

乌托邦音乐城的租赁纠纷殃及商户

部分商铺断电停业已逾40天



扫一扫
二维码关注
“柳报维权哥”，加入
维权大家庭。

〇〇全媒体记者 杨好好 陈粤

“之前经营得好好的，怎么突然‘关门’了？”近日，有市民在社交平台上反映，位于阳光100城市广场商圈的乌托邦音乐城多家商铺歇业，并表示均因“电力系统改造”等问题导致。这是怎么回事？记者对此进行了走访。

1 二房东拒不撤场 商户陷两难困局

6月16日，记者到现场走访，发现该商业街区的的经营状况呈现两种状态。部分区域的商户正常营业，几家临街外围的商铺则处于闭店状态。一家酒吧紧闭的大门上，张贴着落款日期为5月26日的告示：“店内因电力系统改造，未能按计划工期内施工完成，因此暂停营业一星期。”然而截至记者采访当天，该店已停业超过20天，而现场未见任何施工迹象。此外，还有几家闭店的店铺门口均张贴“电路检修”“暂停营业”等告示，内部货架清空，桌椅杂乱堆放，地面散落少量未清理的包装材料。

记者采访了正常营业的两家店铺：“为什么有些店铺因电路检修而歇业，有些店铺能正常营业？”一家店铺的店主表示“不知情”，另一家店铺的店主则表示：“好像是因为有些店没有正常交租金。”

记者又联系了其中一家闭店商户的负责人，其表示，曾在去年12月初收到一份来自柳州和鼎顺商业投资有限公司（以下简称和鼎顺公司）的《商户告知书》。该告知书称，和鼎顺公司因柳州市繁合投资有限公司（以下简称繁合公司）拖欠租金260多万元且拒付，双方租赁合同已解除，商户的转租合同也同步终止。因此，和鼎顺公司提醒商户不要再向繁合公司交费，否则有无法用铺的风险，如果有意继续经营可直接与和鼎顺协商续租事宜。此后，一些商户因担忧租赁关系的稳定性，集体暂停向当前场地运营方也就是繁合公司交租金。

“我们一部分商户认为，应该等到这两家公司扯清楚关系后再交租。”一家商铺负责人表示，没想到繁合公司继续向商户催缴租金，后来还用不正当手段破坏了电路。还有一部分商户担心会影响经营，选择了继续按月向繁合公司交租金。“交钱了怕打水漂，不交又怕被断电！”某商户无奈地表示。

记者了解到，此前共有3家公司对乌托邦音乐城进行管理，分别是繁合公司、和鼎顺公司以及柳州阳光壹佰置业有限公司（以下简称柳州阳光壹佰公司），具体关系为该场地产权由柳州阳光壹佰公司所有，其委托和鼎顺公司经营，后繁合公司向和鼎顺公司承租该场地，也就是现在的二房东。

6月16日上午10时许，记者来到繁合公司了解情况，该公司负责人韦先生除了表示“目前正在走诉讼程序”外，未接受进一步采访。

随后，记者来到阳光壹佰物业服务中心，商铺主管罗女士介绍，和鼎顺公司已向繁合公司发出解约通知，但是繁合公司的工作人员并未撤场，目前和鼎顺公司仅能够收回部分重要设施设备并移交物业业管理。“后期完成解约后，商铺的租金是交给物业业还是房开方，需要进一步规划。”罗女士说。



歇业的店铺在门口摆放歇业通知。



另一家歇业店铺。



繁合公司负责人（左一）带人撬锁。

2 产权方详解事件来龙去脉 并称二房东所为激化矛盾

近日，记者联系到柳州阳光壹佰公司相关负责人，对该事件的来龙去脉进行了解。

该负责人透露，繁合公司在2024年5月至8月期间，欠了和鼎顺公司租金380余万元，经过法院判决和双方协商，和鼎顺公司降低租金125万元，繁合公司交了部分租金，但是从去年9月开始，繁合公司又再次拒绝缴纳租金，截至去年12月，所欠租金达264.5万元。

基于双方签订的租赁合同，和鼎顺公司在去年12月4日便通过邮政将解除租赁合同通知书发给繁合公司，正式解除租赁合同。但繁合公司接收该文件后并未撤场，于是和鼎顺公司向法院提起诉讼，请求法院判决繁合公司缴纳欠租并离场。

“其实我们也可以派出安保人员清退对方，但这一举动会产生冲突，公司领导考虑再三后，放弃采取这一举措。”该负责人表示，目前繁合公司无权管理乌托邦音乐城，也就没有资格向商户收取租金，商户拒绝向繁合公司交租金是合理行为。“在法院判决出来之前，我们建议商户不要再向繁合公司支付租金，我们柳州阳光壹佰公司不会去干涉或干扰商户的正常经营。另外，希望公安机关及相关职能部门能依法严惩繁合公司负责人带头故意破坏商户的电缆、断电、封锁门面、破坏公共设施等行为，保证商户们能正常经营。”

该负责人介绍，繁合公司眼见收不上商户的租金，便对商户采取

断水断电、锁门等方式催缴。例如5月29日，繁合公司未经乌托邦音乐城某电影院的允许，擅自进入该影院配电室拉闸断电，并在6月1日至3日私自锁上影院大门，造成该影院经营受损约3.5万元。“影院负责人向我们和鼎顺公司发函求助，我们见不得这样的行为，于是便收回了主要配电设施，换锁后安排安保人员值守。”和鼎顺公司相关负责人说。

即便如此，繁合公司还是继续对商户实施断电行为，就在6月16日13时许，繁合公司负责人带着人员来到配电箱前，试图撬开新锁，不过其行为并未成功，这一幕被柳州阳光壹佰公司的监控摄像头完整地记录下来。

3 律师解析转租链条中的法律风险

这场牵涉产权方、管理方与转租方的复杂纠纷，暴露出租赁市场转租链条中的法律风险。对此，广西众维律师事务所律师王歆进行了解析。

王歆表示，根据《中华人民共和国民法典》第七百一十九条规定，次承租人（商户）可代承租人（繁合公司）支付欠付租金，该款项可冲抵其

应付租金。合同解除后，商户应直接与产权方或管理方签订新合同，已支付给繁合公司的租金可主张返还。

王歆特别提醒，出租方采取断电等手段需谨慎，若超出合理限度将承担法律责任。建议租赁双方优先协商解决，协商不成应通过诉讼途径维权，避免激化矛盾。

截至7月7日晚，乌托邦音乐城一些店铺已经停业超过40天了。目前该事件已进入司法程序，和鼎顺公司正通过法律途径追讨欠租并要求繁合公司离场。这场牵涉产权方、管理方、转租方与商户的复杂纠纷，最终走向仍需等待法院判决。

本报对此将继续关注。