

广东省深圳市龙岗区人民法院

民事判决书

(2000)龙法横房初字第 19 号

原告张顺连，男，40岁，香港居民，现住深圳市龙岗区横岗镇保安村。

委托代理人阎殿军、朱瑞逆，深圳市龙岗区横岗镇法律服务所律师。

被告林哲民，男，香港居民，现住深圳市沙头角恩上路 20 小区 1 栋 C207 室。

原告张顺连与被告林哲民房屋租赁纠纷一案，本院受理后，依法由审判员江裕良独任审判，公开开庭进行了审理。原告及其委托人到庭参加诉讼，被告经本院合法传唤，无正当理由拒不到庭。本案现已审理终结。

原告张顺连诉称，被告于 1999 年底与我商量，要求承租我在深圳市横岗镇安良五村的房屋一栋办厂，后经双方协商，于 2000 年 1 月 8 日签订了房屋租赁《合同书》，《合同书》约定：由我提供 560m² 的房屋给被告使用，期限从 2000 年 2 月 15 日至 2003 年 2 月 15 日止，前六个月租金为每月 2500 元人民币，以后的租金为每月 3000 元人民币，被告必须在每月的 20 号前交清当月租金，如被告违约，原已收取的押金不予退回等等。合同签订后，双方均按合同履行，但被告从 2000 年 5 月份开始，拖欠房屋租金，经多次催讨无果，现请求法院依法判令解除双方租赁合同，被告偿付从 2000 年 5 月至 12 月的租金 22000 元并承担违约责任，同时由被告承担本

案的诉讼费用。

被告未答辩。

审理查明，2000年1月8日，原、被告经协商一致，签订了一份房屋租赁《合同书》，合同约定：由原告提供其在深圳市龙岗区横岗镇安良村五村张屋15号的房屋一栋(约 $560m^2$)给被告办厂使用，期限从2000年2月15日至2003年2月15日止，前六个月(即2000年8月15日前)每月租金2500元人民币，以后的租金为每月3000元人民币，被告必须在每月的20号前交清当月租金。合同第4条还约定，合同签订后，被告必须交相当于一个月租金即2500元的按金(属违约金性质)给原告，到期退还，如被告违约，该按金则不予退还。同时对消防，环保等问题均作了约定。合同签订后，双方均依约履行了各自的权利义务。原告收取了被告租房按金2500元人民币。但从2000年5月份开始，被告拖欠原告房屋租金，原告多次催讨无果。现房屋仍由被告上锁占用。

以上事实，有原、被告签订的《合同书》一份、原告房屋产权证明、房屋租赁登记证、庭审笔录等在卷为证。

本院认为，原、被告经协商一致签订了房屋租赁合同，内容合法，条款明确，是双方真实意思表示，双方应严格按照合同规定履行各自的权利义务。被告实际使用房屋后，延付租金，属违约行为，依约应承担相应的违约责任，按合同规定，如被告违约，在签订合同时交付原告的租房按金(违约金)2500元人民币，不予退回。被告所承担的违约责任，可以此条款中约定的违约金数额支付给原告来体现。因该款原告已收取，故不予退还。

原告请求终止双方签订的租赁合同及要被告偿付 2000 年 5 月份到 12 月份的租金 22000 元，合法有据，本院应予支持。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第 130 条、《中华人民共和国民法通则》第 84 条、第 85 条、第 108 条及《深圳经济特区房屋租赁条例》第 33 条第 1 款第(4)项，第 39 条之规定，判决如下：

一、解除原、被告于 2000 年 1 月 8 日签订的房屋租赁《合同书》。

二、确认被告林哲民欠原告张顺连房屋租金 22000 元(从 2000 年 5 月至 2000 年 12 月共 8 个月)，此款被告应于本判决生效之日起 3 日内清偿，逾期以实际欠款数额按银行同期贷款利率计付利息至偿清全部欠款之日止。

本案诉讼费 890 元，由被告林哲民负担。

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，上诉于广东省深圳市中级人民法院。

本件与原件核对无异

