

商铺租赁“转转转” 租金费用谁承担?

调解员灵活处置解开这团乱麻

本报记者 沈艳瑜 通讯员 罗佳骊

家住杭州市滨江区的阿伟,多年前在杭州一家商城购买了一间商铺。这两年,本以为可以租出去“躺”着赚一笔,没曾想,商铺经过多轮转租之后,出了意外……

今年,这起“转转转”的租赁纠纷,摆到了“和滨江”物业纠纷调解服务中心面前。牵涉的当事人多,彼此法律关系错综复杂,“老娘舅”该如何出手呢?

事件聚焦

次承租人私自转租 对方跑路 欠下巨额租金费用

2017年,阿伟将自己名下位于杭州某商城的一处商铺租给了小赵经营,租金由商城房屋租赁管理有限公司代为收取(以下简称“租赁公司”)。2018年7月20日,李建又从小赵手上以年租金27万元的价格将商铺转租过去,其中包含7万元的保证金,租期满后届时可退。阿伟知晓了相关转租事宜,转租合同也同步在租赁公司备了案,并继续由租赁公司代收租金。

经营了一年左右,2019年9月26日,李建又私自将商铺转租给了刘某。之后,商铺的生意受到疫情影响,加之刘某经营不善,越来越难以为继。他自2021年10月起,拖欠了近30万元的租金及7.7万余元的物业费、水电费、滞纳金,最后索性偷偷关了店跑路,再也联系不上。

由于李建是私下转租,只和刘某签了一份租赁合同,商城租赁公司和物业公司并不知晓情况,见迟迟收不到租金和物业费等,便找到李建。但李建认为自己已转租了商铺,故不愿承担租金和各项费用。见讨要无门,租赁公司和物业公司只能将李建起诉至法院。

因同一商户项下的租金欠费和物业费拖欠是两种不同形式,法院要求必须分两案起诉。今年5月,杭州市滨江区“和滨江”物业纠纷调解服务中心通过“浙江解纷码”受理了这起纠纷。

考虑到该案当事人牵涉较多,“和滨江”物业纠纷调解服务中心主任项朝阳事先与各方进行了多次沟通协调后,邀请租赁公司和物业公司代表、承租人小赵、次承租人李建及阿伟的代理人一同到场,召开第一次协调会。



和事佬上阵

首次调解各说各话 调解员给出建议打破僵局

“商铺在我承租期间的租金和物业费都已经结清了,凭证都在这里,两家公司说的欠费都是刘某的责任。他们找不到刘某,就全都算到我头上。”协调会一开始,自觉无辜的李建就将各项凭证摆了出来。

经项朝阳前期了解,租赁公司和物业公司同属一个老板,相当于商城旗下的两个子公司,李建曾写了一个回复函给上述公司,表示愿意承担刘某所欠的租金和物业费,之后再起诉刘某追偿。可是回复函发出后,对方要求支付的欠费额度超出李建的预估,他又反悔了。

而承租人小赵也立马撇清关系,认为商铺转租给李建的时候,已经和各方都办理了完整的转租手续,这次纠纷和自己没有任何关系。

两家公司的代表则表示,自2018年8月16日起,各方决定将租赁合同承租人变更为李建,并另行签订新的租赁合同和物业服务协议,所有的转租手续仅截止到李建的环节,对于李建再次转租的行为,大家事先并不知情,故而拖欠的费用理应由李建来承担。

兼顾情理法和各方诉求 成功解开乱麻

经过第一次调解,项朝阳看出各方当事人对于解决问题的意愿比较迫切,于是积极主动进行“背靠背”线上调解。一个月后,“和滨江”物业纠纷调解服务中心组织各方当事人展开了第二次面对面调解。这一次,租赁公司和物业公司提出,对于李建提出的时间截点可以商量,但是商铺需要李建来恢复到毛坯状态。

“不行,拆除费用也是不小的一笔钱,这和让我多付租金也没什么区别。现在商定的费用已经是我的极限了,再让我承担我也没钱。”李建立刻提出异议。

项朝阳先安抚了他的情绪,随后对各方进行劝说:“第一次协商我们已经有突破性进展,争取这次能调好。现在李建最多能拿出这么多钱,如拆除店铺的费用也压到他身上,纠纷又进入了死胡同。大家看这样行不行,店铺的装修之前小赵也参与了一部分,能不能由小赵先垫付一部分,等追诉刘某后再让李建退还。你们租赁公司也要积极配合李建完成退租手续和追诉材料的准备。”

各方说法不一,一时之间也没个头绪。“今天你们愿意坐在一起解决问题就是个很好的契机,大家少些抱怨,各自提出方案逐个协商,这样才能及时止损。这个纠纷之前已经拖了一年多,不尽快解决只会让各方损失继续增加。”项朝阳的一番话,提醒了在场的当事人。

李建率先给出自己的态度:私下转租确实是自己的问题,自己愿意承担2021年12月底之前刘某拖欠的所有费用,其他请租赁公司和物业公司追诉刘某讨要。但两家公司对于李建的说法并不满意,认为转租刘某的合同不能作数,费用仍然应当由李建承担。

为了打破僵局,项朝阳释法明理并给出建议:“民法典合同编中有规定,当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的,不影响合同效力。关于合同效力问题你们可以找法律专家进一步咨询,谁的责任由谁承担费用。对于李建提出的时间截点诉求,公司代表也不用急于给出结论,可回去向公司汇报决策后再作答复。”

听了项朝阳的意见,大家都若有所思。承租人小赵很通情达理,首先表示同意这个方案。突破口打开后,事情就好办了。经过商议,最终,租赁公司、物业公司、承租人小赵、次承租人李建达成了调解协议:商铺欠租及物业费拖欠两项纠纷并案调解:李建自愿向租赁公司和物业公司支付16.7余万元,包括租金、物业费、水电费和利息等,于2022年9月30日前分四期支付完成;李建于2022年7月10日前拆除商铺内部设施恢复毛坯,配合租赁公司10日内完成退租手续;租赁公司配合李建提供追诉第三次承租人刘某的相关材料;承租人小赵10日内支付2万元拆除费给李建,待李建追诉刘某欠款后退还这笔钱。

目前,承租人小赵已支付了2万元拆除费,次承租人李建也给出了第一期欠费付款,并将商铺恢复到毛坯状态,与租赁公司完成了退租手续。近日,公司代表特地到“和滨江”物业纠纷调解服务中心向项朝阳当面致谢。

和事佬有话

民生百事皆关百姓,面对这类关系复杂的租赁纠纷,调解员应适度运用调解的灵活性,法理结合、诚恳调解,只有尽快修复各方关系,才能减少各方损失。

调解员也专门提醒,如承租人需转租,次承租人在签订租房合同时,应注意审查房屋的实际所有权人,如果出租人并非房屋产权人,要进一步了解产权人对此此次租赁行为是否知情、出租人是代理关系还是转租行为,并查看相关材料是否齐备。了解房屋产权人与其承租人的租赁合同中有关转租的条款是如何约定的,如是否需要书面同意等,注意完善相关手续,避免承担风险。

(文中当事人除调解员外,均为化名)