

贡宇与刘海花、陈琪房屋租赁合同纠纷二审民事判决书

上海市第二中级人民法院（民）终字第2478号

（2014）沪二中民二（民）终字第2478号

上诉人（原审原告、反诉被告）贡宇。

委托代理人陈晨，上海市联合律师事务所律师。

委托代理人毛嘉，上海市联合律师事务所律师。

被上诉人（原审被告、反诉原告）刘海花。

被上诉人（原审被告、反诉原告）陈琪。

上列两位被上诉人共同委托代理人林嵘，北京尚公（上海）律师事务所律师。

上诉人贡宇因房屋租赁合同纠纷一案，不服上海市杨浦区人民法院（2014）杨民四（民）初字第1862号民事判决，向本院提起上诉。本院受理后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

原审法院经审理查明，上海市杨浦区国晓路XXX弄XXX号XXX室房屋（以下简称“系争房屋”）产权人系刘海花，其委托陈琪对外出租该房屋。2012年12月25日，贡宇（乙方）、刘海花、陈琪（甲方）就系争房屋签订《房屋租赁合同》，约定：甲方将系争房屋出租给乙方，租赁期限为1年，自2013年1月1日起至2013年12月31日止。租金为每月人民币（以下币种均为人民币）9,700元，租金按六个月为一期支付。第一期租金乙方应于2012年12月25日前付清，以后每期租金支付时间应为该期首月的10日前，甲方应于收到每期租金的同时签署全额租金收据给乙方；乙方需支付给甲方租赁保证金58,200元；甲方应于租赁关系终止且在乙方将该房屋及该房屋附属物品向甲方交割清楚，并付清所有乙方应付费用当日将租赁保证金全额无息退还乙方，未经甲方书面同意，乙方不得以租赁保证金抵付租金等任何费用；租赁期限内，水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、网络费等房屋使用费由乙方承担，并按单如期缴纳，物业管理费由甲方承担；甲方应保证该房屋及装修、附属设施、设备处于正常的可使用状态，除有特别规定外，若乙方发现该房屋及装修、附属设施及设备有损坏或者故障时，应及时通知甲方维修，逾期不维修的，乙方可以代为维修，费用由甲方承担；租赁期限内，乙方应合理使用该房屋及装修和附属设施、设备，若由于乙方不当或者不合理使用，致使该房屋或其附属设施、设备毁损的，乙方应负责维修，乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担；租赁期间，甲方擅自解除本合同，提前收回房屋的，应按照月租金的一倍支付违约金；若乙方发现该房屋及装修附属设施及设备各有损坏，甲方接到乙方通知应立即通知物业进行维修，若甲方房屋因开发商质量问题使乙方不能正常使用，双方和平解约。当日，贡宇向刘海花、陈琪支付保证金58,200元。嗣后，贡宇租住使用系争房屋。合同到期后，双方继续履行合同，贡宇按照每月12,000元标准向刘海花、陈琪支付租金直至2014年6月30日。

2014年5月底，刘海花、陈琪向贡宇发出《律师函》，称开发商于2013年10月就系争房屋的装修工程质量问题造成系争房屋及楼下房屋严重

渗水发过紧急维修通知，但贡宇未通知刘海花、陈琪，造成系争房屋及楼下房屋重大安全隐患及超额的维修费用，直到2014年5月19日刘海花、陈琪才得知具体内容及相关情况。由于时间拖得越长房屋的损失越大，开发商要求立即开始整改和维修，维修期以开发商进度为准，维修期内该房屋无法正常使用。根据双方合同约定，合同即日起自动解除，请于收到律师函后于2014年5月26日前搬离该处房屋。贡宇并于2014年5月23日签收。

2014年5月28日，贡宇向刘海花、陈琪发出《律师函》，称贡宇于2014年5月收到律师函，要求贡宇搬离系争房屋，贡宇认为双方合同续签至2014年9月30日，如贡宇要求则合同可以顺延至2014年10月31日。刘海花、陈琪无权解除合同，否则贡宇将提起诉讼，承担贡宇的损失。

2014年6月11日，贡宇委托上海公兴搬场物流有限公司对系争房屋内物品搬场至上海市彰武路1楼，搬运物品包括1张床、席梦思、床边柜、电视柜、电视机、钢琴、床垫等。2014年6月12日，刘海花、陈琪进入系争房屋并更换门锁。

2014年7月，贡宇诉至原审法院，请求判令：1、解除双方于2012年12月25日就系争房屋签订的房屋租赁合同；2、刘海花、陈琪向贡宇赔偿50,000元财产损失，包括40,000元现金遗失损失，还有日常用品经济损失10,000元；3、刘海花、陈琪向贡宇支付在外租房损失，从2014年6月13日计算至合同到期日即2014年10月31日，按每日500元标准计算；4、刘海花、陈琪向贡宇返还2014年6月份的租金12,000元；5、刘海花、陈琪向贡宇返还保证金58,200元；6、刘海花、陈琪赔偿贡宇搬家费1,050元；7、刘海花、陈琪向贡宇支付律师费8,000元。

刘海花、陈琪反诉要求判令：1、贡宇赔偿刘海花、陈琪电器、灶具损坏以及墙纸、地板等损坏造成的损失124,500元；2、贡宇支付使用房屋期间未付的水、电、煤气费用共计598.77元；3、贡宇支付房屋空关期间的租金损失66,000元；4、贡宇返还房屋钥匙2把、小区大门门禁卡5张、小区游泳卡3张、信箱钥匙2把。

原审法院审理中，贡宇提供一份《房屋租赁合同》，在该合同尾部有手写内容为“双方一致同意续签，此合同至2014年9月30日止（或至10月31日，到时会在9月20日之前，乙方提出要求），房屋月租改为12,000元（含物业费）。在2013年租赁期内，由于主卧卫生间漏水造成了主卧和客卧墙纸剥落情况，属房屋本身质量问题，不需要乙方负责。原保证金58,200元继续作为保证金”。手写部分尾部没有双方当事人落款。贡宇称该手写部分是其本人所写；刘海花、陈琪对该部分内容予以否认。

原审法院认为，贡宇与刘海花、陈琪于2012年12月25日就系争房屋签订的《房屋租赁合同》系双方真实意思表示，该合同合法有效。合同到期后，没有充分证据能够证明双方曾续签书面租赁合同。贡宇提供了有手写部分的合同，因该手写部分未经双方确认，且刘海花、陈琪审理中亦予以否认，故对贡宇意见不予采信。双方合同到期后，应转为不定期租赁关系。刘海花、陈琪于2014年5月发函给贡宇，以贡宇不配合房屋质量维修为由主张合同解除，贡宇对此持有异议。法院认为，不定期租赁关系，当事人可以随时解除合同，无论刘海花、陈琪以何种理由主张解除，解除通知到达贡宇后双方租赁关系即应终止。贡宇于2014年5月23日收到刘海花、陈琪解除合同的函件，该日期为双方合同解除之日。合同解除后，贡宇理应返还租赁物给刘海花、陈琪。贡宇于2014年6月11日雇用搬场公司搬离了家具家电等物品，贡宇称此仅是搬离物品的行为，不是搬家行为，但此解释与常理不符，该辩称意见，法院亦不予采信。贡宇也未能提供其遗留物品及现金的充分证据，对贡宇主张财产损失的诉讼请求，不予支持。因合同依法解除，贡宇主张搬家费、在外租房的租房损失、律师费等诉讼请求，法院难以支持。贡宇向刘海花、陈琪预先支付了2014年6月份的租金，其搬离之后的费用刘海花、陈琪应予返还。合同解除后，刘海花、陈琪亦应返还贡宇租房保证金。刘海花、陈琪辩称贡宇破坏了系争房屋内室内设施等给其造成财产损失，但刘海花、陈琪未能证明损失系房屋本身质量问题造成还是贡宇人为损坏，故刘海花、陈琪该

诉请，法院不予支持。贡宇理应支付使用房屋期间产生的水电煤气费用，且贡宇对刘海花、陈琪主张的金额无异议，对刘海花、陈琪该诉请，予以支持。同理，因双方合同系依法解除，刘海花、陈琪空关期间的租金损失，法院不予支持。刘海花、陈琪未能证明其向贡宇交付了几把钥匙等依据，贡宇同意返还的部分，法院予以支持。综上，依照《中华人民共和国合同法》第九十六条、第二百一十五条、第二百三十二条之规定，判决如下：一、贡宇与刘海花、陈琪就上海市杨浦区国晓路XXX弄XXX号XXX室房屋签订的《房屋租赁合同》于2014年5月23日解除；二、刘海花、陈琪应于本判决生效之日起十日内向贡宇返还2014年6月12日至2014年6月30日期间的使用费7,600元；三、刘海花、陈琪应于本判决生效之日起十日内向贡宇返还保证金58,200元；四、贡宇应于本判决生效之日起十日内向刘海花、陈琪支付水、电、煤气费用598.77元；五、贡宇应于本判决生效之日起十日内向刘海花、陈琪交付上海市杨浦区国晓路XXX弄XXX号XXX室房屋的门禁卡2张、门钥匙2把、信箱钥匙一把；六、贡宇要求刘海花、陈琪赔偿50,000元财产损失之诉讼请求，不予支持；七、贡宇要求刘海花、陈琪支付在外租房损失之诉讼请求，不予支持；八、贡宇要求刘海花、陈琪赔偿原告搬家费1,050元之诉讼请求，不予支持；九、贡宇要求刘海花、陈琪支付律师费8,000元之诉讼请求，不予支持；十、刘海花、陈琪要求贡宇赔偿损失124,500元之诉讼请求，不予支持；十一、刘海花、陈琪要求贡宇支付租金损失66,000元之诉讼请求，不予支持。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，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。本案本诉受理费3,705元，减半收取计1,852.50元，由贡宇负担1,132.50元，刘海花、陈琪负担720元；反诉受理费2,055元，由贡宇负担6元，刘海花、陈琪负担2,049元。

贡宇不服原审法院判决，向本院提起上诉称，签字通常是用作确认之用，没有确认的内容，而光有签字，不符合常理。陈琪在房屋租赁合同上单独签字，必然是用于确认某些内容，否则与常理不符，刘海花、陈琪收到的超过9,700元部分的月租金也应当返还；贡宇在2014年6月11日只是搬出部分家具和物品，并没有搬出所有家具和物品，也未向任何人表达过搬出的意愿，原审法院认定2014年6月11日搬离租赁房屋，缺乏依据，而刘海花、陈琪擅自更换门锁的行为也给贡宇造成损失，即便解除合同，也应至少提前一个月书面通知贡宇，即合同于2014年6月23日解除。原审法院判决不当，请求撤销原审判决第一、六、七、八项，依法改判租赁合同于2014年6月23日解除，刘海花、陈琪赔偿其财产损失10,000元、在外租房损失20,000元及搬家费1,050元。

被上诉人刘海花、陈琪辩称，对于租赁合同尾部手写内容，刘海花、陈琪未确认过，双方是不定期租赁关系，刘海花、陈琪已尽通知义务，贡宇在2014年6月11日搬离了系争房屋，故双方合同于2014年6月11日解除。贡宇要求赔偿的依据不足，不同意贡宇的上诉请求，请求维持原判。

本院经审理查明，原审法院认定事实无误，本院予以确认。

本院认为，贡宇与刘海花、陈琪于2012年12月25日签订的《房屋租赁合同》系双方真实意思表示，与法无悖，合法有效，双方当事人均应正确履行。对于租赁合同尾部手写部分的内容，刘海花、陈琪对此不予确认，且尾部手写部分的内容没有双方当事人签字认可，但贡宇上诉认为房屋租赁合同上单独签字就是用于确认尾部内容，理由不能成立。双方合同到期后，应转为不定期租赁关系。根据相关规定，不定期租赁关系，当事人可以随时解除合同，但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。刘海花、陈琪于2014年5月发函给贡宇主张合同解除，已尽通知义务，事实上，至贡宇2014年6月11日搬离租赁房屋，也给予了合理期限，贡宇上诉认为至少应提前一个月书面通知，理由不能成立，本院不予支持。贡宇于2014年6月11日雇用搬场公司搬离了家具家电等物品，小区物业公司通知刘海花、陈琪并确认后放行，故刘海花、陈琪在2014年6月12日进入系争房屋并更换门锁，尚在情理之中。对贡宇提出的财产损失，其未能提供充分证据佐证，本院难以支持。因合同依法解除，贡宇主张搬

家费、在外租房的租房损失，依据不足，本院不予支持。综上，上诉人贡宇的上诉请求，理由不能成立，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）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

上诉案件受理费人民币575.25元，由上诉人贡宇承担。

本判决为终审判决。

审 判 长	刘海邑
审 判 员	周刘金
代理审判员	高 胤
书 记 员	朱丹丹

附：相关法律条文

附：相关的法律条文

《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；

.....