

证券代码：834283

证券简称：好百年

主办券商：国海证券

深圳市好百年家居连锁股份有限公司涉及诉讼进展公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

一、本次重大诉讼事项受理的基本情况

收到受理通知书的日期：2018 年 3 月 5 日

诉讼受理日期：2018 年 3 月 5 日

受理法院的名称：深圳市福田区人民法院

二、有关重大诉讼事项的基本情况和进展情况

（一）（原告/上诉人）基本信息：

姓名或名称：深圳市好百年家居连锁股份有限公司

法定代表人/法定代理人/其他负责人：张文鸿

诉讼代理人及所属律所：陈志谋、广东盟凯律师事务所

（二）（被告/被上诉人）基本信息：

姓名或名称：北京华业资本控股股份有限公司

法定代表人/法定代理人/其他负责人：徐红

诉讼代理人及所属律所：陈秀丽、万商天勤（深圳）律师事务所

（三）纠纷起因及基本案情：

公司与北京华业资本控股股份有限公司（以下简称“北京华业”）2009 年 11 月 16 日签订了两份《房屋租赁合同》，分别约定由公司向北京华业承租位于深圳市福田区彩田路彩虹新都商场 1 层 B、C 段，3 层 A、B、C 段，4 层 A、B、C、

D 段面积为 9411.86 平方米的房屋，以及深圳市福田区彩田路彩虹新都商场 2 层 B 段面积为 2042.34 平方米的房屋，用于开办好百年家居广场彩田店。同日，双方同时就其中一份《房屋租赁合同》签订《补充协议》，约定公司对租赁房屋二至四层外墙及室内设备设施进行重新装修需于协议签订后 5 日内，向北京华业交纳 300 万元装修保证金，北京华业每次按已完成装修结算款占装修预算总额的比例返还公司保证金，保证金余额在完成公司认为需要改造的外墙和设备改造项目后，按公司通知转为公司的装修结算款或冲抵原告按月应付租金。同时约定，本协议签订后十日内，双方开具装修款项共管账户。

上述《房屋租赁合同》和《补充协议》签订后，公司依约于 2010 年 2 月 5 日和 2 月 8 日向北京华业支付了装修保证金 300 万元及租赁保证金 1580679.60 元，但北京华业并未配合公司开具共管账户、也未确认公司装修改造方案。后因深圳主办世界大学生运动会，北京华业上述物业外墙装修改造工程实际由政府主导完成。装修完成后，公司曾多次要求退还装修保证金，但北京华业拖延至今未还。

后双方经协商一致，均同意于 2017 年 8 月 31 日起解除双方签订的《房屋租赁合同》，并于当日向北京华业移交了所有租赁物业，后双方于 2017 年 9 月 26 日签订了两份《解除租赁合同协议书》，对上述租赁合同解除事宜予以了书面确认。但合同解除后，北京华业却拒绝退回公司交纳的租赁保证金及装修保证金。

（四）诉讼的请求及依据：

1、请求法院判令北京华业立即退还公司租赁保证金 1580679.60 元及利息 20000.00 元（利息暂时从 2017 年 9 月 1 日起按中国人民银行同期同类贷款利率计算至起诉之日，并从起诉之日起按上述利率计付利息至付清款项之日止）；

2、请求法院判令被告立即退还公司装修保证金 3000000.00 元及利息 30000.00 元（利息暂时从 2017 年 9 月 1 日起按中国人民银行同期同类贷款利率计算至起诉之日，并从起诉之日起按上述利率计付利息至付清款项之日止）；

3、请求法院判令北京华业承担本案全部诉讼费用。

（五）被告答辩状的基本内容：

被告答辩称，原告所主张的事实和理由均不属实，原告在租赁合同存续期间因经营不善长期拖欠租金，在无法继续经营时单方提前解除合同，已属根本违约。且未按租赁合同约定履行装修维护义务，导致在房屋交接时未按约定恢复原状。因此，原告无权要求返还租赁保证金、装修保证金。同时，双方已就解除合同达成书面协议，明确约定双方权利义务于租赁合同解除之日自行终止。因此，原告的诉讼请求不能成立。具体如下：

1、原告 2016 年 3 月、2017 年 3 月曾两次以经济环境不景气，资金周转困难等为由向被告提出降租、减租申请，可见其解除合同完全是因其自身原因无法继续经营所导致。同时，原告在 2017 年 1-7 月每个月均存在拖欠租金的情形，且 1-6 月每月拖欠天数均超过 30 天以上，被告依据租赁合同附页第 18 条有权采取停水电的措施，即便被告采取停水停电，原告也无权以此为由解除合同。因此，依据租赁合同第 9 条及合同附页第 19 条的约定，其在 2017 年 8 月单方解除后无权要求返还租赁保证金。

2、原告未按租赁合同进行维修装修，未按租赁合同约定在房屋返还时恢复原状，无权要求返还租赁保证金，依据补充协议第 3 条，乙方应投入 2000 万元对租赁房屋外墙及室内设施设备进行重新装修维护，而原告一直未履行该义务。根据原、被告于 2017 年 9 月 4 日进行房屋交接验收，租赁房屋在交接时防火卷帘、电梯厅、供电设备均存在问题，原告也在其复函中同意对被告提出的问题进行整改或作价赔偿。同时，被告在 2017 年 9 月 5 日同意解除租赁合同的复函中明确将装修保证金作为违约金补偿给被告。因此，原告无权要求返还装修保证金。

3、双方的文书往来过程表明双方已就不退还租赁保证金、装修保证金达成了合意，且双方签订的解除租赁合同协议中也已明确租赁合同中双方权利义务于租赁合同解除之日终止。实际上，正是在双方通过函件往来表明被告不予退还租赁保证金及装修保证金的前提下，双方才于 2017 年 9 月 4 日办理了房屋交接手续，并就双方函件及交接文件制作并签订彩虹新都裙楼 1-4 层房屋交接目录，也正是双方就不退还租赁保证金、装修保证金达成一致，才于 2017 年 9 月 26 日签订解除租赁合同协议书，正式确认双方权利义务于租赁合同解除之日自行终止。权利义务终止的含义明确，就是双方均不得再以租赁合同为依据向对方主张

任何权利，因此原告的诉讼请求没有事实及法律依据，不应得到支持。

（六）案件进展情况：

一审已判决，尚未生效。

三、判决情况（适用于判决或裁决阶段）

公司于 2018 年 9 月 12 日收到深圳市福田区人民法院作出的民事判决书（2018）粤 0304 民初 10431 号，判决结果如下：

一、被告北京华业资本控股股份有限公司应自本判决发生法律效力之日起十日内退回原告深圳市好百年家居连锁股份有限公司装修保证金 300 万元并支付相应的利息损失(以 300 万元为计算基数,按照中国人民银行同期贷款利率标准,自 2017 年 9 月 1 日起计至被告北京华业资本控股股份有限公司付清款项之日止);

二、驳回原告深圳市好百年家居连锁股份有限公司的其他诉讼请求。如果当事人未按照本判决指定期间履行上述金钱给付义务或其他义务,则应按《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息或支付迟延履行金。

针对本案诉讼结果,公司拟采取的措施如下:

公司接受深圳市福田区人民法院的本次判决裁定。

四、本次公告的诉讼对公司经营及财务方面的影响

（一）本次诉讼对公司经营方面产生的影响：

公司作为原告维护合法权益，本次诉讼，不会对公司经营产生重大影响。

（二）本次诉讼对公司财务方面产生的影响：

本次诉讼未对公司财务方面产生不利影响。

五、其他应说明的事项

无

六、备查文件目录

广东省深圳市福田区人民法院民事判决书(2018)粤0304民初10431号

深圳市好百年家居连锁股份有限公司

董事会

2018年9月14日