**龙锦综合开发（成都）有限公司与成都布雷特餐饮管理有限责任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

（2017）川0104民初87号

原告:龙锦综合开发（成都）有限公司，住所地四川省成都市锦江区大慈寺路17号。

法定代表人：陈国邦，龙锦综合开发（成都）有限公司总经理。

委托诉讼代理人：钟相坤，四川恒和信律师事务所律师。

委诉讼托代理人：张磊，四川恒和信律师事务所律师。

被告：成都布雷特餐饮管理有限责任公司，住所地成都市锦江区红星路三段1号成都国际金融中心商场L707号。

法定代表人：宋婧，成都布雷特餐饮管理有限责任公司总经理。

原告龙锦综合开发（成都）有限公司（简称龙锦公司）与被告成都布雷特餐饮管理有限责任公司（简称布雷特公司）租赁合同纠纷一案，本院于2017年1月4日立案受理后，依法适用简易程序，于2017年2月27日公开开庭进行了审理，原告龙锦公司的委托诉讼代理人钟相坤、张磊到庭参加诉讼。被告布雷特公司经传票传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼，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”之规定，本案现已缺席审理终结。

原告龙锦公司向本院提出诉讼请求：1、判令确认《租赁合同》及补充合同、《转让承租权的协议》于2016年11月16日解除；2、判令被告向原告支付L707商铺租金23800元、推广费2856元、商场服务费16184元、空调装置使用费1333.33元，L707平台租金2186.67元，电费15361.92元、水费484.8元；3、判令被告按照0.03％/天向原告支付第2项诉讼请求所列各项费用自拖欠之日起至偿清之日期间的滞纳金（暂计算至2016年12月31日滞纳金金额为1219.03元）；4、判令被告按照合同约定之状态将承租房屋返还给原告、承租租赁场地恢复原状的全部费用；并向原告支付自合同解除之次日（即2016年11月17日）至原告实际收回租赁场地之日止期间的场地占用使用费（日租金的1.5倍计算）、推广费（15元/月/平方米）、商场服务费（85元/月/平方米）、空调装置使用费（2500元/月），及占用期间被告实际使用并发生的电费（单价：1.4元/度）、水费（单价：4.8元/平方米）；5、判令被告向原告支付律师代理费14000元、公证费500元；6、判令确认保证金235620元归原告所有；7、判令被告向原告赔偿免租期费用477082.32元及再出租前的空置期损失260755元；8、判令被告承担本案全部诉讼费用。事实和理由：原告与案外人布雷特股份有限公司签订《租赁合同》约定原告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七层L707号商铺出租给布雷特公司，租期六年，承租人须每月按时向原告支付租金、商场服务费、推广费及水电等费用，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，且若拖欠款项超过七天，原告有权解除合同。后原告与布雷特公司另行签订《成都国际金融中心租赁合同补充合同》，约定原告将L707号商铺外的L707LA平台出租给布雷特公司使用，布雷特公司须按月支付租金，逾期支付的，原告有权按照所欠费用每日5％向承租方加收滞纳金。另，原告与布雷特公司签订《成都国际金融中心租赁合同补充合同》约定原告提供空调服务，承租方需按2500元/月的价格向甲方支付空调装置使用费；2013年12月4日原告将租赁房屋交付给布雷特股份有限公司使用。2013年12月31日，原告与布雷特公司、被告签订《转让承租权协议》，约定由被告取代布雷特公司成为《租赁合同》的承租人并承接《租赁合同》项下的全部权利义务。合同签订后被告多次拖欠原告租金、商场服务费等费用，原告曾于2015年4月21日向贵院提起诉讼向被告追讨拖欠的各项费用。后经协商各方就还款事宜达成一致，且原被告双方与布雷特公司签订协议明确约定，三方将继续履行《租赁合同》及《转让承租权协议》，租赁期限自L707号商铺实际交付日起连续计算。但被告在后续使用商铺过程中继续长期拖欠各项费用（其中2016年10月31日前被告拖欠的租金、商场服务费、推广费以及2016年9月15日前的水电费已另案起诉），原告多次向贵院提起诉讼追讨各项欠费，但被告至今未支付任何费用。故原告依据合同约定向被告发出解除合同的书面通知，该通知于2016年11月16日送达被告。截止合同解除之日，被告尚拖欠原告各项费用。且鉴于合同解除后被告至今未将租赁房屋返还给原告。鉴于被告的严重违约行为，原告有权根据合同约定解除合同、收回租赁场地，并且原告有权没收被告支付的保证金、并向被告追讨已使用的免租期费用、租赁场地再出租前的空置期的租金等各项损失。为此，原告特向人民法院提起诉讼。

被告布雷特公司未作答辩，也未向本院提交证据材料。

经审理查明，原告于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，原告系成都国际金融中心的产权人。

原告（出租方、甲方）与布雷特股份有限公司（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三段1号国际金融中心商场第七层L707号商铺租赁给乙方使用，租赁场地的实测面积预测为357平方米（以上面积只供参考用，最终实质面积根据出租方所量度之可出租范围为准）；租赁期自本合同约定的实际场地交付日起计六年；乙方每月须向甲方支付保底租金，第1年、第2年的每月每平方米建筑面积租金为115元，月租金为41055元；第3年、第4年的每月每平方米建筑面积租金为人民币125元，月租金为44625元；第5年、第6年的每月每平方米建筑面积租金为135元，月租金为48195元；免租期为四个月，为场地交付乙方的实际交付日期起计四个月；乙方须按月向甲方指定的管理单位支付商场服务费、推广费及其它杂费，商场服务费现为每月每平方米75元，推广费现为每月每平方米10元；甲方或甲方指定管理单位有权因应运作成本上升而调整商场服务费用、推广费及其它杂费，以维持该大厦之管理质量，但以不违反政府有关规定为限度；乙方须于每月的首个工作天或之前向甲方支付保底租金，乙方必须于每月之首五(5)天内向甲方提交上月之总营业额，向甲方提供详细资料……甲方将根据乙方提交之资料计算提成租金，如乙方在该月之提成租金高于保底租金，甲方会向乙方发出提成租金通知书，乙方须按甲方所发出之提成租金通知书在下一个月之首个工作天或之前向甲方补交上述提成租金与保底租金之相差金额；乙方同时按甲方的规定，于每月首个工作天内或之前支付商场服务费、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、推广费或其它费用，乙方须从逾期的首个工作天起向甲方按日加付其欠款款项0.03%滞纳金，直至付清所有欠付款项；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），或一切合理损失、费用、开支，均由乙方承担。双方签订《租赁合同补充合同》约定了变更租赁场地的具体位置。原告与布雷特股份有限公司签订《租赁合同补充合同》，约定：甲方同意提供位于第七层L707号商铺外的L707LA平台位置给乙方独占使用；该平台位置的实测面积为82平方米；在乙方依租赁合同有效承租L707号商铺的基础上，乙方须于租赁合同约定乙方每月向甲方支付L707号商铺的保底租金的支付日期向甲方支付每月每平方米50元作为该平台位置的场地使用费；乙方须于本补充合同成立日向甲方支付场地使用费的保证金12300元；全期免收商场服务费及推广费；乙方须按甲方或甲方指定管理单位规定支付与该平台位置有关之水、电、煤气及电话费等费用及有关保险金(如适用)；乙方必须依照本补充合同约定支付相关费用，逾期支付的，甲方有权就乙方所欠费用每日5%向乙方加收滞纳金；租赁合同中有关租赁场地的所有条款，除本合同有特别约定之外，均同时适用于该平台位置；本合同在双方签字之日成立，自租赁合同生效之日起生效。原告与布雷特股份有限公司签订《租赁合同补充合同》，约定：甲方将安装空调装置并向乙方承租的商铺在正常营业时间内提供空调服务；乙方须于每月首个工作天或之前向甲方支付保底租金同时向甲方定额支付空调装置使用费2500元。

原、被告与布雷特股份有限公司签订《转让承租权的协议》，协议约定：自2013年12月31日起，原告同意布雷特股份有限公司将L707号商铺的承租权转让给被告，由被告完全取代布雷特股份有限公司成为《租赁合同》的承租人并承接《租赁合同》项下的全部权利义务。

上述《租赁合同》及补充合同签订后，被告向原告支付了保证金235620元；原告于2013年8月2日向被告出具了相应金额的《收据》。

2013年12月4日，原告与布雷特股份有限公司签订《店铺交接表》，原告将涉案房屋交付布雷特股份有限公司。2013年12月12日，原告向布雷特股份有限公司发出《实测面积函》，主要内容为根据现场量度后，现确认成都国际金融中心L7层07号商铺实测面积为357平方米，此后每月的相关费用将按此最终实测面积进行计算。2014年3月21日，原告向布雷特股份有限公司发出《实测面积函》，主要内容为根据现场量度后，现确认成都国际金融中心第七层L707LA号平台实测面积为82平方米，此后每月的相关费用将按此最终实测面积进行计算。

2015年3月31日，原告向被告发出《成都国际金融中心2015年度商场服务费及推广费调整通知》，告知从2015年5月1日起商场服务费收费标准从每月每平方米75元调整为85元，推广费收费标准从每月每平方米10元调整为15元。被告工作人员签收了该通知。

被告自2016年11月起未按约定支付商铺租金23800元、平台租金2186.67元及商场服务费16184元(其中L707号商铺租金从2016年11月1日至2016年11月16日期间，租金标准按照125元/平方米/月计算，面积按357平方米计算；L707LA平台租金从2016年11月1日至2016年11月16日期间，标准按照50元/平方米/月，面积按照82平方米计算；L707号商铺服务费标准按照85元/平方米/月计算，面积按357平方米计算，时间为2016年11月1日至2016年11月16日期间)；被告自2016年11月起未按约定支付推广费2856元(L707号商铺推广费标准为15元/平方米/月，面积为357平方米，时间为2016年11月1日至2016年11月16日期间)；被告未按约定支付空调使用费1333.33元（每月2500元，时间为2016年11月1日至2016年11月16日期间)；被告未按约定支付2016年9月15日2016年11月15日的电费，2016年5月15日至2016年9月15日期间产生电费15361.92元，被告未按约定支付2016年10月至2016年11月的水费，2016年10月至2016年11月期间产生水费484.8元，由原告代为支付。

2016年11月15日，原告采用公证邮寄送达的方式向被告发出《关于解除<转让承租权的协议>、<租赁合同龙锦综合开发（成都）有限公司与布雷特股份有限公司有关成都国际金融中心商场L707号商铺>、各<成都国际金融中心租赁合同>补充合同及收回L707号商铺、L707LA平台的通知》，载明“贵司因拖欠L707号商铺的租金、商场管理费、推广费、空调装置使用费、水、电费及L707LA平台使用费等费用，龙锦公司分别于2016年6月22日、2016年8月22日、2016年9月22日向贵司发送了律师函收欠费，并多次向锦江区人民法院提起诉讼追讨欠费，但贵司至今仍未支付。龙锦公司决定解除与贵司签署的《转让承租权的协议》、《租赁合同龙锦综合开发（成都）有限公司与布雷特股份有限公司有关成都国际金融中心商场L707号商铺》、各《成都国际金融中心租赁合同》补充合同及收回L707号商铺、L707LA平台，并没收贵司支付的保证金，贵司自本通知发出之日起7日内将租赁物业依照《租赁合同》及《补充合同》约定的状态交还龙锦公司、办理终止合同、交还租赁物业的相关手续，并清缴上述欠付的费用和赔偿龙锦公司的损失，否则龙锦公司将聘请公证人员进入租赁场地回收租赁物业并清点、处置贵司留存在租赁物业内的财产和设施，由此发生的一切费用和损失由贵司承担。”四川省成都市国力公证处对原告发出上述通知的邮寄过程进行了工作，并收取公证费500元。上述邮寄查询单显示被告于次日即2016年11月16日收到该通知。

原告就其与被告租赁合同纠纷委托四川恒和信律师事务所提供代理服务，并签订《专项事务法律服务合同》，约定一审按14000元计收代理费。原告分别于2017年1月4日、2017年2月22日向四川恒和信律师事务所支付律师费共计14000元。

庭审中，原告确认自被告于2016年11月16日收到《关于解除<转让承租权的协议>、<租赁合同龙锦综合开发（成都）有限公司与布雷特股份有限公司有关成都国际金融中心商场L707号商铺>、各<成都国际金融中心租赁合同>补充合同及收回L707号商铺、L707LA平台的通知》的函件至开庭之日，被告一直在涉案商铺营业。被告未按约定支付2016年11月15日至2017年1月15日的水费，2016年11月15日至2017年1月15日期间产生电费11711.42元，被告未按约定支付2016年12月至2017年1月的水费，2016年12月至2017年1月期间产生水费235.2元，由原告代为支付。

以上事实，有原告提交的龙锦公司、布雷特公司的营业执照复印件、《租赁合同》、《租赁合同补充合同》、《转让承租权的协议》、保证金收据、店铺交接表及交接清单、《实测面积函》、电表抄表记录及照片、电费缴费发票、水表统计表及缴费发票、《成都国际金融中心2015年度商场服务费及推广费调整通知》及签收记录、《关于解除<转让承租权的协议>、<租赁合同龙锦综合开发（成都）有限公司与布雷特股份有限公司有关成都国际金融中心商场L707号商铺>、各<成都国际金融中心租赁合同>补充合同及收回L707号商铺、L707LA平台的通知》及邮寄单、邮件查询单、《公证书》及公证费发票、《专项事务法律服务合同》、律师费发票及进账单及当事人的陈述在案佐证。

本院认为，原告系成都市锦江区红星路成都国际金融中心的所有权人，将涉案租赁物出租给布雷特股份有限公司，并与布雷特股份有限公司签订《租赁合同》和《租赁合同补充合同》，前述合同的签订，系双方当事人真实意思的表示，合同内容不违反我国法律、行政法规的禁止性规定，应属合法有效。合同签订后，根据原告提交的办公楼交接表及交接清单，能够确认原告已于2013年12月4日将涉案租赁物交布雷特股份有限公司使用，原告履行了出租人的义务。后原、被告与布雷特股份有限公司签订《转让承租权的协议》，布雷特股份有限公司将涉案租赁物转租给被告使用，且经过原告的同意，该协议系双方当事人真实意思的表示，合同内容不违反我国法律、行政法规的禁止性规定，该协议合法有效。根据《租赁合同》约定：被告未能按照租赁合同规定，在必须支付租金、商场服务费、推广费或所有其它费用的日期支付该等租金、商场服务费、推广费或所有其它费用，并经原告书面催付7天内被告仍未补救有关违反，原告有权提前收回租赁场地或其任何部份，租赁合同亦随即提前终止。被告从2016年11月起未向原告履行给付租金和相关费用的义务，被告的行为违反了《租赁合同》的上述约定，原告于2016年11月15日向被告发出了《关于解除<转让承租权的协议>、<租赁合同龙锦综合开发（成都）有限公司与布雷特股份有限公司有关成都国际金融中心商场L707号商铺>、各<成都国际金融中心租赁合同>补充合同及收回L707号商铺、L707LA平台的通知》的函件，要求解除双方签订的《转让承租权的协议》、《租赁合同龙锦综合开发（成都）有限公司与布雷特股份有限公司有关成都国际金融中心商场L707号商铺》、各《成都国际金融中心租赁合同》补充合同。被告于2016年11月16日收到解除合同的通知。故原告主张其与被告签订的《租赁合同》及补充合同、《转让承租权的协议》已于2016年11月16日解除的诉讼请求，符合合同约定和法律规定，本院予以支持。

本案查明，被告尚欠原告商铺租金23800元、平台租金2186.67元、推广费2856元、商场服务费16184元、电费15361.92元、水费484.8元、空调使用费1333.33元，依照《中华人民共和国合同法》第二百二十六条“承租人应当按照约定的期限支付租金……”的规定和《租赁合同》和《租赁合同补充合同》的约定，原告要求被告给付上述尚欠费用，有相应的事实依据和法律依据，本院予以支持。

关于上述费用的滞纳金。根据双方《租赁合同》“逾期未付之租金、商场服务费、推广费或其它费用，被告须从逾期的首个工作天起向原告按日加付其欠款款项0.03%滞纳金，直至付清所有欠付款项”的约定，因被告未按时支付租金、商场服务费及推广费等费用，其行为已构成违约，原告要求其支付所拖欠费用的滞纳金，符合事实和法律规定，本院予以支持，但滞纳金起至时间，本院酌定自原告起诉之日（即2017年1月4日）起计至实际付清之日止。

关于律师费。原告提起本案诉讼，委托律师代理，向律师事务所支付了律师费14000元。根据《租赁合同》“原告因向被告催付租金、商场服务费、推广费或被告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），或一切合理损失、费用、开支，均由被告承担”的约定，故原告要求被告支付律师代理费14000元，符合双方的约定，不违反法律的禁止性规定，本院予以支持。

关于公证费。由于被告拖欠租金等相关费用，原告向被告送达《关于解除<转让承租权的协议>、<租赁合同龙锦综合开发（成都）有限公司与布雷特股份有限公司有关成都国际金融中心商场L707号商铺>、各<成都国际金融中心租赁合同>补充合同及收回L707号商铺、L707LA平台的通知》的函件，且委托四川省成都市国力公证处对该过程予以公证，系原告通过合法途径履行合同解除程序而产生的合理费用，该费用的发生系因被告违约给原告造成的损失，原告要求被告赔偿此费用500元，本院予以支持。

关于被告向原告交纳的保证金235620元及原告主张的合同解除后的损失赔偿金（即空置期和免租期损失）737837.32元。原告主张没收保证金并向被告主张损失赔偿金的诉讼请求，实际是要求对被告违约的处罚即要求被告承担给付违约金的责任。根据《租赁合同》约定：被告同意，倘被告违反或不履行租赁合同项下任何义务，导致原告有权提前收回租赁场地的条件时，原告有权没收被告向其支付的租赁场地保证金。该约定是对被告违约的处罚，但违约方承担违约金的原则应以给守约方造成的实际损失为限。虽然本院已支持了原告的滞纳金主张，但因被告违约致使双方签订的《租赁合同》提前解除，约定的六年租赁期限不能实现。原告收回涉案商铺后，原告需要对租赁物进行复原以及待租。故本案根据被告的违约程度、原告需要对租赁物进行复原和寻找新的承租人并重新给予免租期，故原告对租赁物的使用存在空置期和免租期，该期间会给原告造成损失。因此本院确认，应将被告向原告交纳的保证金235620元作为违约金，以赔偿原告的损失。原告主张空置期和免租期其余部分损失，本院不予支持。

据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百三十四条、第一百四十二条，《中华人民共和国合同法》第八条、第九十六条、第九十七条、第一百零七条、第二百二十六条、第二百二十七条（法律条文全文附后）之规定，判决如下：

一、确认原告龙锦综合开发（成都）有限公司与被告成都布雷特餐饮管理有限责任公司签订的《租赁合同》、《<成都国际金融中心租赁合同>补充合同》及《转让承租权的协议》已于2016年11月16日解除；

二、被告成都布雷特餐饮管理有限责任公司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）有限公司支付尚欠2016年11月1日至2016年11月16日的商铺租金23800元、平台租金2186.67元、商场服务费16184元、推广费2856元、空调使用费1333.33元，2016年9月15日至2016年11月15日的电费15361.92元，2016年10月至2016年11月的水费484.8元，以上共计62206.72元，并于2016年11月17日起按照《租赁合同》、《<成都国际金融中心租赁合同>补充合同》及《转让承租权的协议》约定的租金、推广费、商场服务费、空调装置使用费、水费、电费支付标准向原告龙锦综合开发（成都）有限公司支付房屋占用费、推广费、商场服务费、空调装置使用费、水费、电费至实际腾退租赁房屋之日止；

三、被告成都布雷特餐饮管理有限责任公司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）有限公司支付应付上述租金、推广费、商场服务费、电费、水费、空调使用费的滞纳金（以62206.72元为计算基数，按每日0.03%标准自2017年1月4日起计至付清欠费之日止)；

四、被告成都布雷特餐饮管理有限责任公司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14000元、公证费500元；

五、原告龙锦综合开发（成都）有限公司可不向被告成都布雷特餐饮管理有限责任公司返还保证金235620元；

六、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计23131元，由被告成都布雷特餐饮管理有限责任公司承担。

如不服本判决，可以在本判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按照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 李玉佳

二〇一七年三月六日

书记员 韩霞



**在线查看此案例**