

坐等收钱 苦等退钱

近日,有广州市民向新快报记者反映称,自己花费几十万元购买海珠区鸿洲国际轻纺城一处商铺物业十五年的使用权,在五年委托经营期满后按照合同规定解除合同,要求退还“商铺和场地综合使用费”,然而涉事公司却违反合同规定,迟迟未给业主退款。海珠区凤阳街道回应新快报记者称,该公司资金周转出现问题,暂不足以支付业主约定返还的本金(即“商铺和场地综合使用费”),向业主提出了签订补充协议的解决方案。截至发稿前记者仍未收到该公司的回应。

■ 图文:新快报记者 林钢威
实习生 吴昊天

投资商铺每月净赚三四千 期满后本金却迟迟未收到



■记者走访位于广州市海珠区中大纺织商圈内的鸿洲国际轻纺城,发现仅有少量铺面营业。

●业主投诉

投资商铺期满后可退款却迟迟未退

8月20日上午,记者来到位于广州市海珠区中大纺织商圈内的鸿洲国际轻纺城,经走访发现仅有少量铺面营业。业主黄女士告诉记者,2013年自己在鸿洲国际轻纺城购买了一处26.08平方米的商铺物业(下称“物业”)十五年使用权,并与广州市鸿庆物业管理有限公司签署了《鸿洲国际商铺租赁和场地使用合同》,共缴纳商铺和场地综合使用费(下称“使用费”)58万余元。2015年该物业交付后,她按照合同委托该公司进行管理和经营,委托期限直到2020年1月份。“这个项目最能吸引我的是5年委托期内

可以获得委托经营回报,5年期满后可以选择继续经营,也可以选择把商铺退还给该公司,该公司会退还全部使用费。”记者从黄女士提供的《鸿洲国际委托经营合同》中了解到,在委托经营的5年时间里,她每月可收取3000多元-4000多元的经营回报。她表示,“虽然对方有时会拖延时间给钱,但是前5年的经营回报已经全部收回。”

记者从黄女士提供的《鸿洲国际商铺租赁和场地使用合同》了解到,业主有权在五年委托经营期满时书面通知广州市鸿庆物业管理有限公司解除本合同,但该书面通知业主应当在委托经

营期满前180天送达该公司。该公司应在收回物业之日起30日内,一次性将本合同项下的全部使用费无息退还业主。

转眼间5年过去了,可万万没想到,这看似只赚不赔的投资,却让坐等收钱的业主们苦等退钱。在去年5月份,黄女士便按照合同规定向对方提交了《解除合同通知书》。“今年1月31日委托经营期满,按照合同约定,对方应在30日内将全部使用费退还给我,可没想到对方却以没钱为由迟迟未退款。”黄女士无奈道,最迟退款日期已经过去半年多,对方仍未退款。

业主曾同意签署附加协议书却无果

“我向对方公司要求退款已经一年多了,只想快点拿回我的钱。”另一位仍未收到退款的业主金姐(化名)也向记者大吐苦水,2013年她在鸿洲国际轻纺城购买一处商铺物业的十五年使用权,共支付76万元使用费,并与广州市鸿庆物业管理有限公司签订《鸿洲国际委托经营合同》《鸿洲国际商铺租赁和场地使用合同》。当时,广州市鸿洲置业发展有限公司在承诺书上承诺担保广州市鸿庆物业管理有限公司按照合同条款履行义务。如该公司不能履行,则广州市鸿洲置业发展有限公司代为履行,并承担连带责任。2014年该物业交付,在

此后委托经营的5年时间里,金姐每月收取5000多元-6000多元的经营回报。2018年12月她已按合同规定提前180天向对方公司提交了《解除合同通知书》申请。到了2019年6月份,五年委托经营期已满,对方却不退还她使用费。

金姐透露,该公司曾向业主提供过一份补充协议,但因为未能满足业主们退还全部使用费的诉求,不少业主不愿签署。去年9月,在海珠区凤阳街道办的调解下,业主准备与该公司签署附加协议书。附加协议书提到,业主给予该公司一年宽限期(即从2019年9月1日起至

2020年8月31日),用以寻找第三方承接鸿洲国际轻纺城的经营权、承接该公司与业主签订的所有合同的权利义务。在这期间内,该公司仍需向业主支付一定的资金。若一年宽限期内,该公司找不到第三方承接鸿洲国际轻纺城经营权或第三方愿意代该公司向业主支付的使用费低于政府部门监督或建议的合理数额,业主有权不同意,该公司支付给业主的这部分资金作为宽限期内使用费的逾期补偿,该公司仍需全额退还业主使用费。金姐称,可最后该公司并未在该协议上盖章,但在这期间内有向她支付部分资金。

有业主已向法院提起诉讼并胜诉

有的业主苦等广州市鸿庆物业管理有限公司退款无果,已向法院提起诉讼。记者在天眼查上了解到,今年1月21日,广州市海珠区人民法院曾对一业主与广州市鸿庆物业管理有限公司、广州市鸿洲置业发展有限公司的租赁合

同纠纷做出判决。判决结果显示,被告鸿庆物业应在判决生效之日起十日内,返还使用费72万余元给原告并支付逾期还款利息,广州市鸿洲置业发展有限公司对还款义务承担连带清偿责任,如未按判决指定的期间履行给付金钱的

义务,应加倍支付迟延履行期间的债务责任,案件的受理费也是由两被告公司共同分担。事后,广州市鸿庆物业管理有限公司不服一审判决,向广州市中级人民法院提起上诉,被法院驳回上诉,维持原判。



律师说法

业主可起诉要求该公司退款并付违约金

广东保典律师事务所合伙人、公益律师廖建勋接受新快报记者采表示,双方签订的合法有效的合同是受法律保护的,双方都应该严格按照合同约定的条款去履行,业主已经按照法律的规定,提前180天进行通知,广州市鸿庆物业管理有限公司应该按照约定支付相应的款项。现在该公司违约不退款的行为严重违反合同法的相关规定,也违反了合同的约定,因此应当承担合同违约的责任。

该公司跟一些业主签订补充协议,但一些业主不认同不愿意签署,就视为这个补充协议并没有生效。针对该公司不退款的行为,业主可以通过街道等部门进行协商。业主也可以向人民法院提起诉讼,要求对方支付应该退还的款项,并支付相应的违约金。如果判决之后对方公司拒绝履行,业主可以申请人民法院强制执行。广州市鸿洲置业发展有限公司在承诺书上对广州市鸿庆物业管理有限公司如果不履行合同义务承担连带责任是有法律效力的,业主可以起诉这两家公司,让他们承担共同的责任。

●海珠区凤阳街道回应

涉事轻纺城经营困难资金不足

当天,记者前往鸿洲国际轻纺城了解情况,但在场经理拒绝接受采访,声称公司领导已外出,也不愿提供其联系方式,在表示将转达记者采访请求后离开了办公室,截至发稿前记者未收到回应。

8月21日,海珠区凤阳街道回应新

快报称,鸿洲国际轻纺城表示因市场近年经营困难,资金周转出现问题,暂不足以支付业主约定返还的本金(即“商铺和场地综合使用费”),与业主产生经济纠纷,并向业主提出了签订补充协议的解决方案。目前272户业主与其签订补充

协议,达成和解。另有45户业主正循法律途径解决,100余户业主观望,40余户小业主不同意补充协议。自该经济纠纷发生以来,街道积极配合相关职能部门开展工作,搭建协商平台推动双方沟通。街道将继续密切关注事件进展。