四川省双流县人民法院民事判决书 （2010）双流民初字第\*\*\*\*号   
    （......）原告（反诉被告）成都某包装印务有限公司（以下简称某公司）与被告（反诉原告）双流某投资有限责任公司（以下简称某公司）租赁合同纠纷一案，本院受理后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。原告（反诉被告）某公司的委托代理人胡云、赵某某，被告（反诉原告）某公司的委托代理人朱某某均到庭参加诉讼，本案现已审理终结。   
    某公司诉称，2006年4月9日，某公司与某公司签订《某工业港双流园区工厂使用合同书》，合同约定：由某公司承租某公司位于成都某工业港双流园区东海路XX、XX座两个工厂厂房，租金为每月31067.30元，租赁保证金为人民币80000元。合同签订后，某公司于2006年4月9日和4月19日向某公司交纳厂房租赁保证金80000元。2008年8月1日，某公司与某公司签订新的《某工业港双流园区工厂使用合同书》，合同约定：由某公司继续租用上述厂房，租期从2008年8月1日起至2010年1月31日止。租金为每月人民币35400元，租赁保证金为人民币160000元。保证金由某公司于租期届满时退还某公司。合同签订后，某公司于2009年5月26日向某公司补交保证金80000元。租期届满前三个月，经某公司同意，原告续租该厂房至2010年4月30日，租金涨至每月44800元，支付方式为每月提前支付下一个月房租。某公司按时向某公司支付了租金。某公司在租期届满前已提前告知某公司不再续租该厂房，并主动进行了搬迁，但某公司却拒绝退还某公司所交保证金160000元及预交至5月18日的租金26880元，且在未经某公司允许的情况下派遣工人强行进入厂区对厂区进行改造，并阻止某公司搬迁设备，给某公司造成损失。故某公司诉请判令某公司退还厂房租赁保证金160000元以及预交至2010年5月18日的租金26880.18元；判令某公司赔偿因阻止某公司搬迁设备以及未经某公司允许提前进入厂区施工所造成的损失120000元；判令某公司赔偿某公司锅炉损失190632.80元；诉讼费由某公司承担。   
    某公司对某公司本诉辩称，某公司陈述的有部分不是事实。对于租赁期满以前包括在此后的任何时间某公司没有向某公司提出过终止合同，从某公司交纳的租金至2010年5月18日能够印证，某公司安全按照某公司的备款通知交纳租金的。根据双方于2008年8月1日签订的合同第十六条约定，某公司应当提前三个月书面通知某公司是否继续使用厂房，如果逾期通知要向某公司支付半年的租金进行补偿。某公司未在约定的期限通知某公司，应向某公司以半年的租金作为补偿。某公司在没有通知某公司的情况下就撤离了厂房，而某公司在使用厂房时有多处损坏，某公司应承担这部分损失。某公司虽已向某公司交纳160000元保证金是事实，但某公司维修某公司使用厂房时损坏的费用已大于保证金金额，某公司不应退还某公司保证金。对于某公司预交至2010年5月18日的租金，因某公司并不知道某公司提交终止合同，而且某公司从未阻止过某公司搬迁设备。故请求驳回某公司的本诉的诉讼请求。   
    某公司反诉称，2008年8月1日，某公司与某公司签订《某工业港双流园区工厂使用合同书》约定，某公司租赁某公司建筑面积为4333.585平方米的厂房，空地面积为732.20平方米，建筑面积租金标准为每月每平方米建筑面积8元，空地租金标准为每月每平方米2元。同时合同第十六条约定，某公司必须在工厂使用还剩三个月之前书面通知某公司是否继续使用该工厂，逾期未通知则某公司必须额外支付某公司半年使用费作为补偿，未支付该款则工厂内所有原材料和设备某公司有权自行处置。而某公司却未履行提前三个月之前书面通知某公司的义务，在2010年5月擅自终止合同，并撤走工厂内所有物品。根据《中华人民共和国合同法》第二百三十二条“当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，视为不定期租赁。当事人可以随时解除合同，但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人”的规定和合同的约定，某公司应向某公司支付半年使用费作为补偿即216798.48元。某公司擅自从工厂撤走后，未办理工厂交接手续，某公司查看工厂后，发现工厂已被某公司严重损坏，某公司对工厂进行了维修，仅维修维护费用就给某公司造成了经济损失160659.4元。故某公司诉请判令某公司支付半年使用费作为补偿即216798.48元；判令某公司向某公司赔偿因厂房损坏导致的损失160659.4元；本案反诉诉讼费由某公司承担。   
    某公司对某公司反诉辩称，某公司按合同约定于2009年10月25日即合同期限届满前三个月书面告知某公司将续租该厂房至2010年4月30日，某公司依约履行了提前告知义务。根据《中华人民共和国合同法》第二百三十六条“租赁期限届满，承租人继承使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期”的规定，从2010年2月1日起，某公司与某公司原租赁关系继续有效，但原租赁合同中约定的租期届满前三个月书面告知某公司是否继续租赁厂房的约定已不再适用。某公司要求某公司支付半年使用费216798.48元作为补偿的请求既不合理也不合法，某公司不予认可。从2006年4月9日的《工厂费用合同书》中可看出，某公司同意某公司对该厂房进行必要改造，且对厂房必要的改造是当初某公司承租某公司厂房的前提条件，根本不存在某公司所谓的厂房损坏问题。某公司要求某公司赔偿因厂房损坏导致其损失160659.4元的反诉请求无事实依据，某公司不予认可。综上所述，某公司请求驳回某公司的反诉诉讼请求。   
    经审理查明，2006年4月9日，某公司与某公司签订《某工业港双流园区工厂使用合同书》，合同约定：由某公司承租某公司位于成都某工业港双流园区东海路XX、XX座两个工厂厂房；建筑面积约为4000平方米左右，超出规划的空地面积约为2000平方米；工厂使用期为二年即从2006年8月1日起计算；租金为每月31067.30元，租赁保证金为80000元等内容。合同签订后，某公司向某公司支付了保证金80000元，合同按约履行完毕。2008年8月1日，某公司与某公司又签订了《某工业港双流园区工厂使用合同书》，合同约定：由某公司承租某公司位于成都某工业港双流园区东海路32、36座两个工厂厂房；建筑面积约为4333.585平方米左右，超出规划的空地面积约为732.20平方米；某公司向某公司支付保证金160000元；工厂使用费计算方式为按每月每平方米建筑面积8元，超出规划的空地使用费为每月每平方米1元；工厂使用期为一年半，使用费及工厂使用期从2008年8月1日起计算；某公司必须在工厂使用还剩三个月之前书面通知某公司是否继续使用该工厂，逾期未通知则某公司必须额外支付某公司半年使用费作为补偿，未支付该款则工厂内所有原材料和设备某公司有权自行处置等内容。合同签订后，某公司又向某公司支付了保证金80000元，加上2006年支付的保证金80000元，某公司共计向某公司支付保证金160000元。按照合同约定的工厂使用期为一年半，使用费及工厂使用期从2008年8月1日起计算，合同的履行期限即从2008年8月1日起至2010年1月31日止。履行期届满后，某公司又继续租赁某公司厂房，并向某公司支付租金至2010年5月18日。2010年4月28日，某公司搬迁。   
    证明上述事实的证据有：某公司企业营业执照；某公司企业法人营业执照；某工业港双流园区工厂使用合同书；保证金收据；某公司房租、水费、电费等费用交付明细表及某公司客户备款通知书。本院认为，上述证据材料，因能证明案件事实，且证据的形式，来源符合法律规定，故符合证据的真实性、关联性、合法性，可以作为本案定案证据。   
    本院认为，某公司与某公司签订的《某工业港双流园区工厂使用合同书》，系双方当事人的真实意思表示，内容不违反国家法律、法规的规定，应当认为有效。根据《中华人民共和国合同法》第二百三十六条“租赁期限届满，承租人继承使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期”的规定，本案中，某公司与某公司厂房租期至2010年1月31日已届满，从2010年2月1日起，某公司又继续租赁某公司厂房，并向某公司支付租金至2010年5月18日，某公司并未提出异议，根据法律的规定，某公司与某公司的租赁期限为不定期租赁。作为不定期租赁关系，某公司与某公司均可以随时终止租赁合同，故某公司于2010年4月28日终止租赁合同，并未构成违约，某公司诉请要求某公司按照租赁合同的约定承担违约责任的主张，本院不予支持。某公司与某公司租赁关系终止后，某公司应退还某公司为履行租赁合同交纳的保证金，故某公司诉请要求某公司退还厂房租赁保证金160000元的主张，符合法律的规定，本院予以支持。虽然某公司向某公司交付租金至2010年5月18日，而某公司却在2010年4月28日终止了租赁合同，由于是某公司自身原因导致其在2010年5月18日前终止了合同且没有充分的证据证明其已依法告知了某公司，对于某公司已交付的租金，某公司不应退还，故对某公司诉请要求某公司退还预交至5月18日的租金26880元，本院不予支持。因某公司未提出有效证据证明是某公司对其造成了损失，也未提出其合理损失费的证据，故对于某公司诉请要求某公司赔偿损失120000元及锅炉损失190632.80元的主张，本院不予支持。此外，因某公司也未提出有效证据证明是某公司对其造成了损失，也未提出其合理损失费的证据，故对于某公司诉请要求某公司赔偿厂房损坏导致的损失160659.4元的主张，本院也不予支持。据此，依照《中华人民共和国合同法》第八条、第二百一十二条、第二百三十六条之规定，判决如下：   
    一、 双流某投资有限责任公司于本判决书生效之日起五日内退还成都某包装印务有限公司保证金160000元。   
    二、 驳回成都某包装印务有限公司其他本诉诉讼请求。   
    三、 驳回双流某投资有限责任公司全部反诉诉讼请求。   
    如果未按判决指定的期间履行给付义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条规定，加倍支付迟延履行的债务利息。   
    本诉案件受理费8763元，反诉案件受理费3481元，合计12244元，由双流某投资有限责任公司承担。   
 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，上诉于四川省成都市中级人民法院。 （......）

**以上名称已作处理！**