



黑龙江省鹤岗市南山区人民法院

民事判决书

(2018)黑0404民初859号

原告：鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店，住所地黑龙江省鹤岗市南山区红旗乡合心村。

经营者：陈学芹，女，1968年9月13日出生，汉族，鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店经理，住黑龙江省鹤岗市南山区富乡社区65委16组。

委托诉讼代理人：张喜民，男，1967年3月22日出生，该公司职员，住黑龙江省鹤岗市南山区富乡社区65委16组。

被告：鹤岗市春祥房地产开发有限公司，住所地黑龙江省鹤岗市南山区十二中南侧福苑小区工地办公楼。

法定代表人：谢春祥，该公司经理。

委托诉讼代理人：韩云峰，该公司职员。

委托诉讼代理人：陈金环，该公司法律顾问。

原告鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店（以下简称新鼎鑫商店）与被告鹤岗市春祥房地产开发有限公司（以下简称春祥房地产公司）建筑设备租赁合同纠纷一案，本院于2018年10



月 31 日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告新鼎鑫商店经营者陈学芹及委托诉讼代理人张喜民，被告春祥房地产公司委托诉讼代理人韩云峰、陈金环到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

新鼎鑫商店向本院提出诉讼请求：1、要求春祥房地产公司给付租赁费 322,600.00 元；2、要求春祥房地产公司返还租赁物资：钢管 42250 米（6 米 1964 根、5.5 米 52 根、5 米 194 根、4.5 米 1198 根、4 米 2311 根、3.5 米 793 根、3 米 1985 根、2 米 181 根、1.5 米 1861 根、1 米 2691 根）；扣件 28640 个（十字扣件 24578 个、对接扣件 3166 个、旋转扣件 896 个）；钢跳板 153 块；木跳板 103 块；U 托 2300 个；管托 3750 个（0.2*730 个、0.3*2883 个、0.5*137 个）；120 槽钢 6 米 5 根，如果不能返还，要求按合同规定租赁物资原值赔付（原值 836,830.00 元）；3、要求春祥房地产公司租赁物资单价按不按期标准进行结算；4、要求本案诉讼费用、保全费由春祥房地产公司负担。事实和理由：2017 年 9 月 1 日至 2018 年 5 月 6 日期间，春祥房地产公司分别委托李凤昌、张贺然、高明全、马海生与新鼎鑫商店分别签订了租赁合同，合同约定租赁物资日租金及物资的原值、合同约定租金每月一结，如有拖欠向出租方支付欠款额 30%违约金，并自愿承担给付利息，利息按年拖欠金额 24% 计算。新鼎鑫商店按约向春祥房地产公司的各代理人给付了租赁物资。2018 年 9 月 27 日，双方对发生的租赁费进行对帐确认，春祥房地产公司向新鼎鑫商店出具欠据一份，确认截止



2018年10月31日欠新鼎鑫商店租赁费322,600.00元(李凤昌68,693.00元、张贺然30,202.80元、高明全56,121.85元、马海生167,583.00)。因春祥房地产公司拖欠租赁费及租赁物资不还,故诉至本院。2018年10月24日,李凤昌向新鼎鑫商店又租了一批建筑物资,李凤昌本人与新鼎鑫商店重新签订了租赁合同,约定使用一个月;2018年11月21日高明全向新鼎鑫商店返还一车钢管、扣件、油托。在审理过程中,新鼎鑫商店变更诉讼请求:1.要求给付租赁费合计481,782.32元,租赁费计算至租赁物返还日止;2.尚欠物资明细:钢管41151米、扣件26786个、管托3368个、钢跳板19个、木跳板103个、U托1241个,尚欠租赁物原值共计763,915.00元;3.增加返还物资:4米吊篮9套、3米吊篮24套、2米吊篮21套、1.5米吊篮2套,吊篮在原合同中没有原值,如果不能返还,无论长短规格都按500元一套赔偿。

春祥房地产公司辩称,对尚欠租赁物资不能返还按原值赔偿有异议,因为租赁给我方的物资不是新鼎鑫商店新购买的物资,是已经使用过后在2017年租赁给我方的,新鼎鑫商店要求按新购价格原值计算,对我方来说显失公平,我方要求按同类现有的物资市场价格折旧后给予赔偿;按照东北的建筑市场都是在十月末就不再进行施工了,就不能再计算租赁费,租赁费日期应该截止到2018年10月30日;原告方不能既要求租赁费又要求物资赔偿款双倍的赔偿。吊篮的赔偿价格同意新鼎鑫商店所说的每套500元。



当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了质证。对新鼎鑫商店提交的 1. 春祥房地产公司高明全租赁合同 1 张、授权委托书 1 张、出库单 18 张、返库单 21 张、结算清单 3 张；2. 春祥房地产公司李凤昌财产租赁合同 1 张、吊篮租赁合同 2 张、租赁合同 1 张、授权委托书 1 张、出库单 11 张，返库单 12 张，结算清单 3 张；3. 春祥房地产公司张贺然租赁合同 1 张、授权委托书 1 张、出库单 2 张、结算清单 1 张；4. 春祥房地产公司马海生财产租赁合同 1 张、出库单 22 张，返库单 8 张，结算清单 3 张；5. 2018 年 9 月 27 日欠据 1 张。针对上述证据本院已给予春祥房地产公司充分的核对帐目时间，在举证期间内，春祥房地产公司未提交任何证据予以反驳，对上述证据本院予以确认并在卷佐证。

本院经审理认定事实如下：2017 年 9 月 1 日新鼎鑫商店与春祥房地产公司委托代理人李凤昌签订财产租赁合同，合同约定：第一条根据租用财产的数量，双方商定预交租金及结算方式：每月月底结算租金，如不能按期结算租费，执行不按期价格结算租金。使用时间 1 个月，所有租赁物资起租 2 个月，如使用时间不足 2 个月按 2 个月收取。完工前或返还物资前租金必须全部结清。第二条乙方对所租赁的物资自行负责往返运输及装车、卸车码垛等费用（乙方在甲方场地进行交货及验收）。乙方租用器材时，应根据需要，检查所租物资的质量，不符合质量要求的，可拒不使用，租用后，视为合格产品，在运输途中造成损坏、丢失或发生一切事故均由乙方负责。乙方不得擅



自焊接、截断。租赁物资在使用过程中发生损坏、变形全由乙方自行更新修复。在安装与生产过程中出现任何事故，甲方不承担任何责任。第三条乙方租用财产租期以甲方办理的经乙方经办人签字的发料单和甲方经办人签字的退料单作为租用财产和结算租期、租费的凭证。租赁物资合同期满如需继续使用必须续签合同，合同期满不返还物资，私自使用或占为己有的，送交公安部门法办。第四条租用期间所租用的财产由乙方负责维修和保养，无转借和转租或改制的权利，乙方违反本款规定甲方有权调回租赁财产，所产生的费用和一切损失由乙方负责，租用的财产丢失、报废按原值赔偿，同时租赁费计算至赔偿之日止。1. 所丢失物资报废按原值赔偿。2. 钢管出现重弯变形不能修复按报废处理计算，出现焊接每个焊口扣除一米，轻度弯曲变形未修复的按每根 1 元加收修理费。3. 扣件抱死收修理费 0.20 元/个。扣件螺母丢失每个赔偿 0.60 元。4. 所租赁物资退还时，出租方验收后开退料单为准，不合格部分按以上标准执行。其它具体见丢失损坏赔偿标准附表。第五条各种租赁物资以实际天数（含提、退货日）计算租赁费，所租物资的日租金执行上表（按期结算）的标准进行结算。金额数目详见甲方的租费结算表格为准。未按规定缴纳租金，所租物资的日租金执行上表（不按期结算）的标准进行结算。每拖欠一天按每月租金合计金额加收百分之二的违约金，结算时按拖欠天数累计计算收费，租费不含税金如需开发票由乙方赋税。第六条对拖欠租赁费并跨年度使用的租户，不予报停。正常结算的客户报停



日期不得早于本年的 10 月 31 日，起租日期不得晚于次年的 4 月 1 日。同时以书面形式提出申请。报停要求执行《新鼎鑫租赁物资报停申请》为准。对符合报停条件，确实停工而又没履行报停手续的租户，报停期限按实际情况给予报停，但最多报停 4 个月。第七条本合同一式两份，双方签字生效。如本合同发生争执由甲方所在地鹤岗市南山区人民法院解决。全部诉讼费由违约方承担。2018 年 5 月 1 日、2018 年 10 月 4 日，李凤昌与新鼎鑫商店又分别签订了吊篮租赁合同，上述 3 份合同由陈学芹在出租方处签名，由李凤昌在承租方处签名。

2017 年 10 月 7 日，新鼎鑫商店与春祥房地产公司马海生签订财产租赁合同，其合同约定与李凤昌的合同约定基本一致，但其在日租金项中仅约定了按期结算的价格，没有约定不按期结算的价格。该合同由陈学芹在出租方处签名，由马海生在承租方处签名，并盖有春祥房地产公司公章。

2018 年 4 月 30 日，新鼎鑫商店与春祥房地产公司委托代理人张贺然签订租赁合同，合同约定：第一条收款方式：（新鼎鑫建筑器材商店专用收据）执行本合同各项条款，双方根据租用物资的数量制定交款结算方式每月月底结算租金（现金结算），如有拖欠租金，必须向甲方支付欠款额的 30%违约金，并自愿承担给付利息，利息执行标准：按年计算拖欠金额的 24% 计算（按月 2% 计息）。租金所产生的税金，由乙方负责缴纳。第二条乙方根据所租赁的物资在甲方场地内提货，乙方负责往返运输与装卸，返回时按甲方要求卸车码垛。乙方对所租赁的



物资现场检验质量。对不符合质量要求的和数量不准确的可拒不提货、或现场更换，一经租用视为合格产品，在安装与生产过程中出现任何事故，甲方不承担任何责任。第三条租用期间所租用的物资由乙方负责维修和保养，无转借和转租或改制的权利，乙方违反本款规定甲方有权调回租赁物资，所产生的费用和一切损失由乙方负责，物资丢失报废按原值赔偿，同时租金计算至赔偿之日止。第四条乙方返还钢管时，不足尺寸的上下浮动 10 公分，甲方方可验收，乙方租用甲方器材未完工时，乙方不得串换或购买其它器材代替所租用器材返还甲方，如有以上情况，甲方有权拒收，乙方在返还器材时，必须按照甲方规定的器材位置存放、码垛或打捆。乙方返还器材有变形的、不干净的，必须清理维修好再返还，否则视为损坏，根据卫生情况收取清理维修费用（钢管调直 1 元 / 根，扣件维修 1 元 / 个，扣件死螺丝 0.6 元 / 套，扣件清理 0.1 元 / 个，油托帽 1.5 元 / 个，油托底 2 元 / 个，道模横头 3 元 / 个，道模打洞 5 元 / 个，铁跳板维修 5 元 / 块，铁跳板堵头 5 元 / 个，合同未标注的损坏赔偿以返库单标准为准）第五条各种租赁物资以实际天数（含提、退货日）计算租赁费，所租物资的日租金执行上表（按期结算）的标准进行结算。金额数目详见甲方的租费结算表格为准。未按规定缴纳租金，所租物资的日租金执行上表（不按期结算）的标准进行结算。第六条对拖欠租赁费并跨年度使用的租户，不予报停。正常结算的客户报停日期不得早于本年的 10 月 31 日，起租日期不得晚于次年的 4 月 1 日。同时



以书面形式提出申请。报停要求执行《新鼎鑫租赁物资报停申请》为准。对符合报停条件，确实停工而又没履行报停手续的租户，报停期限按实际情况给予报停，但最多报停4个月。第七条乙方租用甲方所有租赁物资全部退清，租赁费全部结清后本合同终止。第八条本合同一式两份，双方签字生效。如本合同发生争议由甲方所在地鹤岗市南山区人民法院解决。全部诉讼费由违约方承担。该合同由陈学芹在出租方处签名并加盖新鼎鑫商店公章，由张贺然在承租方处签名。

2018年5月6日新鼎鑫商店与春祥房地产公司委托代理人高明全签订了租赁合同一份，其合同约定与张贺然签订的租赁合同约定基本一致。该合同由陈学芹在出租方处签名并加盖新鼎鑫商店公章，由高明全在承租方处签名。

新鼎鑫商店按各份合同的约定向春祥房地产公司各委托代理人交付了租赁物资。2018年9月27日，谢春祥出具一份名为欠据的材料，载明：“截止2018年10月31日鹤岗市春祥房地产开发有限公司谢春祥欠鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店陈学芹租赁费322600.00元。（李凤昌68693.00、张贺然30202.80、高明全56121.85、马海生167583.00）”。2018年10月24日，李凤昌又租了一批建筑物资，李凤昌与新鼎鑫商店重新签订了租赁合同，约定起租30天；2018年11月21日高明全向新鼎鑫商店返还一车钢管、扣件、油托。上述租赁物资在重新按不定期结算价标准计算后截至2018年11月21日租赁费总计是481,782.32元（其中仅马海生租赁的物资不论是否按期



归还，均是以按期结算的标准计算的)。租赁期间，春祥房地产公司未向新鼎鑫商店给付租赁费用。

本院认为，本案争议焦点是租赁费计算至什么时间、冬季停工未向出租方报停的情况下是否计算租赁费及租赁物资是否能够原物返还。2017年9月1日至2018年11月21日期间，新鼎鑫商店与春祥房地产公司签订了7份租赁合同，系双方真实意思表示，合法有效。新鼎鑫商店依约交付租赁物资后，春祥房地产公司有义务按约定给付租赁费、返还租赁物。关于使用惯例周期以外的费用是否计算的问题，春祥房地产公司提出按照双方交易习惯及北方冬季停工的建筑惯例均不应计算租赁费的意见，依照《中华人民共和国合同法》第六十条规定“当事人应当按照约定全面履行自己的义务”，因双方在合同中明确约定“对拖欠租赁费并跨年度使用的租户，不予报停”，根据双方意思自治，本院对新鼎鑫商店主张该期间的租赁费予以支持，因为合同约定马海生租赁的物资以按期结算的标准计算，所以无论马海生租赁的物资是否按期归还，均以按期结算的标准计算租赁费，其余三人租赁的物资以不按期结算的标准计算。租赁费从2017年9月1日计算至2018年11月21日，本院对租赁费支持481,782.32元，租赁费计算至租赁物返还之日止。如果春祥房地产公司不能返还租赁的原物资，则按照合同约定的原值赔偿新鼎鑫商店损失，即钢管41151米、扣件26786个、管托3368个、钢跳板19个、木跳板103个、U托1241个，若不能返还按合同约定的租赁物原值赔偿。吊篮56套，如果不能



返还，无论长短规格均按 500 元一套赔偿

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第二百二十六条、第二百二十七条规定，判决如下：

一、鹤岗市春祥房地产开发有限公司于本判决生效后十日内给付鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店租赁费 481,782.32 元；

二、鹤岗市春祥房地产开发有限公司于本判决生效后五日内向鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店返还所欠租赁物钢管 41151 米（6 米 2160 根、1.5 米 1692 根、4 米 2146 根、5 米 171 根、5.5 米 47 根、3 米 1595 根、2 米 207 根、1 米 2590 根、4.5 米 1198 根、3.5 米 793 根、2.5 米 400 根）、扣件 26786 个（十字扣件 23103 个、对接扣件 2816 个、旋转扣件 867 个）、管托 3368 个（0.2*730 个、0.3*2497 个、0.5*141 个）、木跳板 103 个、U 托 1241 个、钢跳板 19 个；如果不能返还上述租赁物也可以按上述租赁物原值赔偿（以合同约定为标准）；如果不能返还上述租赁物亦未赔偿上述租赁物原值，上述租赁物的租赁费按租用时合同约定的日租金标准计算，从 2018 年 11 月 22 日开始计算至全部租赁物还清之日或偿还租赁物原值之日止；

三、鹤岗市春祥房地产开发有限公司于本判决生效后五日内向鹤岗市南山区新鼎鑫建筑器材商店返还所欠物资吊篮 56 套，如果不能返还，无论长短规格均按 500 元一套赔偿。

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》第二百五十三条之规定，加倍

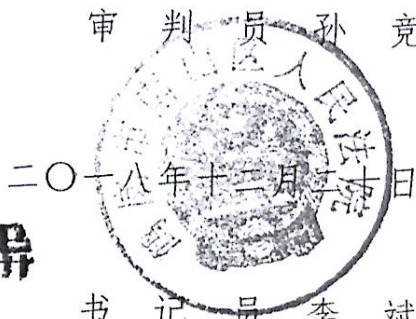


支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 15,234.86 元，减半收取计 7,617.43 元，由鹤岗市春祥房地产开发有限公司负担；保全费诉前财产保全费 5000.00 元，由鹤岗市春祥房地产开发有限公司负担。

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，上诉于黑龙江省鹤岗市中级人民法院。

审 判 员 孙 竞



二〇一八年十二月三日

本件与原本核对无异

书 记 员 李 斌

从法律文书规定履行期间最后一日起申请执行期二年