

上海市嘉定区人民法院

民事判决书

(2020)沪0114民初15961号

原告(反诉被告):上海禾贸企业管理有限公司,住所地上海市嘉定区。

法定代表人:张发柱,总经理。

委托诉讼代理人:马庆勇,北京盈科(上海)律师事务所律师。

被告(反诉原告):葛乾福,男,1971年8月30日生,汉族,住浙江省。

委托诉讼代理人:张莹,上海沪元律师事务所律师。

委托诉讼代理人:金鑫,上海沪元律师事务所律师。

原告(反诉被告,下称原告)上海禾贸企业管理有限公司(下称禾贸公司)与被告(反诉原告,下称被告)葛乾福间房屋租赁合同纠纷一案,本院受理后,依法适用简易程序公开开庭进行了审理,原告禾贸公司委托诉讼代理人马庆勇、被告葛乾福及其委托诉讼代理人金鑫到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告禾贸公司向本院提出诉讼请求:1、判令被告向原告支付自2020年1月1日至2020年8月31日期间的服务场所使用费、综合管理费316,064元;2、判令被告向原告支付滞纳金30,000元;3、判令被告向原告支付违约金102,000元。事实与理由:2019年8月1日,原、被告签订《市场管理服务合同》,约定由被告承租上海市嘉定区曹安路XXX号三楼C区3053-3055号服务场所(下称案涉铺位),场地面积500平方米(摊位号:C3053-3055),服务期限自2019年8月1日起至2020年7月31日止,合同约定一年服务期内服务场所使用费180,000元、综合管理费332,400元,先付后用,被告应提前10日按季支付下一期费用,另外,被告还应一次性支付其他费用14,000元。合同另就违约责任等作了约定。后原告按约将案涉铺位交付被告使用,但被告至今拖欠相关费用未支付,原告经多次催讨无果。原告认为被告已严重违约,为维护自身合法权益,遂诉至法院,望判如所请。

被告葛乾福辩称,一、确认双方合同期限已于2020年7月31日届满,案涉铺位服务场所使用费为15,000元/月,综合管理费为27,500元/月,合计42,500元/月,2019年12月31日之前的费用于2020年4月7日已结清,2020年1月1日之后的费用分别于1月、4月各支付了19,936元、4,000元,合计23,936元。二、关于综合管理费,被告未举证证明其提供了管理服务,且因疫情原因,商场未复工期间被告亦未提供管理服务,自然不能收取相关费用,复工后原告擅自改变商场业态,更无法提供针对被告建材家具的管理服务,故被告不同意支付每月的管理费。三、关于未付租金原因,一是原告违反合同约定,变更了整个商场经营的主营业务,将一楼二楼的商铺全部拆掉,且疫情期间人员流动少,客户也不多,一楼二楼拆掉之后,三楼的经营受到很大影响,几乎没有任何生意。二是原告限制被告充电及使用电梯,并阻拦被告搬离,导致被告无法给客户提供服务,故原告存在明显的违约行为。四、关于免租期,双方约定合同最后一个月免租,合同内不体现,现双方间合同已自然到期,一个月租金应当免除。五、关于滞纳金和违约金,一是明显高于法律的规定,不合法,且原告也没有举证证明自己的实际损失,不合理,且根据相关法律规定不应支持。综上,原告违约在先,导致被告签订合同的根本目的无法实现

，对此被告提出反诉请求：判令原告退还被告质保金10,000元、营业员押金500元、管理费2,400元、空调费12,000元、广告费2,000元。

针对被告葛乾福的反诉请求，原告禾贸公司辩称，不同意全部反诉请求。质保金10,000元、营业员押金500元、管理费2,400元、空调费12,000元、广告费2,000元均确认收到，但因被告违约，质保金和押金应当予以没收。管理费、空调费和广告费因原告已经提供了服务，故不予返还。

本案双方当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织双方当事人进行了证据交换和质证。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。

根据当事人的陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：

禾贸公司系案涉商场商铺的受委托经营方，有权以自己的名义直接与承租方签订租赁合同收取租金。

2019年8月1日，禾贸公司(甲方)与葛乾福(乙方)签订《市场管理服务合同》，约定甲方将位于上海市嘉定区曹安路XXX号三楼C区3053-3055号500平方米的服务场所(具体摊位号：C3053-3055)固定给乙方使用，服务期限自2019年8月1日起至2020年7月31日止。3.1约定：乙方承诺将严格按约定从事相应服务类别，使用服务场所仅限于销售下列自产或经销产品，绝不超范围销售；乙方经营类别为实木、柚木。5.1.1约定：乙方服务场所使用费按每月每平方米30元计算，服务期内共计180,000元。5.3.1约定：甲方专业为乙方提供管理、安全、保洁、营销、推广、评比、竞赛、宣传、促销等市场综合管理服务，乙方应向甲方支付综合管理费332,400元。5.3.2约定：甲方因市场实际情况，收取其他费用共计14,000元(备注为空调费12,000元/90天、广告费2,000元/年)，支付方式为一次性付清。5.4.1约定：乙方应按时付费，若乙方违反约定，未按时付费，逾期或不足额支付上述相关费用的，应每日按欠款总额的3%向甲方支付滞纳金，直至全部欠款支付完毕为止。5.4.2约定：若乙方违反约定，未按时付费，逾期20日仍未付清欠款及违约金，则甲方有权解除本合同，同时乙方需按当年全年服务场所使用费的20%向甲方支付违约金，且上述约定的滞纳金不予扣除。6.2约定：若乙方发生下列违约行为应支付相应费用或因乙方违约造成甲方损失的，乙方承诺已授权甲方可直接在其所交纳的保证金中扣除相应款项……6.3约定：乙方同意甲方直接处理而从保证金中扣除的相关费用，包括但不限于赔偿金、滞纳金、违约金、利息、差旅费、交通费、鉴定费、保全费、诉讼费、律师费等一切因处理该事项而发生的费用。10.4约定：在合同有效期间，乙方出现下列情形之一的。甲方有权立即解除合同，因此产生的全部损失由乙方承担：……10.4.6乙方累计3次逾期交纳费用或一次逾期20日以上仍不交纳费用的。11.3约定：合同终止或解除时，乙方若无法将服务场所及时归还，则乙方在此期间仍需向甲方支付服务场所使用费(按本合同原服务场所使用费标准予以计算)及其他相关费用，并按双倍服务场所使用费的标准向甲方支付违约金，若因此造成甲方其他损失，乙方应一并以赔偿。合同信息表第七栏备注：合同期场地费180,000元，付款方式为月付。合同另就违约责任等作了约定。合同签订后，禾贸公司按约将相关场地交付葛乾福经营使用，但葛乾福至今仍拖欠部分费用未支付，为维护自身合法权益，禾贸公司诉至法院。

经查，1、庭审中，禾贸公司明确因双方合同已于2020年7月31日期限届满，其诉请

的第二项滞纳金性质为逾期付款违约金，第三项违约金性质为解除合同违约金。2、庭审中，葛乾福提交一份《进场签订协议审核程序表》，缴费清单栏显示场地使用费15,000元/月、服务管理费27,500元/月、质保金、营业员押金转上合同(备注已抵租金),备注栏备注“合同期最后一个月免租……合同内不体现，如被他人知晓，优惠取消”。对此，禾贸公司认可其真实性，确认场地使用费为15,000元/月、服务管理费为27,500元/月，但不认可免租期。3、庭审中，双方一致确认2019年12月31日前的服务场所使用费、综合管理费已结清，2020年1月1日之后的服务场所使用费、综合管理费共计支付过23,936元，并表示双方自行办理房屋交接手续，不要求法院处理房屋返还事宜，禾贸公司亦表示房屋占有使用费仅主张至2020年8月31日，之后的不再主张。4、庭审中，双方一致确认案涉商场于2020年1月24日至2020年3月15日因疫情停业，2020年3月16日方才恢复营业。5、庭审中，禾贸公司认可收到葛乾福支付的10,500元保证金，但表示葛乾福违约，保证金不予返还。6、为应对新冠肺炎疫情，上海市自2020年1月24日启动一级响应机制，于2020年3月24日调整为二级响应。

另查，案涉建材商场2020年以前主营建材、家居类商品。案涉商场一楼的整体装修时间为2020年5月1日至2020年5月31日，双方一致确认一楼目前已对外营业，商户均经营酒店用品。关于二楼的拆旧及装修时间，通过多个承租人提供的不同时段、不同部位的照片及视频，以及禾贸公司当庭的陈述，可以看出案涉商场二楼自2020年6月开始小规模、局部装修，此时二楼未撤场商户仍在经营；自2020年7月开始，二楼进行了大面积、大范围的装修，此时，未撤场商铺仍在经营，截止开庭日，3楼尚未装修。庭审中，禾贸公司确认二楼商铺目前招商到的商户大多经营酒店用品类，但其表示商场并未改变业态，二楼仍会招家居类商户，仅是与酒店用品类分区经营而已。

本院认为，双方间的《市场管理服务合同》已于2020年7月31日期限届满，本案的争议焦点在于合同履行期间的违约责任的归属及葛乾福应付的服务场所使用费、综合管理费等费用以及违约金的认定。

一、关于合同履行期间违约责任的归属。禾贸公司与葛乾福间的《市场管理服务合同》系双方真实意思表示，且不违反法律、行政法规的强制性规定，当属有效，双方均应恪守。禾贸公司按约将案涉铺位交付葛乾福使用，葛乾福理应按约支付相应的服务场所使用费、综合管理费等费用，但葛乾福于2020年4月7日才结清2019年12月31日前的费用，且2020年1月1日起至今的服务场所使用费、综合管理费等费用仍未付清，显属违约，应承担相应的违约责任。葛乾福辩称商场禾贸公司限制充电，影响其正常经营，并称在搬离案涉商场时遭到了禾贸公司的阻拦，但未能提供充分证据加以证明，禾贸公司对此亦不予确认，本院实难采信。

二、关于应付的服务场所使用费、综合管理费等费用，以及葛乾福反诉主张要求退还的费用。经查，截止2020年8月31日前，葛乾福仍实际占用案涉铺位，并未返还给禾贸公司，故葛乾福理应支付禾贸公司自2020年1月1日至2020年8月31日期间欠付的服务场所使用费、综合管理费及其他费用。

关于上述费用的减免问题，因受疫情影响，案涉商场自2020年1月24日至2020年3月15日期间停业，2020年3月16日才恢复营业。考虑到疫情给双方当事人造成的影响，兼

顾双方共同分担损失等原则，本院酌情免除葛乾福一个月的服务场所使用费，以及自2020年1月24日至2020年3月15日停业期间的综合管理费及其他费用。另，案涉商场一楼自2020年5月1日至2020年5月30日整层装修，之后招商业态均为酒店用品，二楼又于2020年7月大面积装修，鉴于商场大范围的装修及经营业态的调整在客观上对于商户的经营存在影响，且自2020年5月1日开始装修之后，禾贸公司并无证据证明其提供了完善的管理、安全、保洁、营销、推广、评比、竞赛、宣传、促销等市场综合管理服务，故对于2020年5月1日至2020年8月31日期间的综合管理费及其他费用，本院酌情予以部分减免。另，双方《进场签订协议审核程序表》已明确约定合同期最后一个月免租，该免租约定是禾贸公司基于双方间的租赁实际自愿给予葛乾福的优惠待遇，系双方当事人真实意思的表示，本院予以照准。故2020年7月1日至2020年7月31日期间的服务场所使用费、综合管理费依约予以免除。经核算，扣除葛乾福已支付的费用，其仍应支付禾贸公司2020年1月1日至2020年8月31日期间的服务场所使用费、综合管理费及其他费用共计180,000元。

关于逾期付款违约金，禾贸公司的主张标准过高，根据本案实际情况以及葛乾福的违约程度，本院酌定该违约金以180,000元为基数，按日万分之五的标准，计算自2020年9月1日起至实际清偿之日止。关于解约违约金，因双方一致确认合同已于2020年7月31日期限届满，在此之前禾贸公司并未行使过合同解除权，故对解约违约金不予支持。葛乾福已付保证金10,500元，禾贸公司应予返还。综上，依照《中华人民共和国合同法》第八条、第一百零七条、第一百一十四条第一款、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条之规定，判决如下：

一、被告(反诉原告)葛乾福应于本判决生效之日起十日内支付原告(反诉被告)上海禾贸企业管理有限公司欠付的服务场所使用费、综合管理费及房屋占有使用费180,000元；

二、被告(反诉原告)葛乾福应于本判决生效之日起十日内支付原告(反诉被告)上海禾贸企业管理有限公司逾期付款违约金(以180,000元为基数，按日万分之五的标准，自2020年9月1日起计算至实际清偿之日止)；

三、原告(反诉被告)上海禾贸企业管理有限公司应于本判决生效之日起十日内返还被告(反诉原告)葛乾福保证金10,500元；

四、原告(反诉被告)上海禾贸企业管理有限公司的其余本诉请求不予支持；

五、被告(反诉原告)葛乾福的其余反诉请求不予支持。负有给付义务的当事人如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。

本案本诉受理费8,021元，减半收取4,010.50元，由原告(反诉被告)上海禾贸企业管理有限公司负担2,399.50元，由被告(反诉原告)葛乾福负担1,611元。本案反诉受理费472元，减半收取236元，由被告(反诉原告)葛乾福负担。

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，上诉于上海市第二中级人民法院。

审 判 员
书 记 员

史建颖
王豪

二〇二〇年十二月十七日