

# 北京中阳盛锋投资管理公司与张红兵房屋租赁合同纠纷一审民事判决书

北京市丰台区人民法院（2014）丰民初字第11538号

原告北京中阳盛锋投资管理公司，住所地北京市丰台区万泉寺小区。

法定代表人张广斌，董事长。

委托代理人王志强，北京市尚公律师事务所律师。

委托代理人杨旭，男。

被告张红兵，女，1968年8月13日出生。

委托代理人王全顺（被告之夫），1964年2月8日出生。

原告北京中阳盛锋投资管理公司与被告张红兵房屋租赁合同纠纷一案，本院受理后，依法由审判员刁彤独任审判，公开开庭进行了审理。原告北京中阳盛锋投资管理公司的委托代理人王志强、杨旭，被告张红兵及其委托代理人王全顺到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告北京中阳盛锋投资管理公司诉称：原告为北京市丰台区万泉寺南里小区7号楼房屋、附属物所有权人。被告承租了北京市丰台区万泉寺南里401号房屋。被告在承租该房屋期间，拒绝向原告交纳自2002年4月1日至2013年12月30日的房屋租金共计17588.34元及保洁费282元。故起诉要求被告支付2002年4月1日至2013年12月30日的房屋租金17588.34元及违约金1787.03元，保洁费282元，并承担本案诉讼费用。

被告张红兵辩称：2001年开始，我所居住的房屋就经常漏水，把我的手机、电话都淹了。2012年房顶漏水，卧室都被淹了，我家中的柜子等都受损。我多次找过兴隆公司，但一直没有解决。我居住的这个房子是违章建筑，是拆迁房，所以我不交房钱。1999年到2012年都没有人打扫卫生，所以卫生费也不同意交。原先是兴隆公司管理，2004年向我催要过房费，我没交，后来就没有人再向我要过。如果原告把兴隆公司找来，赔偿我被泡房屋的损失，我就同意交纳房租。现不同意原告的诉讼请求。

经审理查明：2001年4月12日，被告与北京市兴隆房地产开发公司签订《公有住宅租赁合同》，被告自北京市兴隆房地产开发公司处租赁北京市丰台区万泉寺南里401号房屋，该房屋使用面积为40.9平方米。约定自2001年4月12日始，每月租金124.74元。另，2001年3月26日，北京市兴隆房地产开发公司更名为北京兴隆置业有限公司。自2002年4月后，被告以房屋漏水为由未交纳租金。现原告起诉要求被告交纳2002年4月1日至2013年12月30日的房屋租金17588.34元及违约金1787.03元，被告对此不同意。原告要求被告按每月支付2元保洁费，共计282元，被告亦不同意。经本院现场勘验，被告家主卧房顶及阳台房顶均有明显水渍。

另查，2014年5月12日，北京兴隆置业有限公司与北京市万胜全物业管理中心出具《关于万泉寺南里小区整体移交的说明》，写明：“我公司原系北京市丰台区万泉寺小区房屋的管理人，并由北京市万胜全物业管理中心为小区提供物业服务。根据北京市丰台区人民政府丰重办会（2008）8号文件精神，北京中阳盛峰投资管理公司被确定为万泉寺南里小区土地使用权人，地上房屋亦归北京中阳盛峰投资管理公司所有。

2013年7月，我公司及万胜全物业管理中心向北京中阳盛峰投资管理公司移交了万泉寺南里小区内所有房屋。万泉寺南里小区居民原欠我公司及万胜全物业管理中心的所有费用，均由北京中阳盛峰投资管理公司追偿。”

上述事实，有原、被告陈述及公有住宅租赁合同、关于万泉寺南里小区整体移交的说明、丰重办会（2008）8号文件、勘验笔录、照片等证据在案佐证。

本院认为：北京兴隆置业有限公司和被告之间的公有住宅租赁合同合法有效，北京兴隆置业有限公司应保证被告对房屋的正常使用，被告应按照合同约定支付租金。北京兴隆置业有限公司未尽修缮义务，造成被告房屋漏水，房屋租金应适当减免，具体减免数额由本院予以酌定。现北京兴隆置业有限公司表示万泉寺南里小区居民原欠的所有费用，均由原告负责追偿，故被告应向原告支付房屋租金。鉴于被告系因居住的房屋漏水等问题拒绝交纳房屋租金，故对原告要求被告支付违约金的诉讼请求，本院不予支持。原告要求被告按月支付保洁费一事，因被告与北京兴隆置业有限公司签订的公有住宅租赁合同中未约定此费用，现被告亦不同意交纳，故对原告的此项诉讼请求，本院不予支持。综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第二百二十一条、第二百二十六条之规定，判决如下：

一、被告张红兵于本判决生效之日起七日内支付原告北京中阳盛峰投资管理公司二〇〇二年四月一日至二〇一三年十二月三十日房屋租金共计一万二千三百一十一元八角四分。

二、驳回原告北京中阳盛峰投资管理公司其他诉讼请求。

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。

案件受理费一百四十六元，由原告北京中阳盛峰投资管理公司负担九十二元（已交纳），由被告张红兵负担五十四元（于本判决生效之日起七日内交纳）。

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，并按对方当事人的人数提出副本，交纳上诉案件受理费，上诉于北京市第二中级人民法院。如在上诉期满后七日内未交纳上诉案件受理费的，按自动撤回上诉处理。

审判员 刁 彤

书记员 王蓉梅