天津市第一中级人民法院

民 事 判 决 书

（2013）一中民一终字第917号

上诉人（原审被告）芮某甲，女，1962年出生，汉族，住天津市和平区，户籍地天津市河西区。

委托代理人刘某甲，天津某律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）天津市医药集团有限公司，住所地天津市河西区。

法定代表人张某甲，总经理。

委托代理人张某乙，天津某律师事务所律师。

委托代理人温某甲，女，该公司员工。

原审第三人天津市房产总公司，住所地天津市和平区。

法定代表人姚某甲，总经理。

原审第三人天津甲药业集团股份有限公司和平分公司，住所地天津市和平区。

法定代表人田某甲，总经理。

委托代理人田某乙，该公司副经理。

上诉人芮某甲因占有物返还纠纷一案，不服天津市和平区人民法院（2012）和民二初字第1152号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。上诉人的委托代理人刘某甲，被上诉人的委托代理人张某乙，原审第三人天津甲药业集团股份有限公司和平分公司的委托代理人田某乙到庭参加诉讼。原审第三人天津市房产总公司经传票传唤，无正当理由拒不到庭。本案现已审理终结。

一审法院审理查明，天津市和平区多伦道XXX号房屋系第三人天津市房产总公司管理的国有自管产公有非住宅房屋，计租面积187.93平方米，房屋间数7间，间号分别为平1、101、102、201、202、203、204。房屋原承租人为天津甲药业集团股份有限公司乙药店。天津甲药业集团股份有限公司乙药店系天津甲药业集团股份有限公司分公司，于2000年登记设立。2008年5月6日，天津医药集团连锁有限公司与天津甲药业集团股份有限公司达成收购协议，由天津医药集团连锁有限公司收购天津甲药业集团股份有限公司下属的甲药业连锁分公司。2008年6月10日，天津甲药业集团股份有限公司乙药店进行分公司变更登记，机构名称由天津甲药业集团股份有限公司乙药店变更为天津医药集团连锁有限公司乙药店，负责人由孙某甲变更为被告芮某甲。2011年9月16日，天津医药集团连锁有限公司向天津市和平区工商行政管理局和平区分局申请分公司注销登记，将天津医药集团连锁有限公司乙药店工商登记予以注销。

2010年2月26日，原告天津市医药集团有限公司向天津市甲药业集团股份有限公司、天津中药集团股份有限公司出具关于将甲药业、中药集团房屋使用权一并划转至天津市医药集团有限公司名下的通知，内容为：为进一步规范管理，理顺企业产权关系，根据天津市国资委的相关规定和医药集团董事会的决定，天津市甲药业集团股份有限公司、天津中药集团股份有限公司的房屋使用权将一并划转至天津医药集团有限公司。2011年4月26日，讼争房屋原承租人天津甲药业集团股份有限公司乙药店向第三人天津市房产总公司提出申请，同意将讼争房屋承租人变更为原告天津市医药集团有限公司。同日，原告亦向第三人天津市房产总公司提出申请，申请将讼争房屋承租人由天津甲药业集团股份有限公司乙药店变更为原告天津市医药集团有限公司，并表示愿意继续履行天津市公有非住宅房屋租赁合同。2011年7月1日，经第三人天津市房产总公司同意，原承租人天津甲药业集团股份有限公司乙药店与原告办理了非住宅房屋使用权转让手续，并交纳了69000元转让费。讼争房屋承租人变更为原告，2012年5月25日，原告与第三人天津市房产总公司订立天津市公有非住宅房屋租赁合同。

2006年1月23日，被告芮某甲与第三人天津甲药业集团股份有限公司和平分公司签订连锁门店内部承包经营合同书，约定由被告承包第三人天津甲药业集团股份有限公司乙药店，承包期自2006年1月25日至2007年1月24日。2007年1月24日承包期满后，第三人天津甲药业集团股份有限公司和平分公司未与被告续签承包协议。被告2006年与第三人天津甲药业集团股份有限公司和平分公司签订承包经营合同后，即作为天津甲药业集团股份有限公司乙药店负责人在讼争房屋经营乙药店。2007年1月24日至今，讼争房屋由被告占用，被告在占用房屋期间未与原告就使用讼争房屋达成任何书面协议。2012年10月25日，原告向被告寄送腾房通知，要求被告于2012年11月15日前将讼争房屋腾空归还原告，被告收到该通知，但未将房屋腾空交还原告。另，被告自称其名下没有其他住房，据此，原告同意为被告临时租赁有居住条件的房屋。

一审法院认为，当事人的合法权益受法律保护。讼争房屋经第三人天津市房产总公司同意，承租人由天津甲药业集团股份有限公司乙药店变更为原告，原告作为讼争的公有非住宅房屋的合法承租人，依法对讼争房屋享有占有、使用、收益的权益。

被告芮某甲2006年1月23日与第三人天津甲药业集团股份有限公司和平分公司签订连锁门店内部承包经营合同，承包天津甲药业集团股份有限公司乙药店，承包期系一年。承包期满后，双方未续签承包协议。被告芮某甲在庭审中主张在承包期满后与第三人天津甲药业集团股份有限公司和平分公司继续履行了承包协议。第三人天津甲药业集团股份有限公司和平分公司在庭审中对此予以否认，而被告芮某甲未提供证据证明双方在承包期满后继续履行承包协议。承包期满后，被告芮某甲应将讼争房屋归还房屋公产承租人。现天津医药集团连锁有限公司乙药店已经注销工商登记，被告芮某甲继续占用讼争房屋没有法定事由，其对讼争房屋的占有使用不受法律保护。故对原告要求被告芮某甲返还天津市和平区多伦道XXX号房屋（计租面积187.93平方米）的诉讼请求，予以支持。

依照《中华人民共和国民法通则》第四条、第五条，《中华人民共和国物权法》第二百四十三条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条的规定缺席判决：本判决生效后十五日内，被告芮某甲将天津市和平区多伦道XXX号房屋（计租面积187.93平方米）腾空交还给原告天津市医药集团有限公司；原告负责在天津市外环线以内为被告芮某甲租赁有居住条件的房屋，由原告垫付三个月房屋租金。本案诉讼受理费14948元，由被告芮某甲负担（本判决生效后十五日内直接给付原告）。

一审法院判决后，芮某甲上诉，请求撤销一审判决，依法改判驳回被上诉人天津市医药集团有限公司一审诉讼请求；一、二审诉讼费由被上诉人承担。主要理由：一审认定事实不清，适用法律错误。上诉人与被上诉人没有签订承租承包协议，被上诉人无权起诉；上诉人除了诉争房屋没有其他住处，不具备腾房条件。天津市医药集团有限公司、天津甲药业集团股份有限公司和平分公司同意一审判决。

经审理查明，一审法院认定基本事实清楚。双方当事人未提供新的证据。

本院认为，当事人的合法权益，应当予以维护。诉争房屋系原审第三人天津市房产总公司管理的公有非住宅房屋。房屋承租人为原天津甲药业集团股份有限公司乙药店。上诉人与原审第三人天津甲药业集团股份有限公司和平分公司签订的连锁门店内部承包经营合同书已于2007年1月到期，双方未再续签。诉争房屋承租人原天津甲药业集团股份有限公司乙药店与被上诉人申请变更承租人，经原审第三人天津市房产总公司同意，双方办理了非住宅房屋使用权转让手续。2012年5月，被上诉人与原审第三人天津市房产总公司订立了天津市公有非住宅房屋租赁合同，取得了诉争房屋承租权。上诉人承包经营合同已期满，被上诉人作为诉争房屋新的承租人有权要求被上诉人腾空房屋。上诉人在二审庭审中陈述已将自己的房屋出卖，现被上诉人同意为上诉人临时租赁有居住条件的房屋，对此应予准许。一审判决认定基本事实清楚，所作的判决亦是妥当的，应予维持。综上，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条、第一百七十四条、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80元，由上诉人负担。

本判决为终审判决。

审　判　长　　朱菊玲

代理审判员　　李草原

代理审判员　　邵　丹

二〇一三年八月二十日

书　记　员　　刘洪雨

附：本裁判文书所依据法律规定的具体条文：

1、《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。

2、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十四条：

第二审人民法院审理上诉案件，除依照本章规定外，适用第一审普通程序。

3、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项：

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；