



文/片 齐鲁晚报·齐鲁壹点  
记者 陈晨 荆新年 发自宁波

## 开发商用别墅抵债 精装修费用900万

5年前,林女士在老家慈溪市上林原著别墅区购买了一套精装修别墅样板房,准备给儿子做婚房。由于儿子出了国,这套别墅便一直闲置着。

林女士的儿子陆先生介绍,这套别墅一共有800多平米,地上三层地下两层,别墅内有电梯。林女士告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点记者,当初买别墅时,开发商告诉她,这栋别墅的装修费用有900万。此外别墅内的所有物品都是样板房自带的,他们没有添置过任何东西。

林女士的代理律师浙江思伟律师事务所主任律师王勤保透露,林女士当时跟开发商有债务关系,开发商便用这套别墅抵了债,“这栋别墅的价格在三千万左右。”

2015年10月16日,林女士在慈溪市房地产管理中心办理了《房屋所有权证》。

2015年11月8日,林女士将别墅的钥匙交给了物业公司,并签订了《业主钥匙委托保管书》。王勤保向齐鲁晚报·齐鲁壹点记者提供了这份委托书的复印件:“我(即林女士)同意宁波新上海国际物业管理有限公司保留封存我1把管井钥匙、1把地下室东储藏室钥匙、1把地下室西储藏室钥匙,在紧急情况时使用(如:装修、紧急维修、突发情况等)。我将不会对因此造成的室内设备/设施损坏向宁波新上海国际物业管理有限公司追究责任或赔偿。”

将别墅的钥匙交给物业后,林女士一家不仅从来没有去住过,而且也很少在别墅停留。“一年来个一两次,每次也就待个十分钟。”陆先生说,他们虽然是慈溪人,但一直在杭州生活工作,每年回到慈溪的时间非常少。

## 别墅内电梯损坏 还留有未喝完的酒

2019年9月,林女士在家看电视《我和我的儿女们》时,发现剧中女主的家就是自家购买但一直没去居住的别墅。在电视剧片尾的鸣谢单位中,还出现了“宁波慈溪上林原著别墅区”。

发现这个事情后,林女士赶回别墅,从物业手中拿回了钥匙,并对别墅内物品进行了清点。

律师王勤保说,这是第二次对别墅内的物品进行清点,与第一次将钥匙交给物业保管时的清点比对,出现了物品损坏和丢失的情况。

7月22日上午,陆先生带记者来到了别墅,在门口时陆先生便指着大门上方一个遗留的底座说,“这里被他们装了一个摄像头,现在拆掉了,但是电视剧中可以看到这里有过摄像头。”

一楼客厅中的桌子出现了损坏情况。“电视剧中有在桌子这里摔打东西的画面。”陆先生说,别墅内的电梯已经无法使用,楼上一间浴室的一面玻璃爆裂,地下酒窖中的酒出现了缺少,甚至一张桌子上还留有未喝完的酒。此外,别墅内的地毯、地板、家具等物品都遭到了损坏,还出现了室内装饰、餐具等丢失的情况。

## 物业私自将房屋 交给剧组使用

林女士向慈溪市公安局报了案,要求追究别墅物业宁波吾同物业服务有限公司和影视制作公

# 谁动了我的别墅

## 闲置精装修别墅成了两部电视剧拍摄地 主人要求物业、影视公司等8被告赔300万

现住杭州的林女士(化名)5年前在老家宁波慈溪市买了一栋精装修别墅样板房,但从未居住过。去年,林女士在家看电视时,发现影视剧中女主的家竟然是自己买来还未居住过的别墅。

认为自家别墅被非法侵占,林女士将别墅物业、影视制作公司以及多个播放平台等8个被告告上了法庭,要求赔偿损失三百万元。目前案件在等待第三次开庭审理阶段。



这套价值3000万的豪华别墅在主人不知道的情况下,被用来拍电视剧。



别墅的电梯已经损坏。



别墅内的大床在电视剧中曾被使用。



别墅内浴室的一面玻璃爆裂。

### ■延伸阅读

## 物业曾在剧组拍摄时询问主人是否回别墅

陆先生告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点记者,在刚发现自家别墅被当作剧组拍摄地之后,他们质问物业,“物业说可能是来拍过宣传片。”

陆先生回忆起,2017年冬天他和妻子的婚礼前,母亲林女士曾接到过别墅物业打来的电话,询问她近期是否会到别墅查看。因为在忙着准备婚礼的事情,林女士表示不会过去。

“我怀疑就是物业提前打听好,然后安排剧组进入别墅

拍摄。”陆先生说。

7月22日上午,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者来到别墅物业,前台工作人员表示她们是销售人员,3月份刚来工作,并不清楚物业在哪儿。另一名工作人员则表示,“领导出去开会了,不在。”

陆先生拨打此前一直联系的一位物业负责人电话,但是一直无人接听,“从前段时间开始,这个电话就打不通了。”

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者

从一位知情人士处获悉,除了林女士提供的那份委托保管协议外,还存在另一份协议,“内容规定得不是很明确,因为这个别墅是样板间,物业跟业主有一个可以带人来看房的协议,会支付业主一定费用。物业是有责任的,他们带人来拍房子,没有跟业主说。”

针对此事,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者询问了律师王勤保,他在询问林女士后表示,“林女士说没有这份协议。”

司宁波影视艺术有限责任公司的刑事责任及相应民事责任。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者从慈溪市公安局了解到,接到报案后,辖区派出所第一时间受理了此案。后经初步调查,系物业公司私自将房屋交给剧组使用,属非法侵占。因此,不在公安机关受理范围内,最终作出不予立案决定,并建议其到法院起诉。

随后,林女士便将上述吾同物业公司、宁波影视公司以及影视剧播放平台爱奇艺起诉到了慈溪市人民法院。

“第一次开庭时间是今年的3月19日。”王勤保说,开庭时他们从宁波影视公司方意外得知,除了《我和我的儿女们》剧组外,还有另一剧组《大约是爱》几乎在同一时间,也在林女士的别墅内进行了取景拍摄。目前案件在等待第三次开庭审理阶段。

经查询,《我和我的儿女们》的拍摄时间主要为2017年11月28日至2018年3月4日。

王勤保告诉记者,在2017年7月,别墅物业由宁波新上海国际物业管理有限公司变更为宁波吾同物业服务有限公司,“剧组拍摄时间正好在两个物业公司的交替时间,两个物业公司互相推诿,开发商现在基本处于倒闭状态,都说跟他们没关系。”

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者查询发现,2020年5月21日,因通过登记的住所或者经营场所无法取得联系,别墅开发商宁波相原和景房地产开发有限公司被慈溪市市场监督管理局列为经营异常。2019年8月29日至2020年6月29日,该开发商被慈溪市人民法院6次列为失信被执行人。此外,该开发商曾因物业服务合同纠纷、建设工程施工合同纠纷等被多次起诉。

## 要求将电视剧下架 赔偿损失300万

王勤保表示,影视剧《我和我的儿女们》于2019年5月7日在上海电视剧频道首播,于2019年9月14日在央视八套上星播出,并于2019年9月23日在央视一套重播。该剧集还登陆央视网、爱奇艺、腾讯视频、风行网、搜狐网等多家视频网站,“目前案件正在等待第三次开庭审理,我们追加了其他几个影视公司为被告,现在一共有8个被告。”

“现在我们有三个诉求,一是要求影视方停止侵权,将电视剧下架,或者删除电视剧中涉及别墅的镜头。二是要求消除影响,赔礼道歉。三是赔偿损失,包括财产损失和侵犯隐私权,目前预估为300万。”王勤保告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点记者。

宁波影视艺术责任有限公司代理律师在接受媒体采访时表示,林女士要求“停播、下架”是“无理取闹”的行为。该律师称当时剧组是拿着宁波市相关部门的介绍信跟楼盘销售人员及开发商沟通后,进驻拍摄了7天,当时负责对接的是吾同物业。该律师还表示,当时他被告知这套别墅是样板房,并且持续发挥样板房的作用,并没有任何信息告知他们此房已售。

吾同物业公司的代理律师在接受媒体采访时表示,一切以法庭庭审意见为准。

慈溪市人民法院对媒体表示,由于新追加被告,证据还未质证,目前不方便表态。

“房子在我们还没有住过的情况下,被全部曝光了。我们只能拿起法律武器维权。”林女士同时希望这套房子能够给宁波影视公司当作拍摄地,“我买进多少钱,他们给我多少钱就可以了。”