

# 咸宁市食品公司与王文珍租赁合同纠纷一审民事判决书(1)

咸宁市咸安区人民法院 (2014)鄂咸安民初字第2875号

原告咸宁市食品公司, (以下简称“食品公司”)。

法定代表人徐建华, 食品公司经理。

委托代理人黎琼楼, 湖北海舟律师事务所律师。

委托代理人王新。

被告王文珍。

委托代理人黎普选, 湖北海舟律师事务所律师。

原告食品公司诉被告王文珍租赁合同纠纷一案, 本院于2014年6月30日受理后, 依法由审判员陈剑鹏适用简易程序公开开庭进行了审理。原告食品公司委托代理人黎琼楼、王新到庭参加诉讼, 被告王文珍及其委托代理人黎普选均到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告食品公司诉称: 原、被告双方于2013年3月1日签订了一份《房屋租赁合同》, 合同约定: 原告将其所有的位于咸宁市岔路口温泉路的综合楼一栋租给被告使用, 租用时间自2013年4月1日起至2014年3月30日止, 租期一年, 租金共计31800元; 在签订《房屋租赁合同》时, 被告支付原告房屋押金3000元, 在合同签字生效后, 被告定于每月三十日之前一次性缴纳租金2650元; 被告需对房屋装修时, 须经原告同意, 维修改造不得改变房屋整体结构, 其维修和装修费用由乙方在经营中自行承担, 中途终止合同或合同期满后, 其装修折旧残额原告不予承认。合同还约定了其他内容。现如今, 合同期限已经届满, 但是被告仍然非法占据原告房屋拒不腾退, 侵犯了原告的合法权益。故原告诉至法院, 请求判决被告立即腾退原告所有的楼房, 支付房屋占有使用费并赔偿银行利息。

原告食品公司为支持其诉讼主张, 向本院提交如下证据:

证据一: 房屋所有权证, 证号: 咸地房字第××号, 以证明原、被告诉争的租赁物系原告所有, 原告有处分权、收益权。

证据二: 《房屋租赁合同》, 合同签订于2013年3月1日, 以证明: 1. 该合同租赁期限为2013年4月1日至2014年3月30日, 现租赁期限已届满; 2. 被告应按约定返还租赁物, 还应支付每月的房屋占有使用费2650元; 3. 双方明确约定装修应经原告同意, 但被告装修行为未经原告同意的事实。

被告王文珍辩称: 被告夫妇都是原咸宁市毛巾厂的下岗职工, 2007年从诉争房屋的原承租人柯某手中接过来, 再与原告签订承租合同, 向柯某支付了80000元转让费, 当时诉争房屋无任何经营执照和相关证件。原告与柯某合同三年一签, 但与被告只一年一签, 即使如此, 被告也贷款80000元, 对诉争房屋进行装修, 并办齐了所有证件, 经营了六年。到2013年原告还是一年一签, 被告无奈只好答应。又投资500000元对诉争房屋五楼以下进行装修, 并添置大量旅馆的设备。2014年3月30日, 合同到期后, 原告要求被告腾退房屋, 但是对房屋装修补偿费用无法达成一致

意见。被告委托湖北永信房地产土地资产评估咨询有限公司进行评估，评估的不动产部分价值301138.52元，能搬走的设备120000元多。但原告对此评估结果不予采纳，也不给予任何补偿。被告诉称诉争房屋应维持现状并出售，所得款项对被告进行补偿，房屋出售前被告继续租赁使用，且被告同意继续交纳房租。

被告王文珍为支持其抗辩理由，向法院提交如下证据：

证据一：被告身份证，以证明被告身份情况。

证据二：下岗证明，以证明被告夫妻为下岗职工。

证据三：房屋租赁合同，以证明被告与柯某合同签订是三年一签。

证据四：原承租人柯某证明一份，以证明被告与柯某签订转让协议时，支付了80000元转让费，当时原告法定代表人徐建华在场。

证据五：抵押贷款资料，以证明被告装修的事实。

证据六：机电招待所动产清单，以证明被告装修设备费127778元。

证据七：评估报告，以证明诉争房屋装修价值301138.52元。

经庭审质证，被告王文珍对原告食品公司提供的证据一无异议；对证据二有异议，认为合同签订日期违反了旅馆业租赁惯例，旅馆租赁期限应是三至五年，被告装修经过了原告法定代表人的口头同意，原告出售房屋应当把被告所有的设备设施一同出售，所得的款项归被告所得。原告食品公司对被告王文珍提交的证据一无异议；对证据二有异议，认为与本案不存在关联性；对证据三真实性无异议，但认为与本案无关联性；对证据四有异议，认为与本案无关联性，转让合同无原告签字，属于被告个人行为。对证据五有异议，认为与本案不具有关联性；对证据六真实性无法确定；对证据七有异议，属于单方证据，评估并未经过原告同意。

本院对原、被告提交的证据作如下分析认定：

对原告提交的证据一，被告并无异议，本院予以采信。对原告提交的证据二，被告对其真实性无异议，但对其证明内容有异议，但该合同是基于双方自愿签订的，且并未违反法律的强制性规定，故本院予以采信。对被告提交的证据一，原告无异议，本院予以采信。对被告提供的证据二、证据三，原告对其真实性无异议，但对其关联性有异议，该证据只能证明个人身份和该合同的由来，故本院不予采信。对被告提供的证据四，原告有异议，转让合同没有原告法定代表人签字，是被告个人行为，故本院不予采信。对被告提供的证据五，原告对其真实性和关联性有异议，该证据只能证明原告的个人经营行为，本院不予采信。对被告提供的证据六，原告对其真实性有异议，因该证据不能证明该费用用于诉争房屋装修，故本院不予采信。对被告提供的证据七，原告有异议，该评估报告是被告自行委托，没有经过原告同意，不符合鉴定的程序规定，本院不予采信。

经审理查明：2007年，被告丈夫柯善华与诉争房屋的原承租人柯某签订了《机电招待所转让合同书》，原告法定代表人也同意柯某将机电招待所转让给王文珍夫妇租赁。但原告法定代表人只同意每次一年一签。此后，王文珍夫妇对房屋进行了装修之后，一直经营到2013年。最后一次，2013年3月1日原、被告签订《房屋租赁合同》，期限为2013年4月1日至2014年3月30日，被告每月向原告一次性交纳租金2650元，房租于每月30日前付清，一年租金31800元，且约定被告须经原告同意才能对房屋进行装修，其维修和装修费用由被告在经营中自行承担，由于其他原因中途终止合同或合同到期，其装修折旧残值额原告不予承认。该合同到期后，原告不再出租诉争房屋，并要求被告腾退房屋。而被告要求继续承

租，腾退房屋后装修费用应由原告给予补偿，并单方委托湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司对诉争房屋的装修装饰及改造进行评估，评估价值为301138.52元。原告对被告到期拒不腾退房屋的行为，曾同被告多次协商未果。为此，原告诉至本院。

本院认为，租赁合同是出租人将租赁物交付给承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。原告食品公司与被告王文珍签订的《房屋租赁合同》真实合法，属有效合同。2014年3月30日合同到期后，原告食品公司不愿再继续出租，并给予合理的期限后，被告应当腾退诉争房屋。然被告至今仍未腾退诉争房屋，且未按期支付房屋占有使用费，侵犯了原告的合法财产权利，根据《中华人民共和国合同法》第二百三十五条的规定，被告应当返还租赁物，即腾退诉争房屋。且被告未支付从2014年3月31日起的房屋占用使用费，应按照原、被告双方签订的《房屋租赁合同》第二条的规定，每个月支付原告2650元房屋占用费。被告辩称对诉争房屋的装修、改造费用，根据《中华人民共和国合同法》第二百三十五条及《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》第十二条的规定，由于原、被告双方对装修约定“被告在经营中自行消化，由于其他原因终止或合同到期，其装修折旧残值原告不予承认”，因此装修的费用应由被告自行承担。依据《中华人民共和国合同法》第二百三十五条、《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》第十二条及《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条的规定，判决如下：

一、被告王文珍在本判决生效之日起十日内腾退原告食品公司所有的位于咸宁市咸安区温泉岔路口的一栋综合楼（证号为咸地房字第××号）。

二、被告王文珍在判决生效十日内支付自2014年3月31日起至腾房之日止，每月支付2650元（按原合同约定每月租金金额）的房屋占有使用费。

本案案件受理费100元，由被告王文珍承担。

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，上诉于湖北省咸宁市中级人民法院。上诉人应当在提交上诉状时，根据不符本判决的上诉请求数额及《诉讼费用缴纳办法》第十三条第一款的规定预交上诉案件受理费。湖北省咸宁市中级人民法院诉讼费专户名称；开户行：中国农业银行咸宁温泉支行；账号：17×××89-222；上诉人在上诉期满后七日内仍未预交的，按自动撤回上诉处理。

审判员 陈剑鹏

书记员 邵红梅