商铺售后返租中

出卖方(开发商)是否应对欠付租金负责?

茂名晚报讯 记者郭瑞祥 通讯员万彩凤 李燕杏“商铺返租,投资稳赚”听起来确实很诱人!近年来,很多房地产开发商以此为卖点,大力推销自家公司开发的商铺。然而,美丽说辞背后往往暗藏诸多法律风险。

基本案情

2021年8月8日,黎某兴等二人与华某公司分别签订信宜市某大厦首层4个铺位的《商品房买卖合同(预售)》,约定华某公司应当在2024年6月30日交付上述铺位给黎某兴等二人。同日,黎某兴等二人又与华某公司签订《承包经营合同》,约定黎某兴等二人同意将该物业交由华某公司进行统一经营及管理,在签订《商品房买卖合同》之日起18个月起承租,第十九个月开始计算承包费,承包费用以三个月为一期,每期为71757元。华某公司承包经营上述商铺是用于建设该楼盘的售楼部。由于《承包经营合同》约定的支付承包费时间到达后,华某公司未按约定支付承包费给黎某兴等二人,其二人起诉请求华某公司支付2023年2月8日至2023年8月7日共两期的承包费143514元。

法院判决

法院审理认为,黎某兴等二人与开发商华某公司签订《商品房买卖合同(预售)》受让商铺后,又签订《承包经营合同》将该商铺交由华发公司统一经营管理,约定了承包物业、承包期限、承包费用及支付方式等,符合租赁合同“将租赁物交付承租人使用、收益,承租人支付租金”的特征,双方约定的“承包费”即租金。双方之间既存在租赁合同关系,又存在买卖合同关系,华某公司既是商铺的承租人,又是出卖人。

该案关键在于黎某兴等二人诉请支付承包费时,商铺未达到交付条件,《商品房买卖合同(预售)》约定的交房期限也未届满,此时,华发公司应否支付承包费给黎中兴、黎安。按照合同约定期限取得租金收益是出租人黎某兴等二人的合理预期,也是二人签订《商品房买卖合同(预售)》《承包经营合同》的关键因素,且双方没有约定黎某兴等二人取得商铺所有权后才能给华某公司承包经营。故商铺是否具备交付条件、所有权是否登记到黎某兴等二人名下,并不必然影响黎某兴等二人按照约定获取出租商铺收益的权利。

同时,华某公司既是商铺的承包经营方(承租人),又是商铺的出卖人,能够充分预见商铺的建设进度、竣工验收、交付时间等,且华某公司对《商品房买卖合同(预售)》中约定的交付期限也是明知的。在此情况下,华某公司仍然与黎某兴等二人签订《承包经营合同》,明确约定支付承包费的时间,华某公司应当诚实信用地履行合同。华某公司称其承租商铺是用于做所在楼盘的售楼部,足以证明华某公司对商铺的用途作了详细规划,也对相应商业价值和风险都有清晰预判。华某公司不能破坏双方按照合同约定形成的合理预期,将自己的经营风险转嫁给买受人。据此,法院判决华某公司支付承包费143514元给黎某兴等二人。

法官提醒

“售后返租”是如今一种常见的房地产开发经营模式,是指房地产开发商以在一定期限内承租或代为出租买受人所购该房地产企业房屋的方式销售商品房的行为。其通常模式为首先由购房者与开发商签订商品房买卖合同;其次双方再签订一个返租协议,约定由开发商向购房者回租该房屋及双方的权利义务等;最后由开发商或委托第三方统一进行经营管理,并向购房者支付租金。

然而在司法实践中,“售后返租”往往会涉及大量的法律风险,例如延迟交房、房屋质量、返租租金无法按约支付以及次承租人引发的衍生纠纷等问题,导致最终不仅无法实现“以租养贷”的商业目的,反而使得业主的合法权益得不到有效保障,开发商亦陷入涉诉纠纷。

返租房风险大,购买要慎重。开发商采取售后包租、返租或给予固定回报方式出售商铺,可能会让投资者面临后期不可掌控等诸多风险。因此,投资者在遇到这种情况时,千万不要轻易相信对方的承诺,一定要谨慎。投资者购房时,一定要查看所售房屋是否为现房,现房是否有抵押、查封或已被出售等限制情况,若不是现房,要明确交楼日期,以此规避“售后返租”陷阱。

茂南区盲人协会成立

推动我市残疾人事业发展进步

茂南区盲人协会召开第一届第一次会员大会。
茂名日报社全媒体记者岑稳 摄

茂名晚报讯 记者李君平 12月24日,茂名市茂南区盲人协会第一次会员大会召开,茂名市、茂南区两级残联领导,广东省、茂名市盲人协会主席,茂南区盲人协会会员等参加会议。据了解,茂南区盲人协会将更好地凝聚盲人朋友的力量,为他们提供更精准、更贴心的服务和支持,推动我市残疾人事业发展进步。

本次成立大会按照社团登记管理规定,认真听取筹备组筹备工作的情况汇报,审议并通过《茂名市茂南区盲人协会章程》和《茂名市茂南区盲人协会选举办法》,选举产生了以罗玉兰为会长的茂南区盲人协会领导班子。罗玉兰勉励盲人朋友一起携手共进,勇敢面对生活挑战,用智慧与勇气创造更加美好的明天。她表示当选会长,任重而道远,感谢盲人朋友的支持,未来将以饱满热情与坚定信念,全心全意为盲人朋友服务,共同推动盲人事业发展进步。

茂名市、茂南区两级残联领导对茂南区盲人协会的成立表示祝贺,向盲人朋友致以诚挚的问候。同时,希望协会做好服务,引领服务,坚持听党话、跟党走、感党恩,服务好茂南区盲人会员和盲人朋友,在教育、培训、康复、文化体育等方面做出更好的服务。做好协会管理工作,完善各种制度,如财务制度要公开透明,做好统筹工作,争取社会力量、社会资源来发展协会。做好对内对外维权,对内树立残疾人自信自强自立的好形象,传递正能量;对外树立“好心茂名”精神,维护残疾人的合法权利。遇到困难多沟通多想办法,多为残疾人谋福利,促发展。

据了解,接下来茂南区盲人协会将积极组织各类技能培训活动,提升大家的就业能力与生活自理水平;开展丰富多彩的文化体育活动,丰富精神文化生活,让大家展现自我风采;加强与社会各界沟通交流,为大家争取更多理解、尊重与关爱,努力营造平等、公正、包容的社会环境。

“强基工程”助力基层文化建设

第十二届全国农民摄影大展讲习活动(广东茂名)成功举办

实地采风。

茂名晚报讯 为全面贯彻党的二十大和二十届三中全会精神,深入学习宣传贯彻习近平文化思想,推动落实“强基工程”,积极落实习近平总书记关于“三农”工作的重要论述和指示精神,12月20日至22日,“强基工程”——文艺助力基层精神文明建设行动暨第十二届全国农民摄影大展讲习活动(广东茂名)分别在信宜市和高州市成功举办,共计130多名摄影爱好者参与了此次盛会。

本次活动由中国文联摄影艺术中心、广东省摄影家协会联合主办,茂名市摄影家协会承办,信宜市摄影家协会和高州市摄影家协会协办。活动旨在持续推动第十二届全国农民摄影大展主题活动,有效提升大展投稿质量;同时,通过活动推动基层摄影创作和人才培养,记录乡村振兴的壮丽景象,传播涉农影像文化。

活动期间,法学专家和摄影专家为两地的摄影爱好者们带来了精彩纷呈的授课。20日和21日晚,广东石油化工学院文法学院副教授、中国石油大学硕士生导师谭宇生博士,以及广东摄协理事、茂名市摄影家协会主席、第十五届中国摄影金像奖获得者李好,分别就产权、著作权、肖像权相关法律知识和乡村摄影要义进行了深入浅出的讲解。谭宇生博士的授课让广大摄影爱好者学会了如何运用法律知识维护自己的权益,避免不必要的法律纠纷;而李好主席则通过解读上届农民摄影大展入选作品和分享本土摄影家的获奖作品,为摄影爱好者们提供了宝贵的创作经验和指导。

除了精彩的授课环节,活动还安排了实地采风创作环节。12月21日,信宜市的摄影爱好者们前往“中国李乡”钱排镇开展摄影采风活动。他们见证了乡村振兴旅游度假村的壮丽景象,拍摄了古老民居与李花相映成趣的画面,还记录了乡村儿童在公益图书馆中遨游知识海洋的温馨瞬间。这些画面充分展现了钱排镇丰富的文化底蕴和乡村振兴为文旅产业带来的活力。

12月22日,高州城乡摄影爱好者们奔赴高州市石鼓镇开展摄影采风活动。他们聚焦商户经营场景、罗非鱼生产基地以及整洁美丽的村容村貌,用镜头捕捉了这个典型村落的特色和村民们质朴的生活画面。通过此次采风活动,摄影爱好者们不仅提升了摄影水平,还深刻感受到了乡村振兴带来的巨大变化。

此次“强基工程”——文艺助力基层精神文明建设行动暨第十二届全国农民摄影大展讲习活动(广东茂名)的成功举办,不仅为当地广大乡村摄影爱好者提供了一个学习交流的平台,还有力推动了基层摄影创作和人才培养。同时,活动也为基层精神文明建设注入了文艺的活力,有效提升了全国农民大展投稿质量,为茂名乡村文化的发展注入了新的动力。在推动茂名乡村文化发展的道路上,此次活动迈出了坚实的一步。**(茂名日报社全媒体记者 余虔虹 邓巴烽 陈美任)**