

# 租房人毁约 居民楼里开餐馆

## 律师:住宅底层开餐饮店必须征得楼上业主同意

**24小时新闻热线 96060**

投诉人:龙园西路城市假日小区业主蒋女士

投诉内容:我们楼下3月1日开了一家澳门豆捞店,既没有经过我们楼上业主的同意,也违背了当初租房时签订的“不搞餐饮”的协议。小区业主委员会已经与豆捞店交涉过多次,但一直没有结果。

### 〔市民投诉〕

#### 楼下开餐饮店没经过业主同意

“明明承诺过经营棋牌室的,哪知道变成了豆捞店,现在每天晚上都要营业到现在十二点。”昨天,家住鼓楼城市假日小区的蒋女士打进快报热线,称龙园西路城市假日小区9号楼下开了一家澳门豆捞店,不仅没有经过楼上业主的同意,而且违背了当初租房时签订的“不搞餐饮”的书面协议。“现在店里没有污水处理设施,并且很多业主反对,但豆捞店仍然照开不误。”

### 〔各方说法〕

物业:有书面协议,承诺不搞餐饮  
记者首先来到城市假日

物业管理处了解情况,新中海物业管理公司的鲍主任告诉记者,澳门豆捞店是从一家美容院转租过来的,当时说的是经营棋牌室,不料后来竟变成了餐饮店。鲍主任说当时业主们为了防止店主搞餐饮,还签订了一份协议,记者看到,在业主委员会通过的决议上写道,若承租户搞餐饮,物业将协助暂时断水断电,在承租人名下签署落款处是一个姓楼的人的签名。

“得知他们要搞餐饮后,我们物业按照协议内容断过三次电,但是他们向供电局反映之后,供电局认为不符合规定,又要求我们恢复了供电。”鲍主任无奈地告诉记者。

豆捞店:不知情况,可能有些误会  
随后记者又来到位于龙

园西路9号楼下的澳门豆捞店,负责人王经理却告诉记者自己根本不知道“不允许搞餐饮”这一说。“当时我们租店面的时候,根本没有人告诉我们不能搞餐饮。”至于决议上的签字,王经理说楼先生只是负责店面装潢的,并不能代表澳门豆捞店。“要是事先知道不允许搞餐饮,我肯定不会投入这么大,现在我们已经投入了四五百万,不能说不让干我们就不干了。”王经理告诉记者,里面可能有些误会,希望业主们能谅解。

记者又拨通了楼先生的电话,对方称自己只是搞店面装潢的,并不能代表餐饮店,当初签字是为了赶工期。“物业老是断电,还说只有写了字才能恢复供电,我也没有办法。”

### 业委会:要么转型,要么关门

“当初告诉我们是做棋牌室,现在却干起了餐饮,我们业主肯定不同意。”蒋女士告诉记者,当初买房子的时候开发商就承诺过楼下不会做餐饮生意。“不然的话,我们肯定不会在这儿买房子的。”

记者随后又联系了城市假日小区业主委员会的胡主任,他告诉记者当时楼先生的确是店里的负责人,并且明确表示过可以代表整个店的意见,几次协商也都是他参加的。“没有楼上业主的同意,豆捞店肯定拿不到排污许可证,现在豆捞店有两个选择,要么转型做别的生意,要么就关门。”胡主任告诉记者,业主们的意见一直很明确,就是“不允许经营餐饮”。

### 〔律师观点〕

#### 底层开餐饮店须征得业主同意

记者就此采访了南京瑞格律师事务所的王立宁律师,他告诉记者,在住宅区底层开餐饮店必须得到楼上业主的同意。在这个事件中,豆捞店可以与楼上的业主协商,给予一定的经济补偿。如果美容院明知此处不具备经营餐饮的条件,而在转租的时候没有告知承租方,承租方也可以向美容院索赔。

至于签字的楼先生能不能代表店方,王立宁律师表示,既然楼先生在承租户签名的地方写上自己的名字,并且有业主作了自己的名字,并且有效,除非楼先生有充分的反证来证明当时并非出于自己的本意。 实习生 李胜华 葛

**资信AAA企业 资质证号:000801 房产局19·24楼E·F座 熙丰不动产**

**熙丰房产 "您的信任 我的使命" 聘经理2名,业务员20名 十天包售热线:84715706**

**御河苑** 132㎡160万 3房全装 48600260  
**光华东(多套)** 64㎡48万 2房毛坯 84586400  
**世嘉新村(多套)** 61.2㎡55万 2房全装 84586400  
**岗子村** 77.14㎡75万 2房毛坯 84600260  
**曹后村** 55㎡40万 2房毛坯 84586400  
**小西湖** 48㎡55.5万 2房全装 84600260

**富丽山庄** 91㎡103万 3房全装 84862232  
**南师附中** 90㎡120万 2房全装 84862232  
**长小九中** 41㎡45.8万 1房全装 84860200  
**中山花园城** 148㎡190万 3房全装 84586400  
**中华路中华园** 153㎡100万 2房全装 84862232  
**月牙湖雅舍** 118㎡133万 2房全装 84862232

**康安里** 93㎡88万 2房全装 84600260  
**五百新寓** 111㎡85万 2房全装 84860200  
**中和桥** 70㎡62.5万 2房全装 84586400  
**黄浦花园** 91.5㎡115万 2房全装 84586400  
**东山山庄** 79㎡80万 2房全装 84860200  
**钟山麓** 84860200  
**老卫地铁口** 78㎡62.8万 96年房 84862232

**紫金城西** 141㎡146万 2房全装 84862232  
**瑞北学区** 74.3㎡68万 2房全装 84586400  
**瑞北学区(多套)** 61㎡65万 2房全装 84600260  
**瑞小学区** 41㎡33.5万 1房全装 84586400  
**54㎡42.5万 2房全装 84600260**  
**40+40㎡68万 全装 84586400**

**特别推荐**  
1. 3F360㎡400万 豪装 3000平 4房全装 84586400  
2. 3F360㎡400万 豪装 3000平 4房全装 84586400  
3. 3F360㎡400万 豪装 3000平 4房全装 84586400  
4. 3F360㎡400万 豪装 3000平 4房全装 84586400  
5. 3F360㎡400万 豪装 3000平 4房全装 84586400

**鼓楼区**  
**西桥** 466㎡500万 2房全装 84586400  
**金陵大公馆06** 160㎡243万 3房全装 84586400  
**金陵世纪花园** 123+123+20㎡185万 3房全装 84586400  
**龙江瀚宫08** 16+21+68㎡181万 4房全装 84586400

**喜居乐**  
**长虹路** 52㎡55.38万 2房全装 84586400  
**龙福山庄** 70㎡57.63万 2房全装 84586400  
**康盛花园** 58.1㎡46.45万 2房全装 84586400  
**亚东国际** 34㎡5.26万 1房全装 84586400  
**小行地铁口** 50㎡56.35万 2房全装 84586400

**御河苑** 132㎡160万 3房全装 84600260  
**光华东(多套)** 64㎡48万 2房毛坯 84586400  
**世嘉新村(多套)** 61.2㎡55万 2房全装 84586400  
**岗子村** 77.14㎡75万 2房毛坯 84600260  
**曹后村** 55㎡40万 2房毛坯 84586400  
**小西湖** 48㎡55.5万 2房全装 84600260

**富丽山庄** 91㎡103万 3房全装 84862232  
**南师附中** 90㎡120万 2房全装 84862232  
**长小九中** 41㎡45.8万 1房全装 84860200  
**中山花园城** 148㎡190万 3房全装 84586400  
**中华路中华园** 153㎡100万 2房全装 84862232  
**月牙湖雅舍** 118㎡133万 2房全装 84862232

**康安里** 93㎡88万 2房全装 84600260  
**五百新寓** 111㎡85万 2房全装 84860200  
**中和桥** 70㎡62.5万 2房全装 84586400  
**黄浦花园** 91.5㎡115万 2房全装 84586400  
**东山山庄** 79㎡80万 2房全装 84860200  
**钟山麓** 84860200  
**老卫地铁口** 78㎡62.8万 96年房 84862232

**紫金城西** 141㎡146万 2房全装 84862232  
**瑞北学区** 74.3㎡68万 2房全装 84586400  
**瑞北学区(多套)** 61㎡65万 2房全装 84600260  
**瑞小学区** 41㎡33.5万 1房全装 84586400  
**54㎡42.5万 2房全装 84600260**  
**40+40㎡68万 全装 84586400**

**东吴水苑 品质生活区 三层独栋别墅 1888元/㎡起 送120㎡花园**

咨询电话:025-57602209 57603911

**御河苑** 132㎡160万 3房全装 84600260  
**光华东(多套)** 64㎡48万 2房毛坯 84586400  
**世嘉新村(多套)** 61.2㎡55万 2房全装 84586400  
**岗子村** 77.14㎡75万 2房毛坯 84600260  
**曹后村** 55㎡40万 2房毛坯 84586400  
**小西湖** 48㎡55.5万 2房全装 84600260

**富丽山庄** 91㎡103万 3房全装 84862232  
**南师附中** 90㎡120万 2房全装 84862232  
**长小九中** 41㎡45.8万 1房全装 84860200  
**中山花园城** 148㎡190万 3房全装 84586400  
**中华路中华园** 153㎡100万 2房全装 84862232  
**月牙湖雅舍** 118㎡133万 2房全装 84862232

**康安里** 93㎡88万 2房全装 84600260  
**五百新寓** 111㎡85万 2房全装 84860200  
**中和桥** 70㎡62.5万 2房全装 84586400  
**黄浦花园** 91.5㎡115万 2房全装 84586400  
**东山山庄** 79㎡80万 2房全装 84860200  
**钟山麓** 84860200  
**老卫地铁口** 78㎡62.8万 96年房 84862232

**紫金城西** 141㎡146万 2房全装 84862232  
**瑞北学区** 74.3㎡68万 2房全装 84586400  
**瑞北学区(多套)** 61㎡65万 2房全装 84600260  
**瑞小学区** 41㎡33.5万 1房全装 84586400  
**54㎡42.5万 2房全装 84600260**  
**40+40㎡68万 全装 84586400**

**专业代理别墅豪宅 提供房源 政策咨询 52171276**

**诚居连锁 现金求购江宁好房 备案证号:000739**

**新增门店 聘业务员20名 800+30%提成 13951697709**

**御河苑** 132㎡160万 3房全装 84600260  
**光华东(多套)** 64㎡48万 2房毛坯 84586400  
**世嘉新村(多套)** 61.2㎡55万 2房全装 84586400  
**岗子村** 77.14㎡75万 2房毛坯 84600260  
**曹后村** 55㎡40万 2房毛坯 84586400  
**小西湖** 48㎡55.5万 2房全装 84600260

**富丽山庄** 91㎡103万 3房全装 84862232  
**南师附中** 90㎡120万 2房全装 84862232  
**长小九中** 41㎡45.8万 1房全装 84860200  
**中山花园城** 148㎡190万 3房全装 84586400  
**中华路中华园** 153㎡100万 2房全装 84862232  
**月牙湖雅舍** 118㎡133万 2房全装 84862232

**康安里** 93㎡88万 2房全装 84600260  
**五百新寓** 111㎡85万 2房全装 84860200  
**中和桥** 70㎡62.5万 2房全装 84586400  
**黄浦花园** 91.5㎡115万 2房全装 84586400  
**东山山庄** 79㎡80万 2房全装 84860200  
**钟山麓** 84860200  
**老卫地铁口** 78㎡62.8万 96年房 84862232

**紫金城西** 141㎡146万 2房全装 84862232  
**瑞北学区** 74.3㎡68万 2房全装 84586400  
**瑞北学区(多套)** 61㎡65万 2房全装 84600260  
**瑞小学区** 41㎡33.5万 1房全装 84586400  
**54㎡42.5万 2房全装 84600260**  
**40+40㎡68万 全装 84586400**

**百家湖 三天包销 江宁高中低档房 52107855 52100585**

**君驰华庭 欧式联排别墅 (每户送独立花园) 购买君驰华庭的五大理由之三 禄口高速发展 明天赶超浦东**

五大航母级商贸中心落户 机场二期扩建在即 住宅业蓬勃发展的 (3月份购房有惊喜) 现场售楼:江宁禄口宁溧路 售楼热线 52778401 52627210 免费专车看房

**御河苑** 132㎡160万 3房全装 84600260  
**光华东(多套)** 64㎡48万 2房毛坯 84586400  
**世嘉新村(多套)** 61.2㎡55万 2房全装 84586400  
**岗子村** 77.14㎡75万 2房毛坯 84600260  
**曹后村** 55㎡40万 2房毛坯 84586400  
**小西湖** 48㎡55.5万 2房全装 84600260

**富丽山庄** 91㎡103万 3房全装 84862232  
**南师附中** 90㎡120万 2房全装 84862232  
**长小九中** 41㎡45.8万 1房全装 84860200  
**中山花园城** 148㎡190万 3房全装 84586400  
**中华路中华园** 153㎡100万 2房全装 84862232  
**月牙湖雅舍** 118㎡133万 2房全装 84862232

**康安里** 93㎡88万 2房全装 84600260  
**五百新寓** 111㎡85万 2房全装 84860200  
**中和桥** 70㎡62.5万 2房全装 84586400  
**黄浦花园** 91.5㎡115万 2房全装 84586400  
**东山山庄** 79㎡80万 2房全装 84860200  
**钟山麓** 84860200  
**老卫地铁口** 78㎡62.8万 96年房 84862232

**紫金城西** 141㎡146万 2房全装 84862232  
**瑞北学区** 74.3㎡68万 2房全装 84586400  
**瑞北学区(多套)** 61㎡65万 2房全装 84600260  
**瑞小学区** 41㎡33.5万 1房全装 84586400  
**54㎡42.5万 2房全装 84600260**  
**40+40㎡68万 全装 84586400**