

# 刘智毅、张博与许敬桃、秦瑶房屋租赁合同纠纷一审民事判决书

河南省郑州市金水区人民法院（2012）金民二初字第3941号

原告刘智毅。

委托代理人董俊霞，河南良仁律师事务所律师。

原告张博。

委托代理人董俊霞，河南良仁律师事务所律师。

被告许敬桃。

委托代理人贾光娟，河南中豫律师事务所律师。

被告秦瑶。

委托代理人刘永强、朱晔，河南睿辰律师事务所律师。

原告刘智毅、张博诉被告许敬桃、秦瑶房屋租赁合同纠纷一案，本院受理后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理，原告刘智毅、张博及其委托代理人董俊霞、张凡，被告许敬桃及其委托代理人贾光娟，被告秦瑶及其委托代理人刘永强、朱晔到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告诉称，2012年7月份，原告因想做热干面生意寻找店面时，看到被告秦瑶在东风路门面房1号的服装店张贴转让广告，遂与被告秦瑶及该房的房东即被告许敬桃联系，在二被告均在场的情况下，原告询问二被告该房屋政府是否会拆迁？是否有房产证？二被告均说：“不会拆迁，房屋有房产证，如果以后需要可以向原告提供”。经三方协商，2012年7月6日，在原告和二被告均在场的情况下，二被告与原告签订房屋租赁合同，被告许敬桃收取原告半年租金25080元，被告秦瑶向原告收取房屋转让费65000元、转让手续费5000元、排污费10000元。后原告开始装修房屋、购买经营设备及经营材料，经过近一个月的装修及辛苦筹备，原告的“耀兴隆热干面”终于开业了。不料在开业的第3天，东风路办事处就告知原告该房没有房产证，系违章建筑，政府已经于5月份通知要拆迁！要求原告搬离房屋。拆迁过程中，原告得知郑州市政府早在2012年5月份就开始对道路两边的违章建筑进行拆除整治，并下发（2012）154号文件。具体拆迁的通知，东风路办事处早在2012年5月份就告知过各房东及各商户，并在拆迁的房屋上书写“拆”字。办事处的告知对已经债台高筑的原告而言犹如晴天霹雳。原告遂立刻与二被告联系，二被告均不接电话，拒绝见面，拒绝退款及赔偿损失。无奈，原告和其他众商户联合上访至东风路办事处，在东风路办事处的监督、责令下，被告许敬桃仅仅退还原告5个月的租金，但却拒绝赔偿原告的各项损失，被告秦瑶更是避而不见。二被告恶意串通，隐瞒政府拆迁房屋的事实及违章建筑的事实，与原告签订租赁合同及转让合同，并收取原告租金、转让费、排污费、转让手续费等费用，双方的租赁合同无效，导致原告合同目的落空，给原告造成重大经济损失。为了维护原告的合法权益，请求法院判令：1、确认原告与被告秦瑶的房屋转让行为无效；2、二被告连带退还原告转让费65000元、转让手续费5000元、排污费10000元，共计80000元；3、诉讼费由被告承担。

二原告为证明其诉讼请求所依据的事实，提供以下证据：1、郑州市金水区东风路办事处证明一份，证明本案租赁、转让房产是违章建筑，政府曾于2012年5月中旬告知河南省中医药第二附属医院及商户，本案房产系违章建筑及政府要拆迁，并召开了郑州市人民政府办公厅关于中心城区道路两侧违法建筑整治工作方案（郑政办明电【154】号）的会议精神，该房现已拆迁完毕，原告诉求的该房屋已被政府拆迁，二被告明知该房系违章建筑且要拆迁的情况下，仍然恶意串通，隐瞒事实真相，侵害原告合法权益，应对原告的各项损失承担连带赔偿的责任；2、郑州市人民政府办公厅关于中心城区道路两侧违法建筑整治工作方案（郑政办明电【154】号），证明政府针对中心城区道路两侧违章建筑拆迁整治的政策依据；3、被告秦瑶出具的收条一份，证明被告秦瑶将租赁房屋转让、转租给原告的事实，被告秦瑶在知道转让房屋是违章建筑且要拆迁的情况下为了牟取非法利益仍然将房屋转租转让给原告，向原告收取了65000元转让费及15000元手续费，被告秦瑶向原告牟取非法利益给原告造成的转让费损失；4、二原告与被告许敬桃的房屋租赁合同一份，证明原告与被告许敬桃签订房屋租赁合同的事实依据及被告许敬桃在知道政府要拆迁租赁房屋的情况下，为了牟取非法利益仍然与被告秦瑶恶意串通，配合被告秦瑶将租赁房屋转租、转让给原告的事实；5、被告许敬桃的收据一份，证明被告许敬桃向原告收取了6个月的租金及被告许敬桃为谋取原告非法利益，与被告秦瑶恶意串通的事实；6、原告对被告许敬桃、秦瑶的录音资料一份，证明二被告告知原告房屋有产权证，隐瞒违章建筑的事实，二被告明知房屋要拆迁，为牟取非法利益仍然告知原告不会拆迁及恶意串通损害原告合法权益；7、被告秦瑶出具证明一份，证明在签合同当天，在三方均在场的情况下，被告秦瑶收取80000元费用后，当场给被告许敬桃15000元，证明双方共同牟取非法利益的事实。

被告许敬桃辩称：被告未向原告说过该出租房屋有房产证，只是说过房屋是河南省中医院的，被告承租了其中的十几间房屋，有河南省中医院出具的一份房屋产权的说明。被告与二原告签订房屋租赁协议时，四人虽然均在场，但当时被告秦瑶并未当着被告的面收取转让费等，被告秦瑶何时收取转让费等费用的，被告并不清楚，也根本不知道被告秦瑶收取原告各项费用的具体数额。被告与原告签订房屋租赁合同时，拆迁通知尚未发出，被告根本不可能知道房屋要被拆迁，更不可能与被告秦瑶串通隐瞒拆迁事实，且原告主张的损失没有有效证据予以证明，即使原告有证据证明损失，也无权要求被告赔偿。政府的拆迁行为属于不可抗力，被告对此不应承担责任，被告已经按照约定扣除原告使用其间的租金后，将剩余的租金退还给原告，被告已经按照合同约定履行了义务，原告无权要求被告赔偿。

被告许敬桃为支持其答辩意见，向本院提交以下证据：1、2011年4月8日和2012年9月11日河南省中医院国有资产管理科出具的证明两份；2、河南省中医院的收据六张和中国工商银行现金存款凭条两张；证据1、2证明：被告2010年4月起至房屋被拆迁时租赁了河南省中医院18.5间门面房，河南省中医院系该房屋的所有人，该租赁房屋的产权归河南省中医院，河南省中医院允许被告租赁期内将该房屋分租给他人使用；3、房屋租赁合同一份；4、原告刘智毅所写的收据一份；证据3、4证明：被告秦瑶转让房屋给原告时，被告只是同意其将承租房屋转让给原告继续承租，但并不清楚具体的转让细节，被告已经按照约定将剩余租金和房屋押金退还给原告，已履行了合同约定的义务；5、郑州市城乡规划局网站上发布的“郑州市中心城区占有道路违法建筑拆除工作指挥部公告（第九期）”；6、2012年9月20日下午被告与河南省中医院国有资产管理科陈玉霞的谈话录音；7、照片两张；证据5、6、7证明：2012年7月初被告与原告签订房屋租赁合同时，根本就不可能知道也不可能料想到房屋会被拆迁的情况，更不可能存在恶意串通隐瞒拆迁事实的情况。证据8、被告许敬桃与秦瑶、代永珍的房屋租赁合同一份。证明证人代某系代永珍亲妹妹，与秦瑶也是好朋友，其证言不可信。

被告秦瑶辩称：原告诉状中所述与事实不符，在转让过程中，被告没有对原告隐瞒任何情况，被告在使用期间，没有接到任何部门房屋拆除

的通知，租房协议是被告许敬桃和二原告所签，和被告没有关系，被告没有签字。被告收到二原告65000元转让费，但排污费和转让手续费是房东即被告许敬桃收取的，被告许敬桃不给他们出收据，应原告的要求被告才写上这两项，但是当场就把钱交到了被告许敬桃手上。房屋拆迁后原告刘智毅和被告联系过，有双方的短信、电话为证，后来电话丢失，才失去联系，被告并没有逃避。原告诉求的合同无效与被告无关，请求被告承担连带责任没有法律依据。租赁合同是被告许敬桃和二原告所签，被告不是合同当事人，不能行使权利更不应该承担义务，被告转租是经房东即被告许敬桃许可的，转租行为没有任何违反法律的地方，被告在承租该房屋时也支付有转让费60000元，在承租该房屋后对该房屋及门前进行了装修，被告收取原告65000元的转让费符合常理。被告对商铺正常的转让行为，没有违反法律规定的情况，请求法院依法驳回原告对被告的诉讼请求。

被告秦瑶为支持其答辩意见，向本院提交以下证据：1、中国工商银行个人账户历史明细查询单3页，证明：被告在承租门面时与合伙人代永珍共同支付了转让费60000元；2、出租屋门脸照片2页，证明：被告及其合伙人于2012年5月份对门面外脸重新进行了装修；3、短信记录，证明：转让手续费及排污费是被告许敬桃收取的，原告刘智毅对此一清二楚。

本院根据当事人陈述、举证及诉辩意见，对本案事实确认如下：被告许敬桃自2010年4月起承租河南省中医院位于郑州市金水区东风路2号的门面房。后被告许敬桃将此房屋转租给被告秦瑶和案外人代永珍，双方签订了《房屋租赁合同》，主要约定，每月租金4180元，半年共计25080元，每次交房租必须在上次租金到期前提前一个月交清；房屋押金2000元，合同终止退还押金，不计息；合同期内，该房屋若遇政府规划，被告许敬桃对所承租房屋重新规划改造或不可抗力的力量，合同即行终止，不补偿任何损失，被告许敬桃不承担责任；租金按实际使用时间计算，多退少补；此房屋不得经营饭店；合同起止时间为2012年1月1日至2012年12月31日；合同还对其他事项进行了约定。该合同没有落款时间。2012年7月份，二原告因想做热干面生意寻找店面时，看到被告秦瑶在东风路门面房1号的服装店张贴转让广告，遂与被告秦瑶及许敬桃联系。经协商，2012年7月6日，在二原告和二被告均在场的情况下，被告许敬桃与二原告签订了《房屋租赁合同》，内容同被告许敬桃与被告秦瑶和代永珍签订的《房屋租赁合同》，合同将此房屋不得经营饭店划掉。合同签订后，二原告于当日交给被告许敬桃2012年7月到12月半年的租金25080元；交给被告秦瑶转让费65000元，排污费10000元、手续费5000元。后原告即着手装修房屋、购买设备材料及经营材料，经过近一个月的时间，原告正式开业。

另查明，郑州市人民政府于2012年5月17日作出的关于中心城区道路两侧违法建筑整治工作方案的内部明电。郑州市中心城区占用道路违法建筑拆除工作指挥部于2012年8月8日发布的公告显示：“根据市内五区普查情况，现将郑州市中心城区道路两侧违法建筑公告如下。如有异议，请于2012年8月13日18：30分之前，持《建设工程规划许可证》或《房产证》，到相关部门说明情况；逾期未说明情况的，均视为违法建筑，按市政府有关规定处理。”

在原告开业后第3天，东风路办事处告知原告该房没有房产证，系违章建筑，现政府要拆迁，要求原告搬离房屋。二原告与被告许敬桃协商后，被告许敬桃于2012年8月17日退还二原告5个月的房租20900元。该房已拆迁完毕。

本院认为：二原告以被告秦瑶、许敬桃恶意串通，隐瞒政府拆迁房屋的事实为由请求确认转让行为无效，但原告提交的证据即郑州市人民政府于2012年5月17日作出的关于中心城区道路两侧违法建筑整治工作方案系内部明电，二被告对此无从知晓。郑州市中心城区占用道路违法建筑拆除工作指挥部于2012年8月8日发布的公告表明，于2012年8月8日该房尚未被确认为违章建筑。而原、被告的转让行为发生在2012年7月，因此

不能认定二被告在转让房屋时知道该房屋要拆迁的情况。故被告秦瑶的转让行为不存在无效的法定情形，二原告请求确认转让行为无效，本院不予支持。关于二原告的转让费损失65000元，由于二原告在承租该房屋后很短时间内即被拆除，该损失应由双方予以分担，本院酌定被告秦瑶返还二原告转让费25000元。关于被告秦瑶收取的排污费、转让手续费15000元，由于二原告承租的房屋已拆迁，合同已无法履行，该费用应予返还二原告。被告秦瑶认可该费用系由被告许敬桃收取且已转交许敬桃，但被告许敬桃不认可收到该费用，被告秦瑶提供的证据亦不足以证明已将该费用转交许敬桃，该费用应由被告秦瑶向二原告予以返还。依照《中华人民共和国合同法》第九十七条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款之规定，判决如下：

- 一、被告秦瑶于判决生效后十日内返还原告刘智毅、张博排污费、转让手续费15000元。
- 二、被告秦瑶于判决生效后十日内返还原告刘智毅、张博转让费25000元。
- 三、驳回原告刘智毅、张博其他诉讼请求。

如果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》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费1900元，由原告刘智毅、张博负担950元，由被告秦瑶负担950元。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内向本院递交上诉状及副本一式十份，上诉于河南省郑州市中级人民法院。并于上诉之日起七日内向郑州市中级人民法院缴纳上诉费，并将缴费凭证交本院查验，逾期视为放弃上诉。

|       |     |
|-------|-----|
| 审 判 长 | 李启昱 |
| 人民陪审员 | 杨巧云 |
| 人民陪审员 | 李仁义 |
| 书 记 员 | 王艳晓 |