

蔡炳祥与曾元贤房屋租赁合同纠纷二审民事判决书

福建省莆田市中级人民法院（2014）莆民终字第651号

上诉人（原审原告）蔡炳祥，男，1993年11月5日出生，汉族，农民，住所地莆田市城厢区。

委托代理人黄明贵，福建韦达律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）曾元贤，男，1943年10月12日出生，汉族，居民，住所地莆田市城厢区。

上诉人蔡炳祥因与被上诉人曾元贤房屋租赁合同纠纷一案，不服福建省莆田市城厢区人民法院（2014）城民初字第166号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。上诉人蔡炳祥的委托代理人黄明贵、被上诉人曾元贤到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原审法院查明，原告蔡炳祥与被告曾元贤签订《店铺租赁合同书》一份，未注明签约时间，约定的主要内容为：被告将位于莆田安福鞋服城16栋96号底层店面出租给原告经营，租赁期限五年，自2013年5月1日至2018年8月31日，原告即日起付给被告押金1万元，期间双方不能违约、转租他人，否则双方各取消定金；自2013年5月1日至2015年8月31日每个月租金为4500元，之后每个月租金为5000元，于每月3日前支付，否则取消押金；租赁期间店内一切费用由原告负担，店内发生任何意外开支或事故，均由原告承担相关责任；出租方不得违约，假如违约应赔偿承租方押金2万元等条款。该店铺位于十字路口，两侧均有门面。原、被告租赁之前，被告已在西侧门面安装一货架销售饮料、香烟等物品。原告承租后要求被告腾出门面未果。2013年12月1日，原告向被告寄送《通知书》，要求被告3天内提供房屋产权证并将占用的门面归还，次日被告签收了该通知书。2013年12月2日，原告搬离该店铺，但未将店铺移交给被告，亦未支付该月租金。12月6日，被告在该店铺上张贴《通知书》，要求原告在12月15日前缴清12月份的租金及11月份的水电费。12月8日，被告电话通知原告解除合同，9日，被告向原告寄送《解除租赁合同通知书》，通知解除租赁合同。2013年12月26日，原告诉至本院。

原审法院认为，原告蔡炳祥与被告曾元贤签订的《店铺租赁合同书》虽未注明签订时间，但该内容系双方当事人的真实意思表示，且不违反法律、法规的强制性规定，是合法有效的。双方当事人均应严格遵守并切实履行。原告请求终止租赁合同，被告主张双方的租赁关系已于2013年12月8日解除，因合同解除是合同权利义务终止的情形之一，且原告已于2013年12月初搬离承租店铺，故原告请求终止租赁合同理由成立，本院予以支持。根据双方的庭审陈述，被告在原告承租店铺前即已在该店铺的西侧门面安装货架销售物品，按照日常生活经验，承租人在承租房屋前，必然会现场查看房屋状况，在确认房屋状况符合其承租目的情况下才决定承租。如果本案原告对被告使用的门面有异议，应在租赁合同中进行约定，要求被告腾出，而双方在租赁合同中并未对此作出约定，应视为租赁时原告默认被告使用该门面，故原告主张租赁时被告隐瞒自用一临街门面不符常理，其在承租后要求被告腾出使用的门面缺乏合同依据。原告承租店铺用于经营，在签订租赁合同时即应核实承租房屋是否已办理产权手续。被告提供的讼争店铺所在的居委会二份《证明》可证实店铺的产权证尚未办理，被告曾两次到居委会为店铺承租者办理营业执照

的表格进行盖章，故可认定被告已履行了合同的附随义务，原告主张被告拒绝提供店铺的产权证明，致其无法办理工商营业执照亦依据不足，依法不予采信。综上，原告主张被告的行为构成违约的理由及依据均不足，原告在租赁期间届满前未与被告协商即擅自搬离承租店铺，且未将店铺移交给被告，亦未按约定的期限支付租金，已构成违约，其请求被告返还押金、支付赔偿金及支付场地使用费本院依法不予支持。被告主张店铺自2013年5月1日至9月30日由茅群萍和朱智辉承租，10月1日起由原告承租。由于被告未提供相关证据佐证，其提供的承租方署名为茅群萍和朱智辉的《店面租赁合同书》真实性无法确认，其提供的收款收据及银行存折只能证实原告支付了2013年10月、11月的租金，而不能证实之前的租金支付情况，故被告的该主张依据不足，本院不予采信。据此，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第九十一条、第二百二十六条、第二百二十七条、最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》第二条之规定，判决：一、原告蔡炳祥与被告曾元贤签订的《店铺租赁合同书》的权利义务终止；二、驳回原告蔡炳祥的其他诉讼请求。本案案件受理费人民币725元，减半收取为362.5元，由原告蔡炳祥负担。

一审宣判后，上诉人蔡炳祥不服，向本院提起上诉。

上诉人蔡炳祥上诉称：一、被上诉人未全面履行合同义务，即拒绝交付上诉人承租的全部店面，该行为构成违约，应承担违约责任。双方在合同中约定，被上诉人将位于莆田安福鞋服城16栋96号底层店面出租给上诉人经营，故即使被上诉人在租赁合同签订之前有使用部分店面，在双方没有特别约定的情况下，被上诉人也应将全部店面交付给上诉人使用。原审法院认为合同中未对门面的使用情况进行约定即视为上诉人租赁时默认被上诉人使用该店面，上述认定没有法律依据，也违背合同的自治原则。二、上诉人拒付租金是行使先履行抗辩权，并非违约。租赁合同中，交付租赁物和支付租金是有先后顺序的，即出租人按合同的约定交付租赁物，然后才由承租人支付租金。本案中，被上诉人并未将上诉人所承租的店面的全部交付给上诉人使用，在此情况下，上诉人拒绝再向被上诉人支付租金系行使先履行抗辩权。原审法院认为上诉人拒付租金系违约行为，属于适用法律错误。三、居委会不是证明不动产归属及产权是否办理的合法主体，其提供的《证明》不能证明被上诉人已履行合同的附随义务。原审法院依上述《证明》即认定被上诉人履行了租赁合同的附随义务，属于认定事实不清，适用法律错误。四、未经质证的证据不能作为认定案件事实的依据。被上诉人提供的证据中关于莆田市城厢区龙桥街道兴安社区居民委员会提供的《证明》只有一份，原审法院判决中提到“居委会为店铺承租者办理营业执照的表格进行盖章”，但并无相关证据，更无进行质证，故原审法院认定被上诉人已履行了合同的附随义务，属于适用法律错误。五、在本案租赁合同尚未终止或解除时，被上诉人即将店面出租给他人构成违约，应承担违约责任。上诉人向被上诉人寄送的《通知书》中并没有提出终止或解除本案租赁合同，而且上诉人拒付房租的行为也属于先履行抗辩权，不符合法定解除的情形，因此被上诉人单方面通知解除合同就不会产生相应的法律后果。在本案租赁合同尚未解除的情况下，被上诉人又将该店面出租给他人，该行为明显构成违约。综上，请求撤销原审第二项判决内容，依法进行改判，并判决本案一、二审案件受理费均由被上诉人承担。

被上诉人曾元贤辩称：一、上诉人认为答辩人拒绝交付全部店面，属于未全面履行合同义务，构成违约，该上诉理由是不能成立的。具体理由如下：1、上诉人在签订合同前有到现场勘察现状，无异议后双方才签订租赁合同。2、被上诉人在将店铺出租给他人之前，已经在西侧门面安装货架销售物品，上诉人从他人处转租该店铺时，并未提出异议，且上诉人与答辩人在签订合同时，也未要求对答辩人在西侧门面安装货架销售物品的行为进行额外约定。二、上诉人认为其拒付租金是行使先履行抗辩权，并非违约，该上诉理由缺乏事实和法律依据，也不能成立。三、上诉人上诉称居委会不是证明不动产归属及产权是否办理的合法主体，不能证明答辩人已履行合同义务，该上诉理由不能成立。由于客观原因，答辩人至今未领到房产证，但答辩人的店铺及同地段其他几百家店铺都用于经营生意。依照辖区工商所的通知，业主要求居委会出具产权证明并在

营业执照申请表格上盖章后即可办理工商执照，居委会已向答辩人出具证明并在营业执照申请表格上盖章，答辩人也已将上述材料交给上诉人，但上诉人迟迟不去办理营业执照。四、上诉人上诉称答辩人在本案租赁合同未终止或解除前，将店铺转租给其他人构成违约，应承担违约责任，该上诉理由也不能成立。上诉人未按合同约定支付2013年12月起的租金，且拖欠水电费、治安管理费、卫生费等费用。2013年12月4日，上诉人未经协商即偷偷将店内货物、电脑等搬走，未与答辩人办理终止合同手续，也未将店内卫生间的电灯、水龙头关掉，还把店面的推拉玻璃门砸坏。答辩人迫于无奈，通过电话通知上诉人限期办理解除合同手续，然后在店面显眼处张贴通知，并另邮寄相关通知书给上诉人。2013年12月17日，答辩人在安福电商城警务室几名值班人员的陪同下，联系开锁公司到现场开锁、换锁，并现场拍照录像。答辩人于2014年3月份才将店面出租给他人。综上，请求驳回上诉，维持原判。

经审理查明：对原审查明的事实，上诉人与被上诉人均无异议，本院依法予以确认。

本院认为，在本案租赁关系形成之前，被上诉人已在西侧门面安装一货架销售饮料、香烟等物品，上诉人在签订本案《店铺租赁合同书》时对此也是明知的。根据上诉人自己的陈述，其已按约向被上诉人支付了2013年5月至2013年11月期间共七个月的租金。但在此期间，并无证据证明上诉人有对被上诉人上述行为提出异议。故原审法院根据本案案情，结合日常生活经验，认定上诉人在租赁时已默认由被上诉人使用西侧门面并无不当，上诉人认为被上诉人未按约定交付全部店面，存在违约行为，其拒付租金系行使先履行抗辩权，该上诉理由不能成立，不予支持。原审审理过程中，被上诉人提供讼争店铺所在的居委会于2013年12月2日、2014年1月10日分别出具的《证明》各一份，欲证明讼争店面属被上诉人所有，但是相关房产证尚未办理，上诉人对上述证据的真实性均无异议。现上诉人主张被上诉人拒绝提供产权证明致其未能办理工商营业执照，存在违约行为，则上诉人首先应证实讼争店面已办理房产证而被上诉人拒不提供，以及因被上诉人未能提供上述房产证导致上诉人无法申请办理工商营业执照，但上诉人未能提供证据证明存在上述事实，应自行承担不利后果。上诉人另主张被上诉人在本案租赁合同尚未终止或解除前即将店铺出租给他人，存在违约行为。本院认为，双方签订的《店铺租赁合同书》第二条约定，上诉人应于“每月三号前付租金，否则取消合同书效果，并取消押金”，之后因上诉人未按约定支付租金，被上诉人于2013年12月8日电话通知上诉人解除合同，并于2013年12月9日向上诉人寄送《解除租赁合同通知书》，而上诉人于2013年12月2日即搬离讼争店铺，2013年12月26日即提起本案诉讼，请求终止租赁合同。故被上诉人将店铺出租给他人，系采取适当措施防止损失的扩大的行为，合法合理，并无不当，上诉人该项上诉理由亦不能成立，不予支持。综上，上诉人的上诉请求依据不足，不予支持。原审法院认定事实清楚，判决亦无不当，应予以维持。据此，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）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

本案二审案件受理费人民币725元，由上诉人蔡炳祥承担。

本判决为终审判决。

审 判 长	陈建华
代理审判员	李 忠
代理审判员	吴瑞雪
书 记 员	林锴琪

附相关法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百七十条第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

- （一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定；
- （二）原判决、裁定认定事实错误或者适用法律错误的，以判决、裁定方式依法改判、撤销或者变更；
- （三）原判决认定基本事实不清的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审，或者查清事实后改判；
- （四）原判决遗漏当事人或者违法缺席判决等严重违反法定程序的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审。

原审人民法院对发回重审的案件作出判决后，当事人提起上诉的，第二审人民法院不得再次发回重审。