

代 理 词

审判长、审判员：

根据法律规定，唐人律师事务所接受恒昌电子公司的委托，指派刘利彪、洪群军二人为其诉讼代理人，依法出席今天的法庭审理，依据有关法律规定结合本案有关事实，现发表如下几点代理意见：

一、本案中房屋租赁合同为无效合同

东顺实业公司从没办理过《房屋租赁许可证》。东顺公司在与恒昌电子公司签订协议时，没有如实告知其是否具有《房屋租赁许可证》，直到本纠纷产生，恒昌电子公司向有关部门了解才知其没有办理《房屋租赁许可证》。根据《深圳经济特区房屋租赁条例》第六条的规定“没有《许可证》的房屋不得出租”。因此，东顺公司的厂房不得出租，该合同为无效合同。

东顺实业公司出租厂房时，也没有去区主管机关登记。根据《深圳经济特区房屋租赁条例》第十条的规定“房屋租赁关系的设立、变更，当事人应自签订租赁合同之日起十日内到区主管机关登记”。东顺公司出租厂房时也没有去罗湖区房屋租赁管理办公室办理登记。

东顺公司与恒昌公司签订的租赁“协议”也没有使用统一的合同格式，根据《深圳经济特区房屋租赁条例》第二十一条的规定“房屋租赁，当事人应使用主管机关提供的统一合同格式”，而东顺公司与恒昌公司签订的“关于租用厂房合同书”根本没有采用统一的合同。

从以上几点可见，东顺公司明知其所有的厂房没有《房屋租赁许可证》而仍与恒昌电子签订“租用厂房合同”，其行为带有欺诈性质。

该“合同”严重违反了《深圳经济特区房屋租赁条例》的有关规定，为无效合同，不具有法律效力。

二、东顺实业公司在私自出租厂房的过程中还存在以下问题：

1、东顺公司私自收取租金外其他费用，如垃圾费每月300元、电梯维修费每月200元。根据《深圳经济特区房屋租赁条例》第三十一条的规定“出租人不得因房屋租赁向承租人收取租金以外的其他费用”。恒昌公司不应当承担垃圾费，东顺公司收取是没有理由的，电梯维修费应是非法收费，根据《房屋租赁条例》第三十四条的规定，东顺有义务和责任维修房屋及其设施，其因此而支付的维修费应由其自己承担，而不应该向恒昌公司收取电梯维修费用。

2、东顺公司超标准代收水电费。东顺公司应按照规定代收有关水电费，但其长期以来一直不提供恒昌公司的实际水电度数依据，并强行将电损计算在恒昌公司头上，由恒昌公司支出。根据深圳市自来水公司和供电局的收费标准，水费为1.34元/米³，电费为0.88元/度，(94年是0.82元/度)而东顺公司代收的水、电费远远高于此标准，水费有时竟达到5.38元/米³，而电费达到1.16元/度。仅水、电费几年来东顺公司就多收达数万元。

3、东顺公司非法干扰恒昌公司正常生产经营活动，在双方签订的“租用厂房合同”中第5条规定“甲方委派厂长一名，负责工人生活管理，工资由乙方支付给甲方每月1200港元。这一条无疑是强加的、与房屋租赁内容无关的条款。在长期的租用期内，东顺公司经常敲诈为难恒昌公司，电梯不让使用。97年12月1日东顺公司来人当着全体工人面撕毁厂规，另找人毒打恒昌员工林三川，导致恒昌大批工人流走，只剩下十来人，工厂遭受巨大损失。就在昨天二月二十六日，东顺公司还来人强行停水停电，更换水表，企图销毁证据，严重侵害了恒昌公司的合法权益。

三、关于本案处理几点意见：

根据《深圳经济特区房屋租赁条例》的规定，结合本案有关实际情况，我们认真研究了案情，对于本案的处理提出以下几点法律意见：

1、原告东顺公司的诉讼请求应予驳回。本案中，东顺公司没有具备《房屋租赁许可证》，也没有办理租赁登记，其行为已严重违反了法律规定，不具备合法的出租资格，因此该租赁关系不受法律保护。其提出的请求没有法律依据。根据《房屋租赁条例》第四十条之规定，作为出租人恒昌公司有权反付全部或部分租金，并可解除租赁合同。

2、东顺公司超收部分的水电费应退回给承租人恒昌公司。几年来，东顺公司一直是超标准收取水电费，而且从不提供合法单据。因此，恒昌公司水电费实际是多少？东顺公司多收多少？多收部分应退还给恒昌公司。

3、东顺公司应退还恒昌公司27000元的押金。由于该合同为无效合同，因此东顺公司收取押金为非法行为，该部分押金应退还给恒昌公司。

4、东顺公司应当承担恒昌公司的损失。由于东顺公司长期粗暴干扰恒昌公司正常生产经营，导致工人大量流失，加之此次提出财产保全，致使恒昌公司两台德国产压塑机（价值40万元，而本案标的只有6万多港币）查封，恒昌公司陷于停产状态，直接经济损失达390960港币。根据《民事诉讼法》第96条的规定“申请有错误的，申请人应当赔偿被申请人因财产保全的遭受的损失”。本案中，由于东顺公司对法律的错误理解，错误地提出财产保全，导致恒昌公司遭受巨大损失，那么恒昌公司的损失理应由东顺公司承担。

5、对于东顺公司的非法出租的处罚，根据《房屋租赁条例》第五十八条规定，应没收其非法所得，并处以非法所得的一倍以下罚款。

综合本案分析来看，我们认为责任完全在于东顺公司，东顺公司的诉讼请求没有法律依据，不受法律保护，同时其还应承担恒昌公司的损失。上述观点望合议庭予以充分考虑。

此 致

深圳市罗湖区人民法院

代理人：



一九九八年二月二十七日