

证券代码：400129

证券简称：圣莱达 3

主办券商：华创证券

宁波圣莱达电器股份有限公司

关于公司租赁违建厂房收到民事判决书的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、本次诉讼的基本情况

宁波圣莱达电器股份有限公司（以下简称“公司”）于近日收到深圳市宝安区人民法院通过公告送达方式发来的一份判决书，案号为(2022)粤 0306 民初 27582 号，判决日期为 2022 年 12 月 20 日。

二、本案的基本情况（判决书内容）

原告：深圳富加能实业有限公司，住所地深圳市宝安区石岩街道塘头社区松白路 2033 号 402，统一社会信用代码 91440300MA5ECLLPX5。

法定代表人：张宗志。

委托诉讼代理人：张成云，广东广锐律师事务所律师。

被告：美世建设(深圳)有限公司，住所地深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7888 号东海国际中心一期 B 栋 1101B-1，统一社会信用代码 91440300MA5GDK7945。

法定代表人：钟俊欣。

被告：圣莱达(深圳)置业有限公司，住所地深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7888 号东海国际中心一期 B 栋 1101B-A，统一社会信用代码 91440300MA5FW4LK28。

法定代表人：钟俊欣。

上列原告深圳富加能实业有限公司与被告美世建设(深圳)有限公司(以下简称“美世公司”)、圣莱达(深圳)置业有限公司(以下简称“圣莱达公司”)租赁合同纠纷一案，本院受理后依法适用普通程序，公开开庭进行了审理。原告委托诉讼代理人张成云到庭参加了诉讼，被告美世公司、圣莱达公司经本院合法传唤无正当理由未到庭参加诉讼，本院依法按缺席审理。本案现已审理终结。

原告诉讼请求：1. 判决被告美世公司向原告支付 2022 年 2 月 22 日至 2022

年3月30日期间未缴纳的租金699300元；2. 判决被告美世公司向原告支付2022年4月的应交费用57679.12元(包括2022年4月份管理费31500元、2022年3月份水电费23167.36元、2022年3月份水电费电费税金2926.48元、2022年3月份水电费公共2022年3月份水电费管理税金14.56元、2022年3月份水电费税费税金70.72元)及违约金2000元；3. 判决被告美世公司向原告支付2022年5月应交未交费用623757.76元(包括2022年5月份租金567000元、2022年5月份管理费31500元、2022年4月份水电费22352元，2022年4月份水电费电费税金2894.13元、2022年4月份水电费公共管理电费税金7.48元、2022年4月份水电费水费税金4.16元)及违约金93563.66元；4. 判决被告美世公司向原告缴纳2022年6月份应交未交费用599150.88元(包括2022年6月份租金567000元、2022年5月份管理费31500元、2022年5月份水费576元、2022年5月份水费税金74.88元)；5. 判决被告美世公司按照合同约定支付提前解除租赁合同关系违约赔偿567000元；6. 判决被告美世公司向原告支付中介费损失451473.99元。上述共计3093925.41元；7. 判决被告圣莱达公司对被告美世公司上述债务承担连带清偿责任；8. 本案诉讼费用由二被告承担。

二被告未到庭参加诉讼，亦未提交书面答辩意见。

本案相关情况

1. 2022年2月21日，原告与被告美世公司签订了《房屋租赁合同》，合同约定：原告将位于深圳市宝安区石岩街道塘头社区塘头第三工业区第8栋厂房第1-5层的房屋(含庭院)出租给被告美世公司使用；租赁期限为3年，自2022年2月21日起至2025年3月30日止；原告同意给予被告美世公司30天的免租期，自2022年3月1日起至2022年3月30日止，免租期内免收租金，但期间内发生的其他费用(包括但不限于物业管理费、水电费用等)，由被告美世公司承担。免租期满次日开始计算租金，即从2022年3月30日正式起租；租赁该物业双方共同约定计价面积为15750平方米，租赁物业的单价为36元每平方米，单位租金按每月567000元(租金含税)计算；在本合同签订三日内，即(2022年2月25日)被告美世公司应向原告支付相当于2个月的租金作为租赁保证金，即1134000元，租赁期限届满，在被告美世公司没有本合同约定的违约行为和拖欠款项的情况下，原告将向被告美世公司退还保证金及首月租金567000元；水电费由被告美世公司据实缴纳，水费由被告美世公司自行缴纳给水利公司；房屋物业管理费

为 2 元每平方米，每月管理费 31500 元；被告美世公司逾期支付租金或相关其他费用的，每逾期一日按应缴费用的 5% 支付逾期违约金，该违约金计算至应缴费用支付完毕之日止；被告美世公司逾期支付租金达 30 日的，原告在书面通知被告后，有权单方终止本合同并收回租赁物业，租赁保证金不予退还。

2. 2022 年 2 月 22 日，被告美世公司通过银行转账的方式分别向原告转款了租赁保证金 1134000 元、3 月租金 567000 元。2022 年 6 月 8 日，被告美世公司向原告出具了《工作函》，载明：“我司租赁贵司位于深圳市宝安区石岩街道塘头社区塘头第三工业区第 8 栋厂房第 1-5 层的房屋(以下简称“租赁物业”)，租赁期限为三年(2022 年 2 月 21 日起至 2025 年 3 月 30 日止)。受我司母公司退市及疫情等诸多因素叠加影响，目前我司经营出现较大困难。综合以上，现决定在 6 月 15 日前退租该租赁物业并返还贵司，同时我司保证返还的物业及设施能安全正常使用并配合办理有关移交手续。待结清的各项费用在租赁保证金中扣除，如能返还扣除各项费用后的剩余保证金，将万分感谢。”

3. 原告提交了《2022 年 4-6 月份缴费通知书》显示，被告美世公司分别应交：4 月份管理费 31500 元、水电费合计 23167.36 元，实际应交 57679.12 元(含电费税金 2926.48 元、公共管理电费税金 14.56 元、水费税金 70.72 元)；5 月份租金 567000 元、管理费 31500 元、水电费合计 22352 元，实际应交 623757.76 元(含电费税金 2894.13 元、公共管理电费税金 7.48 元、水费税金 4.16 元)；6 月份租金 567000 元、管理费 31500 元、水费 576 元，合计 599150.88 元(含水费税金 74.88 元)。原告称，前述费用被告美世公司均未支付；被告美世公司于 2022 年 2 月 22 日向原告转款的 567000 元虽备注为 3 月份租金，实际为 4 月份租金，是被告自行备注错误，按照合同约定如果合同正常履行 2 月 22 日到 3 月 30 日是免租的。

4. 原告提交了《厂房区间服务证明》及《转账凭证》，证明原告因与被告美世公司签订《房屋租赁合同》，分别向深圳市友旺地产有限公司支付中介费 150491.33 元、向深圳市中顺房地产顾问有限公司支付中介费 300982.66 元。

5. 案涉房屋未取得房产证，亦未有建设工程规划许可证。

6. 被告美世公司为法人独资企业，被告圣莱达公司为被告美世公司唯一的股东。

7. 本案于 2022 年 9 月 2 日立案。

判决理由及结果

本院认为，根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》规定，出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效，但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。本案中案涉房屋无房产证或建设规划工程许可证，故本院确认原告与被告美世公司于 2022 年 2 月 21 日签订的《房屋租赁合同》无效。本案中，原告作为出租方，在未核实权属及合法性的情形下出租案涉租赁物，对合同的无效应承担主要过错责任，而被告美世公司对此未尽到合理的注意义务，对合同的无效应承担次要过错责任。因此，原告对合同的履约保证金 1134000 元负有返还义务，原告当庭确认该保证金未退还被告美世公司，因合同无效，原告应当将该保证金退还给被告美世公司。现涉案房屋被告美世公司已不再承租，被告美世公司则需支付此前相应的房屋占有使用费、管理费及水电费。关于房屋占有使用费、管理费及水电费的支付情况，被告美世公司具有举证责任，被告美世公司经本院合法传唤未到庭参加诉讼，视为其放弃相应的诉讼权利，本院采信原告的相关陈述。原告主张被告美世公司支付 2022 年 2 月 22 日至 3 月 30 日期间的租金 699300 元及 2022 年 4 月至 6 月份的房屋占有使用费、管理费及水电费 1280587.76 元，结合本案证据及庭审查明情况，被告美世公司实际占用案涉场地截止日期为 2022 年 6 月 15 日，因此，本院仅支持 2022 年 2 月 22 日至 3 月 30 日期间的租金 699300 元及 2022 年 4 月 1 日至 6 月 15 日的房屋占有使用费、管理费及水电费共计 981337.76 元[4 月份 57679.12 元(管理费 31500 元、水电费 23167.36 元、电费税金 2926.48 元、公共管理电费税金 14.56 元、水费税金 70.72 元)+5 月份 623757.76 元(租金 567000 元、管理费 31500 元、水电费 22352 元、电费税金 2894.13 元、公共管理电费税金 7.48 元、水费税金 4.16 元)+6 月 1 日至 15 日租金、管理费 299250 元(租金 567000 元+管理费 31500 元)÷2+6 月水费 576 元+水费税金 74.88 元]，本院予以支持。结合被告美世公司出具的《工作函》，本院酌情将原告应退还被告美世公司保证金 1134000 元予以抵扣，被告美世公司仍应支付原告 2022 年 4 月至 6 月份的房屋占有使用费、管理费及水电费 546637.76 元。

因合同无效，原告亦存在过错，因此，对于原告主张的逾期支付违约金及提前解除租赁合同关系违约赔偿，本院均不予支持。但考虑原告实际产生的利息损失，本院酌情支持利息，将原告主张的违约责任调整为以被告美世公司剩余应支付款项为基数，自立案之日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至清偿之日。关于中介费的主张，原告明知案涉厂房没有办理合法建设手续，仍接受中介服务出租该厂房，存在过错；而中介公司深圳市友旺地产有限公司、深圳市中顺房地产顾问有限公司对案涉厂房合法手续亦负有尽职审查的义务，亦存在相应过错，因此，对于原告支出的中介费应由原告及中介公司承担相应的损失，本院对原告主张被告美世公司承担该损失不予支持。

被告美世公司系法人独资有限公司，在债务期间被告圣莱达公司作为该公司唯一股东，未能举证证明两个公司之间财产独立，应当对被告美世公司的债务承担连带责任。

综上，依照《中华人民共和国民法典》第一百五十三条、第一百五十七条，《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（2020年修正）第二条、第四条，《中华人民共和国公司法》第六十三条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条、第一百四十七条之规定，判决如下：

一、被告美世建设(深圳)有限公司于本判决生效之日起十日内向原告深圳富加能实业有限公司支付2022年4月至6月期间的房屋占有使用费、管理费、水电费546637.76及利息(以546637.76元为基数，自2022年9月2日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率至实际付清之日)；

二、被告圣莱达(深圳)置业有限公司对被告美世建设(深圳)有限公司的上述债务承担连带清偿责任；

三、驳回原告深圳富加能实业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》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费31552元，由被告美世建设(深圳)有限公司、圣莱达(深圳)置业有限公司负担17139元，原告深圳富加能实业有限公司负担14413元。原告深圳富加能实业有限公司已预交的31552元，由本院予以退回17139元。被告美世建设(深圳)有限公司、圣莱达(深圳)置业有限公司应在本判决生效之日起十日内向

本院缴纳案件受理费 17139 元，拒不缴纳的，本院依法强制执行。

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，上诉于广东省深圳市中级人民法院。

三、本次公告的诉讼对公司本期利润或期后利润的可能影响

目前，上述案件已一审判决，美世公司未能在上诉期限内提起上诉，根据判决结果，除需被扣除保证金 1,134,000 元，还需承担赔偿责任 546,637.76 及利息，诉讼费 17,139 元，圣莱达公司承担连带责任，公司将通过法律手段追究相关当事人的责任，上述案件判决对公司 2022 年度利润数据影响尚不能确定。

四、备查文件

(2022)粤 0306 民初 27582 号判决书。

特此公告。

宁波圣莱达电器股份有限公司

董事会

二〇二三年三月二十二日