

原告姚咸平与被告汪桂芹房屋租赁合同纠纷一案一审民事判决书

西安市碑林区人民法院（2010）碑民一初字第774号

原告：姚咸平，男，1975年2月23日出生，汉族，个体经营户。

委托代理人：张磊，陕西知本律师事务所律师。

被告：汪桂芹，女，1962年6月20日出生，汉族，无业。

原告姚咸平诉被告汪桂芹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。原告的委托代理人、被告均到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告姚咸平诉称，2009年6月8日，其租赁被告所有的位于本市太白北路159号门面房一间，租期为2010年元月6日至2011年元月6日，租金每年24000元，当日其支付了全部租金，被告书写有收条。2010年6月11日，其接到陕西省第八建筑工程公司边西院拆迁安置办公室通知，租赁房屋属于被拆迁改造区域，要求其2010年6月30日前搬离该房。此后，其多次与被告协商解除租赁合同，被告同意解除合同，

但却拒绝退还剩余租金。现起诉请求：判令解除原、被告双方2009年6月8日签订的租房合同，要求被告退还租金12000元；本案诉讼费由被告承担。

被告汪桂芹辩称，原告从2009年6月8日实际入住（太白北路159号）的门面房，故租金应从2009年6月收到2011年元月，其并未收原告租金。2010年3月15日，原告未经其同意又将门面房转租他人，要求原告将违约转租多收取的租金返还被告。综上，请求驳回原告的全部诉请。

经审理查明，2009年6月8日，原、被告双方签订房屋租赁合同，约定：原告租赁被告所有的座落于本市碑林区太白北路159号门面房一间，面积20平方米，租期为2010年元月6日至2011年元月6日，每月租金2000元。当日原告一次性向被告交清一年房租24000元。2010年6月11日，陕西省第八建筑工程公司边西院拆迁安置办公室通知租户南瓜糕店，该店属边西院规划拆迁改造区域，要求务必于2010年6月30日前自行搬离。

原告提供2009年元月6日，被告与雒梅签订的房屋租赁合同，证人雒梅的证言，证明雒梅从2009年元月6日至2010年元月6日涉案房屋由雒梅租用，2009年6月17日，原告从雒梅处租用涉案房屋，向雒梅交纳2009年下半年房租。被告主张其没有收到雒梅交纳的下半年房租，而证人雒梅当庭

表示其将2009年下半年房租交给了被告。

上述事实，有原、被告在法庭上的陈述、房屋租赁合同、收条及庭审笔录等证据在卷佐证。

本院认为，原、被告签订的房屋租赁合同，系双方真实意思表示，不违反法律的强制性规定，合法有效。现因涉案房屋被拆迁导致合同目的不能实现，故该房屋租赁合同应依法解除，被告应返还原告剩余租期的租金，现原告的诉讼请求于法有据，本院依法应予支持，对于被告主张雒梅未交纳的2009年下半年房租，而原告在此期间又实际使用涉案房屋，故剩余租金不予退回的主张，因合同具有相对性，被告以对第三人的抗辩

来对抗原告，应属无效。被告主张原告违法转租，要求返还被收租金，应另案起诉，本案不予处理。据此，依据《中华人民共和国合同法》第九十四条第一款、第二百三十一条的规定，判决如下：

- 一、解除原告姚咸平与汪桂芹签订的房屋租赁合同。
- 二、被告汪桂芹与本判决生效后三日内返还原告姚咸平租金12000元。

如未按本判决指定的履行给金钱义务的，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

诉讼费200元，由被告汪桂芹负担。（此款项原告已预付，被告在支付上述款项时直付原告姚咸平。）

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，上诉于陕西省西安市中级人民法院。

审 判 长	李 涛
审 判 员	贾曼莉
代理审判员	杨迎珍
书 记 员	王 欢