

# 租下物业用房经商，长沙男子“老板梦碎” 开店投入20万，为何只能营业20天

文、图：今日女报/凤凰网记者 陈炜

因父母年老，孩子日渐长大，37岁的江日明决定结束长年打工的生活，带着积攒多年的20余万元积蓄定居长沙。之后，在长沙艾百客营销公司的推荐下，面对“门面电梯口，日营业额超5000元”、“酒店商品配送业务”等一系列“红利”诱惑，江日明决定加盟艾百客，选一处门面开便利店。

可没想到，便利店营业刚满20天，江日明就接到“关门”的通知。他发现，发生这起变故的根源，竟与门面的“身份”有关……6月28日，他联系上今日女报/凤凰网记者，希望媒体能帮忙讨个说法。



扫一扫，参与网友讨论

江日明的便利店将关门停业。

## 营业20天就关门的连锁超市

花20余万元加盟品牌连锁便利店，刚营业20天就被“关门”了——这是近日发生在长沙市雨花区绿地之窗小区附近的尴尬事。

门面租赁协议、便利店加盟协议……证件齐全的连锁便利店怎么就不能经营下去？6月28日，超市老板江日明找到了今日女报/凤凰网记者，讲述了自己的遭遇。

2019年4月，从外地打工回长沙的江日明发现自己居住的小区附近有一家艾百客便利店生意红火，便萌生了创业开便利店当老板的想法。

很快，江日明联系上长沙艾百客营销公司（以下简称“艾百客”），并在公司工作人员姜妙的推荐下，首先于今年4月15日在长沙市楚天逸品小区租下一个门面，签订了5年的租赁协议。

“根据加盟规定，公司会推荐一些门面给我，方便我选址。”江日明说，一旦选址成功，与门面房东签订相关租赁协议后，就得向艾百客支付相应的“进场费”。

“他们最初推荐的一个门面位置比较偏僻，但有免除房租两年的优惠条件。”江日明说，他根据与艾百客签订的加盟合同，交付了3万元“进场费”。可刚签协议没多久，公司就告知，小区开发商内部出了问题，门面租不了了。不过，之前交付的所有钱

款都被如数退还。

4月26日，艾百客工作人员姜妙又向江日明推荐了另一处距离长沙火车站不到两公里的长沙绿地之窗小区门面。

尽管相比之前的门面，此处位置更偏僻，但经过考察，江日明从门面房东喻妙兰口中了解到，该门面开便利店也有好处，比如，店铺挨着电梯口，人流量大，日营业额超过5000元。喻妙兰也承诺，便利店营业后，会帮忙争取“给业主代充水电”的业务。更重要的是，喻妙兰还告诉他，自己将在小区内开设一家酒店，等酒店建好后，酒店里的烟酒槟榔、零食饮料等商品都会从便利店进货。

考虑到要尽快营业，江日明

同意了。最终，他以交付8000元押金、全年房租48000元的价格，租下了这个面积30平方米的门面，租期自2019年5月1日至2024年5月1日。之后，江日明又支付给艾百客40000元“进场费”和20000元加盟费。

算上门面装修费和进货费等，江日明共花费20余万元在该小区的S-130门面开了一家艾百客便利店。

6月4日，江日明的艾百客便利店正式营业。可没想到，营业才20天，问题又来了——“房东给我打电话，说旁边营业的一家超市向长沙市住建局投诉，认为我租的门面是物业管理用房，在没有获得部门批准和业主同意的情况下，不能进行商业用途。”



江日明向记者提供了便利店相关的协议。

## 20余万元创业费打水漂？

今日女报/凤凰网记者从江日明提供的日期为2019年6月25日，签发单位为“成都嘉城新悦物业管理集团有限公司长沙分公司绿地之窗物业服务中心”的《装饰装修违约整改通知书》中看到：“长沙绿地之窗25#栋130商铺，因物业用房改商业用途，违反政府相关规定，请恢

复原状，或取得政府书面批准。”

“租门面的时候，房东倒是跟我提过这是物业用房，可他和艾百客公司都没说过这个门面不能开便利店啊！”江日明说，自己之前没有做过生意，并不懂这些规矩。当初租门面的时候，就是看中了房东提供的多重好处，但并不知道这些

风险。

如今，眼见便利店无法正常营业，江日明找到房东和艾百客讨说法，但二者皆表示“后果需要自负”。

花了20余万元创业，却只持续了20天。“弄成这样，房东和公司难道没有半点责任吗？”江日明很无奈。

## 求证

### 艾百客：确因工作疏忽致客户受损

7月1日，今日女报/凤凰网记者与江日明一同来到长沙艾百客营销公司。该公司工作人员姜妙解释，江日明租下的门面并非喻妙兰所购门面，而是房东从小区开发商通过签订租赁协议租下来的。

“因为房东要在小区内建一个酒店，他原本想把租来的门面改造成酒店入住登记中心，但因为面积太小，只能进行转租。”姜妙说，公司是对房东说法进行核实后，才将门面推荐给客户江日明的。

姜妙说，客户与门面房东签订租赁合同后，才会与公司签订加盟合同，“这也是为了留出足够时间让客户考虑清楚，毕竟做生意有风险”。

不过，姜妙坦言，公司的确有义务提醒加盟客户“诸如物业用房难以进行商业用途”等，“因为我们的工作没做到位，导致客户产生了损失，我们不会推卸责任，会尽快和客户江日明以及房东喻妙兰协商沟通。如果协商不成，我们会积极配合江日明搜集证据，以便他通过法律途径维护自身合法权益”。

### 房东：愿赔付5.7万元助租户止损

“当初江日明在租赁门面前，我说过这个门面是物业管理用房。”7月2日，长沙绿地之窗小区S-130门面房东喻妙兰在接受今日女报/凤凰网记者电话采访时表示，大多数小区的物业用房在征得政府书面批准和业主的同意后，同样可以进行商业用途。只不过，由于江日明开的艾百客便利店与附近另一家超市有竞争关系，遭到对方举报投诉，所以才导致关门。

喻妙兰说，江日明的便利店面临关门后，他也帮忙想过很多办法，比如通过政府批准和业主的同意后，可以开麻将馆、干洗店，但对方都拒绝了。

另外，喻妙兰认为，艾百客对门面情况是知情的，他们没有主动提醒客户租赁物业用房开超市的风险，也属失责，应该承担相应责任。

最终，喻妙兰承诺将江日明已支付的24000元半年房租和8000元押金，以及25000元门面装修费全部退还。

## 说法

### 长沙市住房和城乡建设局：物业用房改商业用途需征得多方同意

7月3日，长沙市住房和城乡建设局宣教处一名肖姓工作人员表示，一般情况下，物业管理用房的所有权归小区全体业主共有，未经业主授权，不得擅自将物业管理用房出租，并用于商业用途。如果小区内的物业管理用房确有空余，即便经业主大会同意并办理相应手续后，也需要向相关单位部门申请，获得批准后才能可以改变用途。

### 律师：未被告知租赁风险，客户可追责索赔

张源伟（湖南湘溪律师事务所律师）

根据《物业管理条例》第38条规定，物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。倘若小区没有成立业委会，也要在征得小区内2/3以上业主同意的情况下，向属地街道、相关单位部门进行报备获批。

另有第65条规定明确：违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的，应由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处1万元以上10万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

从本案中看，尽管江日明在租赁长沙绿地之窗的门面前，了解到门面属于物业用房，但由于艾百客与房东并未详细告知物业用房不可进行商业用途等，导致超市被整改、甚至关门停业，那么，江日明可通过向法院起诉，向艾百客及其门面房东进行追责，只要搜集到相关证据，证实自己确实不知情，即可依法索赔。