

山西省朔州市朔城区人民法院

民 事 判 决 书

(2024)晋 0602 民初 489 号

原告：山西平朔建筑有限公司，住所地朔州市开发区科苑街北侧穆寨路东侧中煤平朔工业园区，统一社会信用代码 9114060011141146XD。

法定代表人：宋仲，职务，执行董事。

委托诉讼代理人：白晓春，山西华渊律师事务所律师。

被告：朔州市小财猪食品销售有限公司，住所地朔州市朔城区振华街，统一社会信用代码 91140602MA0MUTGT9E。

法定代表人：马兰兰，职务，执行董事。

委托诉讼代理人：于建桃，女，1976 年 4 月 12 日出生，汉族，朔州市小财猪食品销售有限公司员工。

原告山西平朔建筑有限公司与被告朔州市小财猪食品销售有限公司房屋租赁合同纠纷一案，本院于 2024 年 1 月 25 日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告山西平朔建筑有限公司委托诉讼代理人白晓春、被告朔州市小财猪食品销售有限公司法定代表人马兰兰及其委托诉讼代理人于建桃到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

山西平朔建筑有限公司向本院提出诉讼请求:1.判令被告支付原告租赁费 302000 元;2.判令被告向原告支付逾期缴纳租赁费违约金,截至起诉日暂计为 27935 元(其一,151000 元按日利率 0.05%从 2022 年 11 月 25 日起计算至付清之日;其二,151000 元按日利率 0.05%从 2023 年 11 月 25 日计算至付清之日);3.判决被告承担本案诉讼费用。事实和理由:原告与被告系房屋租赁合同关系,双方于 2021 年 8 月 25 日签订了编号为 PSKF 合(2021)FW003 的《房屋租赁合同》,2022 年 7 月 10 日又签订了编号为 PSKF 合(2021)FW003-01 的《房屋租赁补充协议》,合同约定,被告承租原告位于朔州市振华东街雅秀园 9 号楼 1 号商铺,面积 858.68 平方米,用于经营教育培训、餐饮活动等,租赁期限五年,租赁费每年 151000 元,保证金 7550 元。合同签订后,原告向被告交付了租赁房屋使用权,被告向原告交纳了第一个年度的租赁费和保证金,此后,被告便拖欠租赁费。截至目前,被告共拖欠原告租赁费 302000 元,经原告催要和人民调解委员会调解均无果,被告已构成违约。故原告为维护自身合法权益特诉至人民法院,望判如所请。

朔州市小财猪食品销售有限公司辩称,1.本案与被告签订合同的主体为朔州市平朔科技孵化服务有限公司,但朔州市平朔科技孵化服务有限公司出租给被告的房屋所有权人

合同》，合同约定，被告承租朔州市平朔科技孵化服务有限公司位于朔州市振华东街雅秀园 9 号楼 1 号商铺，面积 858.68 平方米，用于经营教育培训、餐饮活动等，租赁期限五年，租赁费每年 151000 元，保证金 7550 元。租金支付方式为按年支付，第一年支付租金时间为签订合同之日起 5 个工作日内，其余年度每年度的租金支付时间为上年度租期届满前一个月内。如果被告未按合同约定向朔州市平朔科技孵化服务有限公司交纳租金，滞纳金为每日所欠租金的 0.05%，逐日复利累计，滞纳金并不减免其交纳租金的义务。2022 年 7 月 10 日，双方又签订了编号为 PSKF 合（2021）FW003-01 的《房屋租赁补充协议》，约定原租赁期限为 2021 年 8 月 25 日起至 2025 年 8 月 25 日止，现合同顺延至 2025 年 11 月 25 日。合同签订后，朔州市平朔科技孵化服务有限公司向被告交付了租赁房屋使用权，被告交纳了第一个年度的租赁费和保证金，从第二年度开始被告一直拖欠租赁费，截至起诉前，被告共拖欠租赁费 302000 元。

本院经审查认为，租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。出租人需对租赁物享有所有权或出租权。本案的焦点主要为山西平朔建筑有限公司是否是本案的适格原告，是否有权向被告收取其拖欠的租赁费用。出租人朔州市平朔科技孵化服务有限公司作为房

为中国中煤能源股份有限公司平朔分公司，但截至目前被告没有看到中国中煤能源股份有限公司平朔分公司授权朔州市平朔科技孵化服务有限公司出租或代理其出租案涉房屋的任何证据材料，故被告与朔州市平朔科技孵化服务有限公司签订的房屋租赁合同属于民法典中规定的效力待定的合同。本案原告需提交朔州市平朔科技孵化服务有限公司有权出租案涉房屋的相关证据才享有向被告主张房屋租金的权利。综上，恳请法院依法驳回原告的全部诉讼请求；2. 对于原告提供的证据的真实性没有异议，但中煤集团有限公司的文件说是 2022 年将孵化公司吸收合并，原告没有提供与产权证上的公司相关的明确的东西；3. 被告当时与原告的承办人联系在 2022 年退租 2-4 层，承办人已同意，但是一直没有办下来，也没有书面的东西，在 2023 年协调过，后来发现他们孵化公司没有资格出租这个房子，为了解决这个问题当时还评估了这个房子；3. 因为原告主体不适格，故办理很多事情如退房退租就没有办，被告装修共损失 116 万元，损失很大。

根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：被告与朔州市平朔科技孵化服务有限公司于 2021 年 8 月 25 日签订了编号为 PSKF 合（2021）FW003 的《房屋租赁

屋所有权人中国中煤能源股份有限公司平朔分公司（2012 年变更为中煤平朔集团有限公司）的下属单位，2021 年和 2022 年与被告分别签订《房屋租赁合同》及《房屋租赁补充协议》时虽未提供房屋所有权人同意其出租案涉房屋的相关书面材料，但经本院核实，该房屋出租事宜事后得到了所有权人的追认，故朔州市平朔科技孵化服务有限公司与被告签订的《房屋租赁合同》及《房屋租赁补充协议》合法有效，朔州市平朔科技孵化服务有限公司对案涉房屋享有出租权，有权依据合同约定向被告收取租金，因而对被告关于其与朔州市平朔科技孵化服务有限公司签订的房屋租赁合同属于民法典中规定的效力待定的合同的抗辩，本院不予支持。另，根据中国中煤能源集团有限公司《关于同意注销山西平朔房地产开发有限公司和朔州市平朔科技孵化服务有限公司的批复》（中煤改[2022]333 号）第一条：“原则同意以山西平朔建筑有限公司为主体吸收合并朔州市平朔科技孵化服务有限公司，相关资产、债权、债务等经审计评估后由平朔建筑公司全部承接，吸收合并后依法注销科技孵化公司法人。”及《山西中煤平朔宇辰有限公司总经理办公会议纪要（[2022]35 号）》第二条“.....同意由山西平朔建筑有限公司为主体吸收合并朔州市平朔科技孵化服务有限公司，吸收合并后平朔科技孵化服务有限公司依法注销.....”，结合企业注销登记信息可知，朔州市平朔科技孵化服务有限公司于

2023年1月4日注销，原告已吸收合并朔州市平朔科技孵化服务有限公司，并承接其全部债权债务，故原告与本案具有利害关系，是本案的适格主体，有权要求被告支付其欠付的租赁费302000元。根据《房屋租赁合同》第九条第四款约定，被告未按合同约定向朔州市平朔科技孵化服务有限公司交纳租金，滞纳金为每日所欠租金的0.05%，逐日复利累计，滞纳金并不减免其交纳租金的义务，现被告未依约交纳租金的行为已构成违约，应支付相应的滞纳金，但滞纳金应以合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍为限。

综上，依照《中华人民共和国民法典》第五百七十七条、第五百八十五条、第七百零三条规定，判决如下：

被告朔州市小财猪食品销售有限公司于本判决生效后十日内向原告山西平朔建筑有限公司支付拖欠的租赁费302000元及滞纳金（其中，2022年的滞纳金以151000元为基数，按合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍计算，从2022年11月25日起算至实际付清之日止；2023年的滞纳金以151000元为基数，按合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍计算，从2023年11月25日起算至实际付清之日止）。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务的，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 3125 元（原告已交纳），由被告朔州市小财猪食品销售有限公司负担。

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，上诉于山西省朔州市中级人民法院。

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第四十一条第二款规定，符合条件的二审案件，经双方当事人同意，可以由审判员一人独任审理。提起上诉的一方当事人如不同意适用独任制，请于上诉状中明确提出，未提出的，视为同意；被上诉人如不同意适用独任制，请于上诉答辩期间内书面向本院提出，未提出的，视为同意。

审 判 员 李 成

本件与原本核对无异

二〇二四年三月十六日



法 官 助 理 李荣霞

书 记 员 武文艳