

2021.12.16 1/1

太原市小店区人民法院 民事判决书

(2021)晋0105民初4532号

原告(反诉被告):

法定代表人:

委托诉讼代理人:

委托诉讼代理人:

被告(反诉原告):

委托诉讼代理人:

被告:

被告:

被告 共同委托诉讼代理人: 李雅楠, 北京市金台(太原)律师事务所律师。

被告丁小鹏、李飞共同委托诉讼代理人：梁芳芳，北京市金台（太原）律师事务所实习律师。

诉[]租赁合同纠纷一案，本院于2021年4月14日立案后，依法适用简易程序公开开庭进行了审理。茂业公司委托代理人[]及其委托代理人[]，被告[]和[]的共同委托代理人李雅楠和梁芳芳到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

[]向本院提出诉讼请求：1.请求贵院依法判决[]交还租赁场地并恢复原状；2.请求贵院判令[]按日租金的二倍向[]支付自2020年2月16日起至返还租赁场地之日止的场地占用使用费，暂计至2021年2月15日止为608382元；3.请求贵院依法判令[]和[]对以上债务承担连带清偿责任；4.依法判令本案诉讼等费用由三被告承担。事实与理由：2018年6月，我公司与[]签订《配套项目租赁合同》，约定我公司将位于太原市[]商铺出租给[]使用，建筑面积274平方米，租赁期限自2018年6月15日至2020年6月14日，季租金75007.5元。同时合同第9.1条还约定，租赁期限届满或本合同提前解除或终止时，[]应在15天内将商铺返还给我公司并自行承担费用将该商铺内的属于其的所有动产包括但不限于物品、广告牌、标记、标识撤除、清理、清扫，恢复交接时原状或确保商铺适于验收交接状态；9.3条约定，若[]延迟履行商铺返还义务的，[]还应自本合同终止之日起直至该商铺

返还原告为止，每逾期一日，按租期届满或提前解除前一个月的日租金标准的双倍支付占用期间的占用费。 和 为 在合作期间所发生的一切债权债务承担连带担保责任。合同签订后，我公司依约交付租赁场地， 装修后使用至今。2020年1月31日 单方提出撤场，却未依约搬离场地交还商铺，占用商铺至今。综上所述， 的行为已构成严重违约，给我公司造成巨大损失。为维护我公司的合法权益，特诉至贵院，请求依法支持诉讼请求。

针对反诉，我公司认为，根据双方签订的租赁合同的约定， 单方提出撤场后却未按约履行归还商铺、恢复原状的义务，构成违约，租赁保证金及设备设施不予退还。同时， 未按时返还商铺造成的占用费远远高于装修保证金，故保证金不应予以退还。综上， 的反诉没有事实及法律依据，依据合同法的规定，应当依法驳回。

向本院提出反诉请求：1.请求判令 向我返还租赁保证金、装修押金共计 86350.1 元；2.请求判令 返还租赁场地内的设备设施等固定资产；3.反诉费用由 承担。事实与理由：我与 2018年6月签订《配套项目租赁合同》，约定我租赁位于 商铺，商铺建筑面积 274 平方米，租赁期限自 2018 年 6 月 15 日至 2020 年 6 月 14 日，我交纳租赁保证金 95557.5 元及装修押金 1 万元，合计 105557.5 元。2020 年 1 月 31 日，因受疫情影响，我申请撤店并退还保证金。经双方协商一致， 同意扣除场地拆除费用 19000 元及欠费 207.4 元后，

向我退还保证金 86350.1 元，该退款事宜已经被 [] 及集团审核通过，进入付款环节。但至我提起反诉前，[] 仍未能向我退还款项，已经单方拆除租赁场地并由第三方租用。[] 已经构成违约，应当承担相应的违约责任。为维护我的合法权益，现依法提起反诉，请求查明事实后依法支持我的诉讼请求。

针对本诉，[] 辩称，我 2020 年 1 月 31 日提出撤场及退还保证金申请，至 [] 起诉时我与 [] 始终处于协商状态。在此期间，双方共同等待 [] 内部及总部审批，涉案《配套项目租赁合同》实际未解除，我不存在违约情形，[] 不应计算双方协商期间的场地占用费。我经营的 [] 餐饮项目因疫情原因在 2020 年 1 月 31 日向 [] 提出撤场及退费申请，[] 收到申请后，并没有明确表示终止租赁合同，或者要求我继续履行，而是派人与我沟通保证金退还及拆除事宜，因其内部审批流程繁琐，导致双方协商过程持续至 2021 年 2 月底，一年多时间 [] 反复要求我提供申请书等各种材料，我积极配合。[] 反馈的信息也显示退款已经公司内部及集团公司审核通过，因其他原因造成退款迟迟不能支付。据此，我有理由相信，2020 年 1 月 31 日至起诉前，双方处于协商状态，租赁合同并未解除，因 [] 单方审核时间过长，导致涉案场地长期处于闲置状态，非我的原因导致，[] 不得向我收取协商期间场地占用费。其次，至 [] 起诉前，双方沟通已经达成新的合意，即由 [] 在扣除场地拆除费用

后，退还我剩余租赁保证金和装修保证金。因此，应当由[]负责拆除场地事宜，并在拆除完成后收回场地，我对于场地的拆除及返还不承担任何责任。第三，[]承诺在扣除场地拆除费用后，预先退还我保证金，因此在未收到保证金退款前，我有权行使抗辩权，拒不配合拆除工作。综上，涉案场地长期闲置，系因[]自身审批流程过长，退款程序混乱所导致，我不应当承担任何责任。

被告[]辩称，[]与[]租赁合同一事，我并不知情，也从未提供过担保，涉案《担保书》中，[]的签字并非我本人书写，担保书是无效的，我不应当承担任何责任。对此有司法鉴定意见书证明。综上，请求驳回[]要求我承担连带责任的诉讼请求。

被告[]辩称，本案《配套项目租赁合同》无效，我签署的《担保书》作为该合同的从合同也无效，根据法律规定，我不应该承担担保责任。根据小店法院 19-8738 号和太原市中院 20-4213 号民事判决书可知，[]和[]负一层的建筑功能为地下停车，建筑性质为公建，[]将停车场用于商铺经营，改变了原规划内容，违反了国家法律法规的强制性规定，最终法院确认[]与案外人[]签署的《[]租赁合同》为无效合同。基于上述判例，我认为[]和[]之间的合同也违反了司法解释的规定，应认定为无效合同。依据担保法的司法解释，主合同无效导致担保合同无效的，担保人无过错的，担保人不承担民事责任。我对于担保合同无效无

过错，不应当承担民事责任。第二，即使法院最终认定本案《配套项目租赁合同》有效，我的保证期已过，[]在
保证期间从未向我主张权利，依法我不应当承担保证责任。本案中，[] 2020 年 1 月 31 日提出撤场，由于 [] 和 []
之间的租赁合同提前解除根据合同第九条 9.1 约定“租赁期限
届满或本合同提前解除或终止时，乙方（ [] ）应在 15 天
内将商铺返还给甲方即 []，……”，根据该条约定，[]
履行债务的期限应时 2020 年 2 月 1 日至 2020 年 2 月 15
日，依据上述法律规定，我的保证期间为主债务履行期届满
之日起六个月内，即自 2020 年 2 月 16 日起六个月内。但是
2020 年 2 月 16 日至 2020 年 8 月 16 日期间。[] 从未
向我主张权利，要求我承担保证责任等，[] 怠于行使
权利，依据法律规定，我的保证责任已经免除。综上，请求
驳回 [] 要求我承担保证责任的诉讼请求。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，根据当事人陈述
和经审查确认的证据，本院认定事实如下：2018 年 6 月，[]
（甲方）与 []（乙方）签订《配套项目租赁合同》，
约定乙方租赁甲方位于太原 []，建筑面积 274
平方米的场地，经营范围限于休闲餐饮配套 [] 项目；租
赁期限自 2018 年 6 月 15 日起至 2020 年 6 月 14 日止；乙方
应于签署本合同之日以现金或转账方式向甲方支付金额相
当于以首月租金为标准的 3 个月租金、设施服务费之和作为
租赁保证金，共计 95557.5 元，以确保乙方遵守本合同项下
其必须遵守的一切条文规定；租赁保证金将用于担保乙方妥

善地履行本合同约定的义务，因乙方违反本合同约定而产生的欠付款项包括违约金，经甲方书面催付十个工作日内补足保证金；乙方在租赁期满交还商铺后六个月内无商品质量或售后服务等问题发生的，甲方应在乙方提交了之前注册商铺的各类证照的注销证明之后十日内将租赁保证金一次性无息退还乙方；租赁期届满或发生本合同提前解除的情形，租赁保证金用以抵付乙方应承担之相关费用、违约及赔偿责任后，甲方应在乙方交还商铺并且提交各类证照注销证明及租赁备案注销证明之后 30 日内将租赁保证金余款一次性无息退还乙方；乙方未按要求提供注销证明及资料的，甲方有权收取乙方违约金 2 万元，但因乙方违约，甲方没收租赁保证金的除外；租赁期内，乙方按照本合同约定支付租金，月基本租金以日租金乘以 365 天再乘以该商铺租赁面积所得除以 12 所得之平均值，自 2018 年 6 月 15 日至 2020 年 6 月 14 日，日租金为 3 元/日/平方米，季租金为 75007.5 元；装修/施工保证金在验收合格并由甲方确认没有造成任何损害的一个月后无息退还给乙方；合同期限届满，乙方退出经营场地时，应及时将经营场地内属其所有的物品撤出，但不能破坏原有的基础设施及影响甲方正常营业，如乙方造成损坏及其他不良后果，甲方有权要求乙方恢复原状及赔偿损失；租赁期满或在本合同被提前终止前，乙方应在甲方书面通知所确定的时间内将租赁场地及其设施恢复至交付使用时的完好无损状态，并予以归还，否则乙方每逾期一天，乙方须向甲方支付滞留金，相当于两倍的日租金及营运管理费；租赁期限届

满或本合同提前解除或终止时，乙方应在 15 天内将商铺返还给甲方并履行完毕如下义务，自行承担将商铺内属于乙方所有动产撤除、清理、清扫，若乙方逾期 15 日仍未能按上述约定或甲方要求及时履行商铺返还义务的，且经甲方书面催促后，乙方仍未在指定期限内清空遗留的设施、设备及物品，则甲方有权自行处置相关遗留物品；若乙方延迟履行商铺返还义务的，除本合同其他相关约定外，乙方还应自本合同终止之日起至该商铺返还甲方为止，每逾期一日，乙方按租期届满或提前解除前一个月的日租金标准双倍向甲方支付占用期间的占用费；本合同终止之日起十日内，乙方应将其以该商铺为注册地或营业地址的各类证书执照予以注销或变更，并将上述注销或变更之证明提交甲方备案；合同期内，乙方若提前解除合同，应提前三个月书面通知甲方并不影响甲方租赁场地的持续不间断经营，同时，乙方应于撤场前 5 日内向甲方支付相当于当时租赁年度三个月租金作为违约金，租赁保证金不予退还。如未按期支付违约金的，则甲方有权选择继续履行合同或每逾期一日，应按逾期支付金额的 0.1% 向甲方支付逾期利息；并约定其他内容。提供 2020 年 11 月 23 日乙方 签字确认的撤柜对账确认书一份，体现 已于 2020 年 1 月 31 日撤柜，经双方财务核对往来，截至 2020 年 1 月 31 日止，乙方未开票金额 0 元，扣除应扣费用后实际应付乙方货款金额 95350.11 元（未扣除拆厅费），本确认书一式两份，双方各执一份。

另查明， 提供 餐饮店长群聊天记录及山西

晚报 [] 版面打印件和营业图片,用以说明2020年 [] 闭店,并在 [] 起开门营业。同时 [] 提供与 [] 的聊天记录,显示2020年9月16日 [] 向 [] 索要函件,用于将保证金费用95557.5元及装修押金10000元合计105557.5元,分为两部分,19000元拆厅费用支付至施工负责人 [] 账户,剩余86350.1元退还至 [] 账户,以上退还均在拆厅结束完全结清。10月27日 [] 向 [] 发送“流程节点已经到了店总节点过完就能拆厅”, [] 回复“款先退了,扣下你们拆厅的钱”, [] 回复“恩恩,就是这个意思”,11月2日 [] 发送“不好意思姐,是这样的,运营同事已经在走退款流程,一周内应该能走完,然后联系退款,流程走完我联系您”。另有 [] 与 [] 的微信聊天记录,11月6日 [] 发送“我是一期负一层负责 [] 退款的主管”,“ [] 那边只有一部分,而且是电子版,我现在需要 [] 的原件”“姐,你能配合我们赶紧推进这个退款流程就相当够意思了”,12月4日 [] 向 [] 发送“图片,迈出了历史性的一大步”, [] 发送“接下来?” [] 发送“深圳,这就快了”,并发送 [] 工作联系单,“联系单显示2020年12月17日,财务部呈报经营班子,主题关于一期负一层 [] 保证金退款事宜”,主要内容为 [] 品牌已经撤柜,该品牌因其保证金一直未退还拒绝拆厅工作,现品牌 [] 已经具备进场条件,为促使品牌尽快拆厅,申请保证金95350.11元先行支付(目前已到打包状态,具备付款条件),请批示。厦门批示处写明“酒吧可随时进场装修,申请支付”。

询问 搬东西需要几天， 表示收到钱约人， 回复“你收到款之后就得同步给我进行搬东西，拆厅了啊”， 表示收到钱安排。 发送“现在就是一个半月我们这个团队已经在您把所有需要的必备条件还未达到情况下已经把退款流程全部走完，现在只需要财务那边在电脑上点个确定”，2021年2月25日 发送“ ， 的厅您还不准备拆呢？”， 回复“我还没有收到退款啊”， 发送“我是转达一下公司的意见，希望您三天之内过来拆厅，如果您这边还是没有动静，公司将会自行拆厅，拆厅费用由您这边承担”， 回复“退我的钱，其他不认”。 提供两份收据，显示向 支付保证金 95557 元，支付装修押金 1 万元。

再查明，租赁合同后附 2018 年 6 月 25 日 作为担保人签名捺印的担保书一份及 身份证复印件，担保书载明 愿意为 在 专柜经营活动作担保人，愿意为 与 合作经营期间发生的债权债务承担连带保证责任。另有 2018 年 2 月 28 日 作为担保人签字的担保书一份，担保内容与 的一致。审理中 认为担保书中其签字非本人书写，并申请进行鉴定，经委托山西洪宇正业司法鉴定中心，该鉴定中心作出山洪正鉴 意见书，认为 2018 年 2 月 18 日担保书中落款处担保人 签名与 样本字迹不是同一人书写。 提供拆厅视频及盘货清单，用以说明 2021 年 4 月 19 日自行拆厅，并将 经营的厅室中

的物品拆除后进行保管。■对拆厅时间不认可，坚持认为双方达成先退保证金后拆厅的意见，要求■退还保证金及装修押金，同时返还拆厅的物品明细。■表示双方并未达成先退费后拆厅的合意，应当按照合同履行，不同意退还保证金及保管的物品。因双方各执己见，调解未果。

本院确认的上述事实有配套项目租赁合同、担保书、撤柜对账确认书、照片、公函及快递单、聊天记录、山西晚报截图、收据、司法鉴定意见书等及庭审笔录在案为凭，并经质证。

本院认为，■与■签订的租赁合同是双方真实意思表示，内容不违反法律行政法规的强制性规定，合法有效，双方应依约履行。合同签订后，双方确认■2020年1月31日撤柜，■主张由■承担自2020年2月16日起算的租金，符合合同“租赁期限届满或本合同提前解除或终止时，乙方应在15天内将商铺返还”之约定，据此，可以说明■认可双方自2020年1月31日解除了租赁合同。■提供的证据体现自2020年9月16日及此后通过微信与■员工协商，协商内容包括提交申请、申请内容、■员工对申请内容履行情况的反馈等，可以印证■抗辩的双方达成退保证金后再拆厅的合意，故应以2020年9月16日为分界点，此后因■未退还保证金及其他款项，导致■未拆厅，因■导致扩大的损失应由其自行承担。2020年2月1日至2020年9月15日期间，■在明知■已经实际撤柜情况下，长时间未书面通知或协商，

存在过错，[]无证据达成新的协议，未及时拆厅而继续占有使用商铺，应当支付相应费用，考虑各自过错程度及疫情影响，本院酌情确定2020年3月1日至2020年9月15日期间的租金共计3元×274平方米×199天=163578元，由[]及[]各承担50%即81789元。因[]履行中存在违约情形，故对于[]要求返还拆厅后的物品，不符合合同约定，不予支持。2020年9月16日后双方达成一致意见即先行退还[]保证金及押金，后进行拆厅，[]现扣除拆厅费用后主张[]退还保证金及装修押金86350.1元，本院予以支持。针对[]和[]是否应当承担担保责任，[]签订的担保书中明确承担连带责任，但未约定保证期间，根据法律规定，连带责任保证的保证人与债权人未约定保证期间的，债权人有权自主债务履行期届满之日起6个月内要求保证人承担保证责任。故本案保证期间为6个月，因本案合同在2020年1月31日提前解除，保证人承担保证期间应为2020年2月16日至2020年8月16日，[]未在此期间主张担保责任，保证人[]的保证责任免除。被告[]签署的担保书经鉴定非其本人签署，保证书不能证明是其真实意思表示，[]主张[]承担担保责任依据不足，不予支持。[]虽表示公司员工无法代表公司，但也无其他证据证明公司对[]提出的意见明确反对，故对于该抗辩意见不予采信。[]表示自2020年2月1日至拆厅，双方一直处于协商状态，但未提供证据佐证，由此表示合同未解除的意见，不予采纳。[]抗辩涉案合同无效，因提供的民事

判决书中确认的地址与本案租赁地址不一致，无法体现与本案之间的关联，对其抗辩意见不予采纳。审理中，明确商铺已经收回，故诉求收回场地及恢复原状，本院不再重复确认。综上，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条，《中华人民共和国担保法》第二十六条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款的规定，判决如下：

一、于本判决生效之日起十日内向 支付自2020年3月1日至2020年9月15日期间的场地占用使用费81789元。

二、于本判决生效之日起十日内返还 保证金及押金86350.1元。

三、驳回 其他本诉请求。

四、驳回 其他反诉请求。

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》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本诉案件受理费4992元（茂业公司已预交），由 承担925元，由 承担4067元，反诉案件受理费1005元（ 已预交），由 负担50元，由 负担955元。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于山西省太原市中级人民法院。

本判决生效后，负有履行义务的当事人须依法按期履行。逾期未履行的，不得有转移、隐匿财产等逃避执行行为，并不得有高消费及非生活或者经营必需的消费行为。本条款即为执行通知，人民法院在受理执行申请后，依法可以立即对违反本条款规定内容的相关当事人采取列入失信名单、罚款、拘留等强制措施，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

审 判 员 卢敬丽

本件与原本核对无异

二〇二一年十一月二十四日

书 记 员 张志凤

