

广东省深圳市光明区人民法院

民事判决书

(2025) 粤 0311 民初 8633 号

原告：深圳新晨智慧物业管理有限公司，住所地广东省深圳市光明区凤凰街道东坑社区光源二路 131 号欧菲光总部研发中心 B 栋 903，统一社会信用代码 91440300MACNFEEQ19。

法定代表人：刘碧英，总经理。

委托诉讼代理人：翁雪娟，广东普罗米修（光明）律师事务所律师。

被告：韦光营，[REDACTED]出生，仫佬族，身

[REDACTED]

[REDACTED]

被告：广东贞正科技集团有限公司，住所地广东省深圳市光明区凤凰街道东坑社区光源二路 131 号欧菲光总部研发中心 B 栋 1303，统一社会信用代码 91440300MA5G2YE03T。

法定代表人：钟惠敏，总经理。

委托诉讼代理人：陈扬波，广东新地律师事务所律师。

原告深圳新晨智慧物业管理有限公司（以下简称新晨公司）与被告韦光营、广东贞正科技集团有限公司（以下简称贞正公司）房屋租赁合同纠纷一案，本院立案后，依法适用普通程序，由审判员独任，公开开庭进行了审理。原告新晨公司委托诉讼代理人翁雪娟、被告韦光营及被告贞正公司委托诉讼代理人陈扬波到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告新晨公司向本院提出诉讼请求：1. 判令被告韦光营向原告支付2024年12月1日至2025年2月26日期间租金95617.86元；2. 判令被告韦光营向原告支付免租期2024年8月15日至9月14日租金32650元；3. 判令被告韦光营向原告支付物业费24860.6元、专项维修金478.09元、电费1527.5元、空调电费1347.32元、滞纳金5196.89元，合计33410.4元（滞纳金暂计至2025年3月4日，自2025年3月5日起每日按所欠金额的千分之五）；4. 请求被告贞正公司对被告韦光营的上述债务承担连带责任；5. 判令两被告承担原告因本案产生的律师费3000元+18%（风险代理律师费最终以实际回款金额为准）；6. 本案诉讼费、保全费、保全担保费700元等费用由两被告承担；7. 判令被告贞正公司将工商注册地址迁移。庭审期间，原告将第三项诉讼请求的滞纳金金额变更为5933.04元。

事实和理由：原告与被告韦光营于2024年6月17日签订《深圳新晨智慧物业管理有限公司租赁合同》（合同编号：

XCZH-XZLB13-2024061701,约定由原告承租深圳市光明区凤凰街道光源二路 131 号欧菲光总部研发中心 B 栋 13 楼 1303-1306 单元,租赁期限自 2024 年 8 月 15 日起至 2029 年 8 月 14 日止,免租期为 2024 年 8 月 15 日起至 2024 年 9 月 14 日及 2029 年 7 月 15 日至 2029 年 8 月 14 日。2024 年 8 月 15 日至 2026 年 8 月 14 日期间租金 32650 元/月,物业管理费 8489 元/月,电费 1.3 元/KWH,维修基金 163.25 元/月。原告于 2024 年 8 月 15 日将房屋交付给两被告使用。两被告于 2024 年 10 月 29 日共同签署《资金代付声明》,确认租赁物业押金 97950 元系被告韦光营代被告贞正公司支付,被告贞正公司为租赁物业的实际承租人。两被告自 2024 年 12 月 6 日起逾期支付租金 95617.86 元、物业费、专项维修资金、电费等费用共计 28213.51 元,截至 2025 年 3 月 4 日已产生滞纳金 40933.04 元,后原告与被告韦光营签订《以物抵债协议》,双方约定将被告韦光营放置于租赁物业内的物品作价 35000 元,抵扣欠费。

经原告多次催要,两被告均拒不支付租金及相关费用。为维护原告的合法权益,特向法院提起诉讼,望判如所请。

被告韦光营辩称,其只是代被告贞正公司与原告签订《深圳新晨智慧物业管理有限公司租赁合同》,实际的承租人为被告贞正公司。

被告贞正公司辩称,1. 本案原告与被告韦光营已采用书面形

式订立《租赁合同》，明确了本案承租主体为被告韦光营，合同承租方应确定为被告韦光营。依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，贞正公司依法不应受到本案租赁合同法律约束。

2. 2025 年 1 月 11 日，原告强制清场，破坏了贞正公司的生产经营，其被迫搬迁至深圳市光明区公明街道公明社区振明路光明新区文化馆 C 座 1 楼。综上，被告贞正公司并非本案房屋租赁合同当事人，依法不应成为本案房屋租赁合同纠纷适格被告，原告要求贞正公司承担连带责任缺乏法律依据。

经审理查明，2024 年 6 月 17 日，原告新晨公司（甲方）与被告韦光营（乙方）签订了《深圳新晨智慧物业管理有限公司租赁合同》，约定由原告将位于深圳市光明区凤凰街道光源二路 131 号欧菲光总部研发中心 B 栋 13 楼 1303-1306 单元的物业（以下简称“租赁物业”）出租给被告韦光营，租赁期限自 2024 年 8 月 15 日起至 2029 年 8 月 14 日止，2024 年 8 月 15 日至 2024 年 9 月 14 日及 2029 年 7 月 15 日至 2029 年 8 月 14 日为免租期。2024 年 8 月 15 日至 2026 年 8 月 14 日期间租金为 32650 元/月，物业管理费为 8489 元/月，水费为 6.5 元/吨，电费为 1.3 元/KWH，维修基金为 163.25 元/月。租赁合同第 2.2 条约定，乙方应当于每月 5 号前向甲方缴纳当月租金、上月水电费等其他各项应付费用，如遇节假日则往后顺延至节假日后第一个工作日。第 2.3 条约定，乙方如未按照本合同约定及时且足额缴纳包租租金及其他

各项应付费用的，每逾期一日须按应缴款总额的5%支付滞纳金。第7.3条约定，未按照合同约定及时且足额支付租金、水电费等本合同约定的各项费用中的任何费用超过30日的，甲方有权单方解除合同、没收乙方的履约保证金及用电押金，收回房屋，并要求乙方赔偿甲方因此而遭受的一切损失。第8.4条约定，本合同约定的甲方给予乙方的免租期是附条件的，如果乙方提前解除合同或者乙方违约导致甲方解除合同的，则乙方不享有该免租期，乙方应当按照本合同约定的租金标准向甲方补交免租期的费用。第8.9条约定，因一方违约行为导致另一方损失的，除应按照本合同约定和法律规定承担违约责任外，还应承担守约方为实现债权而支出的各项费用，包括但不限于诉讼费、律师费，为取得诉讼财产保全保函/保单向担保公司支付的担保费/或向保险公司制度的诉讼财产保全责任保费、差旅费等。

2024年6月18日，被告韦光营向原告支付了租赁物业的押金97950元。2024年10月29日，两被告共同向原告出具《资金代付声明》，确认租赁物业押金97950元系被告韦光营代被告贞正公司支付。

上述租赁合同签订后，实际由被告贞正公司占有使用案涉租赁物业，并由被告贞正公司向原告支付租金、物业管理费等费用。

2025年1月17日，原告向被告韦光营出具《清退函》，原告因其自2024年12月5日起逾期支付2024年12月-2025年1

月的租金、水费、电费共计 70823.68 元，并已产生滞纳金 21216.38 元，经多次催缴后仍未缴纳，故要求被告韦光营于 2025 年 1 月 31 日前交清拖欠的租金、物业费、水电费等费用及滞纳金，若其未于 2025 年 1 月 31 日前付清所有费用，将行使合同解除权，收回租赁物业、没收履约保证金，并要求补交免租期费用 32650 元。

2025 年 2 月 26 日，原告与被告韦光营签订了《以物抵债协议》，载明被告韦光营自 2024 年 12 月 6 日起逾期支付租金、物业费、专项维修资金、电费等费用 70823.68 元，截止至 2025 年 2 月 24 日已产生滞纳金 25938.35 元。并约定将被告放置于租赁物业内的物品作价 35000 元，抵扣欠费。金额不足以抵扣全部费用时优先抵扣滞纳金。

原告出具《欧菲光 B 栋缴费通知单》，载明截至 2025 年 3 月 4 日，被告尚拖欠 2024 年 12 月 1 日至 2025 年 2 月 26 日期间的租金 95617.86 元、2024 年 12 月 1 日至 2025 年 2 月 26 日期间的物业费 24860.64 元、2024 年 12 月 1 日至 2025 年 2 月 26 日期间的专项维修资金 478.09 元、2024 年 10 月 25 日至 2025 年 1 月 15 日期间的电费 1527.5 元、2024 年 10 月 25 日至 2025 年 1 月 15 日期间的空调电费 1347.32 元。被告韦光营、贞正公司对原告主张的欠费金额未提出异议。

根据原告提交的委托代理合同、付款回单及律师费发票，截

至本案庭审之日，原告为本案维权实际支出律师费 3000 元。

原告在本案依法申请了财产保全，并支付保全担保费 700 元。

另查，案涉租赁物业具有房产证。

以上事实，有《房屋租赁合同》、《资金代付声明》、《中国银行收款回单》、《以物抵债协议》、《清退函》、《欧菲光 b 栋缴费通知书》、《诉讼（仲裁）代理合同》、律师费发票、担保费发票等证据予以证实。

本院认为，本案的争议焦点在于案涉租赁物业的实际承租人。本案中，租赁合同虽以被告韦光营的名义签订，但被告贞正公司自合同签订后即实际占有并持续使用案涉租赁物业，且直接向出租方支付了租赁保证金。在合同履行期间，贞正公司按月向出租方支付租金、物业管理费及水电费，相关费用支付凭证载明付款主体为贞正公司，且出租方长期接受该履行行为未提出异议。上述事实表明，贞正公司以自身名义实际承担了租赁合同项下承租人的核心义务，包括支付对价、维持物业使用等，同时通过实际占有、控制租赁物业享有了承租人的合同权利。足以认定贞正公司才是案涉租赁物业的实际承租人，故本院认为应由被告贞正公司承担本案租金、物业管理费等费用。

原告主张被告贞正公司与 2025 年 2 月 26 日退场，被告贞正公司则主张其于 2025 年 1 月 11 日被原告强制清退。本院认为，

原告与被告韦光营于2025年2月26日签订《以物抵债协议》，约定以遗留在案涉租赁物业中的部分家具作价抵扣欠费，该《以物抵债协议》可印证原告的主张，即2025年2月26日时被告贞正公司的家具还遗留在案涉租赁物业中，而被告贞正公司未能提交任何证据证明其主张。故本院采信原告的主张，认定被告贞正公司于2025年2月26日退场。

关于原告主张的租金、物业管理费、专项维修金、电费、空调电费，原告出具《欧菲光B栋缴费通知单》，载明截至2025年2月26日，被告尚拖欠2024年12月1日至2025年2月26日期间的租金95617.86元、并拖欠截至2025年2月26日期间的物业费24860.64元、专项维修资金478.09元、电费1527.5元、空调电费1347.32元。被告贞正公司对原告主张的欠费金额未提出异议，亦未提交相反证据，故本院对原告主张的上述欠款金额予以采纳。

关于原告主张的免租期租金，案涉租赁合同约定，如果乙方提前解除合同或者乙方违约导致甲方解除合同的，则乙方不享有该免租期，乙方应当按照本合同约定的租金标准向甲方补交免租期的费用。本案中，被告贞正公司逾期支付租金、物业管理费等费用至原告解除合同，应按租赁合同约定的租金标准向甲方补交免租期的费用。涉案合同的租期约定为1826天，被告在2024年8月15日至2025年2月26日占有使用涉案租赁房屋，实际租

赁时间为 196 天，实际享有免租期 31 天，按照公平原则，本院酌定被告贞正公司补足免租期租金 29145.40 元【 $(1826 \text{ 天} - 196 \text{ 天}) \div 1826 \text{ 天} \times 32650 \text{ 元/月}$ 】。

关于滞纳金，原告未列明滞纳金 5933.04 元的计算方式，该项主张不明确，本院对其主张的滞纳金 5933.04 元不予支持。被告贞正公司未按约支付租金，原告的损失为利息损失，案涉租赁合同约定的滞纳金计算标准明显高于原告的实际损失，本院酌情调整为按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 1.5 倍标准，以 123831.37 元（95617.86 元+24860.64 元+478.09 元+1527.5 元+1347.32 元）为基数，自本案正式受理之日即 2025 年 4 月 27 日起计算至实际付清之日止。

关于律师费、担保费，案涉租赁合同约定，因一方违约行为导致另一方损失的，除应按照本合同约定和法律规定承担违约责任外，还应承担守约方为实现债权而支出的各项费用，包括但不限于诉讼费、律师费，为取得诉讼财产保全保函/保单向担保公司支付的担保费/或向保险公司制度的诉讼财产保全责任保费、差旅费等。原告为本案维权实际支出律师费 3000 元，保全费 700 元，本院予以确认，应由被告贞正公司负担。

综上，依照《中华人民共和国民法典》第五百零九条第一款、第五百七十七条、第五百七十九条、第五百八十五条，判决如下：

一、被告广东贞正科技集团有限公司于本判决生效之日起

十日内向原告深圳新晨智慧物业管理有限公司支付2024年12月1日至2025年2月26日期间的租金95617.86元；

二、被告广东贞正科技集团有限公司于本判决生效之日起十日内向原告深圳新晨智慧物业管理有限公司支付免租期租金29145.40元；

三、被告广东贞正科技集团有限公司于本判决生效之日起十日内向原告深圳新晨智慧物业管理有限公司支付物业费24860.64元、专项维修资金478.09元、电费1527.5元、空调电费1347.32元及滞纳金（按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的1.5倍标准，以123831.37元为基数，自2025年4月27日起计算至实际付清之日止）；

四、被告广东贞正科技集团有限公司于本判决生效之日起十日内向原告深圳新晨智慧物业管理有限公司支付律师费3000元、保全担保费700元；

五、驳回原告深圳新晨智慧物业管理有限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》第二百六十四条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费3607.57元、保全申请费1346.89元，由原告深圳新晨智慧物业管理有限公司负担260.46元，被告广东贞正科

技集团有限公司负担 4694 元。原告深圳新晨智慧物业管理有限公司已预交案件受理费 3607.57 元、保全申请费 1346.89 元，本院予以退回 4694 元。被告广东贞正科技集团有限公司应在本判决生效之日起七日内向本院缴纳 4694 元，拒不缴纳的，本院依法强制执行。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于广东省深圳市中级人民法院。

审 判 员 陈 庆 涵

二〇二五年十一月十三日

本件与原本核对无异

法 官 助 理 梁 翠 莲
书 记 员 林 士 楠

附本案相关法律条文如下：

《中华人民共和国民法典》

第五百零九条第一款 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

第五百七十七条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

第五百七十九条 当事人一方未支付价款、报酬、租金、利息，或者不履行其他金钱债务的，对方可以请求其支付。

第五百八十五条 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。