

# 二房东提前一年毁约 屡遭停电,网红烧烤店一片漆黑无法营业

“我们作为承租方,一直正常经营正常交租,从没欠过他们一分钱。说实话,餐饮企业挺过来非常不容易……要我们额外租下隔壁空铺,否则断水电。”

近日,位于广州市天河区的网红小店飞曦小串的店主向新快报记者爆料称,在餐饮业刚刚开始好转的今年,突然被二房东要求一并租下旁边的空铺,否则就得搬走;而租赁合同明年才到期。

情况究竟如何?记者日前到现场进行了走访。

■采访:新快报记者 王彤



■烧烤店已无法正常营业。

律师说法

## 房东没权利断水断电 如果双方达成一致 就不构成违约

记者查询双方合同,其中约定,承租人如果不按照约定支付租金达10日的,甲方有权单方解除合同,收回房屋。租赁期内,如甲方需提前收回房屋,或乙方需提前退租的,均应提前三十日通知对方,并按月租金的100%支付违约金,甲方还应退还相应的租金。如甲方未按约定时间交付房屋,或者乙方不按约定支付租金,但未达到解除合同条件的,以及乙方未按约定时间返还房屋的,应按100%标准支付违约金。

双方是否违背契约?记者咨询了广东明思律师事务所高级合伙人武杰律师。武杰认为,如果双方就租金的支付达成了一致的意见,而且烧烤店也完全按照新的协议履行,那烧烤店就不属于违约。如果烧烤店已按照新的约定履行,二房东反而要求租客提前退租,并且断水断电,就构成违约。武杰指出,关键在于烧烤店能不能拿出有力证据证明双方是否达成一致,或者是否有过往惯例,否则还是有可能构成违约。“不过100%的违约金显然过高,根据法律规定,违约金最高不能超过全部损失的30%,在诉讼中可以申请调低。”

关于停水停电,武杰指出,首先要看合同是否有“如租客未按时交租,房东有权停水停电”类似的约定。如果有明确约定,那房东不构成违约。如果没有约定,房东停水停电给租客造成损失的,可能构成违约,因此造成餐饮店的损失,承租人可以要求赔偿。

同时,武杰也指出,如果采取诉讼途径,一般普通一审程序要六个月,如果一二审打下来,可能要一年半载甚至更久。“甲方时时来干扰,这对承租人肯定是不利的,生意没法做了。我们也遇到过类似的案子,但凡是业主想找麻烦,八成餐饮店是开不下去的。他们天天找途径搞你,你是没办法正常营业的。相关店铺可以以对方违约为由解除合同,及时止损。”武杰提醒,双方可以向街道办、人民调解委员会申请调解。

记者走访

## 烧烤店已歇业,店员无事可干

上周六,记者来到位于潭村地铁站旁的“飞曦小串·湖南湘西烧烤(马场店)”,只见入口处张贴着一张纸,上书“因设备维修歇业3-

5天”。店铺内一片漆黑,店员们无事可干。截至记者发稿时,店铺屡次遭遇停电,无法正常营业。

商家爆料

## “突然提前一年毁约,给店铺上锁贴封条”

现场,事主杨先生和秦先生拿出了与二房东签订的《商业地产租赁合同》。合同显示,店铺地址在天河区黄埔大道688-20号自编106房,面积102.55平方米,土地用途为临商,甲方持有国有土地使用证,产权证明文件编号为国用(2010)第01100122号。出租方(甲方)为利明福教育投资有限公司(以下简称“利明福”),即二房东;居间人为广州俊达房地产咨询有限公司。乙方杨先生与二房东的

租赁期限为3年,自2021年9月16日起至2024年9月16日。租金为56402.5元/月,平均550元/平方米。物业管理费每月1538元,同时按照每月规定交租日期(每月1日)同时汇入利明福账户。

“今年2月20日,利明福下发了解除合同的通知,并强行将我们店铺上锁,并贴了封条。”秦先生说,当时他们人在深圳,得知消息后马上赶回来。

## “要我们额外租下隔壁空铺,否则断水电”

次日,飞曦小串与利明福的代表进行了沟通。秦先生说,利明福提出要求,如果能以每月550元/平方米的价格盘下旁边空置2年的店铺(合计租金4万多元),则可以继续租赁。烧

烤店表示,自身能力有限,支付不了那么多钱;双方未达成一致。当天,利明福对烧烤店进行了停电。我们冰箱里还有几万块钱的货,后来跟警察说,他们才给我们恢复供电。”杨先生说。

## “说我们拒租抗租,可我们没少交一分钱”

杨先生表示,第三天(2月22日),利明福再次派代表与飞曦小串方交涉,指出飞曦小串“拒租抗租”。“我们都是按照约定的,只不过疫情期间申请分期付款,对方也同意了。”秦先生向记者拿出了付款截图,记者看到,去年店铺仍是正常交租。其中去年11月、12月及今年1月的费用有所减少,系落实广州2022年市属国企房屋减免租金工作。利明福每平方米减租66.9元(利明福承租价),政策减租总计41224.54元;另额外减租10000元,总计减租51224.54元。

焦点在2月的租金。“那时候刚过完年,餐饮行业还是很难。我2月4日通过电话向利明福

对接人申请缓交2月份的部分房租,对方也同意了。”杨先生说。账单显示,飞曦小串在2月6日、2月14日、2月21日分别缴纳水电费用、第一期房租、第二期房租5239.72元、30000元、33300.18元,2月份租金实际已全部交齐。一份盖了手印,并自认是利明福客服的人证明了此事。

“我们作为承租方,一直正常经营正常交租,从没欠过他们一分钱。说实话,餐饮企业挺过来非常不容易。门店多次请求协商,该公司无任何领导人员出面处理协商。”秦先生和杨先生表示,希望二房东利明福让他们继续营业。

告知书

杨先生:  
根据我2023年2月20日《解除合同通知书》要求,从2023年2月21日起双方已解除租赁关系,请将本物业内可移动的物品、设备于2023年2月25日前搬离本物业,否则将视同您放弃对这些物品、设备的所有权并交由我司自行处置,由此造成的损失由您方承担。  
如需进入店内搬离设备请联系我司工作人员(联系电话:13926464990)。  
广州市利明福教育投资有限公司  
2023年2月24日

■二房东发出的告知书。

媒体采访

## 二房东: “这就是一项租赁合同纠纷, 我们看法庭判决”

烧烤店的所言属实吗?记者当即前往了利明福最近的办公点,在此工作的一位负责人拒绝了采访,称“刚刚到,问我没有意义”。记者根据烧烤店提供的号码,拨打了大股东周先生的电话。周先生表示,其并不负责经营事项,公司有关同事均拒绝媒体采访,“这就是一项租赁合同纠纷,我们看法庭判决。”