

关于前期需东明路街道支持事项的进展

一、永泰路 775 弄 17 号边房屋情况说明

永泰路 775 弄 17 号边（翠竹苑小区内）房屋，为区生态环境局基建项目和资产管理事务中心（以下简称“基建中心”）资产（原三林城管署撤销后划拨），无产权证，登记面积 112.59 平米。该房屋原为小区配套的环卫设施，由原三林城管署接管，因居民反对未实际启用，后因环境脏乱、居民投诉等，经居委、物业、城管署等协调，由附近的逸飞酒家有限公司进行整改，作为酒家库房、小区老年活动室使用，十多年前逸飞酒家因居民投诉餐饮油烟问题，将厨房搬至该房屋内。

2013 年起，局系统“两非”资产实行集中统一管理，由致力诚公司进行运维，致力诚公司于 2015 年与逸飞酒家签订房屋租赁合同，最后一期合同 2017 年到期。2017 年 3 月，根据新区房屋规范管理相关规定，原三林城管署将房屋上交新区机管局。2019 年起，根据新区《关于加快集中管理房屋全面清退工作的通知》要求，基建中心通过书面告知、上门约谈等方式多次督促相关人员返还房屋，逸飞酒家始终不予配合。2022 年 12 月，基建中心已向新区法院提起诉讼，要求其返还房屋，但由于房屋无证等原因，案件目前仍在审理中。

因该点位为区委巡察整改督办的点位，近期，我局也接

到了上级转办的关于该处房屋的信访件，为加快整改进度，请街道相关部门配合推进清退工作。

目前进展：2023年10月12日法院已判决，目前逸飞酒家已归还该处房屋。（判决书见附件）

二、关于三林塘港项目征收事宜

为解决东明路街道办事处旧区改造地块02-07江家巷区域开发问题（历史遗留问题384号），我局已启动三林塘港（云台路-三林桥）河道建设工程，2022年8月10日，区发改委已批复项建书（沪浦发改城〔2022〕533号）。2023年4月10日，我局召开专题会议研究该项目征收事宜，经会议讨论并参考征收管理部门意见，建议该项目参照金桥镇、浦兴路街道操作模式，由东明路街道作为征收实施主体，三林镇政府配合开展前期居民征收相关工作。

目前进展：目前，征收所已明确，已完成前期摸底，已完成工可评审，正在准备报送工可。待工可批复后，请东明路街道支持配合前期征收工作。

上海市浦东新区人民法院

民 事 判 决 书

(2023)沪0115民初20280号

原告：上海市浦东新区生态环境局基建项目和资产管理事务中心，住所地上海市浦东新区台儿庄路362号。

法定代表人：葛春平，主任。

委托诉讼代理人：黄滢，上海中联律师事务所律师。

被告：上海飞逸酒家有限公司，住所地上海市浦东新区三林镇永泰路841号。

法定代表人：瞿敏。

委托诉讼代理人：姚建华，男，上海飞逸酒家有限公司工作。

委托诉讼代理人：陈丽，上海汉宗律师事务所律师。

第三人：上海致力诚建设工程有限公司，住所地上海市浦东新区川沙镇妙境路340号301室。

法定代表人：司兴华，执行董事。

委托诉讼代理人：姚剑锋，男，上海致力诚建设工程有限公司工作。

原告上海市浦东新区生态环境局基建项目和资产管理事务中心与被告上海飞逸酒家有限公司房屋租赁合同纠纷一案，本院于

2023年2月8日立案后，依法适用简易程序，于2023年3月23日公开开庭进行了审理。后经原告申请，本院依法追加上海致力诚建设工程有限公司作为第三人参加诉讼，并依法转为普通程序，由审判员独任审理，于2023年7月20日再次公开开庭进行了审理。原告上海市浦东新区生态环境局基建项目和资产管理事务中心的委托诉讼代理人黄滢、被告上海飞逸酒家有限公司的委托诉讼代理人姚建华、陈丽、第三人上海致力诚建设工程有限公司的委托诉讼代理人姚剑锋到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告上海市浦东新区生态环境局基建项目和资产管理事务中心向本院提出诉讼请求：1、判令被告立即搬离上海市浦东新区永泰路755弄17号边房屋，将该房屋返还给原告；2、判令被告按每年12,000元的标准，向原告支付自2018年1月1日起至2018年12月31日止的占有使用费12,000元；3、判令被告按每月20,000元的标准，向原告支付自2019年1月1日起至实际返还房屋之日止的占有使用费；4、判令被告承担本案诉讼费用。事实和理由：上海市浦东新区永泰路755弄17号边房屋（以下简称系争房屋）原系上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局（以下简称“浦东新区环保市容局”）下属浦东新区三林城市管理署管理的国有资产（以下简称“系争房屋”），使用面积约88平方米，原本作为小区配套的垃圾厢房。2015年，根据浦东新区环保市容局对局“两非”资产的集中管理体制的要求，三林城市管理署将系争房屋资产的行政管理权移交浦东新区环保市容局，由环保市容

局下属单位即原告对局系统内的国有资产进行统一管理。2015年3月起，原告委托上海致力诚建设工程有限公司（以下简称“致力诚公司”）作为房屋代管人与被告就系争房屋签订《浦东新区环保市容局“两非”资产房屋租赁合同》。致力诚公司（甲方）与被告（乙方）分别于2015年、2016年和2017年共签订三份租赁合同。根据2017年合同约定，租期为2017年1月1日起至12月31日止，年租金12,000元，租赁期满，甲方有权收回房屋。2017年租赁合同到期后，致力诚公司未与被告再签订合同，被告亦不再支付租金但并未返还房屋。2018年系争房屋资产权属由三林城市管理署调拨归原告所有。2019年1月，原告向被告发出房屋租赁合同终止及清退告知书，告知被告合同已于2017年12月31日到期，要求被告于2019年1月25日前付清2018年的占有使用费12,000元并按原状返还系争房屋及附属设施，付清使用期间所产生的所有水、电、燃气等公用事业费。然而时至今日，虽经原告多次催促搬离，但被告仍以种种理由拖延拒绝交还房屋，故原告起诉，要求判如所请。

被告上海飞逸酒家有限公司辩称，不同意原告的诉讼请求。原告并非案涉房屋的权利人，不是适格主体，起诉缺乏事实依据，应依法驳回其起诉。即便原告证明了其具有基础权利，但其在房屋使用性能显著提高后要求返还房屋，严重损害答辩人的合法权益，也违反诚实信用原则，不应予以提倡。同时，原告主张的租金金额过高，缺乏合理性、正当性。

第三人致力诚公司述称，第三人受原告的委托，全权办理系争房屋的出租事宜，根据委托人的要求，第三人与被告签订了租赁合同，租赁合同到期后，第三人表示不再与被告续签合同，被告也不再支付租金。第三人与原告之间的合同 2017 年到期后结束合作关系，未参与后续事件，同意由原告行使本案的合同权利。

经审理查明，原告自 2014 年起委托第三人致力诚公司运维管理包括系争房屋在内的浦东新区环保市容局系统各单位所有的资产。双方于在 2014 年至 2017 年期间，每年签订《浦东新区环保市容局非生产、非办公用房屋（土地）资产委托运维管理合同》，最后一次合同有效期至 2017 年 12 月 31 日止。

2015 年 3 月 31 日，第三人作为甲方（出租方）、被告作为乙方（承租方），签订《上海市浦东新区环保市容局“两非资产”房屋租赁合同及安全消防治安责任书》，约定甲方将系争房屋出租给乙方，建筑面积 88 平方米。甲方作为该房屋的代管人与乙方建立租赁关系。乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为厨房使用。租期自 2015 年 4 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日，租金为 9,000 元。租金每年支付一次，在合同签订后 15 日内支付。租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应在租赁期满后一周内返还。如无故拖延归还房屋期限，甲方有权按月租金的两倍（不足一月按一月计）向乙方收取该房屋占用期间使用费。

上述合同到期后，第三人与被告于 2016 年 1 月签订《房屋租赁合同》，约定乙方续租系争房屋，约定租期至 2016 年 12 月 31

日止，年租金为 12,000 元。

上述合同到期后，2017 年 1 月，第三人与被告再次续签《房屋租赁合同》，约定租期自 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止，年租金 12,000 元。

上述合同到期后，第三人与被告未再签订的租赁合同，被告亦未再向第三人支付过租金。

2019 年 1 月 8 日，原告向被告发出《上海市浦东新区环保市容局房屋租赁合同终止及清退告知书》，告知租赁合同已于 2017 年 12 月 31 日到期，合同期满后不再续签。要求被告于 2019 年 1 月 25 日之前支付 2018 年度的占用费 12,000 元，按原状返还房屋及其他附属物品、设备设施并结清水电煤气等。

之后，被告并未返还房屋，亦未再支付费用。

2023 年 2 月 8 日，原告提起本案诉讼。

本院认为，本案事实发生于《中华人民共和国民法典》颁布实施之前，应当适用当时的法律。原告依照合同法第 403 条关于隐名代理中委托人的介入权，主张第三人与被告签订的房屋租赁合同项下出租人的权利义务，系对自身权利主张的选择，被告认为本案应为占有纠纷的意见，不予采纳。根据合同法第 403 条第 1 款规定，受托人以自己的名义与第三人订立合同时，第三人不知道受托人与委托人之间的代理关系的，受托人因第三人的原因对委托人不履行义务，受托人应当向委托人披露第三人，委托人因此可以行使受托人对第三人的权利。但是，第三人与受托人订

立合同时如果知道该委托人就不会订立合同的除外。本案中，第三人受原告的委托与被告签订房屋租赁合同，并在合同中载明：甲方作为该房屋的代管人与乙方建立租赁关系。被告应对第三人系代理人身份知晓并且认可。在房屋租赁合同关系中，租赁期限届满，承租人应当向出租人返回租赁物。现合同租赁期限已于2017年12月31日届满，双方并未达成续租协议，被告理应向出租人返回房屋并支付占用费，原告作为委托人，有权行使介入权，向被告主张出租人的合同权利。关于占用费标准，当事人对于自己提出的主张，有责任提供证据加以证明。原告要求2019年以后按照每月20,000元计取占用费，未能提供充分证据证明，原合同约定的年租金12,000元系双方协商的结果，具有一定的客观性，且符合当事人预期，故本院判令占用费按此标准计算。

依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条第二款、1999年《中华人民共和国合同法》第四百零三条第一款、第二百三十五条、之规定，判决如下：

一、被告上海飞逸酒家有限公司应于本判决生效之日起十日内搬离上海市浦东新区永泰路755弄17号边房屋并将上述房屋返还给原告上海市浦东新区生态环境局基建项目和资产管理事务中心；

二、被告上海飞逸酒家有限公司应于本判决生效之日起十日内支付原告上海市浦东新区生态环境局基建项目和资产管理事务中心占有费，按照每年12,000元的标准，自2018年1月1日起

计算至被告实际返还房屋之日止。

如果未按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》第二百六十条及相关司法解释之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 11,920 元，由原告上海市浦东新区生态环境局基建项目和资产管理事务中心负担 10,620 元，被告上海飞逸酒家有限公司负担 1,300 元。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审 判 员 刘 露



二〇二三年十月十二日

本件与原本核对无异

书 记 员 马燕燕

附：相关法律条文

一、《中华人民共和国合同法》

第二百三十五条 租赁期间届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租赁物的性质使用后的状态。

第四百零三条 受托人以自己的名义与第三人订立合同时，第三人不知道受托人与委托人之间的代理关系的，受托人因第三人的原因对委托人不履行义务，受托人应当向委托人披露第三人，委托人因此可以行使受托人对第三人的权利，但第三人与受托人订立合同时如果知道该委托人就不会订立合同的除外。

.....

二、《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百六十条 被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行给付金钱义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行其他义务的，应当支付迟延履行金。

三、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》

第一条

.....

民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司

法解释的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外。

一、关于三林北港南侧城中村 1 户未拆迁居民污水治理

区河长办治污部已于 10 月 13 日上午会同三林镇河长办、东明街道管理办赴现场进行实地踏勘并协调沟通,已落实三林镇河长办牵头解决,将该排河口封堵并出具解决方案将污水纳入市政污水管网。

二、关于三林路(上南路—环林西路)市政雨污水管网联通工程

受规划云台路(永泰路—尚博路)未建成和原水管穿越影响,金谊河畔小区、金色雅筑小区原水管北侧区域无法重力流排放至市政污水管道,只能通过小区内部提升泵站压力流穿越原水管后接入原水管南部区域,再通过小区内部管道重力流排放至永泰路、环林西路市政污水管道。

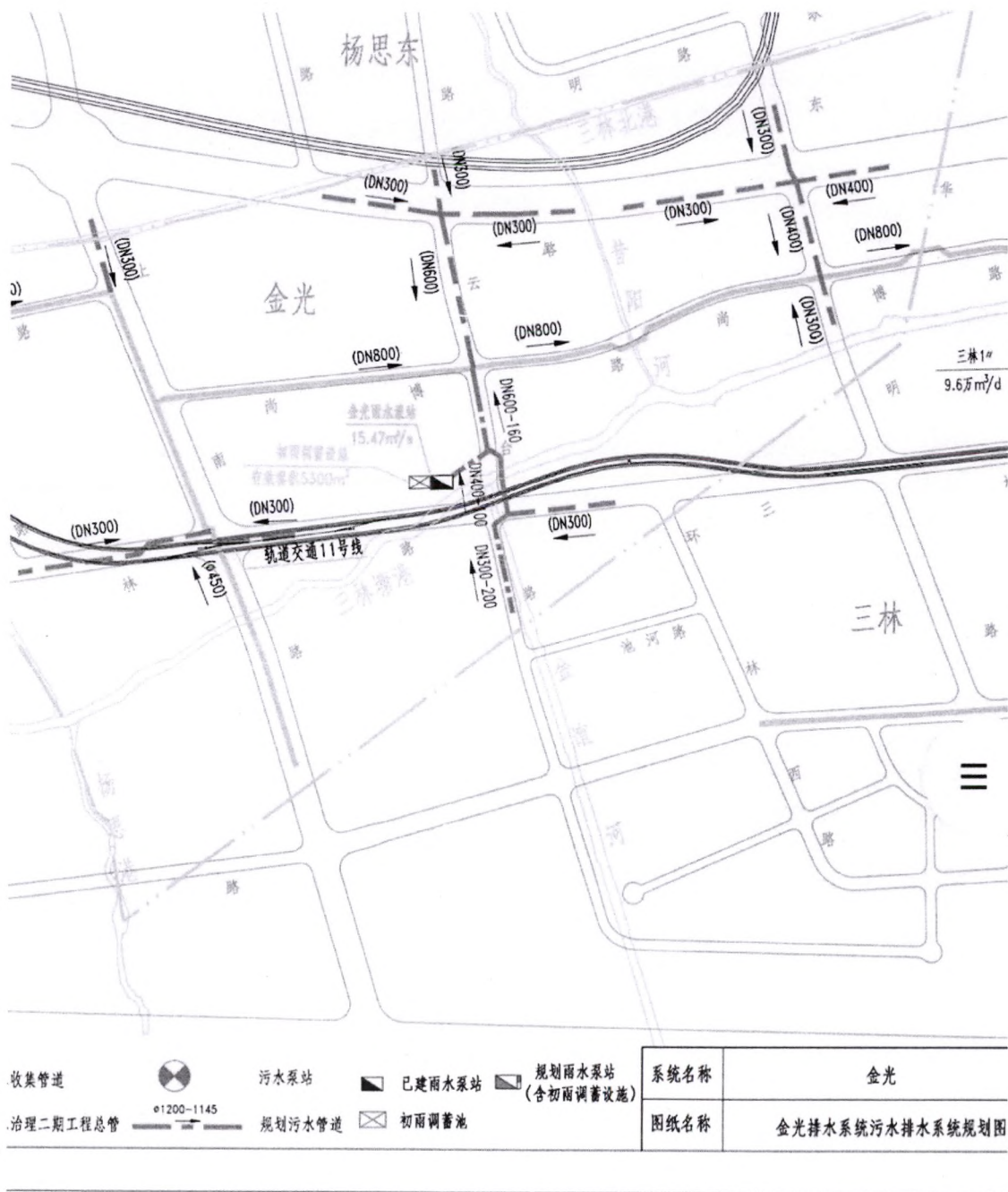
该区域污水规划以原水管为界,分为金光、三林城两个污水系统。金光系统中三林路(环林西路—规划云台路)规划污水走向为:自东向西排入规划云台路,再经云台路自南向北接入尚博路污水管道后输送至三林 1#污水泵站;三林城系统中三林路(原水管至环林东路)的污水走向为:自西向东接入环林东路污水管道后输送至三林 1#污水泵站。(规划方案详见附件)

为解决金谊河畔、金色雅筑两个小区原水管北侧区域污水排放问题,初步确定两个方案:

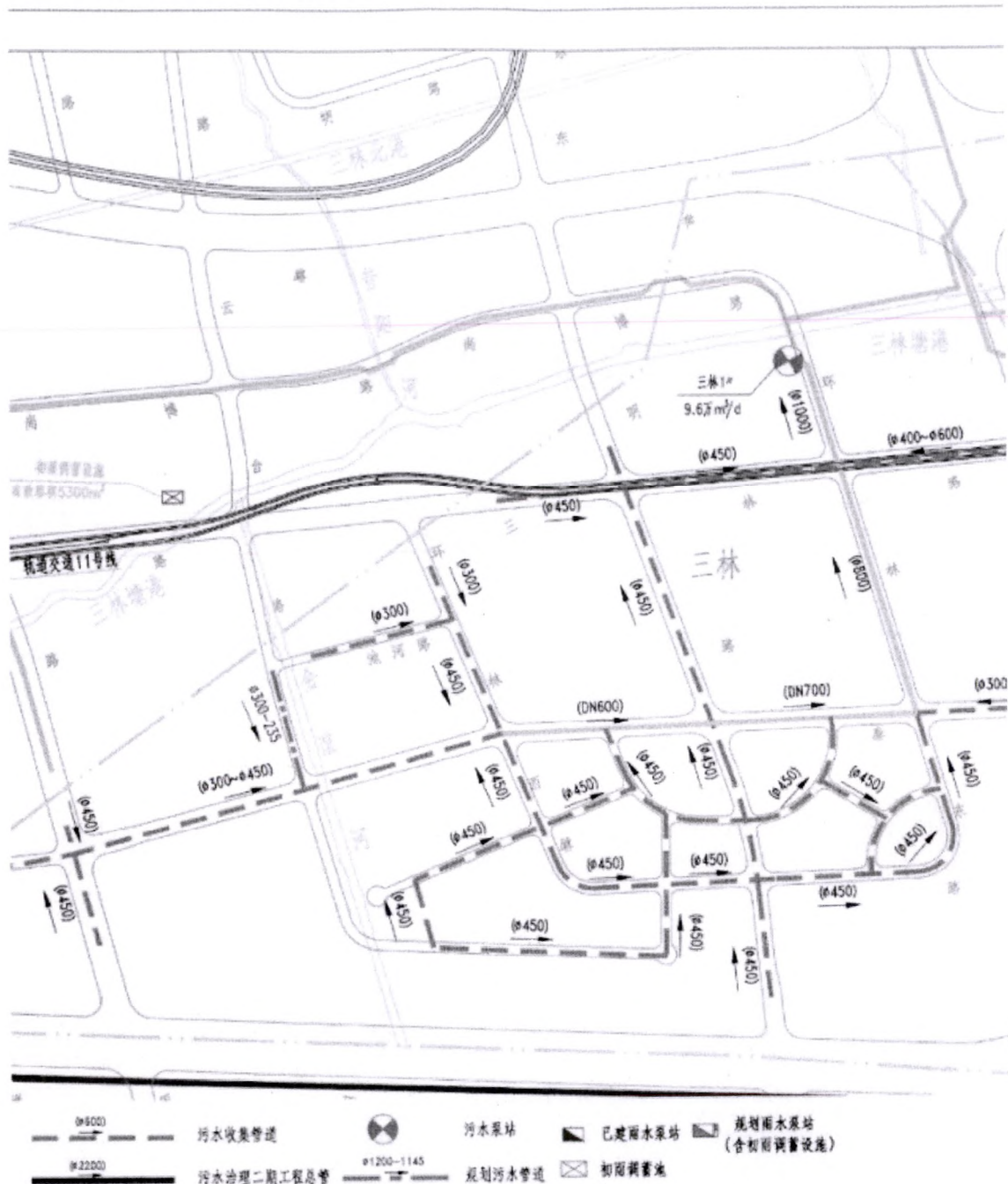
方案一是按金光系统规划污水走向,将三林路(环林西路—规划云台路)已建污水管道,自东向西接入云台路规划管道后经尚博路输送至三林 1#污水泵站。该方案需要协调区建交委、三林中房加快推进实施云台路(永泰路—尚博路)道路新建。

方案二是采取临时措施,将三林路(环林西路—规划云台路)已建污水管道接入三林路原水管东侧已建污水管道,临时通过三林城污水系统排放污水。因该方案需穿越原水管道、且位于轨交

11 号线保护范围，需对小区内部排水管道和三林路市政污水管进行测量后进一步评估可行性。建议小区内部管道由街道落实专业单位测量；市政管道由我局落实专业单位测量。如测量后评估相关方案可行，建议调整列入东明路街道小区雨污混接项目实施范围。



附图 1: 金光污水规划系统图



附图二： 三林城污水规划系统图

三、关于小区供水改造

老旧住宅小区二次供水设施改造涉及居民供水安全，市、区供水行业部门高度关注。自 2015-2018 年全市实施 2000 年以前老旧小区二次供水设施改造至今，为推进新一轮改造及移交接管，实现自来水公司管水到表，市供水、市住建等

部门多次召集市城投水务、各区水务局、自来水公司研究讨论实施方案。

2023年8月份，市供水中心启动郊区供水范围内未接管住宅小区二次供水设施调查，为后续面上二次供水设施改造打好基础。具体实施路径、资金政策、时间安排，各区将根据市统一部署推进。

结合新区街道老旧小区供排水设施改造事权下放情况，考虑到居民诉求，若街道先行实施，我局将参照《浦东新区生态环境局关于老旧小区供水设施改造事权下放的管理办法》，全力配合，做好技术服务及行业管理。