

余淑兰与蒲永红房屋租赁合同纠纷一审民事判决书

南川区（市）人民法院（2014）南川法民初字第01874号

原告余淑兰，女，1968年8月19日出生，汉族，居民，住重庆市南川区。

委托代理人张耀，重庆万忠律师事务所律师。

被告蒲永红，女，1966年5月20日出生，汉族，居民，住重庆市南川区。

原告余淑兰与被告蒲永红房屋租赁合同纠纷一案，本院于2014年6月20日立案受理后，依法由代理审判员陈亮宇适用简易程序独任审判，并于2014年8月14日公开开庭进行了审理。原告余淑兰及其委托代理人张耀，被告蒲永红到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

原告余淑兰诉称，原告（甲方）于2011年5月4日与被告（乙方）签订《房屋租赁合同》，约定将原告拥有产权位于南川区隆化镇钟楼街文化广场7号门市商业店面一间（建筑面积47.95平方米）出租给被告使用。《房屋租赁合同》第二条约定：租期十年，合同有效期为2011年5月4日至2021年5月3日。该条还约定：乙方（承租方）有下列情形之一的，甲方（出租方）可以终止合同，收回房屋，1、乙方利用承租房进行非法活动，损害公共利益；2、乙方拖欠租金累计达30天的。同时，《房屋租赁合同》第三条约定：乙方每半年缴纳一次租金，并以现金方式支付；乙方必须提前一个月向甲方缴纳租金。原、被告双方签订《房屋租赁合同》后，原告依约定将上述商业店面交付被告经营使用。2014年4月4日，依据《房屋租赁合同》的约定，被告应于当日支付原告租金42000元（7000元×6个月）。但被告无理拖欠租金拒不支付，其行为严重违反了《房屋租赁合同》的约定，违背了诚实信用原则，缺失了双方继续合作的信用基础。现请求法院判决：一、依法认定被告违约事实成立；二、依法判令原、被告解除房屋租赁合同关系；三、本案诉讼费由被告承担。审理中，原告自愿放弃第一项诉讼请求。

被告蒲永红辩称，原告所说的被告故意拖欠租金不属实，被告并非故意拖欠，而是刚好在每年涨房租期间，被告疏忽才少支付房屋租赁费1000元。同时，原告通知被告少支付房屋租赁费1000元后，被告就立即将下欠的1000元支付给了原告，不存在原告所称的被告违约的事实。被告不同意与原告解除《房屋租赁合同》。因此，请求法院驳回原告的诉讼请求。

经审理查明，重庆市南川区商业城7号门面（原南川市隆化镇钟楼街文化广场7号门市）系原告所有。2011年5月4日，原、被告签订《房屋租赁合同》，原告（甲方）将上述门面租赁给被告（乙方）。合同第二条主要约定，租期十年，合同有效期为2011年5月4日至2021年5月3日止。乙方有下列情形之一的，甲方可以终止合同，收回房屋：1、乙方利用承租房进行非法活动，损害公共利益的。2、乙方拖欠租金累计达30天的。第三条主要约定，1、甲、乙双方签订合同时，乙方即交付首次租金36000元和保证金6000元。2、第一、二年房屋租金每月为6000元，第三年房租每月为6500元，第四年房租每月为7000元，……。3、乙方每半年缴纳一次租金，并以现金方式支付。4、乙方必须提前一个月向甲方交纳租金。第六条主要约定，甲乙双方均不得违约，如一方违约则付另一方违约金2000元及相应经济的损失。原、被告在合同中还约定了其他的权利义务。合同签订后，原告将门面交付给被告使用，被告按合同约定向原告支付房屋租金。2014年4月4日，被告应向原告支付2014年5月4日至2014年11月

3日6个月的房屋租金42000元，而该日被告通过银行转账的方式向原告支付了房屋租金41000元。另1000元经原告催告后，被告于2014年5月22日通过银行转账的方式向原告支付。原告认为被告未按合同约定的期限足额支付房屋租金，并拖欠租金超过30天，违反了《房屋租赁合同》的约定，于2014年6月20日向本院提起了本案诉讼。

审理中，被告陈述并非故意拖欠原告租金，而是按合同约定第四年开始支付房屋租金时涨房租，自己又出差在外地，疏忽大意少支付了1000元。同时，在原告告知少支付1000元后，也及时将1000元租金支付给原告。被告并不是有意拖欠原告租金，不同意解除合同。

以上事实，有原、被告的当庭陈述，《房屋租赁合同》，原告的房屋产权证、银行流水单等证据在案佐证，并经庭审举证质证，具有证明效力，本院予以确认。

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，且不违反法律、法规的强制性规定，因此该《房屋租赁合同》有效，对原告被告双方均具有约束力，原、被告双方应当依法履行《房屋租赁合同》约定的义务。在《房屋租赁合同》约定被告拖欠租金累计达30天的，原告可以终止合同，并收回房屋。该条款系原、被告双方当事人对因被告根本性违约导致解除合同条件的约定，但该约定并未明确拖欠租金的金额。本案被告按合同约定支付房屋租金41000元，虽然未足额支付全部租金，但原告支付绝大部分租金，履行了合同主要债务，且余下部分租金1000元在原告催收后，被告也完全履行。由此可以确定被告在履行合同过程中，下差房屋租金1000元未按期支付的行为虽构成违约，但被告对该行为进行了积极的补救，支付下差租金1000元，因此被告的行为并未构成根本违约，故被告的违约行为并未成就解除合同的条件，原告以此要求解除合同的诉讼请求缺乏足够法律依据，本院不予支持。但今后合同履行中，被告应遵守合同约定，及时履行义务。据此，依照《中华人民共和国合同法》第六十条第一款、第九十三条、第二百二十六条之规定，判决如下：

驳回原告余淑兰的诉讼请求。

本案案件受理费80元，减半收取40元（原告已交纳），由原告余淑兰负担。

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，上诉于重庆市第三中级人民法院。同时直接向该院预交上诉案件受理费80元，递交上诉状后上诉期满七日内仍未预交受理费又不提出缓交申请的，按自动撤回上诉处理。

双方当事人在法定上诉期间内均未提出上诉或仅有一方上诉后又撤回的，本判决发生法律效力，当事人应自觉履行判决的全部义务。一方不履行的，自本判决生效后，权利人可以向本院申请强制执行。申请执行的期限为二年，该期限从法律文书规定履行期间的最后一日起计算。

代理审判员 陈亮宇
书 记 员 宋小亚