

# 毕雷与吴万庆房屋租赁合同纠纷一审民事判决书

马鞍山市雨山区人民法院（2014）雨民一初字第00741号

原告：毕雷，男，1981年10月7日生，汉族。

被告：吴万庆，男，1978年8月15日生，汉族。

委托代理人：王健，安徽民主律师事务所律师。

原告毕雷与被告吴万庆房屋租赁合同纠纷一案，本院受理后，依法由代理审判员刘洪涛独任审判，公开开庭进行了审理。原告毕雷、被告吴万庆的委托代理人王健到庭参加诉讼，本案现已审理终结。

毕雷诉称：2013年4月24日，毕雷与吴万庆签订了转让协议一份，将包括夏永峰自毕雷处承租的门面房在内的整个如祥快捷宾馆的权利义务一并转让给吴万庆。双方明确约定吴万庆接手后的一切经营行为及产生的债权、债务均由吴万庆负责。吴万庆亦签下声明书，声明自2013年5月1日起如祥快捷宾馆发生的所有法律和经济责任均由其承担所有后果。2013年9月，吴万庆与夏永峰发生纠纷，吴万庆采取断电等方式致使夏永峰提前搬离门面房。夏永峰便将毕雷诉至法院。法院判决毕雷支付夏永峰违约金30000元及租金10306元。因该款项的承担问题协商未果，毕雷故诉请判令吴万庆偿还其支付夏永峰违约金及租金40306元并承担（2013）雨民一初字第01383号案件及本案的诉讼费用。

吴万庆辩称：毕雷在向其转租房屋时隐瞒了双方转让面积中的一间门面而将其单独转租给了夏永峰。毕雷所承担的费用是法院判决其自己承担的违约责任，与吴万庆无关。吴万庆没有向夏永峰供电的义务，不存在违约行为。

毕雷就其诉请向本院递交如下证据：1、身份证复印件一份，证明毕雷的主体资格；2、宾馆转让协议原件一份，证明双方约定将宾馆的债权债务一并转让给吴万庆的事实；3、声明书原件一份，证明宾馆发生的法律责任均由吴万庆承担；4、民事判决书原件一份，证明毕雷承担了理应由吴万庆承担的责任。

针对毕雷提交的证据，吴万庆对其真实性均无异议；证据2恰恰证明毕雷在转让宾馆的时并没有告知吴万庆有一部分另租给了别人开小饭店的事实。双方约定的仅仅是如祥宾馆内，没有涉及小饭店，这不应该是双方的疏忽应该是毕雷的故意造成的；对证据3中声明的是宾馆发生的法律责任由吴万庆承担，现在本案争议的并不是该宾馆本身的责任，而是毕雷因自己违约而向他人承担违约责任；对证据4，虽是生效的法律文书，但吴万庆并没有参加该诉讼，他们双方的有些说法不代表就是吴万庆的意见。根据合同相对性，它的效力只及于合同的双方，毕雷应当承担违约金和返还的租金再向他人主张没有根据。

吴万庆没有向法庭递交证据材料。

本院认证意见如下：毕雷递交的证据的真实性均因对方无异议，故予以认定。

经审理查明：毕雷承租位于本市湖西南路600弄5-6号房屋经营如祥宾馆。2011年3月10日，毕雷与案外人夏永峰签订《租房协议》一份，将

其如祥宾馆内的6号门面房单独隔开约35平方米转租给夏永峰经营饭店至2014年3月10日，该饭店的水电从如祥宾馆接入。2013年4月24日，毕雷与吴万庆签订《宾馆转让协议》一份，将如祥宾馆转租给吴万庆。毕雷与吴万庆口头约定继续让夏永峰在原处经营饭店至2014年3月10日，并且毕雷也将夏永峰已经支付的自宾馆转让之日起至2014年3月10日止的小饭店租金转给吴万庆。吴万庆于2013年4月24日向毕雷出具《声明书》一份，声明：自2013年5月1日起如祥快捷宾馆发生的所有法律和经济责任均由吴万庆承担所有后果。2013年9月21日、9月23日，吴万庆两次将夏永峰经营场所供电切断致其无法经营。夏永峰便将毕雷诉至法院。2014年3月10日，雨山区人民法院作出（2013）雨民一初字第01383号民事判决书一份，判决毕雷返还夏永峰租金10306元、支付夏永峰违约金30000元并承担841.5元诉讼费用。该判决现已生效。因前述款项的承担问题毕雷与吴万庆协商未果，以致成讼。

本院认为：一、毕雷与吴万庆所签订的《宾馆转让协议》写明：毕雷将位于本市湖西南路600弄5-6号如祥宾馆（面积392×2平方米）转让给吴万庆，并且吴万庆也已经收取了毕雷支付的夏永峰所租6号门面房的租金。故本院认为，吴万庆在承租该宾馆时对承租标的包含6号门面房是知情的，对于其认为毕雷隐瞒了转租面积的意见不予采纳；二、如祥快捷宾馆的范围包含6号门面房，且夏永峰无法继续经营系吴万庆断水断电行为所致，根据吴万庆本人向毕雷所出具的《声明书》内容，吴万庆应当对毕雷应支付夏永峰的租金10306元及违约金30000元和由此产生的诉讼费用841.5元承担偿还责任。

据此，依照《中华人民共和国民法通则》第八十四条、第一百零八条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条之规定，判决如下：吴万庆于本判决生效之日起十日内一次性支付毕雷41147.5元。

如不按本判决指定的期限履行金钱给付义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费404元（已减半收取），由吴万庆负担。

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，上诉于安徽省马鞍山市中级人民法院。

代理审判员 刘洪涛  
书 记 员 刘 慧

附：相关法律条文

1、《中华人民共和国民法通则》第八十四条：债是按照合同的约定或者依照法律的规定，在当事人之间产生的特定的权利和义务关系。享有权利的人是债权人，负有义务的人是债务人。

债权人有权要求债务人按照合同的约定或者依照法律的规定履行义务。

第一百零八条：债务应当清偿。暂时无力偿还的，经债权人同意或者人民法院裁决，可以由债务人分期偿还。有能力偿还拒不偿还的，由人民法院判决强制偿还。

2、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条：

法庭辩论终结，应当依法作出判决。判决前能够调解的，还可以进行调解，调解不成的，应当及时判决。