接谈的。昆明分公司仍在正常运营中,租金拖欠是因为公司要上市正在融资,之后肯定是会付的。

在大城小屋的官方公众号上,记者看到4月9日发出的“致大城小屋业主的致歉信”,信中表示“……目前小屋智趣账户已经开通,银行授信也已完成,只需等待银行走流程放款,恰逢4月



本报记者 费丹芝