

四川省米易县人民法院 民事判决书

(2019)川0421民初942号

原告：米易县首座网咖吧，住所地四川省米易县攀莲镇安宁路8号，统一社会信用代码：91510421MA6210NK5G。

法定代表人：张洋，系米易县首座网咖吧投资人。

委托诉讼代理人：邓赵伦（特别授权），系四川安宁律师事务所律师，执业证号：15104200810310209。

委托诉讼代理人：李思漾（特别授权），系四川安宁律师事务所律师，执业证号：15104201711698242。

被告：毛燕玲，女，1974年11月27日出生，汉族，城镇居民，住四川省米易县攀莲镇育才路50号9栋8单元402号，公民身份号码：513424197411270089。

原告米易县首座网咖吧与被告毛燕玲房屋租赁合同纠纷一案，本院于2019年8月12日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告米易县首座网咖吧的委托诉讼代理人邓赵伦、李思漾，被告毛燕玲到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告米易县首座网咖吧向本院提出诉讼请求：1.解除原告与

被告2018年2月1日签订的《房屋租赁合同》，由被告将米易县攀莲镇安宁路8号E栋二楼商铺返还原告；2. 判决被告支付截止2019年8月31日前的租金237625元、违约金50000元；3. 判决被告自2019年9月1日起按14875元/月支付租金至返还商铺之日止；4. 本案诉讼费由被告承担。事实和理由：原告与毛燕玲于2018年2月1日签订《房屋租赁合同》，约定：将425m²的房屋，以每月每平方米35元的价格转租给毛燕玲，房租每月支付，毛燕玲支付原告装修费45000元，任何一方违约支付对方违约金50000元。合同签订后，毛燕玲仅支付租金45000元，截止2019年8月31日的租金237625元未支付，也拒不返还房屋。故起诉至法院，请求支持其诉求。

被告毛燕玲辩称，其与原告于2018年2月1日签订《房屋租赁合同》后，严格按照合同约定支付了三个月的租金和装修补偿金、交纳了押金。后因其家中原因，商铺无人管理经营，2018年7月被迫关门。其曾于2018年12月，提出终止合同，但原告未答复。2019年1月，双方进行商谈，因租金未达成一致意见。后租赁商铺的门锁无法打开，导致存放在商铺内的设备至今未搬出。租赁房屋长时间空闲造成的损失，双方均有责任，现原告要求支付的房租，没有事实和法律依据。50000元违约金在双方商谈时，原告已经同意不需要支付。原告要求支付2019年9月1日后的房租，也无法律和事实依据。

原告米易县首座网咖吧围绕其诉讼请求，向本院提交以下证

据：从证据 1 中 254 页而，用外衣上余页时商对二林 3 号 8 楼

1. 2018 年 2 月 1 日原被告签订的《房屋租赁合同》复印件一份，拟证明双方对所租商铺的租金、违约金进行了约定。

2. 原告与米易县攀莲镇新北安置区业主委员会（以下简称新北业委会）签订的《房屋租赁合同》复印件一份，拟证明按照合同约定，原告将门市进行转租是经过新北业委会同意的。

3. 原告与四川安宁律师事务所签订的《委托代理合同》复印件一份、转账单复印件一份、四川省增值税普通发票复印件一份，拟证明原告为维护权益聘请四川安宁律师事务所律师代理案件，原告支付了代理费 12000 元。

经质证，毛燕玲对原告方出示的证据 1 无异议；对证据 2，认为该合同是新北业委会与原告签订，与其无关；对证据 3，认为是原告请律师打官司，律师费应由原告自行承担。

被告毛燕玲未向本院提交证据。

本院对原告提交被告无异议的证据 1 予以确认；对原告与新北业委会签订的《房屋租赁合同》，因无新北业委会的确认，也无证据原件核对，本院对该证据的真实性不予以确认；对证据 3 合同、转账记录、发票能相互印证，证实米易县首座网咖吧支付代理费 12000 元的事实，本院予以确认。

根据当事人的陈述和审查确认的证据，本院认定事实如下：

2018 年 2 月 1 日，米易县首座网咖吧（甲方）与毛燕玲（乙方）签订《房屋租赁合同》，合同约定：甲方将位于米易县攀莲镇安宁

路8号E栋二楼商铺租赁给乙方使用，面积425 m²；租期从2018年2月1日至2021年1月31日止，租金按35元/平方米/月计算；租金支付方式为第一次付10000元押金和付一个季度2月至4月共计44625元房租，从4月15日开始，每月15日支付下月房租；乙方向甲方支付装修补偿金45000（肆万五千元整）；租赁期间双方必须信守合同，任何一方违反本合同的规定，需要向对方支付伍万元作为违约金。业主方新北业委会在双方签订的《房屋租赁合同》上签章“同意转租”。合同签订后，原告交付了房屋，被告向原告支付了90000元，其中装修补偿金45000元，租金45000元（含押金10000元）。后因被告自身原因，无法继续租赁房屋，为此被告于2018年12月找被告协商解除合同事宜，但因双方未达成一致意见，至今合同未解除，毛燕玲也未再支付租金和腾退房屋。

本院认为，原、被告就案涉商铺签订的《房屋租赁合同》，系双方的真实意思表示，未违反法律、行政法规的强制性规定，也获得了业主方新北业委会的签章同意，属有效合同，原、被告双方均应当按合同约定全面履行自己的义务。被告毛燕玲因自身原因，无法继续租赁房屋，应当向原告协商请求解除合同；在双方经协商无法就解除合同达成一致意见的情况下，应当通过第三方调解、提起诉讼等其他途径依法解除合同，但被告未依法解除合同也未按时履行合同支付租金义务，已然构成违约，依法应当承担继续支付租金和承担违约责任。故本院对原告诉请被告按照

合同约定支付租金并承担违约金的主张予以支持；对被告抗辩其不交纳租金双方均有责任、原告也已经同意不支付违约金的主张，无证据支撑、无事实和法律依据，本院不予支持。对未支付租金的计算标准及计租日期，应当以双方《租赁合同》约定的租金标准35元/平方米/月计算(即425平方米×35元/平方米/月=14875元/月)，至案涉房屋腾退之日止。因被告对其已付租金的具体数额无法说清，故本院对原告自认收到被告支付90000元(装修补偿款45000元、租金和押金45000元)的事实予以确认，该款应当在被告应支付款项中予以抵扣，即截至2019年8月31日，被告尚应支付的租金为14875元/月×19个月-45000元=237625元。

据此，依照《中华人民共和国合同法》第四十四条、第六十条、第九十四条、第九十七条、第一百零七条、第一百零九条、第一百一十四条、第二百二十六条、第二百二十七条之规定，判决如下：

一、解除米易县首座网咖吧与毛燕玲于2018年2月1日签订的《房屋租赁合同》；

二、由毛燕玲于本判决生效之日起五日内将米易县攀莲镇安宁路8号E栋二楼商铺腾空退还给米易县首座网咖吧；

三、由毛燕玲于本判决生效之日起五日内支付米易县首座网咖吧自2018年2月1日起至2019年8月31日止的房屋租金237625元；

四、由毛燕玲自2019年9月1日起按月租金14875元的标准

其支付米易县首座网咖吧房屋租金至房屋腾退之日止;

五、由毛燕玲于本判决生效之日起五日内支付米易县首座网咖吧违约金人民币 50000 元;

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 2470 元,由毛燕玲负担。

如不服本判决,可在判决书送达之日起十五日内,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于四川省攀枝花市中级人民法院。

审 判 员 周 密

二〇一九年九月十八日

本件与原件核对无异

书记 员 李 二 波