

江苏省太仓市人民法院 民事判决书

(2020)苏0585民初1291号

原告：太仓健雄联合研究院有限公司，住所地太仓市城厢镇南郊（健雄职业技术学院内），统一社会信用代码913205857974404084。

法定代表人：陈智强，执行董事兼总经理。

委托诉讼代理人：王妍，江苏孙剑良律师事务所律师。

委托诉讼代理人：吴苏晨，江苏孙剑良律师事务所律师。

被告：壹埃光学（苏州）有限公司，住所地太仓市科教新城健雄路20号，统一社会信用代码91320585079855641W。

法定代表人：曹雪官。

原告太仓健雄联合研究院有限公司与被告壹埃光学（苏州）有限公司房屋租赁合同纠纷一案，本院于2020年3月19日立案受理后，依法适用普通程序，公开开庭进行了审理。原告太仓健雄联合研究院有限公司的委托诉讼代理人王妍、吴苏晨到庭参加诉讼。被告壹埃光学（苏州）有限公司经合法传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼，本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告太仓健雄联合研究院有限公司向本院提出诉讼请求：1. 请求判令确认原、被告之间的租赁关系自2018年7月19日解除；2. 请求判令被告支付原告欠付的租金508635元（按照30元/平方米/月标准，自2016年10月15日起计算至2018年7月19日，共计801平方米）；3. 请求判令被告支付原告占有使用费6408元（按照30

元/平方米/月标准，自2018年7月20日起计算至2018年7月27日，共计801平方米)；4. 请求判令被告支付原告物业费137978.7元（按照3元/平方米/月标准，自2013年10月15日起计算至2018年7月27日，共计801平方米)；5. 请求判令被告腾退并向原告返还房屋；6. 诉讼费用由被告承担。事实和理由：2013年9月25日，原、被告签订《房屋租赁协议》，约定原告将位于健雄一期E楼一层南侧大厅81平方米及南侧大车间由西向东720平方米（南北18米、东西40米）出租给被告使用，租赁期限为36个月，自2013年10月15日至2016年10月14日，租金为0元/月等内容。2013年10月11日，原、被告签订《协议书》，约定了原告引入被告先进的研发技术和雄厚的科研力量，合作方式为原告提供场所，收取被告租金、物业费和水电费，水电费由原告与被告按实结算，物业面积比照大科园办公室平均物业费价格收取物业费，每季度第一个月10日前汇入原告账户等内容。上述协议签订后，原告将房屋交付被告使用，租赁期满后，原、被告未续签合同，被告继续占用房屋至今，原告曾多次与被告沟通要求被告自2016年10月15日起按照大科园标准支付房屋租金，但均无果。现为维护合法权益，故诉至法院。

被告壹埃光学（苏州）有限公司未作答辩。

本院经审理认定事实如下：2013年9月25日，原告太仓健雄联合研究院有限公司（出租方、甲方）与被告壹埃光学（苏州）有限公司（承租方、乙方）签订《房屋租赁协议》一份，约定：“……二、房屋的座落、面积、装修、设施情况 1. 甲方出租给乙方的房屋位于健雄一期E楼一层南侧大厅81平米及南侧大车间由西向东720平米（南北18米、东西40米），甲方在良好状态下租

给乙方，乙方享有对共有通道和公共设施的使用权。2. 出租房屋建筑面积801m²……第四条 租赁期限 1. 该房屋租赁期共36个月，自2013年10月15日起至2016年10月14日止。2. 租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。3. 乙方如要求续租，则必须在租赁期满3个月之前书面通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁协议。第五条 租金及支付方式 1. 该房屋的租金标准为0元/月，年租金总额为0元。2. 租金支付方式如下：乙方向甲方支付方式为一年0次，每季度支付0次……”

2013年10月11日，原告太仓健雄联合研究院有限公司(甲方)与被告壹埃光学(苏州)有限公司(乙方)签订《协议书》一份，约定：“……二、甲、乙双方本着诚信、互赢的原则开展合作，乙方进行超光滑抛光技术和超精密光学元件技术研究、开发和产业化，甲方提供公司所必需的产品研发、办公、生产车间等场所，收取乙方租金(具体参看《房屋租赁协议》)、物业费和水电费。三、双方的责任 1、甲方提供乙方所必需的办公场所和实验场所(详见双方《房屋租赁协议》)。2、物业水、电由甲方协助乙方接通，改装费用由乙方承担，水、电费用由甲方职能部门与乙方按实结算。所有物业面积(约801平方米，具体参见房屋租赁协议附件)比照大科园办公室平均物业费价格收取物业费，每季度第一个月10日前汇入甲方指定账户……四、协议的期限、变更与终止 1. 本协议有效期三年。合作期限终止前6个月，双方需讨论是否延续合作协议的事宜……”

2018年7月19日，苏州健雄职业技术学院向被告发出《苏州健雄职业技术学院关于校内入驻企业撤离的通知》，载明：“根据苏州健雄职业技术学院校企合作总体规划，为进一步凸显入驻我

学院企业与各院系专业的融合，强调校企合作的专业匹配度，提升校企合作的效果，且鉴于原签订的《校企合作协议》与《房屋租赁协议》都已经逾期，现决定与贵公司不再继续签订新的协议，请贵公司配合完成下列相关撤离事项：7月31日前完成全部搬迁工作（6月28日短信通知过贵公司），未能撤离的物品视作贵公司的丢弃废品；在搬迁工作实施以前需根据前期协议要求结清已经发生的房租费、物业费、水电费等相关费用，并凭后勤部门出具的费用结清证明撤离物品……”9月14日，被告处人员签收上述通知。

为了证明租金及占有使用费的支付标准，原告向本院提供了《关于印发〈科教新城设立产业扶持资金进一步推进经济转型升级实施细则〉的通知》等证据。

《关于印发〈科教新城设立产业扶持资金进一步推进经济转型升级实施细则〉的通知》，上述通知中明确：“……一、扶持对象 1. 在科教新城内注册并入驻在太仓大学科技园（北至子冈路、南至南张路、西至盐铁塘、东至江申大道）、苏州健雄职业技术学院、海运堤二期，具有独立法人资格，且销售、税收缴纳均在科教新城……二、扶持政策 1. 企业租房扶持 （1）企业办公场地租金实行两免三减半，按照先收后奖的方式执行，收取标准为30元/平方米/月。面积按照人均不超过10平方米给予。自交房之日起产生的物业费、税费、电费等需企业自行承担。具体操作方式如下：第一、第二年，根据企业年均缴纳社保人数，按照10平方米/人标准，计算奖励房租额度，总额度不超过企业年度实际缴纳租金。第三年至第五年，企业年度地方贡献度达到500元/平方米的，奖励年度实际缴纳租金的50%。（2）入驻太仓大学科

科技园科技服务超市的中介事务机构，提供总面积不超过50平方米的办公场地，免租两年，按照先收后奖的方式执行，收取标准为30元/平方米/月。年底对其出勤率进行考核，在园办公时间不少全年工作日70%的，按照其年度实际缴纳租金额度，予以奖励……”

为证明物业费的支付标准，原告向本院提供了《大学科技园物业管理服务协议》等证据。

1. 2020年5月26日，太仓市南珠物业管理有限公司与苏州逸动健康科技有限公司签订《大学科技园物业管理服务协议》，约定位于“太仓大学科技园南区”办公楼物业管理费为3元/月/平方米。

2. 2020年5月1日，太仓市南珠物业管理有限公司与苏州伴伴网络科技有限公司签订《大学科技园物业管理服务协议》，约定位于“太仓大学科技园南区”办公楼物业管理费为3元/月/平方米。

另查明，健雄职业技术学院系座落于群星村教育用地[权证号：太国用（2006）第521000004]的土地使用权人；2006年10月30日，涉案房屋取得太仓市规划建设局出具太仓市建设工程规划许可；2014年5月30日，健雄职业技术学院更名为苏州健雄职业技术学院；2020年7月15日，苏州健雄职业技术学院向本院出具《说明》一份，对于本案中原告的出租行为表示认可，同意由本案原告向被告收取租金及物业费。

以上事实，有原告提供的国有土地使用权证、太仓市建设工程规划许可证副本、房屋租赁协议、协议书、通知、实施细则、说明、物业管理服务协议、邮寄凭证、通知签收单，本院制作的

调查笔录，以及原告庭审中的陈述等证据予以在卷佐证。

本院认为，《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定，出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，法院应当认定有效。本案中，原告经苏州健雄职业技术学院同意将位于健雄一期E楼一层南侧大厅81平米及南侧大车间由西向东720平方米（南北18米、东西40米）房屋出租给被告使用，并与被告签订了《房屋租赁协议》、《协议书》，而案涉房屋在签订租赁协议前，苏州健雄职业技术学院已取得了案涉房屋所在地的土地使用权及建设工程规划许可证，故上述《房屋租赁协议》、《协议书》合法有效，双方当事人应按照协议内容全面履行各自的义务。

本案中，双方约定租赁期限至2016年10月14日止，此后未再继续签书面租赁合同。因被告在合同期满后仍使用涉案租赁房屋，原告未提出异议，故双方形成不定期租赁关系。根据法律规定，不定期租赁的出租人在给予承租人合理的准备期间后可以随时解除租赁关系。结合原告提供的证据可知，2018年7月19日苏州健雄职业技术学院向被告发出《苏州健雄职业技术学院关于校内入驻企业撤离的通知》，要求被告于2018年7月31日前撤离，后被告于2018年9月14日签收上述通知，应当认定双方之间的不定期租赁合同关系于2018年9月14日解除。租赁关系解除后，承租人应依法将涉案房屋腾退，故本院对于原告主张的要求被告腾退房屋的诉讼请求，予以支持。

关于原告要求被告支付欠付的租金及占有使用费的诉讼请求。本院认为，承租人应当按照约定的期限及标准支付租金。本案中，双方之间签订的《房屋租赁协议》虽约定租赁期间内免租，但免租期满后，被告仍应支付相应的租金。关于租金支付的标准，由于双方并未约定租金标准，结合原告提供的《关于印发〈科教新城设立产业扶持资金进一步推进经济转型升级实施细则〉的通知》，参考同地段房屋租赁合同中的租金标准以及本地区市场行情，本院认为，原告主张的30元/月/平方米的标准具有合理性，本院予以采纳。鉴于原告主张的租金支付期间仅为2016年10月15日至2018年7月27日，经核算，被告应支付原告上述期间租金514707元。

关于原告要求被告支付物业费的诉讼请求。本院认为，原、被告于2013年10月11日签订的《协议书》中，约定物业面积约801平方米比照大科园办公室平均物业费价格收取物业费，同时被告应于每季度第一个月10日前将物业费汇付给原告，被告作为接受物业服务的一方理应按照约定支付物业费，拖延不付，责任在于被告。关于物业费的支付标准，结合原告提供的太仓市南珠物业管理有限公司与案外人苏州逸动健康科技有限公司、苏州伴伴网络科技有限公司签订的《大学科技园物业管理服务协议》等证据，可知原告主张的应参照大科园办公室物业费标准为3元/月/平方米计算被告应付的物业费具有合理性，本院予以采纳。鉴于原告主张的物业费支付期间为2013年10月15日至2018年7月27日，经核算，被告应支付原告上述期间物业费137978.7元。现被告经本院合法传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼，应视为其放弃相应的诉讼权利。

据此，依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条、第一百零九条、第二百二十六条、《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，判决如下：

一、原告太仓健雄联合研究院有限公司与被告壹埃光学（苏州）有限公司之间的租赁合同关系于2018年9月14日解除。

二、被告壹埃光学（苏州）有限公司于本判决生效后15日内将位于健雄一期E楼一层南侧大厅81平米及南侧大车间由西向东720平米（南北18米、东西40米）房屋腾退给原告太仓健雄联合研究院有限公司。

三、被告壹埃光学（苏州）有限公司于本判决生效后10日内支付原告太仓健雄联合研究院有限公司租金514707元、物业费137978.7元，合计652685.7元。

原告太仓健雄联合研究院有限公司确认如下账户作为款项接收账户：户名 太仓健雄联合研究院有限公司，开户行 中国银行太仓南郊支行，账号 531358197696。

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10410元，公告费560元，合计10970元，由原告太仓健雄联合研究院有限公司负担3元，被告壹埃光学（苏州）有限公司负担10967元。

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，上诉于江苏省苏州市中级人民法院。同时按照国务院《诉讼费用缴纳办法》规定向江

苏省苏州市中级人民法院预交上诉案件受理费（户名：江苏省苏州市中级人民法院，开户行：中国农业银行苏州苏福路支行，账号：10555301040017676）。

审 判 长 张伊扬
人 民 陪 审 员 陈金舟
人 民 陪 审 员 童艳萍



此件与原件核对无异

书 记 员 陈筱璐