

证券代码：831797

证券简称：爱乐祺

主办券商：恒泰证券

北京爱乐祺文化发展股份有限公司 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：2019年5月5日

诉讼受理日期：2019年5月5日

受理法院的名称：北京市第二中级人民法院

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：北京爱乐祺文化发展股份有限公司

法定代表人/法定代理人/其他负责人：陈靖

诉讼代理人及所属律所：马忠华、闫玮、北京市京师律师事务所
律师

（二）（被告/被上诉人）基本信息：

姓名或名称：北京中和珍贝科技有限公司

法定代表人/法定代理人/其他负责人：邱淦清

诉讼代理人及所属律所：周新伟、北京市汇佳律师事务所律师

(三) 纠纷起因及基本案情：

上诉人北京爱乐祺文化发展股份有限公司（以下简称“爱乐祺”）因与被上诉人北京中和珍贝科技有限公司（以下简称“珍贝公司”）房屋租赁合同纠纷一案，不服北京市东城区人民法院(2018)京 0101民初 6903 号民事判决，向北京市第二中级人民法院提起上诉。

(四) 诉讼的请求及依据：

一、一审判决认定事实不清，证据不足。

1、被上诉人拒绝就多支付的空调费与上诉人进行协商，并单方面提出解除《房屋租赁合同》，违约在先。

上诉人与被上诉人于 2011 年 3 月 31 日签订的《房屋租赁合同》，约定被上诉人将珍贝大厦三层租赁给上诉人使用，建筑面积 3000 平方米，租赁期限 8 年，自 2011 年 4 月 20 日起至 2019 年 4 月 19 日止，空调费用按照 100 元/平米/年计算。2013 年 4 月 15 日被上诉人与案外人达内时代科技集团有限公司北京市第五分公司签订《房屋租赁合同》，将上诉人承租面积中的 900 平米租给案外人使用，租赁期限自 2013 年 1 月 20 日起至 2018 年 1 月 19 日止。

2018 年初，上诉人发现被上诉人房屋产权证上登记的珍贝大厦三层建筑面积为 2357.14 平米，自 2013 年 1 月 20 日起，上诉人承租的面积又减少 900 平米，实际承租面积仅为 1457.14 平米，而被上诉人一直按照 3000 平米面积催收空调费，故意隐瞒了租赁标的物的重大瑕疵。鉴于此，上诉人多次联系被上诉人进行协商，希望将已经多支付的空调费在支付租金时予以扣除，被上诉人拒绝协商，并限期要求

上诉人交纳租金等费用。上诉人为了缓和双方矛盾，在明确支付租金的具体时间并要求被上诉人考虑上诉人经营实体的性质，不要采用断水断电的方式，被上诉人均不予理睬，并在强行断电的当日，向上诉人提出解除《房屋租赁合同》，违约在先。

2、涉案租赁标的物房产证中记载的面积已包括了三层房产平面图中三处空间的面积，因此房产证中记载的面积即为实际面积。

关于租赁标的物实际面积的情况，结合现场勘查及被上诉人提交的房产证上记载的面积，均可以体现出租赁标的物不足 3000 平米的事实。房产证中房屋登记表显示的信息，涉案租赁标的物位于崇文区珠市口东大街 6 号（即珍贝大厦）三层，该大厦一层面积为 2339.84 平米，现场勘查时大厦二层、三层东南侧有外延面积，结合房产证中记载的面积也能反映出二、三层因存在外延面积，所以略大于一层面积，二层面积为 2395.64 平米，三层为 2357.14 平米，结合房产平面图可以看出一层的面积完整，不存在三处空间的前提下，其实测面积小于二、三层，能够充分的说明房产证中记载三层的面积已包括了三处空间的面积，因此房产证登记的面积即为实际面积。

二、一审判决适用法律错误。

1、上诉人因被上诉人拒绝就多支付的空调费进行协商，迟延支付租金具备合理理由，因此不应由上诉人按照年利率 20% 承担利息。

根据《合同法》第 227 条规定：承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合理期限内支付。承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。

结合本案，上诉人迟延支付租金是因为被上诉人对于多收取了长

达七年的空调费拒绝协商解决而导致的，况且在《房屋租赁合同》签订的同时，上诉人已向被上诉人支付了押金，押金的目的在于担保上诉人因租赁可能造成租赁标的物的损害以及拖欠租金所产生的债务履行，视为上诉人预付的租金。因此，在上诉人迟延支付租金具备正当理由的情形下，迟延支付租金并不会给被上诉人造成其他损失，不应由上诉人按照年利率 20% 的标准承担利息。

被上诉人在与上诉人的租赁合同履行期内，提前解除《房屋租赁合同》已构成违约，应承担给上诉人造成的实际损失等违约责任。

2、根据《北京市高级人民法院关于审理房屋租赁合同纠纷案件若干疑难问题的解答》第 11 条第三款规定：出租人采取断电（水、气）等行为对合同履行造成的影响应当与承租人欠付租金的数额、比例及过错程度相适应，超过必要限度给承租人造成损失的，应当承担赔偿损失等违约责任。

结合本案，上诉人因发现租赁标的物面积与房产证上实际面积不符，便找被上诉人进行协商，希望可以将多支付的空调费抵扣房租，在被上诉人拒绝后，上诉人为了不影响幼教中心正常营业，明确告知交纳租金的时间，被上诉人仍一意孤行强行断电，并单方解除《房屋租赁合同》，导致一百多个孩子无法继续上课，造成了 124 人办理退费，涉及金额 1,391,168.35 元，给上诉人造成了巨大的经济损失。

上诉人认为，被上诉人在收取了上诉人押金 523,125 元及多收取的空调费 896,786 元，两项合计 1,419,911 元的前提下，上诉人仅仅是为了协商解决空调费而迟延支付一个多月租金 229,685.4 元，并在协商无果的情形下，承诺补齐租金，并明确告知了交纳时间，被上诉人不考虑上诉人经营实体的特殊性，强行断电，已超过必要限度给上诉

人造成了损失，因此要求被上诉人承担赔偿责任等违约责任。

综上所述，被上诉人作为租赁标的物的出租方，明知租赁标的物的面积不符合合同约定面积，在将上诉人原承租面积中的 900 平米租赁给案外人后，还继续按照 3000 平米催收空调费，由上诉人负担案外人租赁面积的空调费，违反诚实信用及公平原则；被上诉人在合同履行期内，强行断电并解除《房屋租赁合同》，违约在先，应由其承担给上诉人造成损失等违约责任。

因此，一审判决认定事实不清，证据不足，适用法律错误，请求二审法院撤销一审判决第二项、第三项、第四项、第五项、第六项、第七项、第八项、第九项、第十一项，在查明事实后依法改判或者发回重审，以维护上诉人的合法权益。

三、判决情况（适用于判决或裁决阶段）

2019 年 5 月 24 日北京市第二中级人民法院作出（2019）京 02 民终 5785 号《民事裁定书》，裁定结果如下：

本院审理过程中，爱乐祺公司于 2019 年 5 月 24 日向本院申请撤回上诉。

本院认为，爱乐祺公司在本案审理期间提出撤回上诉的请求，不违反法律规定，本院予以准许。按照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十三条规定，裁定如下：

准许北京爱乐祺文化发展股份有限公司撤回上诉。一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力。

二审案件受理费 19099 元，减半收取 9549.5 元，由北京爱乐祺

文化发展股份有限公司负担（已交纳）。

本裁定为终审裁定。

针对本案诉讼结果，公司拟采取的措施如下：

公司根据民事裁定书内容进行约定履行偿付义务。

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：

公司经营正常进行，不会对公司产生重大不利影响。

（二）本次诉讼对公司财务方面产生的影响：

公司经营正常进行，不会对公司财务方面产生重大不利影响。

五、其他应说明的事项

无

六、备查文件目录

北京市第二中级人民法院民事判决书（2019）京02民终5785号

北京爱乐祺文化发展股份有限公司

董事会

2019年6月4日