

编者按：

每有引人关注的社会事件、法律问题发生，律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法律解析，让您不用出家门就可享受“律师服务”。

小区广告收入大多是笔“糊涂账”

律师：物业公司应公示收支账目

据《大连晚报》报道，为了一笔小区公共区域的广告收益，大连市沙河口区世嘉星海小区的业主委员会和物业公司之间争论未息。

在大连众多小区，五花八门的广告遍布电梯间、小区路边和走廊内。而这些公共区域广告的招商发布、收益分配等问题，很多还是一笔“糊涂账”。

争议

物业公司“借用”广告费

在沙河口区世嘉星海小区，原来“琳琅满目”的小区广告栏现在显得空空荡荡。

不久前，小区业主委员会刚给小区合作的广告公司发放了暂停投放广告通知函。据悉，这一小区2009年建成，小区电梯口和电梯间、地下停车场内等公共区域都安装有广告投放位，一年的广告收入35万元左右。

“在业主委员会成立之前，小区公共部分的广告收入一直由物业支配，一共有9家公司和物业签订了广告投放协议。”一位业委会成员称，2018年6月，小区成立业主委员会，前期工作之一就是收回小区广告收入的管理权。

其实在小区广告收入归属权这一问题上，小区业委会和物业之间并无争议——物业公司方面也认可小区公共区域广告收入应归属于全体业主。业委会还代表业主和物业签订了协议，约定业委会对广告收益分配进行监督管理，广告收入须打入专用账户，每年公示支出账目。“但是除了第一笔1.6万余元的广告费外，业委会再未收到过物业转入的广告费。”

对此物业公司方面解释称，小区的物业费收取标准多年来一直维持在每平方米1.6元的较低标准上，全年物业费收入不过300万元，入不敷出。之前小区广告收入都用来补贴物业运营，这次广告费移交小区业委会管理，但正好赶上物业集中维修漏雨房屋，但是业委会不同意提取维修基金，于是只能暂时“借用”9万多元的广告费。这笔费用已经在小区内公示。

而小区业委会方面则认为，物业除了广告费之外，还有停车场费用等其他收入。即使必须要动用这部分钱，也应该向业委会申请而不



资料图片

应该擅自动用。为此业主委员会召开业主大会，最终通过集体授权的方式，认定小区公共区域内现有的广告投放行为无效，重新签订广告合同、方式和地点。这也就出现了小区广告位“空荡荡”的现状。业委会还将继续向物业追讨此前的广告收入。

调查

广告收益“讲不清”

近日，记者走访了市内四区十几个新旧小区。几乎所有被访小区都存在公共区域广告、电梯间、楼道间、公共绿地和广场、出入口道闸……各种灯箱、电子屏广告无处不在。

但是对于自己所住小区的广告收益，绝大多数业主心中都是一笔“糊涂账”。不少业主表示，物业公司在出租广告前从未征求过他们的意见，更别提把广告收入分给业主了。

很多业主对小区广告未曾关注，“不清楚小区广告的收入该归谁，也不知道有没有跟物业签订过什么合同”，不少受访者如此表示。像世嘉星海小区这样，业主对小区广告收益分配存在疑问的小区也不少。

记者了解到，这些小区业主对公共区域广告收益的质疑主要集中在如下几个方面：广告位如何招商、是否经过了正规的招投标程序、广告收益的具体数额、广告收益花费项目等。

律师

小区广告收益应公开

辽宁青松律师事务所的王金海律师介绍，《物业管理条例》规定：利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。据此而言，小区公共部分的广告收益，自然应该由全体业主共享。

记者在采访中发现，小区公共区域的广告收益数额不小——以甘井子区一小区为例，小区内32栋居民楼内共有近百处电梯广告位，单个广告位年收入在2000元左右，全年总收益可达到20万元。这只是电梯内广告的收入，社区出入口、电梯间、电梯门口、社区灯箱、社区户外、停车场、停车场道闸、单元门禁机屏、楼房墙体等都可设置广告位或广告屏，通过投放广告赚钱。

王金海律师认为，作为单个业主，即使知道自己的权利被侵害，也很难有精力和时间去维权。但从物业公司角度而言，物业费收缴比例偏低，也会影响物业公司的收入及物业服务的良性运转。他表示，成立业主委员会是合理分配小区广告这块“大蛋糕”的关键。但无论如何分配，公示广告收入以及支出账目是“最基本的要求”。（万恒）

网上打折转让借条

律师：需注意法律风险

据《厦门晚报》报道，“借条转让，坐标厦门湖里区，共计42万元。”“厦门30万元借条转让，完整借条，转让记录。”最近，二手交易平台“闲鱼”上出现一些欠条、借条转让的交易，其中有厦门网友转让不好追讨的借条。除了引来部分网友的调侃，这也引发关注，纷纷质疑通过二手平台转让欠条是否靠谱？是否存在信息泄露等隐患？

借款人信息清晰可见

在“闲鱼”上，各式各样的借条作为商品公开销售，甚至部分已经完成交易。6月10日，一篇题为《老赖朋友欠钱不还，我把欠条挂闲鱼卖了》的文章在网上刷屏后，“闲鱼”方面将此类商品下架。

不过记者发现，闲鱼下架的商品为“欠条”。以“欠条”为关键词搜索，在“闲鱼”上一无所获，但以“借条”“借条转让”为关键词的话，仍可搜出许多转让信息。其中，把搜索区域设定为厦门，有3则信息跳出。

网名为“young4us”的网友说，手里有合计42万元的借条，“现无力追讨，若有个人及公司有意转承，可面谈转让”。厦门网友“饰界博览”说，30万元的借条，20万元就可以转让，“欠钱的名下有商品房”。

有网友把借条当作配图直接发到“闲鱼”上，对借款人的个人信息不做任何保护，有的甚至放上借款人的身份证照片。网友“young4us”就发了一张额度为25万元的借条，出借人的名字被隐去，但借款人的名字和身份证号都清晰可见。

记者发现，有网友也把法院判决书、合作经营协议等发到网上，以此证明借条的真实性。

部分借款时间久远

把搜索区域设定为福建时，转让借条信息综合排序第一的商品标价仅1元。然而商品详情页显示，昵称“MYC5500”的卖家要出售一份还有6万元未收回的借条，打了3折后实际售价为1.8万元。

记者发现，发布在“闲鱼”上

的转让借条，有很多年头已很长了。时间相距较近的借款行为发生在去年，很多借条的借款行为发生在2015年-2017年，时间相距较远的借款行为发生在2012年。如，一网友发布了一张25万元的借条，借款行为发生在2012年5月，约定两个月后还款，但拖欠至今。

记者通过“闲鱼”主动联系发布转让借条信息的厦门卖家，几天时间过去，仅有一名卖家进行回应。

这名卖家说，打官司费时费力，也不一定拿得回钱，在网上发布转让借条信息并不是真的想转让出去，就是想碰碰运气，并借机向债务人施压。“当然这招还不奏效的话，我还是会打官司的”。

现实操作存风险

通过电商平台转卖借条在法律上是否可行？福建瀛坤律师事务所律师张翼腾说，法理上可行，但不代表实务当中无风险。

他说，转卖（转让）欠条、借条本质上还是债权转让，只要该债权是真实的、确定的，债权转让行为是受《合同法》保护的。不过，转让的欠条、借条普遍存在催收难，且针对欠条、借条的真实性、合法性，普通市民难以判断此类产品的风险。

同时，在债权转让之前，需要对债务人进行通知。我国《合同法》第80条第1款规定：“债权人转让权利的，应当通知债务人。未经通知，该转让对债务人不发生法律效力。”而在“闲鱼”上转卖的欠条、借条都是催收困难，原债权人转让债权时难以通知债务人，或是无法证明已通知债务人。

张翼腾建议，无论是转让方还是购买方都要注意风险，而且相对而言，买家风险更大些。

此外，张翼腾指出，非经当事人的明示授权，不得在平台上发布个人隐私信息，比如借款人身份证号码、住址、电话号码等，否则平台和发布人都将承担侵权责任。

拿到转让的欠条、借条后，买家一般会进行催债。张翼腾说，催债方式必须合法，买家若采取暴力和软暴力的方式催讨，一旦违反法律法规，将承担相应法律责任。（张海军）

租房市场量价齐升 律师提醒小心“租房贷”

据《昆明日报》报道，又是一年毕业季，受市场需求的影响，租房市场近段时间也迎来新一轮旺季。日前，记者走访昆明住房租赁市场了解到，近期，本地房屋租赁市场量价明显提升。而在产品端，一些主打配置和居住体验的长租品牌公寓则受到消费者青睐。

租房市场迎来旺季

“之前实习时都是天天回学校，上班后得自己找住处了。”今年大学毕业的安瑞说，他刚签了一份影视后期制作的工作，趁着离校前在公司附近先找一间住房。他在一家中介处看中了位于地铁3号线附近的一套住房。“租金虽高了

点，但出行方便，不过中介说看房的人很多，得抓紧时间确定是否租房！”

毕业季，也是租房市场的旺季。“月初开始就有不少毕业生来咨询租房。”北市区一家中介企业负责人梁宗兵介绍，从区域来看，地铁附近是租房热门地。

租住需求增加，也拉高了住房租金的水平。记者走访中了解到，目前，主城区三环内的单间月租金价格在800到1000元/间，较前两个月提高了50到100元/间。

根据中国房地产协会旗下中房行平台监测数据，最近两个月，昆明租房平均月租金单价约为28元/平方米，与去年基本持平，不过重点区域的住房租金明显上涨。

品牌公寓受青睐

近些年来，消费者对租房产品的选择也出现了新变化。“除房屋情况和家具家电等配套外，周围最好还能有一些休闲聚会的地方以及干洗店等服务场所。”正在一家中介门店挑选房屋的大学毕业生鲁同学说。走访中，也有不少消费者表示“相比价格，更看重居住体验，毕竟租住环境不好也是挺糟心的”。

“相比传统的租房产品，我们除提供全套家电家具外，还有书吧、健身中心等设施，这也符合大多数年轻消费群的需求。”冠寓保利六合店工作人员说。

业内人士介绍，近些年毕业的大学生多数是95后，对租房需求不仅是简单的居住功能，也颇看重所租房的增值服务。近些年来，悦途、贝壳等国内公寓品牌不断进驻昆明市场，除统一装修和提供家电维修等服务外，还会提供包括管家服务、生活服务增值内容。品牌长租公寓结合传统租赁市场和酒店服务功能，将过去中介“一锤子买卖”的租赁服务变为长期的居住管理服务，能为消费者提供更长久的居住体验，也将逐渐在市场上占据更大份额。

警惕“租房贷”

“毕业租房更需要注意消费权

益的自我保护。”云南凌云律师事务所律师孙文杰提醒，在挑选租赁住房时，除充分了解房屋基本情况外，还必须核实出租人是否有权利对外出租，以免发生不必要纠纷。

“在签订租赁合同时，除对租金、押金等条款给予明确外，还需要在条款中对房屋情况、损害维修等事项进行明确约定，租住期间的物业费和垃圾清运等费用也应提前予以明确。”

此外，刚毕业的大学生在租房过程中还需警惕“租房贷”等风险，除了找正规、合法的中介机构，以及注意所签订协议内容中是否牵涉第三方金融业务外，在租金缴纳中也应索取收据等凭证。

（陈辉）