

秦胜文与滕飞房屋租赁合同纠纷二审民事判决书

兴安盟中级人民法院（2014）兴民终字第305号

上诉人（原审被告）秦胜文，男，1967年6月22日出生，汉族，公务员，现住内蒙古乌兰浩特市。

委托代理人刘桂清，兴安盟法律援助中心律师。

被上诉人（原审原告）滕飞，女，1984年4月9日出生，汉族，职员，现住内蒙古乌兰浩特市。

委托代理人刘伟芳，内蒙古圣泉律师事务所律师。

上诉人秦胜文因与被上诉人滕飞房屋租赁合同纠纷一案，不服乌兰浩特市人民法院（2013）乌民初字第2423号民事判决，向本院提出上诉。本院于2014年4月24日受理后，依法组成由法官陈玲担任审判长，法官李英革、曲威参加的合议庭，并于2014年5月5日公开开庭进行了审理。上诉人秦胜文，委托代理人刘桂清，被上诉人滕飞的委托代理人刘伟芳到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

原审法院经审理查明，2011年10月26日，滕飞与秦胜文签订租赁协议，约定，滕飞将位于开发区鲜啤广场的自有房屋（鲜啤广场第13号小门市车库，该建筑未取得建设工程规划许可）出租给秦胜文，期限五年（自2011年11月1日至2016年10月31日止），租金前三年逐年递增，后两年维持不变。首年租金12000元；次年15000元；第三、四、五年租金均为20000元。首年租金分两期付清，签订协议时付50%，2012年5月1日前付另外50%，其余年度租金均在11月1日前一次性付清。协议签订后，秦胜文将首年租金12000元付清，次年租金未付。2013年10月滕飞诉至法院，请求确认双方签订的租赁合同无效，并参照合同约定的租金标准，判令秦胜文给付房屋占有使用费15000元。2013年11月1日秦胜文将承租的房屋返还滕飞。

上述事实，有滕飞陈述、购房收据、租赁协议佐证，该院予以确认。

原审法院经审理认为，滕飞将未取得建设工程规划许可的房屋出租给秦胜文，违反了法律、行政法规的强制性规定，双方签订的房屋租赁合同无效。房屋租赁合同虽无效，但滕飞请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，与法有据，因此，滕飞的诉讼请求该院予以维护。依据《中华人民共和国合同法》第五十二条、第五十六条，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、第五条之规定，判决一、原告滕飞与被告秦胜文签订的房屋租赁合同无效；二、被告秦胜文给付原告滕飞（2012年11月1日至2013年10月31日）房屋占有使用费15000元。判决生效后立即执行。案件受理费175元，减半收取87.50元，由秦胜文负担。

上诉人秦胜文不服原审判决，向本院上诉称，承租的房屋未取得建设工程规划许可，没有竣工验收，属违法建筑。承租后，发现房屋严重漏雨，质量不合格，无法使用，多次要求解决未果。该房屋实际没有使用，原审法院判决认定事实、适用法律错误，请求二审法院撤销原判，改判驳回滕飞的诉讼请求。

被上诉人滕飞未提供书面答辩意见，庭审中其委托代理人口头答辩称，原审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。

本院经审理查明的事实与一审法院查明的事实一致，予以确认。

另查明，2010年9月6日，乌兰浩特市新川城市基础设施投资有限责任公司（以下简称新川公司）将其开发的位于乌兰浩特开发区鲜啤广场的车库（后改为小门市）出售给个人，其中第13号出售给滕飞。2011年11月1日秦胜文与新川公司签订《鲜啤酒广场运营协议书》，约定，新川公司将开发区鲜啤广场整体承包给秦胜文运营，并由其负责联系鲜啤广场小门市各业主与秦胜文签订房屋租赁合同，期限五年。

二审庭审中，秦胜文承认承租房屋后，其将房屋的门锁上，房屋钥匙是在原审法院审理期间，由原审法院转交给滕飞，上述事实有秦胜文二审提供的与新川公司签订的协议书及双方当事人庭审陈述予以佐证。

本院认为，本案双方当事人争议的焦点为：合同无效后，秦胜文是否应参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费。

2011年11月1日秦胜文承租房屋后，在得知该房屋的建设未取得建设工程许可证，属违法建筑时，并未及时通过法律途径，确认双方签订的房屋租赁合同无效，将该房屋返还滕飞并请求滕飞返还已交纳的租金，减少其损失，而是将承租的房屋锁上继续占有该房屋至原审法院审理期间，通过原审法院将房屋返还滕飞。也就是说，该房屋自2011年11月1日至2013年10月期间由秦胜文占有。二审庭审中，秦胜文虽提供张振禄出具的书面说明，证实房屋漏雨，但由于张振禄未出庭，依照相关法律规定，对张振禄出具的说明，本院不予采信。虽然秦胜文与新川公司签订了整体承包鲜啤广场协议，但在该协议中已明确：新川公司负责联系鲜啤广场小门市各业主与秦胜文签订房屋租赁合同，之后，秦胜文与13号小门市业主滕飞签订了房屋租赁合同，即使确如秦胜文所述，其承租的房屋漏雨，无法使用，依照《中华人民共和国合同法》第二百二十条和第二百一十一条“出租人应当履行租赁物的维修义务。承租人在租赁物需要维修时可以请求出租人在合理期间内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁费影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期”的规定，秦胜文应通知出租方滕飞予以维修，在滕飞不履行维修义务的情况下，可以自行对漏雨的房屋进行维修，维修费由滕飞负担。因此，秦胜文以房屋漏雨，未使用，一直闲置为由，不同意给付占有期间费用的上诉理由不成立。秦胜文与滕飞签订的房屋租赁合同虽因违反法律规定而无效，但秦胜文占有该房屋达二年，只交付了一年租金的事实客观存在，原审法院依照最高人民法院《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》第五条第一款“房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持”的规定，判决秦胜文给付房屋占有使用费，认定事实清楚，适用法律正确。该案是由于秦胜文怠于行使其权利，导致其损失扩大，责任应自负。秦胜文的上诉请求及理由无法律依据，本院不予支持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项的规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费175元，由秦胜文负担。

本判决为终审判决。

| | |
|-------|-----|
| 审 判 长 | 陈 玲 |
| 审 判 员 | 李英革 |
| 代理审判员 | 曲 威 |
| 书 记 员 | 梁惠媛 |