

## 哈尔滨市人民防空办公室地下商业街管理处诉董志文柜台租赁纠纷案

案由：[民事](#) > [合同、准合同纠纷](#) > [合同纠纷](#) > [租赁合同纠纷](#) [案由释义](#)

案号：(1992)经监字第 35 号经济判决

审理法官：[迟东音](#) [张明安](#) [李淑琴](#)

文书类型：[判决书](#)

公开类型：[文书公开](#)

审理法院：[黑龙江省高级人民法院](#)

审结日期：1992. 01. 24

案件类型：[民事再审](#)

审理程序：[再审](#)

权责关键词：[委托代理](#) [违约金](#) [侵权](#) [诚实信用原则](#) [证据](#) [罚款](#) [诉讼请求](#) [维持原判](#) [申请再审](#)

### 哈尔滨市人民防空办公室地下商业街管理处诉董志文柜台租赁纠纷案

#### (一) 首部

##### 1. 判决书字号

一审判决书：黑龙江省哈尔滨市南岗区人民法院（1989）经字第 582 号经济判决。

二审判决书：黑龙江省哈尔滨市中级人民法院（1990）经上字第 15 号经济判决。

再审法院判决书：黑龙江省高级人民法院（1992）经监字第 35 号经济判决。

##### 2. 案由：柜台租赁合同纠纷案。

### 3. 诉讼双方

原告（被上诉人，再审被申请人）：哈尔滨市人民防空办公室地下商业街管理处（下称管理处）。

法定代表人：黄桂英，副处长。

委托代理人：刘洪明，管理处职员。

委托代理人：王秋彦，哈尔滨市第一律师事务所律师。

被告：（上诉人，再审申请人）：董志文，个体经营户。

### 4. 审级：再审。

### 5. 审判机关和审判组织

一审法院：黑龙江省哈尔滨市南岗区人民法院。

合议庭组成人员：审判长：王莹；审判员：张文捷、付祥中。

二审法院：黑龙江省哈尔滨市中级人民法院。

合议庭组成人员：审判长：詹念村；审判员：李春和、孟晓哲。

再审法院：黑龙江省高级人民法院。

合议庭组成人员：审判长：迟东音；代理审判员：张明安；代理审判员：李淑琴。

### 6. 审结时间

一审审结时间：1989年11月4日。

二审审结时间：1990年1月25日。

再审审结时间：1992年1月24日。

#### （二）一审诉辩主张

1. 原告诉称：1988年5月10日我方与个体经营户董志文签订柜台租赁协议，协议主要规定：管理处将地下商业街上层一厅21室1—4号柜台租给董志文

用于经营，租期自 1988 年 5 月 10 日起到 1989 年 1 月 30 日，租赁费每月 2800 元；租赁期满后，董志文应将柜台交还管理处，逾期不交予以罚款；租赁期满后如需继续承租，必须在租赁期满前半个月向管理处申请，经双方同意后，可以签订续租协议。在协议期满后，董志文未在协议规定的期限内向我单位提出继续承租的申请，而后却又要求继续承租。我单位决定将其调到 28 室继续经营，但董志文不同意，仍强行在 21 室经营。我单位无奈将董志文的货物搬出 21 室封存保管。鉴于这种情况，原告请求法院裁决解除租赁关系，判令董志文迁出 21 室并取回原告方代管的货物。

2. 被告辩称：在租赁期满前后，我同管理处始终在协商续租问题，原告并未提出让承租人出让柜台，相反还收取了被告的继续租赁定金。直到 1989 年 4 月 30 日，被告才得到原告通知，要求被告在当天将价值 5 万元的货物搬出。由于时间太紧，根本无法全部搬出，原告便于当晚强行将全部货物搬出，造成货物的损失。被告认为：被告在合同期满后继续使用柜台是原告允许的，纠纷纯系由原告侵权行为所致，故请求法院裁决继续租赁柜台并赔偿损失。

### （三）一审事实和证据

黑龙江省哈尔滨市南岗区法院经审理查明：1988 年 5 月 10 日，管理处与董志文签订了租赁柜台协议，协议主要规定：董志文租用地下商业街上层一厅 21 室 1—4 号柜台，租赁期限自 1988 年 5 月 10 日到 1989 年 1 月 30 日，租赁费为每月 2800 元；租赁期满后需继续承租的，必须在协议期满前半个月，由承租人向出租方提出申请，经双方同意后，可以延续协议，如不提出续租申请，租赁期满后承租人应将柜台按时交还出租人，否则每逾期 1 天罚款 50 元，逾期 5 天以上每天罚款 100 元。

协议签订后，双方均按协议履行，在协议期满前，董志文向管理处提出续租

21 室 1—4 号柜台的申请，管理处以该柜台另租给本单位编余职工为由拒绝续租。双方经协商未能达成一致意见，董志文仍继续使用原承租柜台。1989 年 4 月 30 日上午，管理处书面通知董志文于当日下午 17 时 30 分前搬出 21 室 1—4 号柜台，否则将强行迁出。董志文接到通知当日未搬出，管理处遂于当日晚单方将其全部货物和帐本从 21 室搬迁至它处封存。次日，董志文向有关部门上访，而管理处则于 5 月 10 日向南岗区法院起诉。

#### （四）一审判案理由

黑龙江省哈尔滨市南岗区法院根据上述事实认为：

双方签订的租赁柜台协议有效，董志文在协议期满又未达成新协议的情况下，应将柜台交还管理处，董志文不交柜台对导致纠纷发生负有责任，因此对原告管理处的诉讼请求予以支持，但管理处强行搬迁董志文的货物不妥。

#### （五）一审定案结论

根据《[中华人民共和国合同法](#)》[第二十三条](#)的规定判决如下：

1. 董志文交付管理处 3 个月的租金 8400 元。
2. 董志文自行取回由管理处封存的货物。

案件受理费 52 元由董志文承担。

#### （六）二审情况

一审判决后，被告董志文以管理处单方将其货物强行搬迁系侵权行为，应赔偿由此造成的全部损失为由上诉于哈尔滨市中级人民法院。

哈尔滨市中级人民法院经审理认为：双方租赁协议有效，合同期满后，董志文应按合同规定交出柜台，逾期不交出柜台应负违约责任。同时，管理处单方将董志文的货物搬迁封存不当，对在封存期间丢失的商品应负赔偿责任，经二审法院组织双方清点货物，计丢失价值 8745 元的货物，还有约价值 34000 元的货物因

污损、发霉和过季等原因董志文拒绝取回。对于后一部分货物，一审法院曾要求董志文取回，因其拒绝，其损失应自行承担。故判决：

1. 维持原判所有判项。

2. 董志文偿付管理处逾期交付柜台的违约金 8750 元，管理处赔偿董志文封存货物期间丢失损失 8745 元，相抵后，董志文应付给管理处 5 元。

一、二审案件受理费 104 元，双方各承担 52 元。

#### （七）再审情况

##### 1. 再审理辩主张

二审判决后，上诉人董志文不服，向黑龙江省高级人民法院申请再审，其主要的理由和请求是：

（1）我已按合同规定的期限向对方提出了续租申请，在同等条件下，我应有优先承租权。

（2）直到 1989 年 4 月 30 日，管理处并未提出要我撤出柜台，双方始终正在协商，我不构成违约。

（3）管理处单方强行搬迁货物，侵犯了我的合法权益，不但使部分货物丢失、污损、发霉，而且由于侵权行为致我停止经营，造成价值 17 万多元的货物积压贬值。

综上所述，请求继续租赁柜台并赔偿全部损失。

##### 2. 再审事实和证据

经黑龙江省高级人民法院调查，董志文确于 1989 年 1 月 10 日向管理处提交了续租申请，此后双方一直在协商租赁柜台事宜，直到同年 4 月 30 日以前并未明确要求董志文立即撤出。同时还查明：管理处封存货物后，丢失价值 8745 元的货物，另有价值 33240.81 元的货物因被封存和管理不当而过时贬值和霉变，加上

董志文购货借款利息 40910.86 元，董志文总计损失 82896.67 元。此外，由于董志文经营中断，尚有价值 155499.8 元的货物积压。其它事实原一、二审法院认定准确无误。

### 3. 再审判案理由

黑龙江省高级人民法院经再审认为：董志文持有国家工商行政管理机关核发的个体工商业营业执照，该执照注明的营业地点为地下商业街 1 厅 21 室 1—4 号柜台，董志文在该地点经营是合法的，应受法律保护；地下商业街是国家根据个体经济发展的需要而设立的经营场所，管理处代表国家对地下商业街进行管理并通过租赁合同方式与个体工商户建立法律关系，应当本着保护个体经营者合法权益和《[《中华人民共和国民法通则》](#)》确定的公平、诚实信用原则，依法行使管理权。本案承租人既无违反合同的行为又无违法经营行为，在同等条件下，应享有优先承租权。在双方因续租发生争议协商不成时，应通过法律程序解决，但管理处却强行收回柜台，封存董志文正在经营的商品，侵犯了董志文的经营权和财产所有权，对由此造成的损失应承担赔偿责任。

### 4. 再审定案结论

依据《[《中华人民共和国民法通则》](#)》[第四条](#)、[第一百一十七条第二款、第三款](#)和《[《中华人民共和国民事诉讼法》](#)》[第一百八十四条第一款](#)、[第一百五十三条第一款第二项](#)之规定，判决如下：

- (1) 撤销哈尔滨市中级人民法院（1990）经上字第 15 号经济判决。
- (2) 维持南岗区人民法院（1989）经字第 582 号经济判决第 1 项。
- (3) 管理处赔偿董志文被封商品及借款利息损失计 80177.67 元，现封存在管理处的商品归管理处所有。
- (4) 管理处在本判决送达后 30 日内给董志文安排与原承租柜台相应的 4 个

柜台；如不能安排则赔偿董志文积压的商品价值 155499.8 元，该商品交管理处处理。

一、二审案件受理费 104 元由管理处负责。

#### （八）解说

此案的处理在当地曾产生较大影响，这不仅因为个体经营户敢于同国家有关管理机关对簿公堂，依法保护自己的权益，而且还因为再审判决在处理依据和处理方法上都做出了一些有益的尝试，取得了较好的社会效益。

1. 管理处尽管是国家授权的行使行政管理职能的机关，但是，它通过同个体经营户签订租赁协议的方式，与个体经营户建立起一种民事法律关系。在这个关系中，双方的地位是平等的，各自的权利义务都受法律和租赁协议的制约，任何一方都没有法律和租赁之外的特权。而管理处在此案中，仍然沿用计划经济体制下行政管理的简单方式，在协商不成时，不是采取合法途径去解决纷争，而是单方采取强制搬迁、封存货物的手段，显然对个体经营户的经营权和财产权构成侵害，理应对造成的损失予以赔偿。此案的社会意义就在于：对于平等的民事法律关系主体给予平等的保护，这既是司法机关的天职，也是市场经济的本质要求，任何机关、团体和个人都必须依法办事，否则必将受到法律的制裁，而这种观念正是目前中国社会变革过程所急需树立的。

2. 此案中，董志文是否有优先承租权，这是能否正确处理本案的关键的法律问题。目前中国法律对财产租赁是否有优先承租权问题无明文规定，但就此案而言，争议标的柜台就是用于出租经营的，按地下商业街的惯例，承租人一般都能继续承租。如果柜台不改变用途，原承租人又无违反合同或违法经营行为，在同条件下，应有优先承租权，这样认定和处理，既有利于维持现有经济关系的稳定，促进个体经济的发展，同时也不损害管理处的利益，因为租金是法定的，它

并不会因为租给他人而额外获利。管理处以安排本单位编余人员为目的，拒绝同董志文续签租赁合同，由此，董志文丧失了经营权，所订购的大量货物无法销售，产生很大的经济损失。滥用自己的权利，而严重损害对方利益，这是违反公平和诚实信用原则的，其要求不应予以支持。

3. 再审的裁决结果与原审差别较大，首先在于：原审与再审对管理处侵犯董志文财产权的性质和所造成的损失程度的不同认识。原审只是说明管理处封存货物的行为“不当”，并未从法律上予以定性；对于给董志文造成的损失，原审只认定财产的直接减少部分即因封存而丢失的部分，这显然是不公平的。因为被封存的货物还有大部分由于霉变和过季等原因，已不能实现原有价值。此外，董志文用于购货的借款也因此无从偿还，要多支出一定利息。这些财产后果显然都是由管理处的侵权行为造成的，理应由其承担赔偿责任。其次在于：再审还认定管理处对董志文的经营权也构成了侵犯。国家工商行政管理机关许可董志文从事经营活动的地点与其承租的柜台是相统一的，由于管理处的侵权行为，使董志文无法在法定的经营地点从事经营，使其用以进行经营活动的货物不能正常出售，由此产生的损失，管理处也应负责赔偿。再审裁决让管理处再出租给董志文同等条件的柜台，否则，管理处就要接收积压的货物并向董志文支付货款。这样裁决充分考虑了双方的利益，裁决内容也较有新意，在目前柜台租赁领域法律、法规不健全的情况下，起到了一定的规范和导向作用。

（崔军）

## 本案法律依据

中华人民共和国民法通则 第 117 条 2 款  
中华人民共和国民法通则 第 117 条 3 款  
中华人民共和国民法通则 第 4 条  
中华人民共和国合同法[失效] 第 23 条  
中华人民共和国民事诉讼法 第 153 条 1 款 2 项  
中华人民共和国民事诉讼法 第 184 条 1 款

## 同案由重要案例

海南省三亚市中级人民法院发布 5 起商事审判典型案例（第二批）之三：三亚某汽车销售公司诉三亚某投资公司房屋租赁合同纠纷案——延长租赁期限的合理性判断

最高人民法院发布十二起涉民营企业产权和企业家合法权益保护再审典型案例之九：鑫园公司与名城公司房屋租赁合同纠纷案

江卫民诉南京宏阳房地产经纪有限公司房屋租赁合同纠纷案

江卫民诉南京宏阳房地产经纪有限公司房屋租赁合同纠纷案

北京某通信公司与甲物业公司等房屋租赁合同纠纷上诉案——债务加入的法律关系认定

云南省迪庆藏族自治州中级人民法院发布 5 起优化营商环境典型案例之二：司某某与维西财信企业管理有限公司租赁合同案

广东省高级人民法院发布 8 个贯彻实施民法典典型案例之四：王某霞与刘某良房屋租赁合同纠纷案——认定预约合同法律效力

广东省高级人民法院发布第二批 8 起贯彻实施民法典典型案例之六：某建材公司与某商城等租赁合同纠纷案——依法确认转租合同效力

[更多](#)

## 本法院同类案例

张天瑞,哈尔滨物业供热集团公房管理中心, 房屋租赁合同纠纷再审审查和审判监督民事裁定书

黑龙江融兴世纪人防工程有限公司等与李家伍房屋租赁合同纠纷再审审查和审判监督民事裁定书

韩某德、杨某慧与高某峰租赁合同纠纷再审审查民事裁定书

樊某文与哈尔滨市某某锅炉水暖安装公司房屋租赁合同纠纷再审审查民事裁定书

刘某贵与大庆高新区某某场土地租赁合同纠纷再审审查民事裁定书

李某竹与张某、张某波等房屋租赁合同纠纷再审审查民事裁定书

曹某梅与哈尔滨某某股份有限公司房屋租赁合同纠纷再审审查民事裁定书

哈尔滨某某实业有限公司与台河市茄子河区元某某建筑机械设备租赁站、安某国租赁合同纠纷再审审查民事裁定书

[更多](#)

©北大法宝：（[www.pkulaw.com](http://www.pkulaw.com)）专业提供法律信息、法学知识和法律软件领域各类解决方案。北大法宝为您提供丰富的参考资料，正式引用法规条文时请与标准文本核对。欢迎查看所有[产品和服务](#)。

[法宝快讯：如何快速找到您需要的检索结果？法宝 V6 有何新特色？](#)



扫描二维码阅读原文

原文链接：

<https://www.pkulaw.com/pfnl/a25051f3312b07f32a213dce7772ffa8943ba6872c7e159dbdfb.html>