

# 江西省南昌市中级人民法院 民事判决书

(2024)赣01民终55号

上诉人(原审被告):南昌海帆投资有限公司,住所地:江西省南昌市青山湖区北京东路348号,统一社会信用代码:91360100677960249L。

法定代表人:谢小军,该公司总经理。

委托诉讼代理人:刘荣亮,江西朗秋律师事务所律师。

被上诉人(原审原告):江西省商务投资集团有限公司,住所地:江西省南昌市西湖区洪城路8号(长青国贸),统一社会信用代码:913600000790330154。

法定代表人:王红剑,该公司执行董事兼总经理。

委托诉讼代理人:刘程远,北京市京师(南昌)律师事务所律师。

委托诉讼代理人:徐琴,北京市京师(南昌)律师事务所实习律师。

上诉人南昌海帆投资有限公司(以下简称海帆公司)因与被上诉人江西省商务投资集团有限公司(以下简称商务公司)房屋租赁合同纠纷一案,不服江西省南昌市西湖区人民法院(2023)赣0103民初6707号民事判决,向本院提出上诉。本院于2024年1月3日立案后,依法组成合议庭,于2024年1月15日公开开庭进行了审理。海帆公司委托诉讼代理人刘荣亮,商务公司委托诉讼代理人刘程远、徐琴到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

海帆公司上诉请求:1、撤销一审判决第一项、第二项,驳回商务公司的一审诉讼请求;2、一审、二审诉讼费由商务公司负担。事实与理由:一、本案属于对已经发生法律效力的调解案件的重复起诉,商务公司应当去申请再审,一审法院直接受理属于程序违法。根据民事诉讼法第一百二十七条第一款第五项:“对判决、裁定、调解书已经发生法律效力

的案件，当事人又起诉的，告知原告申请再审，但人民法院准许撤诉的裁定除外”，一事不再理原则是民事诉讼法的基本原则，在本案之前，针对赣商投租字（2014）001号《租赁合同》以及赣商投协补字（2014）01号《补充协议》中的主要权利义务商务公司曾于2022年1月29日向一审法院提起诉讼，要求海帆公司支付相应费用以及返还租赁物等，该案诉讼过程中，双方就《租赁合同》以及《补充协议》所涉及的全部事项做了全盘和解，并签订和解协议，从和解协议中可以看出：双方对于租赁期限的确定、租赁物的返还、定金的退还、费用的支付已经全部约定清楚，特别是定金320万元的返还，根据双方签订的《租赁合同》第2.5款：“乙方（海帆公司）在合同签署后7个工作日内，向甲方（商务公司）支付320万元定金。甲乙双方约定，定金不得冲抵租金，在租赁期（含本合同租赁期、自动续租期）正常结束，本合同终止，乙方向甲方交还租赁物，且双方结算完毕，甲方返还定金（不计利息）给乙方”以及2.6款：“本合同第二条2.5款所称的结算完毕，是指乙方向甲方支付完毕所有已到期的租金；乙方将公共费用（包括但不限于运营使用的水、电、气、通讯等费用）缴清并将公共费用的账户变更至甲方名下，甲乙双方对租赁期内其他费用结清后”，上述条款均已明确定金的返是已经结清所有相关费用（包括租期内的租金），调解书第五条也明确定金需要返还，双方在本案一审中亦认可已经全部返还定金，调解书第五页第四条第二款第一项“返还租赁物的要求”约定：“乙方返还租赁房屋应保证返还时相关费用结清，设备设施完好，场地腾空并保持清洁，适于正常使用”，上述情形均能证明调解过程中涉及租期内的租金事项，且租金已经全部缴清。况且基于正常的逻辑思维，退还定金涉及租金的核对，何况基于调解书商务公司还主动给退还海帆公司31.625万元（双方一审中均已认可），在租金双方未清算的前提下却退还定金以及多支付的租赁物占有费用明显与常理不符，故此，认定调解书确定的内容包括了

租期内的租金应当更符合交易习惯以及社会经验,基于以上,调解书第七条:“在乙方按本协议履行全部返还义务后,双方权利义务关系全部终结”应当涵盖本案涉及的租金事宜,该事项已经生效法律文书所确定,商务公司提起本案诉讼属于对生效调解书确定事项提出的异议,应当走民事再审程序,而非直接由一审法院立案受理,一审直接受理属于程序违法,应当驳回商务公司的起诉。二、一审认定基本事实错误,且举证责任分配有误。其一,2021年4月11日海帆公司支付的1102500元款项应当是租金,一审法院认定属于租赁物占用费明显错误。首先,由于本案商务公司混淆租金和租赁物占用费,海帆公司认为需要对此予以明确,根据双方签订的赣商投租字(2014)001号《租赁合同》以及赣商投协补字(2014)01号《补充协议》,租金专指租赁期限以及自动续租期内应由海帆公司支付的费用;而根据(2022)赣0103民初2339号民事调解书确定的内容,租赁物占用费应指上述合同约定的租期届满后由海帆公司支付的实际占用租赁物期间支付的费用,显然,租金和租赁物占用费关键区分点就在于租期是否届满,一审一个重要错误即是在于未根据该时间节点区分租金以及租赁物占用费,进而将二者混淆,商务公司所主张的租金应是在租期内的费用,此也是商务公司的具体诉讼请求,租期外的租赁物占用费是否履行本就不属于本案审理范围,况且,商务公司前案起诉租赁物占用费的时间为2022年1月29日,租赁物占用费此概念也是此时才产生,2021年4月11日尚在租期内,海帆公司支付1102500元时尚且不存在租赁物占用费的争议,一审判决认定该笔费用应属于调解书(调解书是2022年8月9日才出具,此时才确定租赁物占用费应按何种标准缴纳)中确定的租赁物占有费有误,在2021年4月不能预知到2022年8月9日后才确定的租赁物占用费标准,不会主动提前预交;其次,根据双方交易习惯,海帆公司每个季度都会向商务公司支付租金,且转账时都会备注类似“交租金”字样,从商务公司提交的278

份银行流水能看出，且数字“1102500 元”正好对应 2021 年 1 月至 4 月的自动续租期的租金；最后，海帆公司在此简单计算全部租金数额以此印证租金全部缴纳完毕，根据《租赁合同》和《补充协议》可知，扣除免租期，2015 年 4 月 13 日-2018 年 4 月 13 日，每季度租金 80 万元，共 12 季度 960 万元；2018 年 4 月 13 日-2020 年 4 月 12 日，每季度租金 105 万元共 840 万元；2020 年 4 月 12 日-2021 年 4 月 12 日，每季度租金为 110.25 万元共 441 万元，总计 2241 万元，商务公司认可减免租金 70 万元，可知海帆公司应支付租金为 2171 万元，商务公司已自认收到 2015 年 4 月 13 日至 2020 年 4 月 12 日租金共计 1800 万元，对此海帆公司不持异议；对于 2020 年 4 月 13 日至 2021 年 4 月 12 日的自动续租期内的租金，由于商务公司减免两个月租金 70 万元，海帆公司应支付租金为 371 万元，对于此，海帆公司一审时已举证中国银行流水明细单 9 张，从流水可以看出每隔 3 个月交一次租金，2020 年 7 月交租金 105 万元、2020 年 10 月交租金 1155000 元、2021 年 1 月交租金 402500 元、2021 年 4 月交租金 1102500，总共正好对应 371 万元（需要提醒的是租赁合同约定的租金交付方式为先用后付租金，故 2020 年 7 月付 2020 年 4 月至 2020 年 7 月的租金）。最后，一审判决以海帆公司未能举证说明调解书中的 2705000 元租赁物占用费进而认定 2021 年 4 月份支付的 1102500 元属于租赁物占用费实属举证责任分配错误且混淆事实，海帆公司认为法律事实的认定应当在于基础证据的审查，海帆公司已经举证银行流水作证支付 2020 年 4 月至 2021 年 4 月全部租金 371 万元以及 2021 年 1 月至 2021 年 4 月季度租金 1102500 元的事实，且该事实从交易习惯中亦可以确定，对于如何解释租赁物占用费该责任海帆公司认为并不属于本案审理范围，更不属于海帆公司的举证责任，租赁物占用费是否支付以及其中构成等问题已经(2022)赣 0103 民初 2339 号民事调解书确定，海帆公司无须解释，当事人有责任对自己主张的事实进行举证，相反，商务公司才需要对

海帆公司已经举证证明的租金事实提供反证以此证明上述时间节点的费用属于租赁物占用费，但是商务公司仅对此作出解释说明并未举出相关证据予以证明，一审判决对此事实认定以及举证责任分配显失偏颇，海帆公司认为租赁物占用费的问题只能另案处理，或者商务公司申请再审，不宜在本案中同租金争议混淆。其二，一审判决认定海帆公司不属于服务业小微企业有误，海帆公司属于服务业小微企业。根据国资厅财评[2022]29号文件《关于做好2022年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知》第二条：“各中央企业要按照271号文件要求，对2022年被列为疫情中高风险地区所在县级行政区域（参照国家行政区划标准）内承租中央企业房屋的服务业小微企业和个体工商户减免当年6个月租金（四季度被列为疫情中高风险地区的，要通过当年退租或下年减免等方式足额减免6个月租金），其他地区减免3个月租金。各中央企业要抓紧研究确定房租减免政策的具体实施细则并抓好落实，尽快提升市场主体获得感。普遍减免3个月租金工作要力争在上半年实际完成主体工作，补充减免3个月租金工作要在列为中高风险地区后2个月内完成。对于转租、分租中央企业房屋的，要持续加大工作力度，推动减租政策有效传导至实际承租人。对于所属股权多元化子企业，要积极沟通协调，争取中小股东理解支持，在规范履行内部决策程序后对租金予以减免。对于所属子企业因落实减租政策导致资金困难的，上级企业或集团公司应给予资金支持。关于服务业行业分类标准，可参考国家统计局《国民经济行业分类》（原则上第三产业都可以视为服务业），优先减免271号文件所涉及行业。关于小微企业界定范围，可参考《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）或市场监管总局网站的“小微企业名录查询”模块规定可知，服务业小微企业有两套标准，一是根据国民经济行业分类认定是否属于服务业，二是根据工信部联企业〔2011〕300号认定是否属于小微企业。一审判决却

仅在市场监管总局网站的“小微企业名录查询”中先确定是否符合小微企业，再从小微企业中看分类是否符合服务业，标准适用错误，且一审判决表述也是“小微服务企业”，曲解国务院部门规章；海帆公司通过市场监管总局网站检索，海帆公司属于小微企业名录范畴，且海帆公司主营业务为房屋租赁业务，属于《国民经济行业分类为》K门类房地产业，参照国统字[2003]14号文件“国家统计局关于印发《三次产业划分规定的通知》》第二条，房地产业属于第三产业，根据规定属于服务业范畴，由上可知，海帆公司完全符合服务业小微企业范畴，一审认定有误。再根据《江西省发展改革委等8家单位印发关于应对新冠肺炎疫情进一步帮扶企业和个体工商户环节房屋租金压力实施方案的通知》第二条：“在我省已出台对承租国有房屋(包括国有企业和政府部门、高校、科研院所等行政事业单位房屋)用于经营的企业和个体工商户1个月房租免收、2个月租金减半的基础上，对服务业小微企业和个体工商户，再免收1个月租金，确保落实国家对服务业小微企业和个体工商户免收3个月租金要求。转租、分租国有房屋的，要确保免租惠及最终承租人”规定可知，2021年商务公司应当给予海帆公司共三个月租金减免，但商务公司仅减免两个月，海帆公司仍然要求减免，并相应保留后续追讨返还相应租金的权利。三、一审判决支持30000元律师费用由海帆公司承担无合同及法律依据。海帆公司按约支付租金，合同期内并未有违约行为，且双方权利义务已经(2022)赣0103民初2339号民事调解书确定终结，海帆公司无须支付商务公司支出的律师费用。综上，一审判决违反一事不再理原则受理本案诉讼属重大程序违法，且认定租金事实以及海帆公司不属于服务业小微企业错误，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第二款、第四款之规定，请求支持海帆公司的上诉请求。

商务公司答辩称：一审判决认定事实清楚，适用法律准确，二审应驳回上诉，维持原判。一、商务公司在本案中主

张 2021 年 1 月 12 日至 2021 年 4 月 12 日的租金，不在调解书确认的协议内容之内，本案不属于重复起诉。1、2022 年 8 月 9 日，一审法院（2022）赣 0103 民初 2339 号民事调解书中已明确，商务公司的主要诉讼请求，一是返还租赁物，二是支付租赁物占用费（自 2021 年 4 月 12 日起至返还之日止），并没有诉请支付 2021 年 1 月 12 日至 2021 年 4 月 12 日的租金。所以不是重复主张。2、商务公司与海帆公司达成的调解协议中，未对 2021 年 4 月 12 日前的租金进行结算。在履行完调解书后，才发现海帆公司少付 1102500 元租金。商务公司提起本案诉讼的起因，是海帆公司按调解书履行完交付租物的责任后，要求商务公司履行退还定金的责任。双方多次沟通，商务公司退还了海帆公司部分定金，扣下部分定金待双方结算完毕后再退还。海帆公司在双方未结算的情况下，通过向法院申请强制执行调解书，将定金 2038813 元执行给了海帆公司。商务公司作为国有企业，为了账目清楚，于 2023 年 1 月委托南昌洪城会计师事务所有限责任公司对原外经贸厅大院租赁的收支进行专项审计。审计报告第四项，审核情况中，显示海帆公司少付 2021 年 1 月 12 日至 2021 年 4 月 12 日期间的租金 1102500 元。商务公司在发现海帆公司少付租金后，于 2023 年 1 月 6 日至 1 月 9 日，与海帆公司沟通定金退还及欠付租金事宜。海帆公司的股东陈镇对此还与商务公司工作人员夏阳进行反复沟通，双方未能达成一致，海帆公司申请执行调解书，商务公司起诉要求海帆公司支付欠付的租金并无不妥。二、2021 年 3 月 9 日，商务公司通知被海帆公司不再续租。海帆公司为了在合同终止后继续占用租赁物，于 2021 年 4 月 11 日支付租赁物占用费符合逻辑，一审法院认定商务公司于 2021 年 4 月 11 日支付的 1102500 元为租赁物占用费合情合理。调解书第 4 页显示，租赁期限届满，2021 年 3 月 9 日，商务公司书面通知海帆公司不再续租，合同约定租赁期限届满。双方确认，合同约定租赁期限届满，合同及补充协议依法终止，双方对此均无异议。由于

租赁期满不再续租，双方关于租金支付时间，约定的先用后付不再有效。海帆公司由于现实原因，不能立即搬离将租赁物及时返还给商务公司，所以双方默认，租赁物占用费采用先付后用的方式，由商务公司暂时占有使用租赁物，所以海帆公司在合同期满前，即2021年4月11日支付后面的占用费合情合理。双方在调解时就占用租赁费结算，将2021年4月11日支付的1102500元，算入租赁物占用费，合乎常理，同时也是双方的真实意思，经司法确认后，对双方具有约束力。调解书第5页显示，租赁物占用费：（一）海帆公司占用租赁物自实际占用期间应按原合同约定的租金标准支付租赁物占用费用。考虑到自2021年4月12日起，商务大厦实际出租面积约5000m<sup>2</sup>，出租率仅为20%左右，商务公司同意海帆公司应自2021年4月12日起至第一批租赁物返还之日海帆公司按合同约定租金标准的50%向商务公司支付租赁物占用费，截止到本协议约定第一批租赁物返还之日，海帆公司应向商务公司支付租赁物占用费294万元，已支付2705万元。商务公司、海帆公司达成和解的时间是在2022年8月2日，一审法院下发调解书的时间是2022年8月9日，调解书中关于海帆公司应付租赁物占用费294万元，已支付270.5万元的表述，是双方对租赁物占用费的结算。依据商务公司一审提供的转账凭证，可知270.5万元的构成，正好是2021年4月11日海帆公司支付的1102500元，加上2021年7月11日、2021年7月12日、2021年7月15日、2021年10月12日海帆公司支付的合计1602500元（1102500+1602500=2705000）。同时，对应南昌洪城会计师事务所有限责任公司提供的专项审计报告中的附件，2014年5月13日至2022年11月30日原外经贸厅大院的租赁收支明细表，从2021年5月1日#凭证至2021年11月9日#凭证，海帆公司支付的租金合计为2705000元，与调解书中已支付的数额一致（220000+882500+1102500+500000=2705000）。海帆公司在一审中未提交相关证据证明该费用不包含在调解



书双方一致认可的结算金额 2705000 元中，也未提供证据证明在 2021 年 10 月 12 日之后有向商务公司支付过租赁物占用费，以计算出调解书的已支付金额 2705000 元。在商务公司、海帆公司对 2015 年 4 月至 2021 年 1 月期间（含减免两月）的租金总额 2060.75 万元均认可的前提下，加上调解书双方对租赁物占用费结算 270.5 万元，正好漏算 2021 年 1 月 12 日至 2021 年 4 月 12 日的租金 1102500 元。三、海帆公司在承租期间和一审期间均不属于小微企业，一审判决认定海帆公司不属于小微企业，只能享受两个月的租金减免并无不当。商务公司一审提交的证据材料显示，海帆公司不属于小微企业，一审法院也进行了查询，确定海帆公司当时不属于小微企业，二审中海帆公司通过向工商部门提交异议申请，将自身变更为小微企业，并不能因此享受之前的小微企业租金减免规定。四、海帆公司未按时支付 2021 年 1 月 12 日至 2021 年 4 月 12 日的租金，商务公司为实现债权支付的律师费，双方签订的合同中有明确约定，海帆公司应当承担。调解书中并没有关于租金的调解内容，并不会产生冲突。五、商务公司要求海帆公司支付 1102500 元租金，是审计后发现租金未收回，目的为追回国有资产。该租金追回后，商务公司应依法缴税，最终也是要上交江西省财政厅国库处，商务公司不是租金的得利人。

商务公司向一审法院提起诉讼请求：1、判令海帆公司向商务公司支付租金 1102500 元；2、判令海帆公司向商务公司支付因逾期支付租金产生的违约金 470767.5 元（暂计算至 2023 年 8 月 14 日，持续计算至海帆公司实际支付完毕全部租金之日止）；3、判令海帆公司向商务公司支付律师费 30000 元；4、判令海帆公司向商务公司支付保全保险费 807 元；5、本案诉讼费、保全费等费用由海帆公司负担。

一审法院认定事实：2014 年 5 月 13 日，商务公司作为出租方（甲方）与海帆公司作为承租方（乙方）签订编号为赣商投租字[2014]001 号《租赁合同》，合同约定：一、甲

方将老福山原省外经贸厅大院（站前路 200 号）内所有建筑物、设备、设施及院内全部可使土地出租给乙方作为专业性市场经营使用；二、租赁期限：70 个月，自 2014 年 5 月 13 日起至 2020 年 3 月 12 日止；三、甲方同意给予乙方 10 个月（即 2014 年 5 月 13 日-2015 年 3 月 12 日）免租金期，乙方在合同签署后 7 个工作日内，向甲方支付 320 万元定金；四、租金的计算、支付时间及方式以租金明细表为准，自动续租期的年租金按上一年度租金金额×105%的标准计算，租金支付方式沿用本合同的付款方式；五、在租赁期结束后或合同提前终止，乙方对租赁物及配套设施、设备已完成的装修、改造、购置由甲方无偿取得，乙方不得随意拆除、移动；六、乙方应依本合同约定的金额、时间向甲方支付租金，如有逾期，除继续支付所延付的款额外，每延期一天，乙方还应承担逾期金额万分之五的违约金，该违约金甲方有权在乙方交纳的租金中扣收，乙方逾期支付的租金，先冲抵违约金，再冲抵租金；七、乙方存在违约情形的，除罚没定金外，甲方有权要求乙方支付甲方为实现债权而支出的费用，包括但不限于取回租赁物的相关费用及评估费、诉讼费、律师费、拍卖费、执行费、查封费等。合同落款甲方处盖有商务公司公章，乙方处盖有海帆公司公章。2014 年 6 月 6 日，双方当事人就上述租赁协议再次签订编号为赣商投协补字[2014]01 号《补充协议》，协议变更以下内容：一、租赁期限：2014 年 6 月 13 日-2020 年 4 月 12 日；二、免租金期：2014 年 6 月 13 日-2015 年 4 月 12 日；三、乙方在合同签署后 30 个工作日内，向甲方支付 320 万元定金；四、租金明细表变更为租金支付表，乙方按租金支付表向甲方支付租金，2015 年 7 月 13 日-2018 年 4 月 13 日每三个月租金 800000 元，2018 年 7 月 13 日-2020 年 4 月 12 日每三个月租金 1050000 元。协议落款处盖有双方当事人公章。以上两份协议签订后，海帆公司实际使用租赁物至租赁合同约定的租赁期限届满之日即 2020 年 4 月 12 日。到期后，双方继续按照租赁合同约定自动续租一年，租金标

准按上一年度租金金额 $\times 105\%$ 计算为 1102500 元。2022 年 9 月，海帆公司从案涉租赁物搬离。一审庭审中，双方当事人对 2015 年 4 月至 2021 年 1 月期间减免两个月租金后的租金总额 2060.75 万元（ $800000 \text{ 元} \times 12 + 1050000 \text{ 元} \times 8 + 1102500 \text{ 元} \times 3 - 350000 \text{ 元} \times 2$ ）无异议，海帆公司确认已足额支付，商务公司确认已收到。另查明，2021 年 4 月 11 日，海帆公司向商务公司转账支付共 1102500 元。2021 年 7 月 11 日、2021 年 7 月 12 日、2021 年 7 月 15 日，海帆公司向商务公司转账支付共 1102500 元。2021 年 10 月 12 日，海帆公司向商务公司转账支付 500000 元。商务公司曾于 2022 年向一审法院提起诉讼，要求海帆公司腾空并交还租赁物、支付租赁物占用费、不予返还定金等。2022 年 8 月 9 日，一审法院作出（2022）赣 0103 民初 2339 号民事调解书，调解书对于租赁物占用费部分确认为：“乙方占用租赁物自实际占用期间应按原合同约定的租金标准支付租赁物占用费用，考虑到自 2021 年 4 月 12 日起，商务大厦实际出租面积约  $5000\text{m}^2$ ，出租率仅为 20% 左右，甲方同意乙方应自 2021 年 4 月 12 日起至第一批租赁物返还之日乙方按合同约定租金标准的 50% 向甲方支付租赁物占用费，截止到本协议约定第一批租赁物返还之日，乙方应向甲方支付租赁物占用费 294 万元，已支付 270.5 万元，同时根据省政府减租的有关规定，减免乙方三个月的租赁物占用费用合计 55.125 万元，即经减免后乙方超付租赁物占用费用 31.625 万元，该超付费用留存于甲方处用于支付乙方后续租赁物占用费用。”其中，甲方为商务公司，乙方为海帆公司。一审庭审中，海帆公司、商务公司均确认（2022）赣 0103 民初 2339 号民事调解书已全部履行完毕，调解书中确认海帆公司超付的租赁物占用费 31.625 万元已退还商务公司。再查明，商务公司为本案诉讼支出律师费 30000 元、保全保险费 807 元。

一审法院认为，商务公司、海帆公司签订的《租赁合同》、《补充协议》均系双方当事人的真实意思表示，且不违反法

律、行政法规的强制性规定，合法有效，双方均应恪守履行。根据商务公司、海帆公司陈述，本案的争议焦点有三：一是2021年4月11日海帆公司支付的1102500元款项的性质是租金还是租赁物占用费；二是海帆公司是否属于小微服务业，2020年免租期应当是两个月还是三个月；三是海帆公司是否违约，是否应当支付违约金。关于争议焦点一，2021年4月11日海帆公司支付的1102500元款项的性质是租金还是租赁物占用费。商务公司主张该笔费用与2021年7月11日、2021年7月12日、2021年7月15日、2021年10月12日海帆公司支付的合计1602500元共同构成调解书中所确定的海帆公司已支付的租赁物占用费2705000元。海帆公司辩称该笔费用系支付的2021年1月12日至2021年4月11日的租金，租赁物占用费中的1102500元系租赁物附属设施（变压器、电梯等）作价且已过户给商务公司，租赁物占用费已由调解书确定，与本案租金争议无关。一审庭审中海帆公司亦表示无法确认是否还支付了其他费用。一审法院认为，当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。商务公司已提供2015年7月16日至2021年10月12日期间海帆公司商务公司支付的278笔银行流水，海帆公司对其辩解意见未能向法庭提交其他向商务公司支付费用的凭证及租赁物附属设施作价的证据材料，且租赁物附属设施作价也与双方签订的租赁合同中约定的“在租赁期结束后或合同提前终止，乙方对租赁物及配套设施、设备已完成的装修、改造、购置由甲方无偿取得”不符，海帆公司应当承担举证不能的后果。鉴于商务公司、海帆公司均认可调解书内容已全部履行完毕，在海帆公司未能充分举证说明调解书中的2705000元租赁物占用费构成的情况下，一审法院依法认定海帆公司于2021年4月11日向商务公司支付的1102500元系履行调解书中的所确定的租赁物占用费，故海帆公司仍欠付商务公司2021年1月12日至2021年4月12日的房屋租金1102500元，对于商务公司要求海帆公司支付租金1102500元的诉请，一审法院依法予以

支持。关于争议焦点二，海帆公司是否属于小微服务业，2020年免租期应当是两个月还是三个月。海帆公司辩称其为小微企业，2020年4月13日至2020年12月31日期间应按减免政策免收租金两个月、减半收取租金三个月，合计应减免三个月租金。一审法院认为，小微服务企业的认定应当以国家市场监督管理总局网站的小微企业名录进行确定，而根据查询结果，海帆公司为房屋建筑业，不属于小微企业名录范畴，故海帆公司非小微服务业，不符合江西省人民政府发布的疫情期间的有关国有房屋租金减免工作的政策意见内容，故商务公司疫情期间对其减免两个月房屋租金不违反相关政策规定。关于争议焦点三，海帆公司是否违约，是否应当支付违约金。一审法院认为，海帆公司长期占用租赁物并拖欠租金未付，对于租赁合同违约具有过错。商务公司曾于2022年因交还租赁物、支付租赁物占用费等向一审法院提起诉讼，但怠于对案涉房屋租金一并提起诉讼，未能及时向海帆公司主张催要房屋租金，在履行合同过程中亦存在审查不严、监管不力的过错。综上，商务公司、海帆公司对欠付租金违约该情形均有过错，商务公司要求海帆公司支付违约金，无事实依据，一审法院依法不予支持。关于律师费30000元、保全保险费807元，虽为商务公司已实际支出部分，但双方在租赁合同中仅对律师费有明确约定，对于保全保险费807元，该项费用双方无约定且并非必要发生的费用，故一审法院仅能支持商务公司所主张的律师费30000元。综上所述，依照《中华人民共和国民法典》第五百七十七条、第五百七十九条、第七百零三条、第七百二十二条、第七百三十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条之规定，判决：一、海帆公司于本判决生效之日起七日内支付商务公司租金1102500元；二、海帆公司于本判决生效之日起七日内支付商务公司律师费30000元；三、驳回商务公司的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加

倍支付迟延履行期间的债务利息。一审案件受理费 19237 元减半收取 9619 元，保全费 5000 元，合计 14619 元，由江西省商务投资集团有限公司负担 2122 元，南昌海帆投资有限公司负担 12497 元。

本院二审期间，海帆公司提交以下证据材料，第一组证据：1、民事起诉状；2、和解协议；3、（2022）赣 0103 民初 2339 号民事调解书；4、商务大厦物业移交清单；5、证人陈镇的证言及身份证、6、中国银行交易流水明细清单及对公存款账户交易。欲证明：1、海帆公司按照（2022）赣 0103 民初 2339 号民事调解书已全部履行返还义务，双方权利义务（含租金）已经全部终止，本案属于对已经发生法律效力的调解案件的重复起诉，应当去申请再审，一审直接受理属于程序违法；2、租赁物占用费争议产生的时间在 2022 年 1 月 29 日，租赁物占用费标准确定的时间是 2022 年 8 月 9 日调解书出具之日，海帆公司于 2021 年 4 月转给商务公司的 1102500 元应属于当季度租金，且海帆公司已经完全支付自动续租期内 2020 年 4 月至 2021 年 4 月期间的 371 万元租金，由于时间条件不具备，一审认定 1102500 元属于租赁物占用费认定错误。第二组证据：本案一审庭审笔录。欲证明：1、证据卷第 33 页显示，商务公司认可收到 2015 年 4 月 13 日至 2021 年 4 月 12 日全部款项合计 2171 万元；2、租期内疫情期间仅减免两个月租金。第三组证据：1、江西省发展改革委等 8 家单位印发关于应对新冠肺炎疫情进一步帮扶企业和个体工商户环解房屋租金压力实施方案的通知；2、国资厅财评[2022]29 号关于做好 2022 年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知；3、国家统计局关于印发《三次产业划分规定》；4、市场监管总局政务服务平台查询结果。欲证明：1、海帆公司属于服务业小微企业，认定服务业小微企业需分别参考国家统计局《国民经济行业分类》（原则上第三产业都可以视为服务业），小微企业认定可参考《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）

或市场监管总局网站的“小微企业名录查询”模块，非一审认定的仅仅查询市场监督管理总局官网，一审判决事实认定错误。2、海帆公司承租国有房屋，商务公司应当按照政策减免海帆公司三个月租金共计 105 万元。二审中，海帆公司申请证人陈镇出庭作证，陈镇陈述：其是海帆公司股东，负责对接商务公司，2022 年商务公司起诉海帆公司的案件中，双方签订了和解协议，双方确定和解协议过程中将租金一并处理了；2015 年到 2021 年 4 月，租期自动续期，该期间的租金，海帆公司已经全部支付完毕，其与商务公司的工作人员夏阳曾微信联系电话商讨关于支付租金的问题。商务公司质证认为，第一组里面的民事起诉状、和解协议以及调解书不属于证据，不予质证。对第一组证据中的证人证言、身份证、银行流水的真实性、合法性没有异议，对关联性有异议，认为不能达到证明目的，因为该调解书的内容不包含商务公司起诉的漏算的租金，该调解书都是关于返还占有物以及占用租赁物期间的占用费。对第二组证据庭审笔录的真实性、合法性没有异议，对关联性有异议。海帆公司一审中提交的证据反映海帆公司实际支付该期间的租金为 2060.75 万元。对第三组证据，海帆公司不是小微企业，在工商网站上一审已有查询结果，海帆公司提供的这些文件并不能说明海帆公司为小微企业，特别是在承租时和在一审之前海帆公司都不是小微企业，不能享受小微企业的减免政策。二审中，商务公司提交审计报告一份，欲证明：2015 年 4 月到 2021 年 1 月的租金海帆公司已支付 20607500 元。海帆公司质证认为，对该审计报告的真实性、合法性、相关性均有异议，是商务公司单方委托的审计报告，有关租金或租赁物占用费属于事实判断，非是审计专项中的专业范围。海帆公司针对 2015 年 4 月到 2021 年 1 月的租金已经提供了相应的银行流水，足以对该审计报告形成反证。

结合当事人举证质证意见，经审查，本院认为，对海帆公司提交的证据，第一组证据中的陈镇的证言，因陈镇系海

帆公司股东，系本案利益相关人员，应不予采信；对其他证据的真实性予以认定；第二组证据一审庭审笔录，系本案诉讼材料，非本案证据；第三组证据，查询界面未显示查询时间，不能反映海帆公司主张的减免期间其为服务业小微企业，故本院不予认定。对商务公司提交的审计报告，因系商务公司单方委托审计，本院仅对形式真实性予以认可。

二审庭审中，海帆公司陈述（2022）赣 0103 民初 2339 号民事调解中认定已支付自 2021 年 4 月 12 日起的占用费 270.5 万元具体构成为，2021 年 4 月 11 日支付 22 万元和 882500 元，以及 2021 年 7 月 11 号、2021 年 7 月 15 日、2021 年 10 月 12 日支付的款项，另还有 1102500 元是用海帆公司的装饰装修进行折抵。商务公司陈述（2022）赣 0103 民初 2339 号民事调解中认定已支付自 2021 年 4 月 12 日起的占用费 270.5 万元具体构成为，2021 年 4 月 11 日支付 22 万元和 882500 元，以及 2021 年 7 月 11 号、2021 年 7 月 15 日、2021 年 10 月 12 日支付的款项。

二审查明，（2022）赣 0103 民初 2339 号案件中，商务公司诉讼请求为：1. 判令海帆公司立即腾空并向商务公司交还位于南昌市西湖区站前路 200 号原江西省外经贸厅大院内所有的建筑物、设备、设施及院内全部可使用土地；2. 判令海帆公司按照合同约定的租金标准向商务公司支付租赁物占用费（租赁物占用费自 2021 年 4 月 12 日起计算至租赁物返还之日止，扣除已支付的租赁物占用费，计算至起诉之日的租赁物占用费为 94.63 万元）；3. 判令商务公司收取海帆公司支付的定金 320 万元不予返还；4. 判令海帆公司承担商务公司为实现债权而支付的律师代理费 25 万元；5. 本案全部诉讼费用由海帆公司负担。

对一审判决查明的事实，双方当事人均无异议，本院予以认定。

本院认为，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三百二十一条，第二审人民法院应



当围绕当事人的上诉请求进行审理。当事人没有提出请求的，不予审理，但一审判决违反法律禁止性规定，或者损害国家利益、社会公共利益、他人合法权益的除外。根据双方当事人诉辩意见，本案争议焦点为：1、本案是否属于重复起诉；2、2021年4月11日海帆公司支付的1102500元系支付2021年1月12日至4月12日的租金还是2021年4月12日之后的占用费；3、海帆公司应否享受减免三个月租金的政策。关于本案是否属于重复起诉的问题。经查，（2022）赣0103民初2339号案件中，商务公司诉讼请求为，海帆公司支付自2021年4月12日起计算至租赁物返还之日止的占用费等，并未针对2021年1月12日至2021年4月12日的租金提出诉讼请求；根据商务公司、海帆公司双方2022年8月2日签署的《调解协议》“三、租赁物占用费”内容“甲方同意乙方应自2021年4月12日起至第一批租赁物返还之日乙方按合同约定租金标准的50%向甲方支付租赁物占用费……”，即双方系对2021年4月12日之后至租赁物返还期间的占用费达成和解，并未涉及案涉期间的租金；本案中商务公司诉讼请求系要求海帆公司向商务公司支付2021年1月12日至2021年4月12日租金1102500元，故本案不构成重复起诉。关于2021年4月11日海帆公司支付的1102500元是支付哪一期间费用的问题。经查，商务公司、海帆公司均认可（2022）赣0103民初2339号民事调解书已履行完毕，只是对已支付款项的构成有异议。商务公司认为2021年4月11日海帆公司支付的1102500元系支付2021年4月12日之后的占用费；海帆公司称2021年4月12日之后的占用费包括2021年4月11日海帆公司支付的1102500元，亦称包括用海帆公司的装饰装修进行折抵的1102500元，但海帆公司未能提供证据证明双方对装饰装修进行折抵及折抵价格进行了商定，且与双方“在租赁期结束后或合同提前终止，乙方对租赁物及配套设施、设备已完成的装修、改造、购置由甲方无偿取得”的约定不符，因此，本院对海帆公司该意见不予采纳。综上，一审判决认定海帆

公司于2021年4月11日向商务公司支付的1102500元系履行调解书中的所确定的2021年4月12日之后的占用费，海帆公司仍欠付商务公司2021年1月12日至2021年4月12日的房屋租金1102500元，并无不当，本院予以支持。关于海帆公司应否享受减免三个月租金的问题。海帆公司举证不足以证明其要求享有减免政策期间其为服务业小微企业，故一审判决结合查询情况认定海帆公司非小微服务业，不符合江西省人民政府发布的疫情期间有关国有房屋租金减免工作的政策意见内容，商务公司疫情期间对其减免两个月房屋租金不违反相关政策规定，并无不当。双方当事人的其他意见，无事实及法律依据，本院不予采纳。综上，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十七条，第一百七十七条第一款第一项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费14993元（南昌海帆投资有限公司已预交），由上诉人南昌海帆投资有限公司负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 周中瑞  
审 判 员 周治国  
审 判 员 姚永忠

二〇二四年一月三十一日

法 官 助 理 陈书鸿  
书 记 员 胡伊挺

