



不足4m²店面 可月租2000元?

福州一男子拍下茂泰商贸大厦近40m²店面,须补缴129个月物业费;店面此前与相邻不足4m²的店面打通,由隔壁业主代管,疑似出租多年;物业费谁担起纷争

■海都记者
梁展豪
林雅璇 文/图

法拍房主要是法院强制拍卖的房产,也是处置合同纠纷、民间借贷等不良资产的一种有效方式,这类房产价格通常较市场价低一些。近年来,法拍房市场保持着较高热度,但因利益牵扯方较多,也存在不少问题。9月23日,市民叶先生报料称,他于8月在阿里法拍平台拍下福州市台江区茂泰商贸大厦的店面,并付清款项完成过户,拍卖公告显示,该店面欠缴129个月物业费约2.4万元。可叶先生发现,店面早在三年多前就由一位林姓女士代管,并疑似出租给他人使用。叶先生认为,林女士应当缴纳出租店面期间的物业费。这究竟是怎么回事?

买家:法拍商铺三年多前就被出租 却一直没交物业费

叶先生说,他于2024年8月花费约64万元,在阿里法拍平台竞得福州市台江区瀛洲街道台江路118号茂泰商贸大厦(现金鼎瑞市公寓)1#、2#、3#楼连体69号店面,面积37.51m²,付清款项完成过户后,被法

院和物业告知应偿付该店面2013年5月1日至2024年2月期间共计129个月的物业费,否则将面临断水断电。

拍卖公告显示:截止到2024年2月底,物业费总欠费24187.5元……对可能存

在的影响标的物使用的水、电、物业管理等欠费由买受人自行解决,拍卖人不承担上述费用。

“物业费为什么全部要由我来交?69号店面此前就由法院指定由隔壁68号店面产权人林女士

代管,她自2021年起就将69号店面和68号店面出租给现在的承租人,每月收取房租,却不交物业费。”叶先生不满地说道,林女士租金收入已达七八万元,却未曾缴纳每月188元的物业费。



店面后方不足四平方米的空间为68号店铺

走访:两个店面打通 租客称“默认由我们用”

拍卖公告中还写明,69号店面与相邻房产68号店面为打通状态,后期若需恢复,由买受人自行根据产权平面图与68号店面产权人协商进行恢复,所需费用由

买受人自行承担。

近日,记者来到茂泰商贸大厦一层69号店面,看到69号店面与68号店面相通相连,目前均用于开设一家杂货店。杂货店店主

张先生告诉记者,门店有40m²左右,已经租了三年多,月租金为2000元,下个月将搬离。“租赁合同里虽然写着我们租下的是68号店面,不过(出租方林女

士)一直默认69号店面也由我们使用。否则谁会花2000元租不到4平方米的68号店面?”张先生强调,他实际租赁的是68号和69号店面。

律师:代管人若出租属无权处分,租金归房屋所有人

对于林女士代管、出租店面一事,记者也咨询了福建律师海都公益团福建闽天律师事务所沈展昌律师。

沈律师介绍,法拍房的代管人资格通常由法院在拍卖过程中确定。代管人的角色主要是确

保法拍房顺利交付给买受人,这涉及财产的保管、管理和交付等职责。在实际操作中,法院指定代管人时,更倾向于指定申请执行人作为管理人,因为这样更容易监督和管理。但如果邻居愿意并且符合条件,理论上也有可能被指定。

不过,代管人无权擅自将法拍房出租,出租行为属于无权处分。沈律师表示,林女士虽然称其出租的仅系68号房屋,但承租方实际使用的是68号、69号店面的场地,且2000元/月的价格承租4m²不到的房产,该价格明显高于市场价。据此,无法认定2000元/月的租金仅系林女士出租其所有的68号房屋所得收益。

那么,林女士代管期间所取得的租金收益,应归谁所有?沈律师表示,根据《民法典》,代管人(善意占有人)在出租房屋时,所得租金应归房屋的所有人,而非代管人。本案中,代管人林女士仅系暂时占有并管理房屋,并不具有房屋所有权和支配权,其无权擅自出租69号店面。在房屋冻结期间,房屋所有权仍然属于原房主,若林女士将69号店面出租并取得收益,那么代管期间产生的收益,在扣除代管人因管理房屋而支出的必要费用后,应归原产权人所有。

代管人:系租户自行占用 与其无关

为进一步了解物业费的具体情况,记者致电茂泰商贸大厦负责人林经理。林经理透露,数年前法院执行庭的工作人员曾当面告知,大厦的69号店面即将被拍卖,并暂时由68号房东代

管,待拍卖结束后,由新业主支付所有逾期物业费。2021年8月,68号店面的房东林女士将店面出租给他,至今出租已超过3年。

随后,记者与68号店面产权人林女士取得联系。

她表示,法院曾委托她代管69号店面,待法拍完后再交给新业主。在此期间,她将自己不足4m²的68号店面以2000元的价格出租给他人使用。不足4m²的店面能够出租2000元?面对记

者的质疑,林女士直言没有不妥,还称“南门兜(出租)一平方米都要600元起”。林女士坚称,由于店面之间是相通的,租户自行占用了部分区域进行使用,与她无关。

拖欠的物业费如何缴纳 取决于拍卖公告与竞拍承诺

69号店面何时被冻结?法院为何会将店面交给林女士代管?冻结的店面被长期出租,是否合理合法?福州鼓楼法院工作人员表示,案件的首执日期是2018年,具体情况还在核实中。至于物业费问题,鼓楼法院工作人员回应称,拍卖公告已注明水

电费、物业费由买受人自行办理。“法院已明确告知买受人自行与物业公司协商处理物业费,买受人可以选择不交并自行承担相应的后果。物业费是一个普通债权,后续买受人依然可以通过法律程序去解决去追偿。”

福建泽庭律师事务所

陈茜律师告诉记者,法拍房拖欠的物业费由原业主或新房主承担,具体取决于拍卖公告的条款和买受人在竞拍过程中的承诺。一般而言,房屋冻结拍卖期间,产生的物业费应由原房主支付;但拍卖公告上已明确应由新房主承担,叶先生自愿参与房产竞拍,应视为其

对法院拍卖公告内容的接受和同意。叶先生参与竞拍并取得案涉房屋产权,即表明其认可案涉房屋的瑕疵和权利负担,同意承担案涉房屋所欠物业服务费的责任。这构成法律上的债务加入,新房主需与原房主共同承担物业费欠费的清偿责任。

公司负责人“失联” 几十户装修停工

海都讯(记者 梁展豪 林雅璇) 25日,福州市贵安新天地贵苑苑的谢先生向海都报反映,今年7月份,他将新居的装修委托给福建鑫邻居装饰工程有限公司(下称“鑫邻居装饰”),可公司负责人突然失联,几十户居民的装修工程被迫中断。

据谢先生介绍,2024年7月6日,经小区物业推荐,他与鑫邻居装饰负责人王某签

订装修施工合同,装修面积79平方米,工期为120天,总价85000元,分四期付款。

谢先生依进度先后支付了55250元装修款,可9月13日王某的电话突然无法接通。“失联前一周还在催我们缴纳第三期费用,但连第二期都没做完。”

25日记者来到谢先生家中,看到装修还停留在瓷砖铺贴阶段,负责铺砖的陈

师傅说,王某还欠他1.5万元薪资。

谢先生展示的清单显示,此事涉及数十位业主,累计支付的装修费用和拖欠工人的工资总额超百万元。

记者多次尝试联系王某均未果。企查查平台显示,福建鑫邻居装饰工程有限公司于7月9日将名称变更为福州市晋安区鑫邻居装饰工程有限公司。9月5

日,因通过登记的住所或者经营场所无法联系,该公司被晋安区市场监督管理局列入经营异常名录。

谢先生认为,当初选择这家装修公司与物业宣传密不可分,如今公司突然关门,物业应承担。他提供的“世纪美居”宣传单显示:家装大促,每平699起……签约送一年物业费。记者了解到,世纪美居是世纪金源

生活服务集团旗下的品牌。

对此,小区物业世纪金源物业服务集团有限公司连江分公司相关负责人吴先生表示,物业仅提供了对装修公司的宣传推广服务,并未直接参与任何装修合同,且公司还欠物业两万多元租金。“愿意协助业主解决,但无法给予经济赔偿。至于‘送一年物业费’承诺,则是装修公司自行承担,非

物业公司主动减免。”

对此,福建律师海都公益团福建泽庭律师事务所陈茜律师表示,物业公司不是合同的当事人,无需就案涉合同承担责任。因涉及数十名受害者,装饰公司有可能涉嫌诈骗。陈律师建议,业主应尽快收集相关证据,共同向法院提起诉讼,法院将会根据具体案情决定是否移送公安机关立案侦查。