

上海市浦东新区人民法院

民事判决书

(2020)沪0115民初92805号

原告：鹏斯房地产开发(上海)有限公司，住所地上海市浦东新区。

法定代表人：方刚，执行董事。

委托诉讼代理人：张南堂，上海市中原律师事务所律师。

被告：上海五石米物流配送有限公司，住所地上海市金山工业区。

法定代表人：洪至军。

原告鹏斯房地产开发(上海)有限公司(以下至判决主文前简称鹏斯公司)与被告上海五石米物流配送有限公司(以下至判决主文前简称五石米公司)房屋租赁合同纠纷一案，本院于2020年12月3日立案后，依法适用简易程序，于2021年2月3日公开开庭进行了审理。审理中，本院依法裁定转为普通程序(独任制)继续审理本案。原告鹏斯公司的委托诉讼代理人张南堂到庭参加诉讼，被告五石米公司经本院传票传唤无正当理由拒不到庭。本案现已审理终结。

原告鹏斯公司向本院提出诉讼请求：1.确认原被告的《厂房租赁合同》于2019年10月31日解除；2.被告支付原告租金3,275,629.92元(2019年4月至10月共欠6,785,471元扣除后来陆续支付的3,509,841.08元)；3.被告支付原告租金利息272,640.41元(自2019年4月开始，以欠付租金为本金，按LPR四倍标准计算，截至2019年10月31日)；4.被告支付原告违约金2,908,059元(酌情按5个月租金主张违约金，再扣除相当于2个月租金的保证金)。事实与理由：2018年7月5日，原被告签订《厂房租赁合同》，约定原告将上海市浦东新区金丰路XXX号厂房(以下简称系争房屋)出租给被告，租赁期限自2018年12月1日至2023年11月30日，租金969,353元/月，先付后用，付三押二。合同签订后，被告按约支付了保证金1,938,706元及2019年2月(含2月)以前的租金。此后被告开始拖欠租金，在2019年3月11日付清当月租金后，至2019年9月共断断续续支付了租金3,509,841.08元。2019年5月22日，被告向原告出具支付房租的承诺，承诺了付款期限及按1.5%每月的标准支付利息，同年7月19日，被告再次出具承诺，承诺7月25日前支付6-7月的剩余房租及利息，但被告仍未全面履行承诺。原告于2019年9月3日、19日发函要求被告支付租金，被告于2019年10月23日发函给原告称，因经营不善已进入停止状态，从即日起终止租赁合同。原告认为，被告于2019年10月23日发函时没有合同解除权，但考虑到被告已于2019年年底退还系争房屋，故同意本合同于10月31日解除；被告提前退租，已违反合同第10-6条约定，原告酌情参照10-7条标准主张5个月租金的违约金，并根据10-6条将保证金直接抵扣部分违约金，再要求被告支付相当于3个月租金的违约金。

被告五石米公司未作答辩。

因被告未到庭发表答辩及质证意见，故本院对原告提交的证据进行审核，确认原告所提交的《厂房租赁合同》、《上海市房地产权证》、《关于房租缓期支付的承诺》、《关于房租支付的承诺》、《关于租赁期间租金确保支付的函》、《关于房租缓期支付承诺》、2019年10月23日被告发出的解除函的真实性、合法性、关联性。综上，本院确

认如下事实：2018年7月5日，原被告签订《厂房租赁合同》，约定原告将系争房屋出租给被告，租赁期限自2018年12月1日至2023年11月30日，其中2018年7月1日至2018年11月30日为免租期，租金969,353元/月，先付后用，付三押二，被告应于前一周期的最后10天之内，提前向原告支付租金，逾期支付的，逾期一天，需按天租金的0.05%支付违约金(第3-1条、3-2条)；被告向原告支付保证金为2个月的租金1,938,706元，租赁关系终止时，保证金除用于抵充合同约定由被告承担的费用外，剩余部分按本金归还被告(第3-3条)；被告在租赁期间中途擅自退租的，应按保证金的2倍和交付5个月免租期租金的标准向原告支付违约金(第10-6条)；被告提前退租的，须提前60天书面通知原告，并按保证金的1倍标准向原告支付违约金和免租赔偿(使用期限1年内退租的按5个月租金标准赔偿，使用期限2年内退租的按4个月租金标准赔偿，以此类推)(第10-7条)。合同签订后，被告按约支付了保证金1,938,706元及2019年2月(含2月)以前的租金。此后被告开始拖欠租金，在2019年3月11日付清当月租金后，至2019年9月共断断续续支付了租金3,509,841.08元。

2019年5月22日，被告向原告出具《关于房租缓期支付的承诺》，承诺“对于延期(未支付)的厂房租金，作如下支付计划，并同期支付上月相应的利息(双方约定利息：每月按1.5%支付，利息计算公式为：当月缓(未)付租金金额×1.5%)。”该承诺中的支付计划列明了6至10月各月应付租金、计划支付租金、缓付租金及各月应付利息。后被告仅按该承诺于2019年5月24日支付了50万元房租，其余各期均未按约支付。2019年10月23日，被告向原告发函称，因经营不善已进入停止状态，从即日起终止租赁合同。后被告将系争房屋返还原告。

另查明，2021年1月20日，原告的起诉状副本送达被告。

本院认为，原被告签订的租赁合同系当事人真实意思表示，内容不违反法律禁止性规定，应为合法有效，原、被告均应全面、切实履行。

对于合同解除的问题，被告拖欠租金，无权于2019年10月23日解除合同，原告亦未向被告发送过解除通知，根据法律规定，当事人一方直接以提起诉讼的方式依法主张解除合同，人民法院确认该主张的，合同自起诉状副本送达对方时解除。因此，原被告的《厂房租赁合同》自被告收到起诉状副本的2021年1月20日解除。

对于租金及逾期付款利息，被告未按约支付租金，原告有权要求其支付拖欠的租金及利息。利息的计算方式，原告主张自2019年4月开始，以被告实际拖欠的租金为基数，结合履行过程中新增应付未付、扣减实际已付的情况进行分段，按LPR4倍标准计算至2019年10月31日，与法不悖，本院予以照准。

对于违约金及保证金，根据合同约定，如被告擅自退租，应支付共计相当于9个月租金的违约金，原告现自愿调整为5个月，与法不悖，本院予以支持；同时根据合同约定，保证金应用于抵充被告应承担的费用，现原告要求将保证金用于抵充部分违约金，与法不悖，本院亦予照准。

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》第一条第二款、第十条、《中华人民共和国民法典》第五百六十五条第二款、1999年《中华人民共和国合同法》第九十三条第一款、第一百零七条、第一百一十四条第一款、《

《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条规定，判决如下：

一、确认原告鹏斯房地产开发(上海)有限公司与被告上海五石米物流配送有限公司于2018年7月5日订立的上海市浦东新区金丰路XXX号房屋的《厂房租赁合同》于2021年1月20日解除；

二、被告上海五石米物流配送有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告鹏斯房地产开发(上海)有限公司拖欠的租金3,275,629.92元；

三、被告上海五石米物流配送有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告鹏斯房地产开发(上海)有限公司逾期付款利息272,640.41元；

四、被告上海五石米物流配送有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告鹏斯房地产开发(上海)有限公司违约金2,908,059元(已扣除保证金1,938,706元)。

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。

案件受理费56,994元(原告已预交)，由被告上海五石米物流配送有限公司负担，于本判决生效之日起七日内交至本院。

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，上诉于上海市第一中级人民法院。

审 判 员
书 记 员

李世宇
鲁昕

二〇二一年五月六日