



新疆维吾尔自治区库尔勒市人民法院

民 事 判 决 书

(2024)新 2801 民初 4259 号

原告：新疆通力房地产开发有限公司，住所地新疆维吾尔自治区乌鲁木齐经济技术开发区泰山街 100 号。

法定代表人：余晓川，该公司执行董事兼总经理。

委托诉讼代理人：袁良健，北京盈科（库尔勒）律师事务所律师。

被告：李智刚，男，1976 年 9 月 1 日出生，汉族，住新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州库尔勒市人民东路宾馆巷恒盛良运佳苑 1 号楼 1 单元 1205 室。

原告新疆通力房地产开发有限公司（以下简称：通力房产公司）与被告李智刚房屋租赁合同纠纷一案，本院于 2024 年 8 月 8 日立案后，依法适用简易程序，于 2024 年 8 月 14 日公开开庭进行了审理。原告通力房产公司的委托诉讼代理人袁良健到庭参加诉讼，被告李智刚经传票传唤无正当理由未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告向本院提出诉讼请求：1. 判令解除原被告双方的商铺租赁合同；2. 判令被告立即腾退不动产权证号为“新（2016）库尔勒

市不动产权第 00011852 号”的房屋并返回给原告；3. 判令被告支付欠付租金，暖气费、违约金共计 532,421.73 元；4. 判令被告以欠款本金 390,575.4 元为基数，按年利率 3.65% 的 1.3 倍，向原告支付 2023 年 12 月 2 日至欠款全部付清之日止的利息；5. 判令被告承担本案的保全费 3,182.11 元、保全保险费 799 元；6. 本案诉讼费由被告承担。事实及理由：2018 年 7 月 5 日，原被告签订了《征养大厦租赁合同书》，原告将位于库尔勒市萨依巴格辖区青年路 35 号征稽大厦 1 层 3 号、1 层 5 号及二层的不动产权证号为“新（2016）库尔勒市不动产权第 00011852 号”的租赁给被告，双方约定年租金为 50 万元每年。2023 年 9 月 21 日期，被告将合同项下的一层房屋转让给了第三人。另，被告还欠 2022 年 47,900.3 元暖气费，2023 年 38,985.3 元暖气费，合计欠付采暖费 86,885.6 元，目前，被告未按合同约定支付租金、暖气费。遂向人民法院提起诉讼，请求依法支持原告的诉请。

李智刚未到庭应诉答辩，亦未提交书面答辩状。

本院经审理认定事实如下：2018 年 7 月 5 日原被告双方签订了《征养大厦租赁合同》，合同主要约定：原告将位于库尔勒市萨依巴格辖区青年路 35 号征稽大厦 1 层 3 号、1 层 5 号及二层的不动产权证号为“新（2016）库尔勒市不动产权第 00011852 号”的租赁给被告，租期为 2018 年 6 月 30 日至 2020 年 7 月 1 日，年租金为 50 万元，支付方式为每月支付 5 万元，每逾期支付一天，按银行同期贷款利率的四倍缴纳滞纳金及本金。截止 2020 年 2 月 5 日前支付完毕两年的租金共 100 万元。乙方终止合约应当提前一

个月通知甲方，应当承担甲方空铺期间所有费用。

另查明，2020年7月1日租期届满时，被告继续占用案涉房屋直至2024年3月。2022年2月至2023年9月21日被告将案涉房屋一层约600多平方米出租给案外人刘亚龙，约定月租金2万元。2023年9月21日之后刘亚龙承租部分的租金由原告收取。

又查明，自2018年6月30日至2024年2月28日被告李智刚向原告通力房产公司支付租金共计216万元。

原告为主张债权，产生诉讼保全费3,182.11元、诉讼保全担保费799元。

以上事实有原被告提交的《征养大厦租赁合同》、案涉房屋房产证、转账凭证、微信聊天记录、视频、录音、询问笔录《新疆维吾尔自治区非税收入一般缴款书》《诉讼财产保全责任保险单》《保函》以及当事人陈述等证据在案佐证。

本院认为，根据我国民事诉讼法的规定，当事人有答辩并对对方当事人提交的证据进行质证的权利，本案中，被告李智刚经本院合法传唤，无正当理由拒不到庭应诉，应视为其自愿放弃答辩、举证和质证的权利。

关于租赁合同解除的问题。本案中，2018年7月5日原被告双方签订《征养大厦租赁合同》，合同约定：租期为2018年6月30日至2020年7月1日，但合同到期后，被告继续租赁案涉房屋，原告没有提出异议。按照《中华人民共和国民法典》第七百三十四条“租赁期限届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但是租赁期限为不定期。”案涉

租赁合同履行期满后继续有效。因被告未按约定交纳租金构成根本违约,故原告请求解除原被告之间的租赁合同,本院予以支持。

关于欠付租金具体数额的问题。因原告提交证据显示,2018年6月30日至2024年2月28日被告李智刚向原告通力房产公司支付租金共计216万元。《中华人民共和国民法典》第五百六十条“债务人对同一债权人负担的数项债务种类相同,债务人的给付不足以清偿全部债务的,除当事人另有约定外,由债务人在清偿时指定其履行的债务。债务人未作指定的,应当优先履行已经到期的债务;数项债务均到期的,优先履行对债权人缺乏担保或者担保最少的债务;均无担保或者担保相等的,优先履行债务人负担较重的债务;负担相同的,按照债务到期的先后顺序履行;到期时间相同的,按照债务比例履行。”本案中,原告主张的自2018年6月30日至2023年12月1日租金中,2018年6月30日至2022年8月20日租金200万元已支付完毕,2022年8月21日至2023年9月20日被告欠付原告租金34万元,2023年9月21日至被告欠付原告租金50,575.4元(26万元÷365天×71天)。综上被告李智刚欠付原告通力房产公司案涉房屋租金390,575.4元,故原告通力房产公司要求被告李智刚支付租金390,575.4元的诉讼请求,本院予以支持。

关于逾期支付租金违约金及利息。本案中,合同虽约定:每逾期支付一天,按银行同期贷款利率的四倍缴纳滞纳金及本金,该约定无法律依据,且约定过高。参照买卖合同司法解释的相关规定,违约金应按照当年LPR的1.3倍予以支持,2022年8月21

日至2023年9月20日欠付租金34万元的违约金，截止2023年12月1日应为7,911.8元（34万元×3.65×1.3÷365×179天）。另外被告以欠款本金390,575.4元为基数，按年利率4.49%（3.45%×1.3倍），向原告支付自2023年12月2日至欠款实际付清之日止的利息。

关于其他费用。暖气费因原告没有提供相关证据予以证实，本院不予支持。保全费3,182.11元是本案诉讼的必要支出费用，予以支持；诉讼保全担保费799元为原告向被告主张欠付租金过程中产生的损失，且有合同约定，予以支持。

综上，依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第三条，《中华人民共和国民法典》第五百零九条、第五百六十条、第五百七十七条，第七百零三条、第七百二十一条、第七百三十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款、第一百四十七条之规定，判决如下：

一、解除原告新疆通力房地产开发有限公司与被告李智刚签订的《征养大厦租赁合同》；

二、被告李智刚于本判决生效之日起立即向原告新疆通力房地产开发有限公司支付租金390,575.4元；

三、被告李智刚于本判决生效之日起立即向原告新疆通力房地产开发有限公司支付违约金7,911.8元；

四、被告李智刚于本判决生效之日起立即向原告新疆通力房地产开发有限公司支付自2023年12月2日至欠款实际付清之日止以欠款本金390,575.4元为基数，按年利率4.49%计算的利息；

五、被告李智刚于本判决生效之日起立即向原告新疆通力房地产开发有限公司支付保全费 3,182.11 元、保全担保费 799 元;

六、驳回原告新疆通力房地产开发有限公司的其他诉讼请求。

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》第二百六十四条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 4,582.01 元,由原告新疆通力房地产开发有限公司负担 1,144.08 元,由被告李智刚负担 3,437.93 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,并按照对方当事人或者代表人的人数提出副本,上诉于新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州中级人民法院。

审 判 员 王 忠



二〇二四年十月十二日

本件与原本核对无异

书 记 员 周 雪 燕