

# 广东省深圳市南山区人民法院

## 民事判决书

(2023) 粤 0305 民初 11728 号

原告：韶关市浈江区机关事务管理局，住所地韶关市浈江区政府大楼附楼，统一社会信用代码 124402047977543942。

法定代表人：聂慧臣，负责人。

委托诉讼代理人：李俊杰，广东周和律师事务所律师。

委托诉讼代理人：李旭强，广东周和律师事务所实习律师。

被告：孟凡贵，男，1969 年 12 月 22 日出生，汉族，身份证住址广东省深圳市福田区福华一路 6 号免税商务大厦 1403，身份证号码 440683196912225513。

委托诉讼代理人：穆宏，广东广和律师事务所律师。

原告韶关市浈江区机关事务管理局与被告孟凡贵租赁合同纠纷一案，本院于 2023 年 4 月 3 日立案后，依法适用简易程序，于 2023 年 5 月 8 日公开开庭进行了审理。后依法转为普通程序独任审理，于 2023 年 9 月 11 日公开开庭进行了审理。第一次庭审，原告的委托诉讼代理人李俊杰、被告孟凡贵及

委托诉讼代理人穆宏到庭参加诉讼。第二次庭审，原告的委托诉讼代理人李俊杰、被告的委托诉讼代理人穆宏到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告韶关市浈江区机关事务管理局向本院提出诉讼请求：1. 判令解除原、被告的《国有资产租赁合同》，责令被告腾空并将房屋返还原告；2. 判令被告向原告支付拖欠租金 143600 元及违约金 43080 元（以拖欠的金额为基数按照拖欠总额的 30% 计算，暂计算至 2022 年 9 月 1 日为 43080 元）；3. 本案的诉讼费用、保全费由被告承担。以上 1、2 项暂计算合计为 186680 元。第一次庭审中，原告明确截至 2023 年 4 月 30 日，被告拖欠租金 169600 元、违约金 50800 元。事实和理由：2017 年 12 月 23 日，原、被告签订《国有资产租赁合同》，合同约定原告把位于深圳市南山区南头中学文化街 46 号 1 号梯五楼的资产约 140 m<sup>2</sup> 租赁给被告使用，租赁期限从 2018 年 1 月 1 日起至 2018 年 3 月 31 日止，租金为每个月 4000 元，租金按季度支付，每季度第一个月的 15 日前支付，约定如被告未及时缴纳租金可停水电并按每天 0.2% 的方法加收滞纳金等条款。合同签订后，被告只按每个月 1200 元的标准支付租金。2022 年 5 月 27 日，原告向被告发出催缴通知书：截至 3 月 31 日被告尚欠租金 123600 元，截至起诉之日共有 143600 元租金未缴纳。原告多次催促被告支付拖欠的租金，

但被告均不予理会。跟据《中华人民共和国民法典》“第七百二十二条：承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以请求承租人在合理期限内支付；承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同；第七百三十四条：租赁期限届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但是租赁期限为不定期”之规定，为维护原告的合法权益，特诉至贵院，望判予所请。

被告孟凡贵辩称，一、原告无权解除《国有资产租赁合同》。第一，原告无证据证明其是签订《国有资产租赁合同》的适格主体。原告早在 2011 年就经人介绍租住案涉房屋，并按每月 1200 元的标准向自称原告工作人员指定的原告银行账户支付租金，一般是提前一次性支付半年或一年租金。但被告从未见到过原告系案涉房屋所有权人或原告接受委托出租案涉房屋的文件材料，租赁合同上也未明确案涉房屋的所有权人。因此，原告既无证据证明其是案涉房屋的所有权人，也无证据证明其有权出租案涉房屋，如果原告不能提交以上证据，则原告既不具体该合同的签约主体资格，也不具备本案原告的诉讼主体资格。第二，原告以被告违约为由通过诉讼要求解除合同，而并未表明不再出租改作自用而要求解除合同，即原告仍会继续出租案涉房屋。由于被告并未违约（具体理由见第二点论述），且愿意续租，因此被告享有

优先承租权，原告不能擅自解除合同。二、原告已经以默认的方式确定租金标准为每月 1200 元，原告单方改变租金标准的行为构成违约。被告自 2011 年租住案涉房屋起租金标准就是每月 1200 元。2017 年 12 月 23 日，原告在被告已于当月 12 日交纳 2018 年全年租金 14400 元的情况下，为应付上级检查，要求被告配合签订《国有资产租赁合同》，实际上仍按原标准继续租住。后被告又与原告商定，由被告自己出资装修房屋并购买配套家用电器，被告可以按原租金标准一直租住。此后近五年的时间，被告收到原告按此前的标准交纳的租金后一直未提出异议。2022 年 4 月，有自称原告工作人员打电话给被告要求补 2018 年租金 8400 元，由于时隔太久，被告误以为 2018 年租金未交齐，就于 2022 年 4 月 19 日又支付了 8400 元。从原告要求补缴的数额来看，原告也只是认为 4000 元月租金标准只适用于合同约定的三个月，否则就不会只要求补三个月 4000 元与 1200 元的差额了。原告于 2022 年 5 月 27 日发出的《催缴通知书》，擅自违反双方的约定，要求以形式上的《国有资产租赁合同》为依据补缴租金，严重违反了诚实信用原则，理所当然的遭到被告拒绝。因此，原告要求被告支付拖欠租金及 30% 的违约金的诉讼请求，没有任何事实和法律依据。三、1200 元的月租金标准是在考虑被告投入装修成本的基础上确定的，与房屋使用的对价相当。因涉案房屋

老旧，环境差，被告自 2011 年入住后一直以 1200 元每月的租金标准租住。2017 年被告按原告要求签订形式上的租赁合同后不久，被告提出自出费用装修房屋，但租金标准仍按 1200 元不变的条件，经原告同意后被告才施工。出于长期租住产生的信任，双方并无约定租赁期限。原告在此后的几年里，每次向被告按每月 1200 元标准缴纳租金都会注明几月至几月的租金，被告也从未提出异议。因此，1200 元的月租金完全符合市场价格。四、如要解除租赁合同，被告需向原告赔偿装修损失。租赁合同只约定了被告自行承担费用修缮门、窗、锁、水龙头、灯管等，租赁期限届满归还原告方。因装修是在租赁合同期限届满以后开始，双方并未约定合同终止后如何处理。因原告违反约定擅自提高租金属于违约在先，根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020 修正）》第九条“承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成附合的装饰装修物的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处理：（一）因出租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，应予支持”的规定，原告应赔偿被告的装修损失。五、被告愿意续租房屋，并与原告协商新的租金标准。《民法典》第七百三十条规定“当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不

能确定的，视为不定期租赁；当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方”。由于原告诉前只是要求补缴租金，并未提前通知被告解除租赁合同，因此，双方应继续履行合同。另外，根据《民法典》第七百三十四条第二款的规定：租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。因此，被告愿与原告协商确定续租的租金，或者行使优先权按新的市场价格优先承租案涉房屋。综上，原告不能证明其是案涉房屋的业主或经授权出租房屋。即使不存在以上问题，案涉租赁合同也不代表双方的真实意思表示。原告的诉讼请求没有事实和法律依据，应驳回原告的起诉或驳回原告的全部诉讼请求。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。

根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：

2017年12月23日，原告（甲方，签约代表为张红）、被告（乙方）、韶关市浈江区公共资产管理中心签订《国有资产租赁合同》，相关内容如下：第一条、租赁标的及租赁用途：甲、丙方将位于深圳市南山区南头中学文化街46号1号梯五楼的资产，估计面积约为140平方米，租赁给乙方使用；乙方租用该资产只能作为居住使用。第二条、租赁期限：本合同有效期为3个月，

从2018年1月1日起至2018年3月31日止。第三条、有关租金、押金及水电费的规定：乙方租用该资产租金标准为4000元/月，租金由乙方按本合同规定分季度缴交。第八条、合同的解除：乙方未按本合同的有关规定及时将租金上缴的，甲方除可采取停水、停电措施外并向乙方加收滞纳金（滞纳金按每逾期一天应加收欠缴租金2%的方法计算）；经甲方或丙方以书面催款通知形式限期缴交仍未履行的，甲方或丙方可单方解除合同；超过一个月仍未缴交租金的，甲方或丙方有权强制解除合同。及其他。

原告确认2018年1月1日至今，被告向原告支付租金86400元。

2022年5月27日，原告向被告发出《催缴通知书》，催促被告缴交欠付租金。

2022年6月6日，被告向原告发出《对“催缴通知书”的回应》。

关于涉案房产的权属情况，本院查明如下：1、1992年3月1日，宝安南兴工贸开发公司（甲方，代表郑兴华）与韶关市浈江区人民政府（乙方，代表杨隆涛）签订《房产转让合同书》，约定：甲方转让给乙方的房产为南头中学附近梧桐街第四幢505号房子。2、2010年3月4日，原告向深圳市南山区南头街道办事处综合行政执法办公室出具证明，内容如下：我区政府于一九

九二年三月向深圳市宝安南兴工贸开发公司郑兴华购买位于深圳南头中学附近文化街 46 号 505 房、506 房作办事处用房，房屋建筑面积约 140 平方，转让价格为 238000 元。3、2023 年 6 月 25 日，韶关市浚江区人民政府向本院出具《关于深圳市南山区文化街 46 号 505、506 房产的情况说明》，内容如下：属于我区深圳市南山区文化街 46 号（原梧桐街第四栋）505、506 号房产，已于 2009 年起由韶关市浚江区机关事务管理局实际管理，2010 年 3 月 2 日向深圳市南山区南头街道办事处申报登记，并登记在“韶关市浚江区人民政府张翠萍”名下，当时张翠萍同志任韶关市浚江区机关事务管理局局长。4、2023 年 6 月 12 日，南头街道综合行政执法队向本院出具复函，内容如下：南山区南头街道南头城社区文化街 46 号 505 房、506 房的建筑物，于 2010 年 2 月 25 日申报了《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑》信息普查记录，申报人：韶关市浚江区人民政府张翠萍。5、2023 年 9 月 9 日，张翠萍向本院出具《声明函》，内容如下：南山区文化街 46 号（原梧桐街第四栋）505.506 号小产权房，与我个人无关，特此声明。

庭审中另查明以下情况：

一、关于涉案房产的性质。



原告陈述：涉案房产是教师的集资房，至今没有房产证。因为年代久远地名街道名称改变了，原告提交的房产转让合同书中所涉及的南头中学附近梧桐街第 4 栋房子与国有资产租赁合同所涉及的南头中学文化街 46 号 1 号梯 5 楼的房产为同一房产，在申报收件回执上可以体现。

被告陈述：涉案房产属于南头中学自建房，不属于市场商品房。确实没有房产证，据被告了解，当时盖这批房子是为了解决南头中学的教师住房问题，但是南头中学没有钱，请了外面的开发公司来建，南头中学出地，外面的开发公司出钱，涉案房产不属于南头中学管理的房产。

## 二、关于涉案房产的使用情况。

原告陈述：涉案租赁合同签订之后没有再签合同，但是房子从 2018 年 1 月 1 日开始被告一直在使用。

被告陈述：事实上从 2011 年 8 月 24 日开始被告就一直在使用涉案房产，至今仍由被告占有使用。

## 三、关于租金支付情况。

原告陈述：从 2018 年 1 月 1 日到 2023 年 4 月 30 日总共 64 个月，每个月 4000 元，共 256000 元，被告从 2018 年 1 月 1 日至今为止共支付租金 86400 元，差额即为原告主张的金额。

被告陈述：被告按照 1200 元每月的标准一直支付到 2023 年 12 月，被告是按照一年一付个别半年支付的方式支付。租金确实是一直向原告支付的，月租金标准是 1200 元，签订涉案合同是因为有自称原告的工作人员说是为了应对上级检查要签订书面的租赁合同，所以合同的期限才约定了 3 个月，说只是形式上的合同，实际上仍按照每月 1200 元的标准支付租金，因此这个合同到期后，被告一直按每月 1200 元的标准支付租金，原告在此后的 5 年时间内一直没有提出过异议，因此这份合同不能作为双方真实意思的表示。

本院认为，截至本院一审法庭辩论终结前，涉案房产并未取得国土部门颁发的房产证，也未取得建设工程规划许可证，未按照建设工程规划许可证的规定建设，双方当事人以涉案房产为租赁物签订的《国有资产租赁合同》无效。原告提交的证据已经可以证明其对涉案房产具有占有、使用、收益、管理的权利，根据本院查明的情况，双方当事人对于涉案房产的产权性质情况均清楚知悉，双方对于合同无效均存在过错。合同无效，现原告请求解除《国有资产租赁合同》，事实与法律依据不足，本院不予支持。原告请求被告腾空并返还涉案房产，具有事实依据，本院予以支持。原告请求被告支付租金及违约金，承前所述，由于合同无效，相应的违约条款亦无效，但被告应当依原合同约定的标准

向原告支付未足额支付部分的房屋占有使用费，结合原告主张的时间区间，被告应当向原告支付从 2018 年 1 月 1 日到 2023 年 4 月 30 日期间的房屋占有使用费差额 169600 元（4000 元/月×64 个月-86400 元），被告请求按照 1200 元/月的标准计算，没有依据，本院不予支持。原告另请求被告支付违约金，依据不足，本院不予支持。

综上所述，依照《中华人民共和国民法典》第一百五十七条、《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款之规定，判决如下：

一、被告孟凡贵应于本判决生效之日起十日内腾空并将深圳市南山区文化街 46 号（原梧桐街第四栋）505、506 号房返还原告韶关市浈江区机关事务管理局；

二、被告孟凡贵应于本判决生效之日起十日内向原告韶关市浈江区机关事务管理局支付 2018 年 1 月 1 日到 2023 年 4 月 30 日期间的房屋占有使用费差额 169600 元；

三、驳回原告韶关市浈江区机关事务管理局的其他诉讼请求。

如果当事人未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 4606 元，原告已预交，由原告负担 1061.64 元，被告负担 3544.36 元。原告多预缴的 3544.36 元，本院予以退回。被告应于本判决生效之日起七日内向本院交纳案件受理费 3544.36 元，拒不缴纳的，本院依法强制执行。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于广东省深圳市中级人民法院。

审 判 员 陈静鹄



书 记 员 黄晓晴

附相关法条：

《中华人民共和国民法典》

第一百五十七条民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。法律另有规定的，依照其规定。

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》

第二条出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

《中华人民共和国民事诉讼法》

第六十七条当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。

当事人及其诉讼代理人因客观原因不能自行收集的证据，或者人民法院认为审理案件需要的证据，人民法院应当调查收集。

人民法院应当按照法定程序，全面地、客观地审查核实证据。