

广东省东莞市人民法院 民事判决书

(1999)东民初字第 1496 号

原告（反诉被告，下同）东莞荣丰表业有限公司。地址：
东莞市黄江镇龙见田村。

法定代表人林志滔，董事长。

委托代理人黄惠忠，东莞荣丰表业有限公司常务副厂长。

委托代理人廖东江，东莞市黄江镇法律服务所法律工作者。

被告（反诉原告，下同）恒昌电子（深圳）有限公司。

地址：深圳市沙头角恩上路田心工业楼 C 座 207 号。

法定代表人林哲民，董事长。

原告东莞荣丰表业有限公司与被告恒昌电子（深圳）有限公司租赁合同纠纷一案，于 1999 年 7 月 12 日向本院起诉。本院受理后，依法组成合议庭，于 1999 年 8 月 25 日、10 月 19 日、2000 年 3 月 24 日、6 月 12 日、9 月 21 日、10 月 20 日公开开庭进行了审理。原告法定代表人林志滔及其委托代理人黄惠忠、廖东江到庭参加诉讼；被告经传票传唤，法定代表人林哲民于 1999 年 8 月 25 日、10 月 19 日、2000 年 3 月 24 日、6 月 12 日到庭参加诉讼，而 2000 年 9 月 21 日和 10 月 20 日两次开庭未到庭。本案现已审理终结。

林志滔这匪性在此可见！

原告东莞荣丰表业有限公司诉称，1998 年初，被告恒昌电子（深圳）有限公司与原告公司达成口头协议：由原告将位于东莞市黄江镇龙见田管理区面积为 993 平方米的厂房出租给被告作存放机械设备和生产之用，月租金按每平方米 5.5

98年12月26日才议租金
99年3月才可开工，何来欠租？

何来装修费？胡扯！当年林志滔租，林哲民要求为2楼间货仓3幅墙！

林志滔有权代收外来人口管理费吗？胡扯！胡判！

元人民币计算；结算方式：从被告的机械设备搬入原告的厂房之日起计算租金，每月结清。但被告从1998年5月20日将机械设备搬入原告厂房至起诉之日，被告一直未交租金，拖欠原告租金等款项共计人民币95295.5元（其中1998年6月至1999年7月共13个月的厂房租金人民币70999.5元；1999年2月至5月租用工人床位24个，每月每个床位15元，拖欠2个月租金共计人民币720元；1999年1至5月租用套间房3套，每月每套120元，拖欠5个月租金共计人民币1800元；代垫付厂房内部变更设计装修费人民币16856元；代垫付1999年1-5月黄江镇外来人口管理一个窗口收费人民币4920元。）原告多次追收，被告于1999年3、4月间开出未填写日期的银行支票两张，面额为11000元人民币，但当原告到银行要求兑付时却被告知是空头支票。由于被告长期拖欠租金，原告于1999年4月书面通知被告终止租赁关系。被告于1999年5、6月搬走了部分机械设备，尚有一部分机械设备仍留在被告租用的厂房内。由于被告的行为违背了双方的口头租赁协议，损害了原告的权益，请求法院解除原、被告之间的厂房租赁协议；判令被告支付原告厂房租金等款项共计人民币95295.5元；本案诉讼费由被告承担。另外，原告增加诉讼请求：在原诉讼请求不变的基础上，增加判令被告付清1999年8月起诉之后至2000年3月共8个月的厂房租金人民币43692元；判令被告承担2000年4月至被告将全部机械设备搬离原告厂房之日止的厂房租金，按每月每平方米5.5元人民币计算；判令被告承担原告增加诉讼请求而产生的诉讼费、承担财产保全费、评估费。

被告恒昌电子（深圳）有限公司辩称：（1）林志滔并非

“东莞荣丰表业有限公司”法人代表，请即取消本案诉讼；

(2) 有关与林志滔的租务纠纷纯为香港人之间的纠纷，请立即终止本案；(3) 本被告从未与“东莞荣丰表业有限公司”有任何瓜葛，“东莞荣丰表业有限公司”只是地方来料加工厂，是林志滔私人的产业，林志滔于1999年4月23日的通知使用的是源丰表业制品厂的署名，又于同年6月16日使用源丰表壳厂的通知索款人民币93089元，阻止被告搬厂，法庭不能受理以“东莞荣丰表业有限公司”为名义的诉讼；(4) 林志滔违反了厂房于1999年5月份完工交予使用的承诺，令本被告大失预算而不能成立分公司正式开工；林志滔以私人的身份商议其厂房即将具备出租条件之下的租金水平，虽然被告不同意与其讨价还价，但最终于1999年3月及4月交了两张支票为租金；(5) 林志滔在香港呈庭的答辩承认商议租金的时间是1998年12月26日，但厂房验收及消防证于1999年1月份才完成，每月每平方米租金人民币5.5元是原告所定，林志滔企图收取之前未能使用厂房的租金是缺良知、缺道义的行为；(6) 林志滔欲出租厂房，间隔1楼及2楼仓库砖墙是必要的投资，是业主所答应及愿意承担的，不存在本被告委托装修的问题；(7) 黄江镇外来人口管理一个窗口收费人民币4920元，令人莫名其妙。假如政府要收费，林志滔无权代表政府部门收费；(8) 原告林志滔必须对非法停水、停电赔偿；(9) 原告林志滔必须对1998年5月份起厂房不能依期交付使用的违约赔偿；(10) 原告林志滔威迫搬厂又拒绝为遗留装修（防盗窗）及电话做价。因此，被告提出反诉请求：原告应赔偿非法扣留资产（折合港币3719309.9元）；每日折旧费港币1018.98元（99年6月19日至99年8月31

樟木
法庭也
看到林
志滔也
承认口
头商议
租金是
在98年
12月26
日，岂
可单方
面认可
林志滔
所提的
98年5
月搬进
前所口
头租
约？！

日共 73 天,) 计款港币 74385.54 元, 此折旧费并以日继增; 原告应赔偿因扣留资产而令恒昌公司需支付横岗厂房 (包括宿舍) 空置的租金每月人民币 5425 元, 70 天计款人民币 13200.8 元, 此租金并以日继增; 原告收水电费不给收据, 唆使电工行凶, 应赔偿医药费人民币 1050 元及工资损失港币 4875 元; 恒昌公司在源丰厂房装修防盗窗 10 个, 费用人民币 9000 元及安装电话一门 (0769-3369016) 费用人民币 4250 元, 原告应赔偿。

经审理查明, 由原告提供的《中华人民共和国企业法人营业执照》企独粤莞总字第 001781 号, 证实“东莞荣丰表业有限公司”住所在东莞市黄江镇龙见田管理区, 董事长是林志滔; 证实林志滔是该公司的法定代表人。而被告恒昌电子(深圳)有限公司法定代表人是林哲民。1998 年, 由被告法定代表人与原告法定代表人协商达成口头协议, 由被告租用原告的厂房。原告的厂房位于东莞市黄江镇龙见田管理区, 有《土地有偿使用协议书》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程竣工验收证书》(1999 年 1 月 15 日签署)、《外商投资企业批准证书》为证。原、被告确认, 被告于 1998 年 5 月 21 日将机械设备搬入了原告的厂房、开始使用原告的厂房。原告诉称被告租用的厂房面积为 993 平方米, 被告有异议, 但经实地勘测, 双方确认被告所使用原告的厂房第一层面积为 201.6 平方米、第二层为 768.6 平方米, 两层共计 970.2 平方米。原告诉称, 被告租用厂房租金按每月每平方米 5.5 元人民币计, 被告虽辩称林志滔以私人身份商议其即将具备出租条件之下的租金水平, 被告不同意而与其讨价还价, 但最终于 1999 年 3 月及 4 月交了两张支票为租金; 经核对, 该两

<http://www.ycec.com/sz-4/000324.pdf> 可见由樟木头法庭于 2000 年 3 月 24 日去丈量的租用还包括楼梯分配占用的建筑总面积只有 886.188 平方米! 看樟木头法庭最后的判决竟可如此不认帐! 还胡扯双方确认!

张支票每张面额为 5500 元人民币，虽然该两张支票未能兑现，但被告注明是支付 3 月和 4 月份的厂房租金，按被告租用的厂房面积以每月每平方米 5.5 元人民币计算，每月租金与 5500 元相差无几；被告虽辩称每月每平方米租金 5.5 元是原告所定，但从开出的支票看，被告已默认了租金价格，且该价格在同地区内属中下水平，合理合法；被告对每月租金计算持异议，但始终未能举证。被告辩称，原告必须对非法停水停电赔偿，但被告亦未能举证。被告使用原告的厂房后一直没有交租金，原告于 1999 年 4 月 23 日用“源丰表业制品厂”名义书面通知被告：“恒昌公司林先生：贵公司请作搬迁之准备，因近期我公司要扩大生产，急需厂房。故请贵公司作好搬迁准备，最好能在 1999 年 8 月 1 日之前把所有设备搬走，以便我公司作下一步安排。另也希望贵公司能尽快把所欠敝公司的厂房、宿舍租金及水电费等结清。谢谢合作！源丰表业制品厂，99-4-23。”原告诉称此通知是通知对方终止厂房租赁关系。经查，香港源丰表业制品有限公司在东莞市黄江镇龙见田管理区投资开办“东莞荣丰表业有限公司”，并在同一地址（辖区）开办“东莞黄江龙见田源丰表业制品厂”。被告虽辩称原告以源丰表业制品厂的名义通知被告终止租赁关系欠妥，但被告收到此通知书（被告将复印件提供法庭）后于 1999 年 5 月 24 日开始搬走了大部分机械设备，被告的行为已表示同意解除厂房租赁口头协议，终止厂房租赁关系。被告将部分机械设备搬走后，剩下部分机械设备仍占用原告的厂房。原告于 1999 年 6 月 16 日用“源丰表壳厂”名义以书面通知被告：“恒昌公司：贵厂未交付我厂款项有：一，装修厂房夹砖墙（196 平方米，86 元/平方米）；16856

该在一楼间出的砖墙只有 12.3米 x 高度 3米 = 36.3 平方米 即每平方米薄砖墙要价 464.30 人民币，业主要间出来租，还好意思如此高价勒索！法院有何凭据做此判决？

元；二，98年6月至99年5月共12个月厂租金（993平方米，5.5元/平方米每月）：65538元；三，三楼大宿舍99年4-5月两个月租金（2间，180元/间每月）：720元；新厂套间三间99年1-5月共5个月租金（120元/间每月）：1800元；四，98年6月至99年5月共12个月一个窗口收费（按30个人计，每人272.5元）：8175元；以上四项合计：93089

元。请贵厂于6月30日之前用现金付清以上款项。源丰表壳厂，1999/6/16。”原告诉称“源丰表壳厂”是其公司的一个车间。被告辩称原告以此索款人民币93089元，阻止被告搬厂。虽然双方厂房租赁口头协议解除了，但被告未能按约定于1999年8月1日前与原告结算所拖欠的租金和将全部机械

设备搬离原告厂房；由于被告未搬走的机械设备（放置）仍**占用**原告的厂房，造成原告对厂房不能使用或出租的损失。

被告辩称原告必须对1998年5月份起厂房不能依期交付使用违约赔偿。原告反驳称被告同意租用原告的厂房，并于1998年5月20日将机械设备搬入了原告的厂房，开始使用原告的厂房，双方没有其他条件的协议，被告之辩缺乏充分的证据和理由。被告未能按约定于1999年8月1日前将全部机械设备搬走，辩称是原告阻止被告搬机械设备，原告反驳称被告拒不办理厂房租金结算手续，且将未搬走的机械设备锁住，占用原告的厂房；被告之辩缺乏充分的证据和理由；因此，被告反诉原告非法扣留资产，理由不成立。根据原告于2000年4月11日向本院提出财产保全的申请，本院于2000年4月19日依法查封了被告存放在原告厂房二楼及一楼相应价值114691.5元的财产，并集中存放。此时被告原租用的面积为768.6平方米的二楼已基本空出交回给原告使用。被告从1998

年5月20日使用原告的厂房以来，从未交过租金；被告并于1999年3月和4月交两张支票面额为11000元人民币经被告作1999年3月和4月份的租金；但经查，被告所开给原告的两张支票其中一张为深圳发展银行支票（粤）深圳V10731808，面额人民币5500元，“用途厂租”，出票日期栏有填写，收款人栏也没有填写；另一张同一银行支票（粤深圳V10731817，面额人民币5500元，注明为付4月份租金，出票日期栏填写为1999年7月7日。但被告提供的7份银行对帐单上被告帐户的存款余额只有3045元；原告持两张支票到银行未能兑现。原、被告厂房租赁口头协议解除了，被告拖欠原告厂房租金的时间应从1998年5月20日起计，原告请求从整月的6月份起计，并无不当，至1999年8月23日（实际解除合解同日）止，近12个月，租赁厂房面积应以实地勘测时双方确认的面积为准，并按每月每平方米5元人民币计算为62788元。从1999年8月1日至2000年8月19日本院依法查封被告未搬走而留存于原告厂房的机械备之日止，期间被告仍占用原告厂房970.2平方米，造成原告不能使用或出租的损失为46068.33元人民币（ $5.5 \times 970.2 \times 8 + 5.5 \times 970.2 \div 30 \times 19$ ）。被告在租用原告厂房间，另租用原告工人宿舍床位24个，欠租金720元人民币租用套间房3套欠租金1800元人民币，两项共计人民币2520元；在勘测时被告承认租用宿舍事实，而对所欠租金额有议，但被告未能举证。原告诉称被告代垫付厂房内部变设计装修费人民币16856元，被告应偿还；被告辩称原告了出租厂房而间隔该厂房一楼和二楼的仓库砖墙是必要的资，不存在被告委托其装修的问题。原告诉称被告代垫

黄江镇外来人口管理一个窗口收费人民币 4920 元，被告应偿还；被告辩称，原告无权代表政府部门收费，被告也没有委托原告代缴费。被告反诉称原告厂房装修防盗窗 10 个，费用人民币 9000 元，原告应赔偿；经实地勘察及委托东莞市价格事务所鉴定，被告实际安装防盗窗 8 个，现价值人民币 2232.85 元。被告反诉称被告在原告厂房安装电话一机（0769-3369016），费用人民币 4250 元，原告应赔偿；原告辩称，被告租用厂房，被告自己安装、自己使用的电话，费用理应由被告自己负担。被告反诉称，原告唆使电工行凶，应赔偿被告医药费人民币 1050 元、工资损失港币 4875 元；被告缺乏充分的证据，且此诉与本案纠纷是两类不同的法律关系，本案不应对此诉进行审理。



上述事实，有原告提供的《中华人民共和国企业法人营业执照》企独粤莞总字第 001781 号、《中华人民共和国营业执照》工商企加粤莞字 11728 号、《土地有偿使用协议书》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程竣工验收证书》、《外商投资企业批准证书》、被告开给原告的深圳发展银行支票（粤深圳VIVI10731808 和 10731817、被告于 1999 年 1 月 8 日经原告的书信、被告提供的原告于 1999 年 4 月 23 日和 6 月 11 日发给被告的书面通知函、被告银行对帐单、本院勘察笔录、东莞市价格事务所《价格鉴定书》及原、被告的陈述笔录为证。

本院认为，原告东莞荣丰表业有限公司与被告恒昌电子（深圳）有限公司厂房租赁合同纠纷一案，原告公司法定代表人林志滔与被告公司法定代表人林哲民协商厂房租赁达成口头协议，且被告已于 1998 年 5 月 20 日将机械设备搬入原

告的厂房、开始使用原告的厂房；原告法定代表人林志滔与被告法定代表人林哲民的行为是法人行为，不是法定代表人之间的私人行为，原告用以出租的房屋用地为农村集体土地，房屋经批准建设及验收合格，原告与被告厂房租赁口头协议合法有效。双方没有约定租金起算日，没有约定违约责任，但被告已实际使用了房屋，视为实际履行了合同；租赁关系没有采用书面形式，视为临时性的租赁关系。由于被告长期不交租金，原告于1999年4月23日书面通知被告终止厂房租赁关系，被告收到原告的通知后于1999年5月24日开始搬走大部分机械设备，被告的行为表示同意解除厂房租赁口头协议，终止租赁关系；双方解除协议的行为合法有效。但原告的通知表明了从被告同意解除合同之日即搬迁日起至1998年8月1日前为被告的搬迁限期，不另计租金。后来，被告未能按原告解除协议的通知所约定于1999年8月1日前办理租金结算和将全部机械设备搬走，未搬走的机械设备（放置）仍占用原告的厂房，造成原告不能使用或出租厂房的损失，责任在于被告。被告辩称原告必须对1998年5月份起厂房不能依期交付使用违约赔偿，缺乏证据，理由不成立；被告辩称原告必须对非法停水停电赔偿，缺乏充足的证据和理由，不予认定；被告反诉原告非法扣留被告资产和要求赔偿因扣留资产所造成的损失及被告另租用横岗厂房空置的损失请求，理由不成立，不予支持。被告反诉赔偿安装电话费用人民币4250元，理由不充分，不予支持。被告反诉赔偿安装防盗窗费用，原告应按鉴定价值人民币2232.85元补偿给被告。被告反诉原告唆使电工行凶，要求赔偿医药费及误工损失，此诉与本案纠纷是两类不同的法律关系，本案不应

此诉进行审理，被告可另行起诉。原告追收厂房租金的请求事实清楚，有理有据的请求应予支持：被告拖欠原告厂房租金应从1998年6月1日至1999年5月23日；租赁厂房面应按勘测时原、被告双方确认的970.2平方米计；以每月每平方米5.5元人民币计算，共计人民币62788元，被告应还给原告。从1999年8月1日至2000年4月19日本院依查封被告未搬走而留存于原告厂房的机械设备之日止，期间被告仍占用原告的厂房，造成原告对厂房不能使用或出租损失，应参照不能出租的损失予以赔偿，即人民币46068元，被告应补偿给原告。原告追收宿舍床位和套间房租金人民币2520元，事实清楚，理由充分，予以支持。原告追收垫付厂房内部变更设计装修费人民币16856元和代垫付黄镇外来人口管理一个窗口收费人民币4920元，证据和理由充分，本院不予支持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百二十八条、第一百三十条、《中华人民共和国民事诉讼法》第四条、第一百零六条、第一百零八条、《中华人民共和国合同法》第六条、第九条、第二十六条第一款第一的规定，参照关于审理房地产管理法施行前房地产开发、营案件若干问题的座谈纪要第25条，判决如下：

一、被告恒昌电子（深圳）有限公司欠原告东莞荣丰业有限公司厂房租金人民币62788元。

二、被告欠原告宿舍床位和套间房租金人民币2520元

三、被告应补偿占用原告厂房造成原告损失人民币46068.33元。

四、原告应补偿被告安装防盗窗用费人民币2232.85元

五、以上一至四项，被告实欠原告人民币 ~~1105元~~ 元，限被告在本判决发生法律效力后 10 日内还清给原告。

六、被告应从 2000 年 4 月 20 日起至判决确定清偿之日止每月按 1105 元补偿占用一楼厂房的损失给原告。

七、驳回原告其他的诉讼请求。

八、驳回被告关于赔偿安装电话费用的反诉请求。

九、驳回被告关于赔偿扣留资产造成损失和另租横岗厂房空置造成损失的反诉请求。

本案诉讼费 4700 元，财产保全费 1120 元，共计 5820 元，由原告负担 830 元，被告负担 4990 元，此款原告已预交，本院不予退回，在本判决发生法律效力后由被告迳与原告结算。本案反诉费 4000 元，由原告负担 90 元，被告负担 3910 元，此款被告已预交，本院不予退回，在本判决发生法律效力后由原告迳与被告结算。

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，上诉于东莞市中级人民法院。

法院章

本件与原本核对无异

审判长 樊韦奇
审判员 叶焕根
审判员 杨志斌
二〇〇〇年十一月十三日
书记员 曾泽波

