**龙锦综合开发（成都）有限公司与成都厚锋润泽商贸有限公司租赁合同纠纷一审民事判决书**

成都市锦江区人民法院

民事判决书

（2015）锦江民初字第2367号

原告龙锦综合开发（成都）有限公司（成都）有限公司。住所地：四川省成都市锦江区。

法定代表人陈国邦，龙锦综合开发（成都）有限公司总经理。

委托代理人张磊，四川恒和信律师事务所律师。

委托代理人钟相坤，四川恒和信律师事务所律师。

被告成都厚锋润泽商贸有限公司。住所地：成都市锦江区。

法定代表人苏厚彬。

原告龙锦综合开发（成都）有限公司（简称龙锦公司）与被告成都厚锋润泽商贸有限公司（简称厚锋润泽公司）租赁合同纠纷一案，于2015年3月31日向本院起诉，本院受理后，依法由审判员李军适用简易程序于2015年5月5日公开开庭进行了审理。原告龙锦公司的委托代理人钟相坤到庭参加诉讼。被告厚锋润泽公司经本院传票传唤无正当理由未到庭参加诉讼，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条“被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决”的规定，本案现已缺席审理终结。

原告龙锦公司诉称，龙锦公司与厚锋润泽公司签订《租赁合同》，约定：龙锦公司将位于成都市锦江区红星路的成都国际金融中心商场地下第一层LG141-LG142商铺及地下二层LG231-LG232号商铺出租给厚锋润泽公司，租期五年。厚锋润泽公司须每月按时向龙锦公司支付租金、商场服务费、推广费及水电费等费用，如逾期未支付，须从逾期之日起按欠款金额的0.03%支付滞纳金，且若拖欠款项超过7天，龙锦公司有权解除合同。另，龙锦公司与厚锋润泽公司于2014年7月17日签订《成都国际金融中心租赁合同补充合同》，约定龙锦公司将地下一层LG1S12储物室出租给厚锋润泽公司，租赁期限为三年，厚锋润泽公司须每月按时向龙锦公司支付储物室租金。2013年11月14日，龙锦公司按照合同约定将LG141-LG142商铺及LG231-LG232号商铺交付给被告厚锋润泽公司使用。且已于2014年9月23日将LG1S12储物室交付厚锋润泽公司使用。厚锋润泽公司在租赁期间未按照合同约定履行支付租金等费用的义务，拖欠应付龙锦公司各项费用。截止2015年3月16日，厚锋润泽公司仍拖欠龙锦公司各项费用包括2015年2月1日至2015年3月31日期间LG141-LG142号商铺及LG231-LG232号商铺的租金454280元。推广费21640元，商场服务费162300元。2015年3月1日至2015年3月31日期间LG1S12储物室的租金4350元；2014年1月1日至2014年5月14日及2014年11月12日至2015年3月11日期间电费142136.96元。另，厚锋润泽公司尚拖欠龙锦公司装修期间的工作证费用250元、工作证押金费用1250元。经龙锦公司多次催收，厚锋润泽公司至今未支付上述拖欠款项。请求判令：1、被告厚锋润泽公司向原告龙锦公司支付租金458630元、推广费21640元、商场服务费162300元、电费142136.96元；2、被告厚锋润泽公司按0.03%／天向原告龙锦公司支付自前述费用拖欠之日起至清偿之日期间的滞纳金（暂计算至2015年3月16日滞纳金金额为14039.61元）；3、被告厚锋润泽公司支付装修期间的工作证费用250元、工作证押金费用1250元；4、被告厚锋润泽公司向原告龙锦公司支付律师代理费47000元；5、被告厚锋润泽公司承担本案全部诉讼费用。

原告龙锦公司为支持其诉讼主张及请求，向本院提交了如下证据：

1、原告营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证明书、被告企业法人营业执照、税务登记证，拟证明原、被告主体资格。

2、《租赁合同》，拟证明原、被告签订租赁合同明确约定原告将成都国际金融中心LG141-LG142及LG231-LG232号商铺租赁给被告使用，约定了租金、商场服务费、推广费标准及支付时间、违约责任等事项。

3、国有土地使用证、关于国际金融中心产权正在办理中的情况说明，拟证明原告系租赁房屋开发商和合法所有权人，有权向被告出租涉诉房屋并享有租赁合同约定的出租人权利。

4、《成都国际金融中心租赁合同补充合同》，拟证明原、被告签订补充合同约定原告将成都国际金融中心LG1S12储物室租赁给被告使用，并约定了租金标准及支付时间等事项。

5、商铺交接表、商铺交接清单，拟证明原告于2013年11月14日将LG141-LG142及LG231-LG232号商铺交付给被告使用，且于2014年9月23日将LG1S12储物室交付给被告使用，原、被告双方按合同约定办理了交接手续，原告履行了租赁场地的交付义务。

6、实测面积函，拟证明原、被告租赁房屋交付后经测量确定LG141-LG142商铺的面积为539平方米，LG231-LG232号商铺的面积为543平方米，LG1S12储物室的面积为29平方米。

7、电费明细表、电表抄表照片、商铺用电量统计表、缴款通知单、电费预估计算表及电表照片，拟证明被告自2014年11月12日至2015年3月11日期间实际使用发生电费金额为91976.36元以及2014年1月1日至2014年5月15期间预估电费金额为50160.60元。

8、催收费用律师函、律师函邮寄及签收证明材料，拟证明原告通过邮寄的方式发送律师函向被告催收所欠款项。

9、关于应收工作证费用及押金的账单、装修指南，拟证明施工期间被告向原告申请办理装修期工作证，根据装修指南，被告需向原告支付工作证的费用和押金，但被告至今未支付部分工作证的费用及押金。

10、专项法律服务合同、律师费发票、中国建设银行网上银行电子回单、委托付款书，拟证明原告委托四川恒和信律师事务所处理原告与被告租赁合同纠纷，并向四川恒和信律师事务所支付律师代理费47000元。

被告厚锋润泽公司未作答辩。

经审查，龙锦公司提交的第6项证据《实测面积函》，出具人为成都夏利文物业管理有限公司，该公司与本案租赁合同纠纷有何关系，龙锦公司未举证证明，龙锦公司亦未举证证明《实测面积函》经合同双方当事人确认，对该证据，本院不予采纳。龙锦公司提交的第7项证据中的电费预估计算表，系龙锦公司单方制作，未经厚锋润泽公司确认，龙锦公司亦未提交其他有效证据予以印证；缴款通知单出具人为成都夏利文物业管理有限公司，与本案无关，均不予采纳。龙锦公司提交的第9项证据，其内容与《租赁合同》无关，不予采纳。龙锦公司提交的上述其他证据，与本案纠纷有关联，厚锋润泽公司经本院传票传唤未到庭参加诉讼，其行为应视为放弃对龙锦公司的诉讼主张及所提交的案件证据进行抗辩及质证，故本院予以采信，作为认定本案事实的依据。

根据上述有效证据及当事人庭审陈述，本案查明以下事实：

龙锦公司于2010年取得了成都市锦江区大慈寺路以南、红星路步行街以东、江南馆街以北、纱帽街以西的商业用地的开发权，并修建了成都国际金融中心，龙锦公司系成都国际金融中心的产权人。

龙锦公司（出租方、甲方）与厚锋润泽公司（承租方、乙方）签订《租赁合同》，约定：甲方将其所有的位于成都市锦江区红星路的成都国际金融中心地下第一层LG141-LG142商铺及地下第二层LG231-LG232商铺出租给乙方使用，租赁场地的实测面积约为1103平方米，其中，地下第一层LG141-LG142商铺实测面积为559平方米，地下第二层LG231-LG232商铺实测面积为544平方米（最终实质面积之厘定是根据出租方所量度之可出租范围作准）；租赁期限为自该商铺交付之日起五年；乙方应按以下规定向甲方每月支付保底租金／提成租金，保底租金或提成租金的支付以较高者为准，地下第一层LG141-LG142商铺第一年每月保底租金为210元／平方米、第二年每月保底租金为230元／平方米、第三年每月保底租金为250元／平方米、第四年每月保底租金为270元／平方米、第五年每月保底租金为290元／平方米，地下第二层LG231-LG232商铺第一年每月保底租金为180元／平方米、第二年每月保底租金为190元／平方米、第三年每月保底租金为210元／平方米、第四年每月保底租金为230元／平方米、第五年每月保底租金为250元／平方米，提成租金第一年及第二年按乙方的全部每月总营业额的12%计算、第三年及第四年按乙方的全部每月总营业额的13%计算、第五年按乙方的全部每月总营业额的14%计算；甲方将租赁场地交付乙方的实际交付日期起计4个月免租期，乙方不收取租金，但乙方仍须如期交缴本合同约定的商场服务费、推广费及其它杂费；乙方须每月向甲方支付商场服务费、推广费及其他杂费，商场服务费现为每月75元／平方米，推广费现为每月10元／平方米；甲方有权因运作成本上升而调整商场服务费用、推广费及其他杂费；乙方须按甲方或甲方指定管理单位规定支付与租赁场地有关之水、电、煤气及电话等费用及有关的保险金（如适用）；乙方须于甲方每月的首个工作日或之前向甲方支付保底租金、商场服务费、推广费，并于缴款通知单发出日期起7日内缴付所有的租赁场地已使用或消耗的煤气、水、电、电讯费等其他费用；逾期未付之租金、商场服务费、推广费或其他费用，乙方须从逾期的首个工作日起向甲方按日加付其欠款款项0.03%的滞纳金，直至付清所有欠付款项；乙方承诺于2013年12月3日或之前开始营业；甲方因向乙方催付租金、商场服务费、推广费或乙方须支付的其他费用而引起的所有合理费用和开支（包括但不限于合理的律师费），或甲方因行使租赁合同项下任何权利而引起的一切合理损失、费用、开支，均由乙方承担，甲方有权把该等合理损失、费用、开支当作债务向乙方追讨；甲方根据租赁合同，要求或收取乙方违约金，并不损害及影响甲方行使租赁合同赋予的任何其它权利和补救方式的权利。

2014年7月17日，龙锦公司（出租方、甲方）与厚锋润泽公司（承租方、乙方）签订《补充合同》，约定：甲方将其成都国际金融中心地下一层LG1S12储物室出租给乙方使用，租赁场地的实测面积约为29平方米（最终实质面积之厘定是根据出租方所量度之可出租范围作准）；租赁期限为自交付之日起三年；每月租金4350元，与保底租金同时支付。

2013年11月14日，龙锦公司将涉案商铺交付厚锋润泽公司。

2014年9月23日，龙锦公司将涉案储物室交付厚锋润泽公司。

庭审中，龙锦公司主张其量度的LG141-LG142商铺面积为539平方米，LG231-LG232商铺面积为543平方米，LG1S12储物室面积为29平方米。厚锋润泽公司在使用涉案商铺及储物室期间，尚有2015年2月1日至2015年3月31日期间LG141-LG142商铺及LG231-LG232商铺的租金、推广费、商场服务费，以及2015年3月1日至2015年3月31日期间LG1S12储物室的租金未向龙锦公司支付。

厚锋润泽公司在使用涉案商铺期间，另有2014年11月12日至2015年3月15日期间的电费91976.36元未向龙锦公司交纳。

另查明，龙锦公司就其与厚锋润泽公司租赁合同纠纷一案委托四川恒和信律师事务所提供代理服务，双方签订《专项事务法律服务合同》，约定一审代理费为47000元。四川恒和信律师事务所分别于2015年4月8日、4月30日向龙锦公司出具了37600元、9400元的律师代理费发票。龙锦公司委托龙锦综合开发（成都）商业及物业经营分公司分别于2015年4月15日、4月30日向四川恒和信律师事务所支付律师代理费37600元、9400元。

本院认为，龙锦公司系成都市锦江区红星路成都国际金融中心的所有权人，龙锦公司将该中心地下商铺及储物室出租给厚锋润泽公司，双方签订了《租赁合同》及《补充合同》，合同内容不违反法律、行政法规的禁止性规定，应属合法、有效。合同签订后，龙锦公司于2013年11月14日将涉案商铺交付厚锋润泽公司，于2014年9月23日将涉案储物室交付厚锋润泽公司。根据《租赁合同》的约定：厚锋润泽公司在收到龙锦公司交付商铺之日起，龙锦公司免租赁费4月，厚锋润泽公司仍须如期交缴本合同约定的商场服务费、推广费及其它杂费，厚锋润泽公司应于每月的首个工作日或之前向龙锦公司支付租金、商场服务费、推广费等。但厚锋润泽公司在使用涉案商铺后，未按约向龙锦公司足额交纳租金、商场服务费、推广费等相关费用，违反了《租赁合同》及《补充合同》的约定，应向龙锦公司承担违约责任。

关于租金、商场服务费、推广费以及电费和滞纳金问题。

龙锦公司于2013年11月14日将涉案商铺交付厚锋润泽公司使用。根据《租赁合同》约定，租金分为保底租金和提成租金。因龙锦公司未主张提成租金，本案对提成租金不予审查。龙锦公司主张的涉案商铺量度面积未超过合同约定面积，且厚锋润泽公司放弃抗辩，故本院予以确认。LG141-LG142商铺第二年每月保底租金为每月每平方230元，按龙锦公司主张的面积539平方米计算，LG141-LG142商铺第二年每月保底租金为123970元，2015年2月1日至2015年3月31日期间的租金应为247940元。LG231-LG232商铺第二年每月保底租金为每月每平方190元，按龙锦公司主张的面积543平方米计算，LG231-LG232商铺第二年每月保底租金为103170元，2015年2月1日至2015年3月31日期间的租金应为206340元。商铺租金共计454280元。LG141-LG142商铺、LG231-LG232商铺面积共计1082平方米，商场服务费为每月每平方米75元，每月的商场服务费为81150元；推广费每月每平方米10元，每月的推广费为10820元。2015年2月1日至2015年3月31日期间的商场服务费为162300元，推广费为21640元。根据《补充合同》约定，LG1S12储物室2015年3月1日至2015年3月31日期间的租金为4350元。上述款项厚锋润泽公司应向龙锦公司支付。

关于电费。龙锦公司提交的证据证明厚锋润泽公司在2014年11月12日至2015年3月15日期间产生的电费为91976.36元。龙锦公司主张该金额系2014年11月12日至2015年3月11日期间的费用，与其提交的证据证明的事实有所偏差，本院予以更正。根据《租赁合同》约定，该费用应由厚锋润泽公司承担。故龙锦公司要求厚锋润泽公司支付电费142136.96元，本院予以部分支持。关于电费滞纳金。《租赁合同》约定“于缴款通知单发出日期起计七（7）天内缴付所有在租赁场地已使用或消耗的煤气、水、电、电讯费等其它费用”。龙锦公司未提交有效证据证明其向厚锋润泽公司送达了缴款通知单。电费的滞纳金应从龙锦公司向厚锋润泽公司主张权利之日开始计算，即龙锦公司提起本案诉讼之日2015年3月31日。滞纳金标准为每日0.03%。

关于租金、商场服务费、推广费的滞纳金。厚锋润泽公司未按约向龙锦公司履行给付租金、商场服务费、推广费的义务，根据《租赁合同》的约定：厚锋润泽公司应付的租金、商场服务费、推广费的交纳时间应当为每月的首个工作天或之前，逾期交纳应从逾期的首个工作日起向龙锦公司按日加付其欠款款项0.03%的滞纳金，直至付清所有欠付款项。故龙锦公司要求厚锋润泽公司按每日0.03%支付租赁期间尚欠商铺租金、商场服务费、推广费的滞纳金，符合双方的约定，也不违反法律规定，本院予以支持。厚锋润泽公司应于2015年2月2日支付2015年2月1日至2月28日期间的商铺租金、商场服务费、推广费共计319110元。相应滞纳金应从2015年2月3日起计算至给付之日止。厚锋润泽公司应于2015年3月2日支付2015年3月1日至3月31日期间的商铺租金、商场服务费、推广费以及储物室租金共计323460元。相应滞纳金应从2015年3月3日起计算至给付之日止。

关于律师代理费。《租赁合同》约定：龙锦公司因向厚锋润泽公司催付租金、商场服务费、推广费或厚锋润泽公司须支付的其他费用而引起的所有合理费用和开支（包括但不限于合理的律师费），龙锦公司有权向厚锋润泽公司追讨。龙锦公司委托四川恒和信律师事务所代理本案诉讼，向四川恒和信律师事务所支付律师费47000元。对该费用是否超过司法行政管理部门规定的律师费收费标准，厚锋润泽公司未作出相应抗辩。故龙锦公司要求厚锋润泽公司承担律师费47000元，本院予以支持。

龙锦公司主张的装修期间的工作证费用、工作证押金费用，不属于本案租赁合同纠纷审理的范围，不予支持。

据此，依照《中华人民共和国合同法》第八条、第六十条第一款、第一百零七条、第二百二十六条（法律条文全文附后）之规定，判决如下：

一、被告成都厚锋润泽商贸有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告龙锦综合开发（成都）有限公司支付2015年2月1日至2015年3月31日期间的商铺租金458630元、商场服务费162300元、推广费21640元。

二、被告成都厚锋润泽商贸有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内按每日0.03%向原告龙锦综合开发（成都）有限公司支付应付商铺租金、商场服务费、推广费的滞纳金（1、以319110元为基数，从2015年2月3日起计算至给付之日止；2、以323460元为基数，从2015年3月3日起计算至给付之日止）。

三、被告成都厚锋润泽商贸有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告龙锦综合开发（成都）有限公司支付2014年11月12日至2015年3月15日期间的电费91976.36元，并按每日0.03%向原告龙锦综合开发（成都）有限公司支付自2015年3月31日起至给付之日止的滞纳金。

四、被告成都厚锋润泽商贸有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向原告龙锦综合开发（成都）有限公司支付律师代理费47000元。

五、驳回原告龙锦综合开发（成都）有限公司的其他诉讼请求。

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。

案件受理费减半收取6066元，由被告成都厚锋润泽商贸有限公司负担5800元，原告龙锦综合开发（成都）有限公司负担266元。

如不服本判决，可在本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交副本，上诉于四川省成都市中级人民法院。

审判员 李军

二〇一五年六月二十九日

书记员 丁勤琴



**在线查看此案例**