

西藏银华实业发展有限公司、郭某房屋租赁合同纠纷再审案

西藏银华实业发展有限公司、郭某房屋租赁合同纠纷再审案

西藏自治区高级人民法院

民事判决书

(2021)藏民再9号

再审申请人(一审本诉原告、反诉被告、二审上诉人):西藏银华实业发展有限公司,住所地西藏自治区拉萨市北京西路8号。统一社会信用代码:91540000741914774T。

法定代表人:陈某,该公司董事长。

委托诉讼代理人:温某,西藏子产律师事务所律师。

委托诉讼代理人:思某,西藏子产律师事务所律师。

被申请人(一审本诉被告、反诉原告、二审上诉人):郭某。居民身份证号码:54xxx20。

委托诉讼代理人:康某,西藏蜀藏铭律师事务所律师。

再审申请人西藏银华实业发展有限公司(以下简称西藏银华公司)因与被申请人郭某房屋租赁合同纠纷一案,不服西藏自治区拉萨市中级人民法院作出的(2020)藏01民终662号民事判决,向本院申请再审。本院于2021年2月7日作出(2020)藏民申239号民事裁定,提审本案。本院依法组成合议庭,开庭审理了本案。再审申请人西藏银华公司的委托诉讼代理人温某、思某,被申请人郭某及其委托诉讼代理人康某到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

西藏银华公司申请再审称，一、案涉房屋租赁合同合法有效，不存在可撤销的情形，二审判决对此事实认定错误，导致适用法律错误，应当依法撤销二审判决。（一）西藏银华公司对面积差异不存在任何主观欺诈。1. 合同欺诈要有故意捏造虚假情况，或隐瞒、歪曲、掩盖真实情况，使相对人陷入错误认识，并因此作出不合真意的意思表示，订立、履行合同的行为。而本案中西藏银华公司对于郭某就承租面积并没有任何隐瞒，并没有欺诈，对于面积双方在签订合同时事实上是清楚的，2017年3月2日签订合同后，西藏银华公司立即将案涉房屋的平面图交给郭某，以便郭某进行装修设计、消防设计，也足以证明西藏银华公司没有任何隐瞒面积的行为，也即没有欺诈。其一，签订合同之前，郭某多次勘查现场，对二、三楼的租赁标的物是清楚、了解的。合同签订后，西藏银华公司便将案涉房屋的图纸交给郭某进行装修设计使用，其根据该图纸进行装修设计，西藏银华公司调取的证据广西三源装饰工程有限公司成都分公司于2017年3月设计《西藏拉萨市天心玉酒店项目室内装饰装修设计施工图》以及湖南大学设计研究院有限公司于2017年4月设计的《消防设计图纸》，足以证明最迟在2017年3月西藏银华公司就将案涉房屋图纸交由郭某，否则广西三源装饰工程有限公司成都分公司怎么可能在2017年3月设计出面积2600平方米的《西藏拉萨市天心玉酒店项目室内装饰装修设计施工图》。根据双方确认的案涉房屋图纸以及郭某委托设计的装修图纸、消防图纸中的原始平面图、布置图以及其他图纸中表明的尺寸均可以证明郭某在签订合同当月是清楚了解到案涉房屋二、三楼面积不是3000平方米的事实，但只不过以合同约定的3000平方米计收租金等，也证明了西藏银华公司从未隐瞒案涉房屋实际面积的事实。其二，郭某根据装修设计图纸将该装修工程发包给施工队施工，其装修施工也是以装修面积计算价格的。因此，西藏银华公司没有故意捏造虚假情况，或歪曲、掩盖真实情况，如果西藏银华公司确实有欺

诈的故意就不可能把案涉房屋图纸交给郭某，因为通过图纸可以清楚的知道二、三楼的实际面积。对于面积差异西藏银华公司不存在欺诈的故意，也没有欺诈的行为。其三，另一证据《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》也足以证明被申请人是清楚了解二、三楼实际面积，该证上载明的“场所建筑面积：2600 平方米”是基于郭某(天心玉酒店)提交的相关办理《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》的申请资料而核发的。因此，足以证明郭某在办理该证书时已明知其面积，郭某对面积误差显然是明知的，可见西藏银华公司对此没有任何主观欺诈，二审判决认定西藏银华公司具有主观欺诈属于认定事实严重错误，应当予以纠正。因此，对于案涉房屋二、三楼面积不是 3000 平方米无论是签订合同前、签订合同时或者签订合同后，郭某都是清楚的，西藏银华公司从未隐瞒，也即不存在任何欺诈行为。2. 本案中郭某没有提供证据证明西藏银华公司具有欺诈的主观故意，不能仅凭面积存在差异就认定西藏银华公司具有欺诈的故意，面积存在差异与西藏银华公司具有欺诈的故意之间没有必然因果关系，更何况如前所述郭某在签订合同时已经知道二、三楼面积不是 3000 平方米的事实，也即不存在欺诈问题。3. 郭某没有证据因所谓的面积差异而陷入错误，即没有证据证明该面积差异与其签订合同之间存在着因果关系，郭某更未提供证据证明其系因为面积 3000 平方米才签订的合同，而 2,563.53 平方米的情况下其不会签订合同，因此，所谓的面积差异与郭某签订合同之间没有因果关系。因此，在西藏银华公司根本就没有隐瞒案涉房屋二、三楼面积不是 3000 平方米，也没有证据证明该 3000 平方米与郭某签订合同之间具有因果关系，更没有证据证明西藏银华公司具有欺诈的主观故意的情况下，本案不能适用《[中华人民共和国民法总则](#)》[第一百四十八条](#)“一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销”的规定，二

审判决适用该条规定没有事实及法律依据，应当予以撤销，也应当确认案涉合同合法有效，郭某主张撤销理由不成立。(二)西藏银华公司与郭某在签订合同时虽约定了建筑面积为 3000 平方米，但事实上双方实际履行是以二、三楼整租形式，故在双方签订的《商品房租赁合同》第四条“甲乙双方的权利和义务”第 14 项明确约定“乙方(即郭某)不得以任何借口包括但不限于商品房面积及停车等理由不交房租及相关费用，拒绝履行合同义务”，同时，结合被申请人在 2017 年 3 月就明知二、三楼面积不是 3000 平方米的情况下，仍然按照 3000 平方米交租的事实，足以证明西藏银华公司主张的双方合同履行是以二、三楼整租形式的事实为真，否则在郭某明知有 400 平方米误差，且该部分月租金 18,000 元(年租金 216,000 元)，还要在 2018 年 3 月开始递增 5%的情况下，怎么可能还会按照 3000 平方米全额支付？只能是以二、三楼整租形式租赁的情况才符合常理。同时，根据在卷证据，合同签订后，西藏银华公司将一楼出租给他人的房屋收回，将整个一楼 118 平方米的大厅交由被申请人作为酒店大堂使用，郭某在 2017 年 3 月委托设计时也已经将该大厅装修使用。因此，西藏银华公司实际使用面积为 2,563.53 平方米加一楼大厅 118 平方米，共计 2,681.53 平方米。郭某于 2017 年 3 月 2 日接受房屋时签订了《房屋使用交接书》，自当天房屋已经交付给郭某，其也确认该房屋的交付符合合同的约定，也即当时西藏银华公司已经了解交付房屋的实际状况，包括面积在内。因此，不存在所谓的欺诈等问题，否则郭某是不可能签署该《房屋使用交接书》。因此，面积不符不是合同撤销的理由，也不能以面积不符作为西藏银华公司有欺诈的故意的证据。(三)本案除斥期间应当自 2017 年 3 月起算，而郭某提起撤销主张时已经超过除斥期间，其撤销权已经消灭，其撤销主张不应得到支持，而二审判决认为应当从 2018 年 12 月起算除斥期间，显然是事实认定错误。1. 本案案涉交付的房屋与双方约定的房屋建筑面积相差

436.47 平方米的事实，郭某最晚在 2017 年 3 月即签订合同后、对房屋进行装修设计时已经知道交付的房屋与双方约定的房屋建筑面积存在差异。当时西藏银华公司已经将图纸交付郭某，其根据西藏银华公司交付的图纸进行装修设计，广西三源装饰工程有限公司成都分公司根据再审申请人交付的图纸在 2017 年 3 月设计出面积 2600 平方米的《西藏拉萨市天心玉酒店项目室内装饰装修设计施工图》，湖南大学设计研究院有限公司在 2017 年 4 月设计出面积 2600 平方米的《消防设计图纸》，这两份证据均证明了郭某在 2017 年 3 月份就知道了面积不是 3000 平方米的事实。同时，郭某根据装修设计图纸将该装修工程发包给施工队施工，其装修施工也是以装修面积计算价格的。因此，郭某在 2017 年 3 月委托广西三源装饰工程有限公司成都分公司对案涉房屋进行装修设计时已经清楚的知道案涉交付的房屋与双方约定的房屋建筑面积相差的事实，其对撤销权的行使期间应当自 2017 年 3 月起算一年，而非二审判决认定的 2018 年 12 月，从 2017 年 3 月郭某开始装修设计开始至 2019 年郭某提出该撤销主张之时已经远超一年期限，其撤销权已经消灭。2. 二审判决认定郭某自装修后至 2018 年 12 月一直按合同约定交纳租金和物业服务费，也与本案事实不符，相反本案中郭某一直拖欠租金、物业服务费，陆陆续续交纳租金、物业服务费，不能以此作为郭某不清楚案涉交付的房屋与双方约定的房屋建筑面积相差的依据。二审判决的该认定显然属于事实认定错误，应当予以撤销。因此，郭某在 2019 年提出要求撤销案涉合同时已经超过除斥期间，根据《[中华人民共和国合同法](#)》[第五十五条](#)第一项“有下列情形之一的，撤销权消灭：（一）具有撤销权的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内没有行使撤销权”之规定，即使存在撤销权，其撤销权也已经消灭，依法不予支持，应当依法驳回其该项反诉请求。根据上述事实，二审判决将不存在欺诈的合法有效合同认定为存在欺诈的问题而撤销案涉合同，同时，又将除斥期间起算

时间认定错误，属于认定事实及适用法律错误，应当依法撤销该判决。

二、西藏银华公司再审请求“解除原被告于2017年3月2日就拉萨市罗布林卡路25号罗林新天地A栋北边二、三楼商品房签订的《商品房租赁合同》，郭某搬离租赁场所并返还该房屋”。由于郭某已经搬离并返还房屋，故仅主张“解除原被告于2017年3月2日就拉萨市罗布林卡路25号罗林新天地A栋北边二、三楼商品房签订的《商品房租赁合同》”，该项请求应当依法得到支持。如前所述，案涉合同合法有效，不存在可撤销的情形，即使人民法院认为存在可撤销的情形，也因为郭某已经超过除斥期间，撤销权消灭的情况下，根据双方签订的《商品房租赁合同》第七条第一款约定“有下列情形之一的，甲方(即再审申请人)有权解除合同”中“1. 乙方不按时缴纳房租、水电、物管等费用10天以上的”“2. 乙方所欠各项费用达到人民币叁佰元整以上的”“7. 乙方拒不按期交纳房租”，该约定没有违反法律的禁止性规定，合法有效，郭某未按照案涉房屋租赁合同履行支付租金、物业服务费，并拖欠水电费，且数额达到数十万元，其行为符合合同约定的解除条件，案涉合同约定解除合同条件已经成就，根据签订及履行合同时适用的《[中华人民共和国合同法](#)》[第九十三条第二款](#)“当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同”以及《[中华人民共和国民法典](#)》[第五百六十二条第二款](#)“当事人可以约定一方解除合同的事由。解除合同的事由发生时，解除权人可以解除合同”之规定，西藏银华公司作为解除权人有权解除合同。因此，西藏银华公司请求判决解除该合同的诉请，应予支持。

三、基于案涉合同合法有效，且郭某主张的撤销权不能成立的情况下，郭某的二审上诉请求没有事实及法律依据，应当依法驳回其全部二审上诉请求。郭某的上诉请求为请求撤销一审判决第七项判决，并依法改判支持郭某的一审反诉全

部诉讼请求，而根据郭某的《反诉状》以及《变更诉讼请求及事实理由申请书》，其反诉请求为：一、请求撤销2017年3月2日签订的《房屋租赁合同》；二、请求判令西藏银华公司向郭某退还多收取的房屋租金346,680.575元、物业服务费17,458.8元；三、请求依法判令西藏银华公司向郭某返还履约保证金300,000元、转让费200,000元；四、请求依法判令西藏银华公司向郭某赔偿装饰装修损失3,002,308.189元、鉴定费损失174,100元、中央空调系统损失428,148.148元、停电期间工人工资损失76,100.43元、安装变压器损失120,000元、房屋漏水损失40,648.726元、小额贷款损失142,440元；五、本案诉讼费用全部由西藏银华公司承担。（一）如前所述，案涉合同不存在可撤销的情形，即使人民法院认为存在可撤销的情形，也因为郭某已经超过除斥期间，撤销权消灭的情况下，郭某主张撤销案涉合同没有事实及法律依据，应当依法予以驳回。（二）双方是以二、三楼整租形式出租，固定总价，并且西藏银华公司还将一楼118平方米的面积交由郭某使用。因此，不存在所谓的多收取房屋租金346,680.575元、物业服务费17,458.8元的问题。郭某的该项请求也没有事实及法律依据，应当依法予以驳回。（三）本案合同被解除系由于郭某未按照约定支付房租、物业服务费、水电费，根据案涉《商品房租赁合同》“第四条甲乙双方的权利和义务”中“1. 本合同签订之日，乙方应向甲方缴纳履约保证金为人民币300,000元整(大写：叁拾万元整)，并在合同签字之日一次性交付甲方……若乙方违约并进而导致合同被解除，则保证金属于甲方，乙方无权要求退还”之约定，郭某无权要求退还履约保证金，同时，郭某主张所谓的转让费200,000元没有任何证据可以证明，恰恰相反，西藏银华公司收到的903,000元没有转让费，因为根据郭某在一审时提交的《中国银行国内汇款付款通知单》的“附言：合同租金”，可以认定该款项支付的是租金，二审法院不能依据简单的数据计算

(903,000 元-405,000 元-18,000 元-300,000 元=180,000 元)之后剩余 18 万元，而直接认定该款性质为转让费，这种认定忽视了《中国银行国内汇款付款通知单》的“附言：合同租金”所确定该 18 万元的性质。同时，纯属主观臆断，属于认定事实及适用法律错误。郭某主张返还履约保证金 300,000 元、转让费 200,000 元没有事实及法律依据，应当依法予以驳回。(四)郭某主张西藏银华公司应当赔偿装饰装修损失 3,002,308.189 元、鉴定费损失 174,100 元、中央空调系统损失 428,148.148 元、停电期间工人工资损失 76,100.43 元、安装变压器损失 120,000 元、房屋漏水损失 40,648.726 元、小额贷款损失 142,440 元的诉请，均没有事实及法律依据，应当依法予以驳回。在二审中没有支持的反诉请求中央空调系统损失 428,148.148 元、停电期间工人工资损失 76,100.43 元、安装变压器损失 120,000 元、房屋漏水损失 40,648.726 元、小额贷款损失 142,440 元，因郭某没有申请再审，均不属于再审审理范围，因此不再分析。

1. 既然是郭某违约造成西藏银华公司解除合同，其所谓的装修损失自然应当由其自行承担。且关于装修工程造价无论正确与否，其鉴定价格为 4,642,334.49 元，按照郭某总使用月数 9 年共 108 个月，终审判决根据郭某 2020 年 6 月 3 日的变更诉讼请求申请书，认定折旧后金额为 3,002,308.19 元即计算其使用时间和折旧时间止于 2020 年 6 月，但其后租赁物仍然处于郭某的占有、使用，但却未计算折旧，该期间的折旧近 30 万元。因此，郭某的该项诉请应当依法予以驳回。

2. 鉴定费损失是由于郭某造成的，根据案涉图纸就可以计算出二、三楼面积，根本无需进行鉴定。同时，双方是以二、三楼整租形式，因此，该费用应当由郭某自行承担。郭某的全部反诉请求均不成立，应当依法予以驳回。综上，在有充足证据证明郭某在 2017 年 3 月签订合同当月就知道案涉房屋二、三楼面积不是 3000 平方米，而其仍然按照合同约定按照 3000 平方米交付租金的情况下，足以证明西

藏银华公司对于面积是没有任何隐瞒，且双方是按照整租形式进行租赁，案涉房屋租赁合同合法有效，郭某应当按照约定全面履行自己的义务。而被申请人未能按照合同约定履行义务，为了逃避义务，其提出所谓的面积欺诈主张，现有证据已经证明西藏银华公司不存在欺诈，且郭某在 2017 年 3 月就知道案涉房屋二、三楼面积不是 3000 平方米，其撤销权也早在 2018 年 4 月消灭的情况下，其抗辩理由以及反诉请求、反诉事实理由均不成立，并请求：1. 请求撤销二审判决，对本案依法进行再审；2. 请求依法改判支持西藏银华公司的一审第一项诉讼请求“解除西藏银华公司与郭某于 2017 年 3 月 2 日就拉萨市罗布林卡路 25 号罗林新天地 A 栋北边二、三楼商品房签订的《商品房租赁合同》”。3. 请求依法改判驳回郭某的全部上诉请求；4. 请求判决郭某承担本案全部诉讼费用。

郭某辩称，西藏银华公司的再审理请求缺乏事实基础和法律依据，请求查明事实后予以全部驳回。一、西藏银华公司修建案涉房屋并存在长期租赁的事实，可证明西藏银华公司非常明确其案涉房屋的面积，故该公司的欺诈故意真实存在；二、郭某虽对案涉房屋进行了装修使用，但对其二、三层面积确实不知情，郭某装修时所使用的装修设计施工图及办理消防设计时提交的设计图均非实际测量结果。三、2018 年底，郭某偶然得知案涉房屋之前存在诉讼，才开始怀疑西藏银华公司存在欺诈行为，遂要求该公司给予明确答复，但该公司却不予正面答复，郭某开始维权抗辩，西藏银华公司主张的撤销权除斥期间已过显然与事实不符。四、正是因为西藏银华公司刻意隐瞒案涉房屋的面积，郭某才基于被欺诈的事实向西藏银华公司出具《承诺书》，该承诺明显违背内心真实意思。五、关于装饰装修折旧价款问题，西藏银华公司在一、二审中自始至终未提出过异议，且明确表示认同。二审法院认定装饰装修价款折旧至 2020 年 6 月是准确的。综上，请求在接下来的庭审中查明事实，驳回西藏银华公司的全部再审诉讼请求。本案再审

庭审后，郭某的委托诉讼代理人提交书面代理意见如下：

（一）西藏银华公司庭审出示的证据均不属于“新证据”，其举证已经超出举证时限，依法不应予以采纳。本案中，西藏银华公司提交的全部证据均不属于“新证据”，其证据在涉案一审时就客观存在，并非一、二审庭审结束后形成的证据，西藏银华公司于再审阶段举证严重违背法律规定。故，请求审查其证据举证期限，不予采纳西藏银华公司违背法律规定出示的证据。

（二）西藏银华公司同郭某签订《商品房租赁合同》时明确知晓房屋实际面积，其隐瞒真实面积签订合同的行为即为欺诈，具有欺诈的主观故意。同时，西藏银华公司实际交付面积与合同约定严重不符，系严重的违约行为。根据另案民事判决，即(2016)藏0102民初491号民事判决，该判决载明案涉房屋第三层为1,390.3平方米，且案涉房屋第二层又缺少了很多面积。退一步讲，即便是两层相等，也仅约为2700平方米，与西藏银华公司承诺的3000平方米尚有巨大差异。可见，如此精确的计算，西藏银华公司不可能不知道案涉房屋面积不足3000平方米的事实。西藏银华公司所谓的“不具备欺诈的主观故意”陈述，不仅与事实严重不符，更是违背了市场主体应有的诚实守信基本原则。正是基于西藏银华公司隐瞒案涉房屋面积的事实，郭某才作出违背内心真实意思的表示，每年向西藏银华公司多支付100多万元。西藏银华公司的欺骗行为不仅是房屋面积，还存在于在用电方面，该公司仅就电费每年非法获利10万元以上。基于以上事实，西藏银华公司关于郭某支付上述费用并非基于欺诈的主张不能成立。西藏银华公司与郭某签订《商品房租赁合同》后，该公司向郭某交付的案涉房屋面积仅为2,563.53平方米，与合同约定的3000平方米相差436.47平方米，该房屋面积与合同严重不符，西藏银华公司的交付行为实属严重违约。西藏银华公司与郭某签订合同后，双方以实际履行合同行为改变了合同约定内容（西藏银华公司将郭某应支

付的租金转换成了贷款，改变了租金支付时间和接收方式)，形成了不固定期限的支付方式，郭某不存在欠付租金事实。郭某在 2018 年年底怀疑房屋面积存在差异后，采取缓交租金的维权抗辩方式也不应当被认定为违约，西藏银华公司才是涉案纠纷真正违约人，其依法不应享有合同解除请求权。当然，西藏银华公司刻意隐瞒真实面积进行交付，同时还构成了欺诈，亦即西藏银华公司交付案涉房屋的行为，同时符合违约和欺诈的法律规定，依照法律竞合之规定，郭某有权选择适用欺诈相关法律主张权利。

(三)涉案 3000 平方米的施工设计图，以及 2600 平方米消防设计图等内容均不真实，并非郭某实际测量结果。1. 本案中存在两份设计图，西藏银华公司选择性肯定 2600 平方米消防设计为真实的，该公司不仅应当就该“证据的形式真实性”承担举证责任，更需要对该“证据的内容真实性”完成举证责任。基于同样的证据形式，西藏银华公司选择性认定 2600 平方米消防设计图为郭某实际测量，放弃认定 3000 平方米的设计图为郭某实际测量，其理由何在？不能仅凭西藏银华公司的主观推定作出认定。西藏银华公司仅出示该份证据并不足以证明其真实性、合法性。该份证据载明的内容是否与实际相符，西藏银华公司还应当就此承担举证责任。同时，证据内容是否真实，是否与实际一致，才是证据真实性的核心，也是西藏银华公司应当完成举证责任的关键。结合本案，西藏银华公司出示的 2600 平方米的设计图是经不起核实的。根据西藏银华公司提交的《关于再审申请的补充意见》第 2 页载明的“一层 128 平方米”自认计算，案涉房屋一至三层应当为 2700 平方米，也并非西藏银华公司选择性认定的 2600 平方米，二者相差近 100 平方米。另外，按照西藏银华公司的逻辑，这还没有包括“公摊”面积。可见，西藏银华公司认定 2600 平方米的设计图为郭某实际测量的猜疑明显与事实不符。2. 西藏银华公司出示两份设计图及截图证据，充分证实证据形成的真实过

程，即所谓的“3000 平方米、2600 平方米”并非实际测量结果，郭某对案涉房屋二、三层面积并不知晓。西藏银华公司与郭某于 2017 年 3 月 2 日签订《商品房屋租赁合同》后，广西三源装饰工程有限公司成都分公司仅根据案涉房屋的外廓、结构，以及郭某提供的 3000 平方米租赁合同要求，直接完成了 3000 平方米装饰装修施工设计图，并于 2017 年 4 月 13 日、2017 年 4 月 21 日将电子设计图通过邮箱发送给了郭某。若该设计图为实际测量完成，则 3000 平方米面积的设计图客观上应当不存在。2017 年 5 月 25 日，由于郭某需要办理消防许可证，因案涉房屋为 3000 平方米，需要安装强排烟和喷淋系统。但是，由于楼层较低，在西藏银华公司的要求和建议下，郭某将面积降低至 2600 平方米。广西三源装饰工程有限公司成都分公司后来又根据郭某的要求，将原有的 3000 平方米装饰装修施工设计图修改为 2600 平方米，将原有的二、三层设计范围修改为一至三层的涉及范围(但并没有修改初次设计时间 2017 年 3 月 29 日)，并于 2017 年 5 月 25 日通过电子邮箱发送给郭某，同时也向郭某邮寄了加盖公章的面积为 2600 平方米的修改后设计图。2017 年 9 月 7 日，湖南大学设计研究院有限公司根据郭某提供的 2600 平方米修改图，完成了全部的办理消防许可设计文件，并提交给了郭某。关于 3000 平方米、2600 平方米的设计图并非实际测量结果的真实性，郭某已经将相关设计公司，以及负责人出具的证明进行提交，希望予以核实。郭某本希望相关设计人员能以证人的身份出庭作证，但是设计人员均以人身安全为由拒绝出庭。

3. 西藏银华公司关于 2600 平方米消防设计图为实际测量的主张与涉案证据严重矛盾。涉案《房屋租赁合同》载明二、三层面积为 3000 平方米，其内容非常明确。其次，西藏银华公司向郭某出具的《情况说明》载明“我公司将 A 栋北面二、三层楼 3000 平方米租给天心玉酒店开设酒店业务”，该内容也非常明确。这与西藏银华公司主张的 3000 平方米包含一楼等部分的主张和陈述严重不符。

4. 西藏银华公司关

于 2600 平方米消防设计图为实际测量结果的主张严重违背社会经验法则，于法于理均不符。首先，若该 2600 平方米消防设计图为实际测量，郭某怎么会选择在资金紧张的关键时刻，通过高利息向西藏银华公司的关联企业申请贷款来支付其虚构的租金，不符合逻辑。其次，一审中反诉的焦点是涉案租赁房屋二三层面积与约定面积严重不符，西藏银华公司在再审提出的 2600 平方米包含一、二、三层。显然掩盖了一审反诉中双方争议的焦点，将一二三层面积与租赁合同的欺诈面积相混淆，将两个不同的法律事实等同起来。另外，若 2600 平方米消防设计图为实际测量，按照西藏银华公司的逻辑和自认，二三层面积为 2600 平方米扣除自认的一楼大厅面积 128 平方米，如果再减去“存在的公摊”，西藏银华公司真正向郭某提供的面积仅有 2200 平方米左右了，其面积差距更大。如果比照之前的损失 1140 多万比例计算，如按此履行合同的损失高达 2000 多万。再次，也许设计公司、施工人员存在知道真实面积的可能性，但和西藏银华公司一样，其既然能收取 3000 平方米的设计费等，则显然不会主动按 2600 平方米收费。更何况设计时提供的合同就是 3000 平方米。至于施工人员，每个项目的施工人员施工作业的范围也不一样，均未进行完整施工，且实际履行过程中既能节省材料又能挣钱，施工人员也不会提出异议。5. 案涉房屋二、三层最精确的面积为 2,563.53 平方米，西藏银华公司关于“公摊面积”的辩解严重与事实不符。西藏银华公司向郭某交付的房屋面积鉴定结果为 2,563.53 平方米，该结果已经包含了所有消防通道及过道走廊的面积，双方均参与了鉴定全过程，西藏银华公司在鉴定过程中并未提出过异议。关于“公摊”的概念，仅针对于以出让方式取得的土地开发的商品房买卖而言。案涉土地系西藏自治区图书馆通过划拨方式取得，其土地用途为文化用地，不存在公摊面积一说。西藏银华公司关于公摊面积的陈述和辩解，于理不符，于法不合。综上所述，西藏银华公司选择性认为 2600 平方米消防设计面

积为郭某实际测量的主张与事实不符，系其猜疑性意见。

(四)相关设计人员已经出具证明予以证实 2600 平方米消防设计内容具有不真实性，并非实际测量结果，西藏银华公司关于除斥期间已过的主张不成立。事实上，2018 年底，当郭某了解到二、三层面积可能存在欺诈时，即与西藏银华公司协商如何处理房屋面积可能存在差异的情况，但西藏银华公司一直不做处理，这也是郭某为何一直按照 3000 平方米的标准向该公司支付房租租金，并交至 2018 年 12 月底的原因。假设郭某确实知道房屋实际面积存在严重差异，准确时间应该是郭某委托第三方于 2019 年对涉案房屋进行面积测量时。郭某为了查清本案事实自行聘请的第三方测量的结果与合同面积差距 300 余平方米，才明确知晓签订的合同存在欺诈，郭某才主张撤销涉案合同。据此，本案中郭某提起撤销合同主张完全在除斥期间范围内。

(五)西藏银华公司已经认可二审的判决，并将其作为证据向城关区人民法院另行提起了诉讼，并在起诉状中形成了自认。西藏银华公司进行另案起诉在前，申请本案再审在后。这与西藏银华公司在本案中的陈述及主张相矛盾。既然西藏银华公司坚持认为 2600 平方米为实际测量结果，理应先申请再审，再依据再审结果进行起诉。西藏银华公司在另案起诉后才申请再审，系恶意拖延诉讼。另外，结合西藏银华公司收取的高额虚假电费行为来看，西藏银华公司的行为已经突破了一般欺诈的民事行为底线，其每年因欺诈行为非法获利 100 多万元，实属《中华人民共和国刑法》适用范围，建议依据《关于在审理经济纠纷案件中涉及经济犯罪嫌疑若干问题的规定》第十一条规定进行审查处理。

(六)对于涉案房屋装饰装修折旧费，二审判决支持至 2020 年 6 月底是准确的。郭某投入了大量的精力和费用在涉案房屋装饰装修上，实际的投入完全不止鉴定结论的 4,642,334.49 万元。装饰装修折旧计算截至 2020 年 6 月底本案一

审开庭前，郭某也多次提出要将房屋返还给西藏银华公司，但该公司也不予理会。事实上，由于西藏银华公司违反诚实信用原则将临近房屋租赁给他人经营娱乐场所的原因，住店客人反复投诉至无人到店住宿，郭某无法正常经营酒店，二审法院支持装饰装修折旧损失至2020年6月底完全是准确的。西藏银华公司有关判决到何时就要折旧到何时的主张，不应予以支持。另外，关于西藏银华公司陈述郭某在二审裁判文书生效后依然占有使用等意见，郭某认为西藏银华公司已经于二审判决生效后提起另案诉讼，西藏银华公司关于占有使用费、折旧损失的主张应属于新的诉讼请求，已经超出了再审案件的审理范围，不宜由再审法院进行审理。综上，请求在查明事实的基础上，维持本案二审判决，驳回西藏银华公司的全部再审请求。

西藏银华公司向一审法院提出诉讼请求：1. 解除双方于2017年3月2日就拉萨市罗布林卡路25号罗林新天地A栋北边二、三楼商品房签订的《商品房租赁合同》，郭某搬离所租赁的场所并返还该房屋；2. 郭某支付2018年12月1日至2019年4月30日租金722,925元、物业服务费30,000元，2019年5月1日至5月31日的租金148,837.5元、物业服务费6000元，2019年4月15日至2019年5月15日拖欠的水费1027元、电费13,960元；3. 郭某支付的300,000元履约保证金归西藏银华公司所有；4. 郭某支付违约金100,000元；5. 郭某支付律师费60,000元；6. 郭某承担本案诉讼费。郭某向一审法院提出反诉请求：

1. 撤销郭某与西藏银华公司于2017年3月2日签订的《商品房租赁合同》；
2. 西藏银华公司向郭某退还多收取的房屋租金346,680.575元、物业服务费17,458.8元；
3. 西藏银华公司向郭某返还履约保证金300,000元、转让费200,000元；
4. 西藏银华公司向郭某赔偿装饰装修损失3,002,308.189元、鉴定费用损失174,100元、中央空调系统损失428,148.148元、停电期间工人工

资损失 76,100.43 元、安装变压器损失 120,000 元、房屋漏水损失 40,648.726 元、小额贷款损失 142,440 元,七项损失共计 3,983,745.493 元;5. 本案诉讼费用全部由西藏银华公司承担。

一审法院认定事实如下:2008 年 12 月 10 日,西藏自治区图书馆与西藏银华工贸有限公司签订土地租赁合同,西藏自治区××区的土地及现有建筑物,共计 5500 平方米租赁给西藏银华工贸有限公司,租期自 2009 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止。2009 年 1 月 20 日,拉萨市国土资源规划局为西藏图书馆办理了建设工程规划许可证。2009 年 4 月 20 日,拉萨市建设局为西藏银华工贸有限公司办理了建筑工程施工许可证。之后,西藏银华工贸有限公司在租赁土地上重建了建筑物。2009 年 11 月 10 日,该建设工程在拉萨市公安消防执法队办理了竣工验收消防备案手续。2017 年 3 月 2 日,西藏银华公司(合同甲方)与郭某(合同乙方)签订了一份《商品房屋租赁合同》,上载明:“甲方将自有的位于拉萨市××路北边二、三楼商品房屋,双方确认建筑面积为 3000 平方米的经营场所租赁给乙方作为经营宾馆使用;乙方承租期限为玖年,有效期限自 2017 年 3 月 1 日起,至 2026 年 2 月 28 日止;租金单价每月每平方米 45 元,每月租金为 135,000 元整。年租金共计人民币 1,620,000 元;租金实行先交后租的方式,即自本合同签订之日,乙方向甲方交三个月租金,租金支付方式:每三个月交一次,每次的租金交付乙方应于第一个月的 1 日前一次性交纳当期房租给甲方;乙方应于正式入场经营之日起,支付甲方物业服务费,标准为 2 元/平方米,合计 6000 元/月。每年递增比例按市场行情而定,由甲方书面通知为准;支付方式与房租支付方式一致;水电费由乙方承担,电费每度 1.59 元、水费为每吨 5.7 元,按月支付,为每月 15 日支付;乙方应按时如数交纳租赁房屋的租金、水费、电费、卫生费和物业服务费用;逾期缴纳的,应当承担逾期金额每日 5%的逾期违约金;逾期 5 日,甲

方无需通知乙方即有权采取包括但不限于停水停电或停用其他设施、锁门等方式催促乙方履行合同义务，直至单方解除合同，无偿占有保证金；本合同签订之日，乙方向甲方缴纳履约保证金为人民币 300,000 元，并在合同签字之日一次性交付给甲方，履约保证金不计利息；保证金不具有预付或冲抵租金(含水费、电费等)的作用；若乙方违约并进而导致合同被解除，则保证金属于甲方，乙方无权要求退回，更不能冲抵所欠租金(含水费、电费等)；因乙方违约导致本合同无法继续履行，履约保证金不予退还；甲乙双方约定该房屋租金自第二租赁年度起，双方同意按上一期租金标准 5% 的递增幅度逐年递增租金；本合同签订后，甲方许可乙方按照经营需要进行一定装修，因此产生的费用由乙方承担，因改造或装修而新增的固定设施，产权无偿归甲方所有；乙方不得以任何借口包括但不限于商品房面积及停车等理由不交房租及相关费用，拒绝履行合同义务；本合同生效后，甲乙双方均应严格遵照执行，任何一方违约，均应由违约方向守约方支付壹拾万元违约金，造成损失的，还须如实赔偿；由于乙方原因造成终止合同的，甲方有权收回租赁物，由此造成的任何损失，均由乙方自行负责；本合同期限届满，租赁房屋内的固定装修物无偿归甲方所有，如乙方损坏或者拆除装修须向甲方赔偿；若因乙方违约导致合同被提前解除，甲方有权收回租赁物并有权留置乙方物品，冲抵所欠费用及赔偿损失；有下列情形之一的，甲方有权解除合同：1. 乙方不按时缴纳房租、水电、物管等费用 10 天以上的；2. 乙方所欠各项费用达到人民币叁佰元整以上的。”同日，双方签订了一份房屋使用交接单，约定租赁起始日为 2017 年 3 月 1 日，约定装修期自 2017 年 3 月 1 日至 2017 年 4 月 30 日，约定租赁期限自 2017 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日，租金起算日为 2017 年 5 月 1 日。西藏银华公司依约向郭某交付了租赁物，郭某在租赁房屋内经营宾馆。2017 年 3 月 3 日，郭某通过郭祥账户向西藏银华公司法定代表人陈某个人账户转款

903,000 元，转款注明用途为合同租金。同日，西藏银华公司向郭某开具了收到履约保证金 300,000 元的收据和 2017 年 5 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日的物管费 18,000 元的收据。2017 年 5 月 7 日，郭某与成都万盛暖通设备工程有限公司的宋某某签订《中央空调工程合同》，空调包干价为 680,000 元。郭某已向成都万盛暖通设备工程有限公司支付 230,000 元。2017 年 11 月 7 日，郭某通过郭祥向西藏银华公司法定代表人陈某的账户转款 141,000 元用于交纳房租。2019 年 5 月 16 日，西藏银华公司向郭某经营的天心玉酒店送达水电催收通知单，要求郭某三日内交纳 2019 年 4 月 15 日至 2019 年 5 月 15 日的水、电费 14,987 元，并告知逾期将按千分之五收取滞纳金并采取包括但不限于停电、解除合同等措施。郭某于 2019 年 5 月 29 日通过银行转账方式向西藏银华公司法定代表人陈某账户支付水电费 14,987 元。2019 年 7 月 6 日，西藏银华公司物管部向郭某发出停工通知，上载明：“我公司物业部发现，你方在未备案的情况下，擅自在我司物业区域范围内施工建设，现责令你方立即停止该违约行为，并携相关部门审批手续及施工规划到我司进行申报，待我司研究同意后方可进行施工，否则因你方的擅自施工所造成的一切后果，均由你方自行承担。”郭某收到后向西藏银华公司回函，回函上载明：“鉴于贵司在与本人签订租赁合同时，隐瞒租赁房屋面积真实情况，故意虚增租赁房屋面积，已经不当收取本人高额租金，在与本人就相关事宜未达成一致意见时，自 2019 年 6 月 10 日起对本人经营管理的天心玉酒店进行停水停电，贵司恶意行为已对我方造成严重损失。针对贵司的停水停电行为，本人已于 6 月 17 日通过短信方式通知贵司法定代表人陈某及副总江伟铭，要求贵司最晚在 6 月 18 日给天心玉酒店恢复供电，否则我方将想办法联系供电公司解决供电事宜以避免酒店损失扩大。我方为避免损失扩大向供电公司申请牵拉电线，安装变压器，系因贵司的恶意行为所迫，且我方早已通知贵司，不属于擅自施

工。”西藏银华公司于2019年6月10日至2019年8月9日期间停水、停电。郭某向员工支付了2019年6月的工资38,794元,郭某向员工支付了2019年7月的工资37,652元,郭某向员工支付了2019年8月的工资43,351元。郭某为用电需要向供电公司申请安装了变压器,支付了安装费用120,000元。在本案诉讼过程中,郭某申请对租赁房屋建筑面积和装修造价进行鉴定,经选定确定西藏磊鑫工程项目管理咨询有限公司为案涉鉴定机构。西藏磊鑫工程项目管理咨询有限公司经鉴定出具编号为磊鑫价鉴【xxx】第xxx号鉴定意见书,鉴定意见为:“经鉴定,郭某与西藏银华实业发展有限公司房屋租赁合同纠纷一案A栋北边二、三楼商品房装饰装修工程价值为4,768,371.83元。”西藏磊鑫工程项目管理咨询有限公司经鉴定出具编号为磊鑫价鉴【xxx】第xxx号鉴定意见书,鉴定意见为:“经鉴定,本案所涉位于拉萨市××路北边二、三楼商品房的建筑面积为2,563.53平方米,其中二楼建筑面积为1,242.98平方米,三楼建筑面积为1,320.55平方米”。

另查明,西藏银华工贸有限公司于2016年1月21日经工商登记变更名称为西藏银华公司。

一审法院认为,西藏银华公司与郭某签订的《商品房租赁合同》,系双方当事人真实意思表示,未违反法律、行政法规的强制性规定,合法有效,双方当事人应按照合同的约定履行自己的义务。郭某在庭审中主张该合同显失公平,西藏银华公司不予认可。一审法院认为,案涉租赁房屋的建筑面积经鉴定仅为2,563.53平方米,与合同约定的3000平方米存在436.47平方米的差距。因案涉租赁合同约定的租金和物业服务费均采取按面积计收的方式,在相差436.47平方米的情况下,合同中双方的权利义务明确违反公平、等价有偿的原则,从客观要件上符合显失公平的条件。但从主观要件上说,并无证据证实西藏银华公司故意利

用其优势或者利用郭某没有经验，该合同不符合显失公平的主观要件，故一审法院不予认定该合同显失公平。一审法院对郭某该意见不予采纳。郭某要求撤销双方于2017年3月2日签订的《房屋租赁合同》的反诉请求，无相应的事实和法律依据，应不予支持。西藏银华公司辩解郭某在租赁中还使用了一楼的大厅，但租赁合同上明确载明的租赁物为二、三层房屋，并不包含一楼大厅。西藏银华公司无证据证实双方在合同履行中增加了租赁面积，故一审法院对西藏银华公司该意见不予采纳。西藏银华公司存在超收房屋租金和物业服务费的行为，应向郭某予以退还。经一审法院核算，2017年5月1日至2018年12月期间，抵扣2018年12月郭某未付清的房租，西藏银华公司多收取的房屋租金为346,680.575元。经一审法院核算，2017年5月1日至2018年11月期间，西藏银华公司多收取的物业服务费为16,585.9元(2元/平方米×19个月×436.47平方米)。郭某要求西藏银华公司退还房屋租金346,680.575元的反诉请求，有相应的事实和法律依据，应予以支持。郭某要求西藏银华公司退还物业服务费17,458.8元的诉讼请求，部分有事实依据，应仅支持16,585.9元。郭某从2018年12月开始未支付房屋租金和物业服务费，西藏银华公司主张郭某存在逾期付款的违约行为，郭某辩解因实际租赁面积不符而未交。一审法院认为，因双方约定的租金和物业服务费的计算方式均是按面积计收的，西藏银华公司作为出租方应先向郭某提供符合合同约定面积的租赁物。在实际面积与租赁面积不符，且双方达不成一致意见的情况下，郭某有权行使抗辩权。虽然双方合同约定郭某不得以任何理由拒交租金，但并不影响郭某依据法律规定行使该抗辩权，故郭某不存在拖欠租金和物业服务费的违约行为，一审法院予以确定。西藏银华公司要求解除《商品房租赁合同》的诉讼请求，无相应的事实和法律依据，应不予支持。西藏银华公司要求郭某搬离租赁场所并返还房屋的诉讼请求，也无相应的事实和法律依据，应不予支

持。郭某在 2019 年 1 月至 2019 年 5 月期间确实未交租金，经一审法院核算，该房屋租金为 623,802.98 元(47.25 元 / 平方米×2 个月×2563.53 / 平方米+49.6125 元 / 平方米×3 个月×2563.53 / 平方米)，故一审法院对西藏银华公司要求郭某支付截至 2019 年 5 月 31 日的租金 871,762.5 元的诉讼请求仅支持 623,802.99 元。郭某在 2018 年 12 月至 2019 年 5 月期间确实未交物业服务费，经一审法院核算，该物业服务费为 30,762.36 元(2 元 / 平方米×6 个月×2,563.53 平方米)，故一审法院对西藏银华公司要求郭某支付截至 2019 年 5 月 31 日的物业服务费 36,000 元的诉讼请求仅支持 30,762.36 元。因郭某已向西藏银华公司付清截至 2019 年 5 月 15 日的水电费，西藏银华公司要求郭某支付水费 1027 元、电费 13,960 元的诉讼请求，无相应的事实和法律依据，应不予支持。因郭某不存在逾期交纳租金和物业服务费的违约行为，西藏银华公司要求郭某支付的 300,000 元履约保证金归其所有的诉讼请求，无相应的事实和法律依据，应不予支持。因郭某不存在逾期支付租金和物业服务费的违约行为，西藏银华公司要求郭某支付违约金 100,000 元的诉讼请求，无相应的事实和法律依据，应不予支持。西藏银华公司因本次诉讼支出了律师费，但并未向一审法院举证证明律师费的具体金额，其作为主张方应自行承担举证不能的法律后果，故一审法院不予支持。因郭某不存在逾期付款的违约行为，西藏银华公司自 2019 年 6 月 10 日至 2019 年 8 月 9 日期间停水、停电，违反了合同的约定，构成违约，应向郭某承担赔偿责任的违约责任。停水停电期间，郭某无法正常经营酒店，其向工人支付的工资应为其受到的损失，西藏银华公司应予以赔偿。郭某在受停水停电影响的 6 月、7 月、8 月期间共向工人支付了工资 119,797 元，郭某要求西藏银华公司支付停工期间工人工资损失 76,100.43 元的反诉请求，有相应的事实和法律依据，应予以支持。因租赁合同尚处于履行阶段，郭某无权要求西藏银华公司退还履约保证金 300,000

元，郭某要求西藏银华公司返还履约保证金 300,000 元的反诉请求，无相应的事实和法律依据，应不予支持。郭某无证据证实西藏银华公司基于案涉合同向其收取了转让费 200,000 元，郭某要求西藏银华公司返还转让费 200,000 元的反诉请求，无相应的事实和法律依据，应不予支持。因租赁合同尚处于履行阶段，郭某要求西藏银华公司赔偿装饰装修损失 3,002,308.189 元、中央空调系统损失 428,148.148 元、安装变压器损失 120,000 元的诉讼请求，无相应的事实和法律依据，应不予支持。租赁房屋内存在漏水情况，但郭某无证据证实是因西藏银华公司原因造成的，郭某要求西藏银华公司赔偿房屋漏水损失 40,648.726 元的反诉请求，无相应的事实依据，应不予支持。郭某无证据证实小额贷款是因西藏银华公司的原因造成的，郭某要求西藏银华公司赔偿小额贷款损失 142,440 元的反诉请求，无相应的事实和法律依据，应不予支持。本案产生的鉴定费，是在诉讼过程中由人民法院主持并委托鉴定机构完成的，属于人民法院依职权直接进行裁判的范围。郭某要求西藏银华公司赔偿鉴定费损失 174,100 元的反诉请求，无相应的法律依据，一审法院不予支持。

综上所述，一审法院对西藏银华公司要求解除《商品房租赁合同》的诉讼请求不予支持。一审法院对西藏银华公司要求郭某搬离租赁场所并返还房屋的诉讼请求不予支持。一审法院对西藏银华公司要求郭某支付租金 871,762.5 元的诉讼请求仅支持 623,802.98 元。一审法院对西藏银华公司要求郭某支付物业服务费 36,000 元的诉讼请求仅支持 30,762.36 元。一审法院对西藏银华公司要求郭某支付水费 1027 元、电费 13,960 元的诉讼请求不予支持。一审法院对西藏银华公司要求郭某支付违约金 100,000 元的诉讼请求不予支持。一审法院对西藏银华公司要求郭某支付的 300,000 元履约保证金归其所有的诉讼请求不予支持。一审法院对西藏银华公司要求郭某支付律师费 60,000 元的诉讼请求不予支持。一审法

院对郭某要求撤销《房屋租赁合同》的反诉请求不予支持。一审法院对郭某要求西藏银华公司退还多收取的租金 346,680.575 元的反诉请求予以支持。一审法院对郭某要求西藏银华公司退还多收取的物业服务费 17,458.8 元的反诉请求仅支持 16,585.9 元。一审法院对郭某要求西藏银华公司返还履约保证金 300,000 元的反诉请求不予支持。一审法院对郭某要求西藏银华公司返还转让费 200,000 元的反诉请求不予支持。一审法院对郭某要求西藏银华公司赔偿装饰装修损失 3,002,308.189 元的反诉请求不予支持。一审法院对郭某要求西藏银华公司赔偿鉴定费损失 174,100 元的反诉请求不予支持。一审法院对郭某要求西藏银华公司赔偿中央空调系统损失 428,148.148 元的反诉请求不予支持。一审法院对郭某要求西藏银华公司赔偿停电期间人工工资损失 76,100.43 元的反诉请求予以支持。一审法院对郭某要求西藏银华公司赔偿安装变压器损失 120,000 元的反诉请求不予支持。一审法院对郭某要求西藏银华公司赔偿房屋漏水损失 40,648.726 元的反诉请求不予支持。一审法院对郭某要求西藏银华公司赔偿小额贷款损失 142,440 元的反诉请求不予支持。依据《[中华人民共和国合同法](#)》[第八条](#)、[第五十四条](#)、[第六十条](#)、[第六十七条](#)、[第一百零七条](#)，《最高人民法院关于贯彻执行〈[中华人民共和国民法通则](#)〉若干问题的意见(试行)》[第七十二条](#)，《[中华人民共和国民事诉讼法](#)》[第六十四条第一款](#)，《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》[第九十条](#)之规定，一审法院判决如下：一、郭某于本判决生效之日起 10 日内向西藏银华实业发展有限公司支付租金 623,802.98 元；二、郭某于本判决生效之日起 10 日内向西藏银华实业发展有限公司支付物业服务费 30,762.36 元；三、西藏银华实业发展有限公司于本判决生效之日起 10 日内向郭某退还租金 346,680.575 元；四、西藏银华实业发展有限公司于本判决生效之日起 10 日内向郭某退还物业服务费 16,585.9 元；五、西藏银华实业发展有限公司于本

判决生效之日起 10 日内向郭某赔偿停电期间人工工资损失 76,100.43 元；六、驳回西藏银华实业发展有限公司的其他诉讼请求；七、驳回郭某的其他反诉请求。

西藏银华公司不服一审判决，上诉请求：1. 依法撤销一审判决第五项、第六项；2. 改判支持西藏银华公司的一审第一项诉讼请求，即“解除西藏银华公司于 2017 年 3 月 2 日就拉萨市罗布林卡路 25 号罗林新天地 A 栋北边二、三楼商品房签订的《商品房屋租赁合同》，郭某撤离所租赁的场所并返还该房屋”；3. 本案二审诉讼费由郭某承担。郭某不服一审判决，上诉请求：1. 依法撤销一审判决第七项，并依法改判支持郭某的全部反诉请求；2. 本案诉讼费用由西藏银华公司承担。

二审中，郭某没有提交新证据。

二审期间，西藏银华公司提交《中华人民共和国建设工程规划许可证》复印件及《中华人民共和国建筑工程施工许可证》各一份，用以证明案涉租赁合同合法有效。经质证，郭某对该组证据的真实性和合法性予以认可，对其关联性和证明目的不予认可。二审法院认证意见：对西藏银华公司提交的《中华人民共和国建设工程规划许可证》复印件及《中华人民共和国建筑工程施工许可证》的真实性予以采信。

二审法院在二审中补充查明的事实：2017 年 3 月 2 日，双方在《商品房屋租赁合同》第四条“甲乙双方的权利和义务”第 8 项约定，由甲方向乙方供水、供电（市政正常停水、停电或正常检修、维护和管线故障以及不可抗力除外），乙方应当并且只能使用甲方提供的水电等。

二审庭审中，西藏银华公司对一审判决第三项和第四项无异议，认可一审法院认定其应向郭某返还租金和物业服务费的金额；郭某对一审判决第一项和第二

项无异议，认可一审法院认定其应向西藏银华公司支付租金和物业服务费的金额，并认可自2018年12月1日起欠付西藏银华公司的租金和物业服务费。另，西藏银华公司和郭某均明确表示不愿继续履行合同。

二审法院经审理，对一审法院查明的事实予以确认。

二审法院认为，租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。本案中，案涉房屋已取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，西藏银华公司与郭某就涉案房屋签订的房屋租赁合同系双方真实意思表示，其内容不违反法律、行政法规的效力性强制性规定，合法有效。一审法院对合同效力的认定正确，二审法院予以确认。综合西藏银华公司、郭某的上诉请求、事实及理由，本案的争议焦点是：一、案涉租赁合同应否解除或者撤销的问题；二、西藏银华公司的各项诉请能否成立；三、关于财产返还及损失赔偿的问题。

关于争议焦点一，即案涉租赁合同应否解除或者撤销的问题。二审法院综合本案的全部证据和查明的事实分析如下：首先，关于案涉租赁合同应否解除的问题，西藏银华公司以郭某逾期未付租金和物业服务费等费用为由，依据合同约定主张解除合同。郭某辩称其拒付租金和物业服务费是因房屋的实际建筑面积与合同约定的建筑面积不符，且与西藏银华公司协商未成所致。《[中华人民共和国合同法](#)》第二百二十七条规定，承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合理期限内支付。承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。据此，解除案涉合同的前提条件是郭某无正当理由未支付租金。二审法院认为，出租人的基本义务是按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。西藏银华公司作为房屋修建人、出租方，应当知晓房屋面积，而其与郭某约定的房屋建筑面积为3000平方米，但实际交付的房屋建筑面积

经鉴定仅有 2,563.53 平方米，相差 436.47 平方米，郭某知道西藏银华公司交付的房屋与约定不符后未付租金及物业服务费属正当理由，因而西藏银华公司依约定解除合同的条件不能成就，一审法院对其解除合同的诉请未予支持并无不当，二审法院予以维持。

其次，关于案涉合同是否可撤销的问题。本案中，郭某诉请的请求权基础是以合同相对方存在欺诈，致其作出错误意思表示，从而申请撤销《商品房租赁合同》。西藏银华公司辩称郭某在承租房屋过程中从未询问或关心过房屋建筑面积，而且西藏银华公司并未就一审法院认定其向郭某返还多交部分的租金和物业服务费提起上诉，在合同履行过程中，西藏银华公司已将一楼大厅交由郭某使用，该面积瑕疵已通过上述方式予以弥补，故不存在因隐瞒房屋面积所致的显失公平的情形。二审法院认为，《[《中华人民共和国民法总则》第一百四十八条](#)》规定，“一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销”。据此，欺诈是指一方当事人故意告知对方虚假情况，或者故意隐瞒真实情况，诱使对方当事人作出错误意思表示的行为。二审法院认为，依据本案查明的事实，西藏银华公司实际交付的房屋的建筑面积与双方约定的房屋建筑面积相差 436.47 平方米，但是，西藏银华公司在将案涉房屋租赁给郭某时隐瞒了该事实，而该事实显然会对承租人作出是否租赁房屋的意思表示产生影响，从而发生违背订立合同的真实意思的情形，因而具备可撤销的受欺诈行为的要件。西藏银华公司与郭某约定合同标的二、三楼商品房的建筑面积为 3000 平方米，并无证据证明双方在案涉合同签订后另行约定以一楼使用面积补足差额面积的事实，现西藏银华公司认可应返还郭某因面积差多缴纳的租金和物业服务费，并不足以否定郭某因西藏银华公司的上述行为而依法产生的合同撤销权。西藏银华公司关于其主观上没有欺诈的故意，郭某无权撤

销合同的上诉意见，二审法院不予采信。郭某称在询问“前承租人”后才知晓该事实，并经司法鉴定才确定了案涉房屋的面积，现要求撤销双方签订的房屋租赁合同，符合法律的规定，应予支持。

再次，关于显失公平的问题，《[《中华人民共和国民法总则》第一百五十一条](#)》，是关于因乘人之危等导致显失公平的民事法律行为效力的规定，是以乘人之危等为因、显失公平为果的情形。而《最高人民法院关于贯彻执行〈[《中华人民共和国民法通则》若干问题的意见\(试行\)](#)》第72条》，指的显失公平在客观上是当事人之间的利益不平衡，而其主观要件是一方当事人利用其优势或者利用对方没有经验订立合同。据此，二审法院认为，本案查明的事实不符合前述法律规定的构成，郭某据以请求撤销的民事行为是西藏银华公司与其签订涉房屋租赁合同时隐瞒了房屋的实际建筑面积，而西藏银华公司的隐瞒行为更符合《[《中华人民共和国民法总则》第一百四十八条](#)》规定的欺诈构成要件。郭某在反诉状和一审庭审中均主张因西藏银华公司的欺诈行为，导致合同显失公平，但一审法院在说理部分未就西藏银华公司是否存在欺诈行为进行评析，仅对显失公平作了评价，并认定由郭某对西藏银华公司存在利用优势或利用郭某无经验签订合同的主观要件承担举证不能之责。二审法院认为，一审法院适用显失公平的法律规定错误，以显失公平不成立为由认定撤销条件不成立不当，二审法院予以纠正。郭某关于撤销合同的上诉请求成立，二审法院予以支持。

关于本案撤销权是否因除斥期间已过而消灭的问题，西藏银华公司辩称郭某在对房屋进行装修时即应当知晓房屋实际建筑面积与合同约定的建筑面积不符，故申请撤销合同的一年除斥期间已过。二审法院认为，《[《中华人民共和国合同法》第五十五条第一款第二项](#)》规定，有下列情形之一的，撤销权消灭：（一）具有撤销权的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内没有行使撤销权。据

此，郭某对撤销权的行使期间应自其知道或者应当知道撤销事由之日起算。双方约定郭某的装修期自2017年3月1日至2017年4月30日，然而郭某自装修后至2018年12月一直按合同约定交纳租金和物业服务费，且就房屋面积申请鉴定的事实，应认定郭某自拒付租金时为其知道撤销事由之时，距其提起反诉请求之日（2019年6月14日）并未超过一年，因此西藏银华公司辩称郭某行使撤销权的期间已过的理由不能成立，二审法院不予采信。

关于西藏银华公司的各项诉请能否成立问题，二审法院认为，郭某对一审法院认定其向西藏银华公司支付租金623,802.98元和物业服务费30,762.36元无异议，二审法院对此予以确认。关于西藏银华公司主张的2019年4月15日至2019年5月15日水费1027元及电费13,960元，郭某已于2019年5月29日通过银行转账方式向西藏银华公司的法定代表人陈某支付，一审法院依据查明的事实对该诉请不予支持并无不当，二审法院予以维持。关于租赁物的返还将在财产的返还部分予以阐明，不在此赘述。而西藏银华公司的其他各项诉请是在郭某未交租金及物业服务费的行为构成违约，且合同已解除的情形下才形成的违约责任。现郭某未付租金和物业服务费属正当理由不构成违约，合同未因此而解除，故西藏银华公司的其余诉讼请求无事实和法律依据，一审法院不予支持并无不妥，二审法院予以维持。

关于财产返还及赔偿损失的问题，二审法院认为，《[中华人民共和国民法总则](#)》[第一百五十五条](#)规定，无效的或者被撤销的民事法律行为自始没有法律约束力。据此，可撤销法律行为因撤销权人撤销权的行使而归于无效，但在撤销权人行使撤销权之前是有效的；一旦撤销权人行使撤销权，则成为无效法律行为，且无效的起算时间不是从撤销之日起算，而是可追溯到法律行为成立之时。故案涉合同在未被撤销前，是有效的合同，被撤销后属无效合同。依据《[中华人民共和国](#)

《中华人民共和国合同法》第五十八条规定，合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。据此，二审法院评析如下：

1. 关于财产返还问题，本案财产返还主要涉及租赁标的房屋和保证金、转让费的返还。案涉合同被撤销，基于上述法律规定，郭某应向西藏银华公司返还租赁标的。故对西藏银华公司关于“郭某撤离所租赁的场所并返还该房屋”的该部分请求，二审法院予以支持。郭某主张其向西藏银华公司交纳的 923,000 元中的 300,000 元保证金和 200,000 元转让费应予以返还。郭某认为其向西藏银华公司的法定代表人陈某交付定金 20,000 元，转账 903,000 元，共 923,000 元，该款用途包括 2017 年 5 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日 3 个月房租 405,000 元及物业服务费 18,000 元、保证金 300,000 元和转让费 200,000 元。对此，西藏银华公司以不清楚为由未作合理解释。二审法院认为，依据郭某于 2017 年 3 月 3 日向西藏银华公司法定代表人陈某个人账户转账 903,000 元合同租金，以及西藏银华公司于同日向郭某出具履约保证金和物管费收据的事实，结合双方对租金实行先交后租的方式及每三个月交一次的约定，对郭某于合同签订次日向陈某转账 903,000 元中包含 405,000 元租金的理由，二审法院予以采纳。其中，2017 年 5 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日的物业服务费 18,000 元、保证金 300,000 元，西藏银华公司于 2017 年 3 月 3 日向郭某出具收据予以确认，因此，对郭某关于其转账的款项包含物业服务费 18,000 元、保证金 300,000 元的理由，二审法院予以采纳。该笔转账中尚余 180,000 元，郭某称加上其向西藏银华公司交纳的定金 20,000 元共计 200,000 元，系其向西藏银华公司交纳的转让费，对此西藏银华公司不予认可。二审法院认为，郭某主张的 20,000 元定金是其在付款通知单自行加附的

备注，不能证明已向西藏银华公司实际交付该款，故二审法院对该 20,000 元不予支持。西藏银华公司对 180,000 元未提交证据证明该部分款项的用途，该款项也不属于合同约定需交纳的费用，是西藏银华公司因案涉合同取得的财产，应当予以返还。故对郭某主张西藏银华公司返还转让费 200,000 元的诉请，二审法院予以支持 180,000 元。

2. 关于损失赔偿问题，根据《[中华人民共和国合同法](#)》[第五十八条](#)规定，合同被撤销后，有过错的一方应当赔偿对方因此遭受的损失。二审法院认为，合同撤销所造成的损失与赔偿问题应界定损失与过错行为之间是否存在因果关系，无因果关系则不应由过错方承担赔偿责任。因果关系是行为人对损害结果负民事责任的前提条件。据此，二审法院对郭某主张的损失作如下认定：(1) 关于本案中郭某主张的装饰装修损失的问题，二审法院认为，结合本案查明的事实，因西藏银华公司在订立合同时隐瞒了案涉房屋建筑面积不足 3000 平方米的事实，导致合同被撤销，郭某对此并不存在过错。依据《[最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释](#)》[第九条](#)规定，承租人经出租人同意装饰装修，租赁合同无效时，未形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。二审法院认为，本案合同在被撤销后属无效合同，结合“本合同签订后，甲方许可乙方按照经营需要进行一定装修”之约定，郭某要求西藏银华公司支付相关装修损失，有事实和法律依据，应予支持。现郭某按已使用房屋的时间对案涉房屋的装饰装修工程价值予以折旧计算损失为 3,002,308.19 元，二审法院综合当事人的过错程度、装修情况、使用年限、过错因果关系以及举证情况等因素，予以

支持。一审法院认为合同尚在履行阶段对此未予支持，二审法院依法予以改判。

关于郭某主张的鉴定费用损失 174,100 元，《[诉讼费用交纳办法](#)》[第十二条](#)规定，诉讼过程中因鉴定、公告、勘验、翻译、评估、拍卖、变卖、仓储、保管、运输、船舶监管等发生的依法应当由当事人负担的费用，人民法院根据谁主张、谁负担的原则，决定由当事人直接支付给有关机构或者单位，人民法院不得代收代付。据此，鉴定费实行谁主张、谁负担的原则。本案中，郭某主张案涉房屋的实际建筑面积与合同约定面积不符，故其对该待证事实负有举证责任，因此，本案鉴定费应由郭某承担。一审法院对此按诉讼费用处理错误，二审法院予以纠正。

关于郭某主张的其他各项损失，二审法院分析如下：1. 关于中央空调系统损失 428,148.15 元，郭某提交的证据不足以证明该部分工程的现有价值，故该诉请无事实依据，一审法院未予支持并无不当，二审法院予以维持。2. 关于因西藏银华公司停电所致的损失，二审法院认为，双方在合同中明确约定，郭某只能使用西藏银华公司提供的水电，其安装变压器自行取电的行为违反合同约定，郭某应通过交纳租金、物业服务费等费用后申请西藏银华公司恢复供电的方式予以避免损失，安装变压器的 120,000 元是因郭某解决方式不当所产生，属其扩大的损失，一审法院未予支持并无不妥，二审法院予以维持。而郭某主张的支付停电期间工人工资 76,100.43 元，是其经营活动的必然支出，也是交纳租金恢复供电可以避免的损失，应不予支持，一审法院对此认定错误，二审法院予以纠正。3. 关于房屋漏水损失 40,648.73 元及小额贷款损失 142,440 元，二审法院认为，由于房屋租赁合同的特殊性，房屋租赁合同中的损失赔偿主要是装饰装修或者改扩建费用，且依据郭某提交的现有证据，不足以证明该两项损失与西藏银华公司的过错行为存在直接因果关系，故一审法院对此未予支持并无不妥，二审法院予以

维持。

综上所述，西藏银华公司上诉请求部分成立，郭某的上诉请求部分成立，当事人的其余上诉请求，因证据不足，理由不充分，二审法院依法不予支持。依照《中华人民共和国民法总则》第一百四十八条、第一百五十五条，《中华人民共和国合同法》第五十八条、第二百一十二条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、第一百七十条第一款第二项，《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第九条及《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》第九十条规定，二审法院判决如下：

一、维持西藏自治区拉萨市城关区人民法院(2019)藏 0102 民初 1109 号民事判决第一项，即郭某于本判决生效之日起 10 日内向西藏银华实业发展有限公司支付租金 623,802.98 元；第二项，即郭某于本判决生效之日起 10 日内向西藏银华公司支付物业服务费 30,762.36 元；第三项，即西藏银华实业发展有限公司于本判决生效之日起 10 日内向郭某退还租金 346,680.575 元；第四项，即西藏银华实业发展有限公司于本判决生效之日起 10 日内向郭某退还物业服务费 16,585.9 元；二、撤销西藏银华实业发展有限公司与郭某于 2017 年 3 月 2 日签订的《商品房租赁合同》；三、西藏银华实业发展有限公司于本判决生效之日起十日内向郭某赔偿装饰装修损失 3,002,308.19 元；四、西藏银华实业发展有限公司于本判决生效之日起十日内向郭某返还履约保证金 300,000 元；五、西藏银华实业发展有限公司于本判决生效之日起十日内向郭某退还转让费 180,000 元；六、郭某于本判决生效之日起十日内撤离租赁场所并向西藏银华实业发展有限公司返还拉萨市罗布林卡路 25 号罗林新天地 A 栋北边二、三楼商品房；七、驳回西藏银华实业发展有限公司的其他上诉请求；八、驳回郭某的其他上诉请求。一审案件受理费 17,244.75 元，由西藏银华实业发展有限公司负担 9,389.99 元，郭某负担 7,

854.76 元；一审反诉案件受理费减半收取 22,791.54 元，由郭某负担 4,614.07 元，西藏银华实业发展有限公司负担 18,177.47 元；二审案件受理费 32,967.16 元(郭某已预交 21,034.07 元，西藏银华实业发展有限公司已预交 11,933.09 元)，由郭某负担 7,838.46 元，西藏银华实业发展有限公司负担 25,128.70 元。

本案再审期间，西藏银华公司提交了以下三组证据。

第一组：《西藏拉萨市天心玉酒店项目室内装饰装修设计施工图》《消防设计图纸》《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》《司法鉴定意见书》，其中前三份证据来源于消防部门。拟证明：第一，根据设计施工图纸能够证明一楼为郭某酒店大厅并实际使用，面积为 118 平方米。结合鉴定意见书可知，郭某使用面积为 2,681.53 平方米，二审判决就此认定事实错误。第二，根据郭某自己委托设计的图纸的形成时间可知，2017 年 3 月郭某就已经知道承租房屋面积不是 3000 平方米，所以二审判决的除斥期间认定错误，应当从 2017 年 3 月起计算除斥期间。2018 年 4 月初除斥期间就已经届满，郭某已丧失申请撤销案涉合同的权利。第三，根据图纸及消防合格证可知，郭某对承租房屋的面积不是 3000 平方米是明知的，并且从设计施工图可知，其附有一、二、三层原始平面图，该图纸系西藏银华公司提供给郭某用以装修设计，该平面图当中有清楚的尺寸标识，完全能够据此了解其承租房屋的面积不是 3000 平方米，从而能够证明西藏银华公司对承租面积不存在任何主观欺诈，二审判决认定西藏银华公司具有主观欺诈目的以及除斥期间未过属于认定事实严重错误，应当予以纠正。郭某质证称，1. 该组证据早已客观存在不属于新证据，不应当在本案再审庭审过程中出示，建议不予采纳。2. 西藏银华公司的证明目的系推测性意见，根据鉴定意见一至三层的面积也并非 2600 平方米，郭某仅认可该组证据的关联性及形式上的真实

性，不认可该证据内容真实性、合法性及证明目的。前三份证据中之所以载明涉案房屋面积为 2600 平方米，系因西藏银华公司告知郭某涉案房屋面积超过 3000 平方米，若办理消防许可，需要强制安装喷淋系统。另外，因涉案房屋二、三层层高不够，不能安装喷淋系统，只能安装强排烟系统和火灾自动报警系统，故在办理消防手续时，郭某根据西藏银华公司的建议和要求，将办理消防的相关手续材料中的面积作了减少处理；3. 关于《西藏拉萨市天心玉酒店项目室内装饰装修设计施工图》《消防设计图纸》两份证据，相关制作人并未进行实地测量，而是应郭某办理消防的需要，仅依据郭某口头要求更改面积数据而成。这正是西藏银华公司与郭某各自提交的《西藏拉萨市天心玉酒店项目室内装饰装修设计施工图》存在面积不一致的关键原因。同时，上述三份证据与西藏银华公司出具给郭某的《情况说明》亦相互矛盾。关于《司法鉴定意见书》、工程造价咨询企业甲级资质证书的关联性、真实性，合法性均予以认可，但不认可西藏银华公司的证明目的。鉴定意见的形成过程西藏银华公司与郭某均参与了，西藏银华公司也未在异议期间内提出不同意见，西藏银华公司提交该份证据的证明目的也与证据本身反映的内容存在矛盾。

第二组：《承诺书》复印件一份，刘可可的《商品租赁合同》及《终止商品房屋租赁合同的协议书》一份，2020 年 11 月 23 日拍摄的照片复印件两张。拟证明：一楼大厅全部 118 平方米由郭某使用。因此郭某实际使用面积应当是鉴定出的 2,563.53 平方米和一楼大厅 118 平方米之和，共计 2,681.53 平方米。所以郭某在委托第三方设计时所确定的场地面积为 2600 平方米，郭某对合同约定为 3000 平方米而实际使用 2600 平方米且按 3000 平方米交付租金是知道且自愿的，因为签订合同时确实涉及了与其他商户共用的公摊面积，可证明西藏银华公司未实施欺诈从而造成郭某作出错误的意思表示，故二审判决认定西藏银华公司欺诈

郭某属于事实认定错误。郭某质证称，1. 该证据同样不属于新证据，不应当在本案再审庭审中予以出示，建议不予采纳。2. 对《承诺书》真实性、合法性予以认可，对关联性及西藏银华公司的举证目的不予认可。3. 对刘可可《商品房租赁合同》的关联性、真实性、合法性予以认可，对西藏银华公司举证目的不予认可；4. 对两张照片的真实性、合法性予以认可，对关联性及举证目的不予认可。具体理由：首先，《承诺书》签订的时间与涉案租赁合同签订的时间不一致，双方签订《商品房租赁合同》时间为2017年3月2日，涉及一楼大厅的《承诺书》签订时间是2017年8月15日，当事人不可能预知签订《商品房租赁合同》后必然会签订《承诺书》，认定合同约定面积应当基于签订合同的意思表示。证明内容与本案合同内容不一致，涉案合同约定的面积是二三层面积并非西藏银华公司主张包含一至三层面积，西藏银华公司提交的该组证据与本案没有关联性。其次，一楼大厅属于公共通行区域，由西藏银华公司员工、诺林康桑等共同使用。不论从合同约定，亦或是理论实践来说，均不应当将一楼面积计算到合同约定的面积之中。其三，西藏银华公司将一楼交由郭某及其他租户共同使用，且郭某也是有条件使用的，其系通过高价从刘可可手中受让使用，还向西藏银华公司管理人员江伟铭一次性支付了10万元使用费。郭某虽高价取得了一楼使用权，但其认为有关一楼大厅的争议事宜，与本案合同约定无关联性。

第三组证据：《申请书》一份，西藏自治区拉萨市城关区人民法院(2020)藏01民终3473号民事裁定书一份。拟证明：西藏银华公司之所以提起另诉在前，申请本案再审在后的原因是为了在再审受理前对抗二审判决的执行。本案再审后，西藏银华公司及时申请了中止另诉，受案法院也作出了相应裁定。因此，西藏银华公司提起另诉，并主张郭某在二审判决书生效之前相关时间段的租金，不代表对二审生效判决的认可。郭某质证称，对该组证据的三性均予以认可，但对其证

明目的不予认可。西藏银华公司既然不认可二审判决，完全可以采取申请再审的方式主张权利，而且该公司提起另诉，早于申请再审。即便本案进入了执行阶段，西藏银华公司也可以申请中止执行，完全没有必要提起另诉。另外，西藏银华公司在另诉起诉状当中所载内容已形成了自认，如果不认可二审判决就不应当依此作为生效裁判文书提起另诉。综上，西藏银华公司提起另诉与其再审诉请及陈述存在矛盾，故郭某不认可其证明目的。

郭某在本案再审期间提交了以下五组证据。

第一组：《西藏拉萨市天心玉酒店项目室内装饰装修设计施工图》《消防设计图》（其中 3000 平方米的装修设计图两份、2600 平方米的装修设计图和消防设计图各一份），QQ 邮箱截屏一份，《情况说明》一份。拟证明：第一，郭某在 2018 年之前并不知晓涉案房屋二、三层面积与合同面积约定的面积相差 436.47 平方米。第二，合同约定的面积仅指的是二、三层面积，与一楼没有任何关系。2017 年 3 月份，郭某在与西藏银华公司签订合同后委托设计公司进行装修设计，但是该设计公司设计人员并未亲自到现场做全面详细的实地测量，而是根据施工设计图的外观以及合同约定的 3000 平方米面积进行的设计，郭某也按 3000 平方米支付了设计费用。同年 4 月 13 日，设计公司将设计好的图纸电子版发给郭某。其后，4 月 20 日设计公司再一次重新发送了关于 3000 平方米的设计图。如果设计公司进行过实际测量，也不可能给郭某提供 3000 平方米的设计图，这是关于前两份设计图的形成过程。如前所述，由于案涉房屋面积已达 3000 平方米，但是因房屋高度等问题不能安装自动喷淋系统，所以西藏银华公司的工作人员建议减少房屋面积以完成相关手续的办理。郭某才口头告知设计单位将 3000 平方米的原始设计图修改为 2600 平方米，并在修改后的设计图上加盖了公章。西藏银华公司从消防部门调取的相关证据正是为了通过消防验收而制作。此外，3000 平方米的设计

图是针对二、三层的设计图，而为了办理消防许可，将原来 3000 平方米的两层设计改为包含一至三层。因此，郭某出示该组证据可证明有关 2600 平方米装修及消防设计图的形成过程，以及该面积并非实际测量的结果，郭某在设计及装修时对案涉房屋不足 3000 平方米并不知情。西藏银华公司质证称：1. 对 2017 年 3 月 29 日广西三源装饰工程有限公司成都分公司出具的《西藏拉萨市天心玉酒店项目室内装饰装修设计施工图》（面积 2600 平方米）的三性予以认可。对《情况说明》的真实性、合法性、关联性予以认可，对其他证据的三性不予认可。理由如下：第一，西藏银华公司从消防部门所查到的备案图纸只有 2600 平方米的设计图，没有 3000 平方米的设计图。郭某称曾经有 3000 平方米的设计图，因西藏银华公司误导其办理消防备案只能在 3000 平方米以下才减少了面积，此系郭某的单方陈述，没有证据印证。故对于 3000 平方米设计图的真实性不予认可。第二，3000 平方米的图纸是由郭某提供的，其来源于郭某自己，而不是自第三方调取，故其真实性、合法性、关联性均不予认可。同时，备案的图纸为 2600 平方米，而非 3000 平方米，故对其证明目的不予认可，包括郭某提交 2600 平方米的图纸以及《情况说明》的证明目的亦不予认可。2600 平方米的图纸形成的时间为 2017 年 3 月 29 日，故对承租房屋的设计一定是在 3 月 29 日之前。需要注意的是，该图纸载明的建筑面积为 2600 平方米，而本工程设计的范围为约 2600 平方米，出现这一不同表述的原因在于设计图纸的分项图表当中，附有一层原始平面图、一层结构图和一层平面布置图，郭某在 2017 年 3 月 29 日对一层进行了装修设计，从而得出上述结论。至少在 2017 年 3 月 29 日设计人基于郭某的委托而制作设计图的时候，郭某对实际房屋面积是明知的，西藏银华公司不可能构成欺诈。第三，该组图纸当中的原始平面图是由西藏银华公司提供给郭某的，图纸的尺寸标的非常清楚，所以郭某知道实际房屋面积约 2600 平方米。第四，通过该图纸可知，最迟在 2017

年3月29日时，郭某已经知道实际使用面积和合同约定的签约面积不一致，如此时西藏银华公司构成误导或者欺诈，但郭某仍然按合同约定履行租金的行为，足以表明郭某对此是认可的，撤销合同的除斥期间已过。

第二组：《关于支付拖欠的房租物管费及水电费的通知》《催款通知》各一份。拟证明：西藏银华公司存在欺诈并因此非法获利的事实。西藏银华公司明知二、三层面积不足，仍然按照3000平方米催收相关费用。除了面积问题之外，水电费亦存在虚高问题，但由于电费与租金并无多大关系，仅作为说明。西藏银华公司质证称，对该证据的三性予以认可，但是对其证明目的不予认可。郭某对于房屋实际面积与签约面积不一致是明知的，西藏银华公司进行催款是基于合同约定，而催款行为与西藏银华公司是否构成欺诈没有关联性，故对其证明目的不予认可。

第三组：《起诉状》一份。拟证明：西藏银华公司在该起诉状事实与理由部分的陈述中，已经对二审判决的效力予以确认，这与其申请再审自相矛盾。西藏银华公司质证称，对于该证据的质证意见与西藏银华公司提交《申请书》、民事裁定书的证明目的一致，不再重复。

第四组：湖南大学设计研究院有限公司及唐伟钦出具的《证明》各一份，以及李军、唐伟钦的居民身份证复印件各一份。拟证明：相关设计图的形成过程，以及3000平方米和2600平方米的设计图并非设计单位实际测量结果，进而证明郭某对涉案房屋二、三层面积并不知晓。其中，针对唐伟钦个人出具《证明》，唐伟钦是3000平方米以及2600平方米装修设计图上载明的设计人员之一。唐伟钦与消防设计单位均可以证明其在设计过程中没有对案涉房屋进行实地测量，故并不存在郭某明知案涉房屋实际面积仅为2600平方米仍自愿按合同约定支付房租的情形。西藏银华公司质证称，郭某提交的两份《证明》并非书证，而应属于证

人证言。对于湖南大学设计研究院有限公司出具的证明，虽然其证据形式上有瑕疵，但对该证据的真实性、合法性、关联性均予以认可，仅对郭某提交该份证据的证明目的不予认可。该证据能够证明郭某对实际承租房屋的面积和签约面积不符是明知的，故西藏银华公司并未对郭某实施欺诈，且郭某撤销案涉合同的除斥期间已过。关于唐伟钦出具的《证明》，对其证据三性西藏银华公司均不予认可。证人应当出庭作证，故其书面证言不应予以采信。唐伟钦证言内容与设计图所载明的客观事实存在矛盾，其称施工图仅根据郭某提供的施工设计图外观以及酒店侧面两间房屋的结构和租赁合同 3000 平方米的要求完成设计，即唐伟钦进行设计的基础是郭某提供的承租房屋的设计图外观和租赁合同。然而，装饰设计图的设计依据其一是甲方提供的有关专业的原始图纸，其二是业主反馈的室内装修工程设计方案意见，其三是设计规范性意见，并没有将案涉合同作为设计依据，但该《证明》中确称以案涉合同作为设计依据，显然该证明的内容与客观证据所反映的事实存在矛盾。第二，根据设计图综合设计说明中的工程概况，以及原始平面尺寸图和原始平面布置图上所标明的尺寸，唐伟钦作为设计负责人对面积是明知的，其称是按照约定的 3000 平方米进行设计与此存在矛盾。设计图当中有原始平面布置图，设计方会根据原始平面图就宾馆房间的利用和使用作出合理的布局，因此设计人员应当知道涉案房屋的尺寸和平面面积。故唐伟钦出具的《证明》证据形式上不合法，证明内容亦与客观事实形成矛盾，不应当予以采纳。

第五组：西藏自治区拉萨市城关区人民法院(2016)藏 0102 民初 491 号民事判决书一份。拟证明：案涉合同签订前，西藏银华公司将房屋第三层面积进行出租，该判决书载明的第三层面积是 1,390.3 平方米。而案涉房屋第二层的面积小于第三层面积，肯定不足 1300 平方米。西藏银华公司是明知其提供的租赁物不足 3000 平方米，却按 3000 平方米出租给郭某，故西藏银华公司在签订合同时就存在

欺诈行为。西藏银华公司质证称，对该证据真实性予以确认，但对其关联性不予认可，该判决不能证明西藏银华公司与郭某签订案涉合同构成欺诈，以及郭某对于房屋实际面积为约 2600 平方米的事实是否明知，故该份判决书与本案并无关联性。

本院对于双方提交的上述证据分析认证如下：

针对西藏银华公司提交的第一组证据《西藏拉萨市天心玉酒店项目室内装饰装修设计施工图》《消防设计图纸》《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》《司法鉴定意见书》。本院认为，西藏银华公司提交的上述证据中前三份证据系其自消防部门调取，该公司在本案一、二审中并未掌握该证据，故其在本案再审阶段才提交证据的理由成立。经质证，本院对于该组证据的真实性、合法性予以确认，但对西藏银华公司有关郭某在 2017 年 3 月 29 日就知道案涉房屋实际面积与合同约定不符的证明目的不予确认。理由如下：首先，案涉

《商品房租赁合同》约定的租金及物业服务费计付依据是房屋面积，因此郭某在明知案涉房屋一至三层的面积仅约 2600 平方米的情形下，仍自愿按照 3000 平方米乘以单价支付二至三层的房屋租金及物业服务费与常理不符。其次，双方提交的由湖南大学设计研究院有限公司出具的《消防设计图》载明的设计依据 1.3.5 为《[建筑设计防火规范](#)》(GB50016-2014)。中华人民共和国[住房和城乡建设部公告第 517 号](#)《[住房和城乡建设部关于发布国家标准〈建筑设计防火规范〉的公告](#)》载明：“《[建筑设计防火规范](#)》(GB50016-2014)为国家标准，自 2015 年 5 月 1 日起实施。其中 8.3.4 条款为强制性条文，必须严格执行”。《[建筑设计防火规范](#)》8.3 为自动灭火系统部分，该部分 8.3.4 条款规定“除本规范另有规定和不宜用水保护或灭火的场所外，下列单、多层民用建筑或场所应设置自动灭火系统，并宜采用自动喷水灭火系统：•••任一层建筑面积大于 1500 平方米或总建筑面

积大于 3000 平方米的展览、商店、餐饮和旅馆建筑以及医院中同样建筑规模的病房楼、门诊部和手术部……。”郭某有关西藏银华公司自消防部门调取的图纸及合格证书中载明的一至三层房屋面积之所以为 2600 平方米是在案涉房屋无法进行自动喷水灭火系统安装的情形下，为满足消防安全检查合格的条件而将相关图纸的面积予以减少的质证意见，能够与上述国家强制标准中有关旅馆任一层建筑面积大于 1500 平方米或总建筑面积大于 3000 平方米应设置自动灭火系统，并宜采用自动喷水灭火系统的规定相印证。同时，上述内容也可与郭某提交的湖南大学设计研究院有限公司出具的《证明》中有关该公司进行消防设计时并未进行实地测量，以及郭某提交的广西三源装饰工程有限公司成都分公司出具的形成时间同为 2017 年 3 月 29 日，载明的面积为 3000 平方米的装修设计图纸相互印证。可兹证明郭某有关消防部门备案的相关设计图纸以及消防合格证载明的建筑面积为 2600 平方米是郭某为了取得消防合格证书而将案涉房屋面积予以减少具有高度的可能性。反之，西藏银华公司所称郭某在明知案涉房屋一至三层的实际面积仅为约 2600 平方米的情形下，仍自愿按 3000 平方米支付租金及物业服务费显然有违常理。综上，本院对于西藏银华公司提交该组证据拟证明郭某在 2017 年 3 月 29 日就知道案涉房屋的面积与约定不符的证明目的不予采信。

本院对于西藏银华公司提交的第二组证据，即郭某出具《承诺书》，以及刘可可的《商品租赁合同》《终止商品房租赁合同的协议书》及现场照片的真实性、合法性予以确认。该组证据可证明，西藏银华公司直至 2017 年 8 月 15 日才与案外人刘可可终止了案涉房屋一楼的租赁合同，并于当日将刘可可租赁的土特产商店交由郭某使用。鉴于本案双方在 2017 年 3 月 2 日签订案涉合同时约定的租赁范围仅为二、三层，且装修设计时西藏银华公司与案外人就一楼的租赁合同尚在履行过程中，故此时郭某就预见到一楼将交付给其使用，并进而能够确定将来

可能交付给其使用的一楼面积加上二至三楼的面积共计 2600 平方米亦与常理不符。本院对于西藏银华公司提交该组证据拟证明郭某对案涉房屋实际面积与约定面积不符，并自愿按约定面积支付租金的证明目的不予采信。另，西藏银华公司提交的该组证据除现场照片外均形成于本案一审前，且为西藏银华公司自行掌握的证据，故该公司因其内部管理原因直至本案再审阶段才提交该组证据不构成逾期提交证据的合理原因，本院对于西藏银华公司逾期举证行为予以训诫。

本院对西藏银华公司提交的第三组证据，即《申请书》及西藏自治区拉萨市城关区人民法院(2020)藏 01 民终 3473 号民事裁定书的真实性、合法性、关联性，以及证明目的均予以确认，且该组证据均形成于本案二审判决作出后。本院认为，西藏银华公司一方面对于本案审理范围以外的租金等费用主张提起另案诉讼，另一方面就本案二审判决向本院申请再审，并未违反法律规定，西藏银华公司在该起诉状中有关二审判决已生效事实的确认，亦不应认定为该公司对于二审判决所作相关认定的自认。

本院对于郭某提交的第一组证据中，载明面积为 2600 平方米的装修设计图及消防设计图的证据三性予以确认。对于 2017 年 11 月 8 日西藏银华公司向公安机关出具《情况说明》的证据三性亦予以确认。针对载明面积为 3000 平方米的装修设计图及 QQ 邮箱截屏，虽然 3000 平方米的装修设计图为复印件，且未加盖设计单位的印章，但根据本院对西藏银华公司提交的第一组证据的认证意见，郭某对于本案中之所以分别出现面积 3000 平方米及 2600 平方米的图纸的成因能够作出合理解释，且郭某在 2017 年 3 月，即签订合同当月已知悉案涉房屋实际面积与约定面积存在较大差距的情形下，仍自愿按合同约定面积支付房租及物业服务费明显有违常理，故本院对于郭某提交该组证据拟证明其在进行案涉房屋装修及消防设计，办理消防合格证时对于案涉房屋实际面积与合同约定面积不符的事实并不

知情的证明目的予以确认。另，本院认为，郭某提交该组证据是为反驳西藏银华公司提交的前述第一组证据，故为保障程序公平，不宜认定郭某逾期提交本组证据的理由不成立。

本院对于郭某提供的第二组证据即《关于支付拖欠的房租物管费及水电费的通知》《催款通知》的真实性、合法性、关联性予以确认。该组证据均形成于本案一审第一次开庭前，故郭某逾期提交该组证据的理由不能成立，本院对于郭某逾期举证行为予以训诫。

本院对于郭某提交的第三组证据，即西藏银华公司提起的另案《起诉状》的真实性、合法性予以确认，且该证据形成于本案二审判决作出后。对其证明力的认证意见与前述针对西藏银华公司第三组证据的认证意见一致，不再赘述。本院对于郭某提交的第四组证据中，湖南大学设计研究院有限公司出具《证明》的真实性、合法性、关联性予以确认。郭某提交的该《证明》形成于本案再审阶段，且该组证据亦是反驳西藏银华公司提交的前述第一组证据，故为保障程序公平，不宜认定郭某在本案再审阶段提交该证据构成逾期举证。针对唐伟钦个人出具《证明》，该证据属于证人证言。依照《[中华人民共和国民事诉讼法](#)》[第七十三条](#)之规定，证人应当出庭作证，证人有正当理由不能出庭作证的应当经人民法院许可。本案再审阶段郭某并未向本院提交证人出庭申请，其有关本院可在庭后对证人证言进行核实的申请亦于法无据，故对于证人唐伟钦的书面证言，因不符合证人作证的规定，本院不予采信。对于郭某提交的第五组证据，即西藏自治区拉萨市城关区人民法院[\(2016\)藏0102民初491号](#)民事判决书的真实性、合法性本院予以确认。但上述另案判决处理的是西藏银华公司与案外人间的租赁合同纠纷，与本案属于不同的租赁合同法律关系，且该判决仅涉及案涉房屋第三层，而案涉合同租赁范围为二至三层，故对该判决与本案的关联性本院不予确认。

本院再审查明，本案二审判决生效后，郭某于2020年12月26日搬离案涉房屋，并将拉萨市罗布林卡路25号罗林新天地A栋北边二、三楼商品房返还给西藏银华公司。

另查明，西藏银华公司已将案涉房屋出租给案外人。

本院再审查明的其他事实与原审法院一致。

本院再审认为，本案争议的焦点为：1. 关于案涉房屋租赁合同是否应予撤销的问题；2. 关于案涉租赁合同是否应予解除，如案涉合同应予解除则合同解除的事由及解除合同的法律后果。分析认定如下：

一、关于案涉房屋租赁合同是否应予撤销的问题

《中华人民共和国合同法》第二百一十六条规定“出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定用途”。结合本案，案涉房屋租赁合同约定的二、三层面积为3000平方米，而实际面积仅为2,563.53平方米，故西藏银华公司作为出租人未向承租人郭某提供符合约定面积的房屋构成违约。然而，该公司的上述违约行为是否符合《中华人民共和国民法总则》第一百八十条“一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销”规定的情形，仍是本案核心争议问题。对此，本院认为，《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》第一百零九条规定“当事人对欺诈、胁迫、恶意串通事实的证明，以及对口头遗嘱或者赠与事实的证明，人民法院确信该待证事实存在的可能性能够排除合理怀疑的，应当认定该事实的存在”。上述规定对于认定欺诈的证明标准作出了高于一般民事案件“待证事实存在具有高度可能性证明标准”的特别证明标准。本案中，虽然约定的面积与房屋实际面积不一致，但现有证据无法证明西藏银华公司存在欺诈的故意这一待证事实存在的可能性能够排除合理怀

疑。首先，根据案涉合同的约定及当事人的陈述，郭某在签订案涉合同前曾察看案涉租赁房屋，合同签订后，西藏银华公司亦向郭某提供了案涉房屋的图纸，且该公司在合同签订及履行过程中并没有阻止郭某对案涉房屋面积进行实测，同时案涉合同约定面积与实际面积相差达到 436.47 平方米，不足面积占合同总面积达 14.5%，故西藏银华公司欠缺进行欺诈的条件，其主观上存在欺诈故意这一待证事实并不能够排除合理怀疑。其次，本案现有证据并不能证明郭某在 2018 年底前已知悉案涉房屋实际面积与合同约定面积不符的事实，但郭某在未经实际测量的情况下，即在案涉合同上确认租赁面积为 3000 平方米，且其在对案涉房屋进行装修设计、消防设计以及装修施工后仍对案涉房屋实际面积缺乏了解，说明郭某在案涉合同的订立及履行过程中并未尽到正常合理的注意义务，其自身亦存在过错。退一步讲，即便西藏银华公司针对案涉房屋面积存在欺诈，但案涉合同要符合可撤销的条件，仍应满足该欺诈行为导致郭某违背真实的意思表示而签订案涉合同。结合本案，虽然案涉合同约定的租金及物业服务费的计付依据均为房屋面积，但根据郭某在合同订立及履行过程中并未对房屋面积这一合同要素引起足够重视可以看出，仅因案涉房屋实际面积与约定面积不符并不足以导致合同目的不能实现。对此，郭某自认其在 2018 年 12 月知悉案涉房屋实际面积与约定不符，但其直至西藏银华公司以欠付租金等费用为由将其诉至一审法院后方才提起撤销权主张的事实亦可予以佐证。综上，二审判决认定西藏银华公司存在欺诈的证据并未达到排除合理怀疑的证明标准，本案现有证据亦无法证明案涉房屋约定面积与实际面积不符足以影响合同目的实现，故二审判决撤销案涉合同系事实认定错误。

二、关于案涉租赁合同是否应予解除，合同解除事由以及责任承担的问题

本院认为，本案一审判决虽仅就案涉合同是否显失公平作出了分析认定，但

该判决对于郭某有关撤销案涉合同的诉请不予支持，并无不当。同时，本案一审判决认定郭某在知悉案涉房屋面积不足后拒付租金系依法行使抗辩权，故对西藏银华公司以郭某欠付租金为由主张解除案涉合同的诉请不予支持，亦无不当。根据本案一审时的合同履行情况，一审判决按照房屋实际面积计算欠付及应退的租金和物业服务费，并认定案涉合同可在按照房屋实际面积计付租金及物业服务费的前提下继续履行，进而驳回双方的其他诉请的判决结果兼顾了双方当事人的合法权益，并无不妥。因此，本案一审判决作出时，案涉合同按照实际面积继续履行仍然可行。然而，双方当事人均通过上诉方式表达了不再履行案涉合同的意思表示，本案二审中双方亦明确表示不愿继续履行合同。同时，根据再审查明的事实，郭某将案涉房屋返还给西藏银华公司后，该公司也已将案涉房屋另行出租，故案涉合同事实上已无继续履行之可能。本院认为，虽然案涉房屋面积与约定不符不构成案涉合同可撤销的法定条件，但根据《[中华人民共和国合同法](#)》[第二百一十六条](#)之规定，西藏银华公司作为出租人未向承租人郭某提供符合约定面积的房屋，且不足面积达到436.47平方米，而案涉合同有关租金及物业服务费的计付标准又是以租赁面积乘以单价构成，故本案中西藏银华公司违约在先的情形客观存在。郭某亦在本案中主张西藏银华公司未按合同约定面积交付租赁物的行为同时满足合同撤销条件和解除条件。对此，本院认为，西藏银华公司未按合同约定交付租赁物违约在先，且该公司在郭某针对案涉房屋面积提出异议并通过拒付租金方式予以抗辩后，不但未积极采取协商等方式寻求实现和解，反之该公司主动提起本案诉讼并主张解除案涉合同。因此，西藏银华公司的上述行为符合《[中华人民共和国合同法](#)》[第九十四条第二项](#)“在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务”之规定，郭某在本案中提出的西藏银华公司未按合同约定面积交付租赁物构成合同解除事由的主张成立。同时，郭

某直至 2018 年底均按照合同约定标准支付租金及物业服务费，而西藏银华公司提交的相关证据不足以证明郭某在合同签订前后及房屋装修过程中对于房屋实际面积已经知悉，根据本案现有证据不能证明郭某在明知案涉房屋面积不符合约定的情形下，未在合理期限内主张权利，故其合同解除权并未消灭。综上，双方当事人于 2017 年 3 月 2 日签订的案涉《商品房屋租赁合同》应当予以解除。

关于合同解除的法律后果及责任承担。《[中华人民共和国合同法](#)》[第九十七条](#)规定“合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失”。本案二审判决有关郭某在 2019 年 1 月至 2019 年 5 月期间欠付西藏银华公司的租金为 623,802.98 元，以及郭某在 2018 年 12 月至 2019 年 5 月期间欠付西藏银华公司物业服务费 30,762.36 元的认定，并无不当，本案双方当事人亦未就此申请再审。针对原判有关西藏银华公司应按涉案房屋二、三层的实际面积向郭某退还多收取的租金 346,680.575 元，以及多收取的物业服务费 16,585.9 元的认定，西藏银华公司辩称其向郭某提供了案涉房屋一楼部分区域作为其宾馆前台，故应将该部分面积计入案涉房屋实际面积计算房屋租金和物业服务费。对此，本院认为，案涉合同载明的租赁物范围为案涉房屋二、三层，并不包含一楼大厅，虽然郭某并未提交证据证明其有关为获得案涉房屋一楼大厅部分区域的使用权向案外人及西藏银华公司员工支付了高额费用。然而，西藏银华公司在本案中提交的由郭某出具的《承诺书》中，并无一楼面积应当计入合同总面积，以及郭某使用一楼部分区域需要支付相应费用等内容。西藏银华公司亦无证据证明双方在合同履行过程中将一楼面积计入了合同总面积，因此西藏银华公司的该项主张不应获得支持。原判有关西藏银华公司应按涉案房屋二、三层的实际面积向郭某退还多收取的租金 346,680.575 元以及多收取的物业服务费 16,585.9 元的认

定，并无不当。

针对郭某请求返还保证金及转让费的诉请，根据 2017 年 3 月 3 日的《中国银行国内汇款付款通知单》，郭祥代郭某向西藏银华公司的法定代表人陈某转账 903,000 元，该通知单附言载明为：“合同租金”。同日，西藏银华公司向郭某出具了载明金额为 300,000 元的收据。根据上述证据及双方当事人有关 903,000 元组成的陈述可证实，该笔款项的构成中除租金外，还包含有物业服务费、保证金，二审判决根据上述证据及合同约定的付款周期认定该笔 903,000 元包含三个月租金 405,000 元，三个月的物业服务费 18,000 元，以及保证金 300,000 元，并无不当。现因西藏银华公司违约导致案涉合同解除，故该公司收取的 300,000 元保证金应当予以退还。扣除前述各笔款项在 903,000 元转账中尚余 180,000 元，郭某主张该笔的 180,000 元加上其向西藏银华公司交纳的定金 20,000 元，共计 200,000 元，系其向西藏银华公司交纳的转让费，但因郭某并未提交证据证明其向西藏银华公司支付了 20,000 元定金，故二审法院对郭某主张的上述 20,000 元不予支持，并无不当。本院认为，案涉合同中并无转让费的约定，郭某亦无证据证明双方当事人就案涉合同转让费形成了合意，西藏银华公司对于尚余 180,000 元为转让费亦不予认可，因此二审判决认定余款 180,000 元为转让费，欠缺证据证明。鉴于西藏银华公司不能就其收取该笔 180,000 元的原因作出合理解释，故该款应当用于抵扣郭某欠付西藏银华公司的租金。自郭某在 2019 年 1 月至 2019 年 5 月期间欠付西藏银华公司的租金 623,802.98 元中扣除上述 180,000 元，郭某欠付租金的数额为 443,802.98 元。

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十一条第一项规定“承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成附和的装饰装修物的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处

理：因出租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，应予支持”。郭某有权主张西藏银华公司向其赔偿剩余租赁期内的装饰装修残值损失。结合郭某于2020年12月26日向西藏银华公司返还案涉房屋的事实，以及装修价值、使用期限，案涉房屋的装修残值应确定为2,737,398.64元(鉴定意见认定的案涉房屋装修价值为4,768,371.83元÷案涉合同总租期为108个月×截止2020年12月26日案涉合同剩余租期为62个月=2,737,398.64元)。鉴于西藏银华公司违约行为导致合同解除是造成案涉装修残值损失的主要原因，而郭某在合同订立及履行过程中未尽到合理注意义务对于造成案涉装修残值损失亦存在一定过错，本院酌情认定郭某应对案涉房屋装修残值损失自行承担20%的责任，故西藏银华公司应当向郭某赔偿装修残值损失为2,189,918.91元。鉴于西藏银华公司在本案中的租金主张截至2019年5月，且该公司已就后续租金另案主张，故郭某是否应当支付2019年5月以后的相关费用，不属于本案再审审理范围。同理，郭某并未就二审判决申请再审，其有关安装中央空调系统损失、安装变压器损失、小额贷款损失以及停水停电造成的工人工资损失的赔偿主张，不属于本案再审审理范围。

综上所述，西藏银华公司的部分再审请求成立，二审判决认定事实错误且适用法律不当。依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第九十四条第二项、第二百一十六条，《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》第十一条第一项，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、第六十五条第二款、第七十三条、第二百零七条第一款、第一百七十条第一款第二项，《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》第九十条、第一百零二条、第一百零九条、第三百八十八条，第四百零七条第二款之规定，判决如下：

一、撤销西藏自治区拉萨市中级人民法院(2020)藏 01 民终 662 号民事判决和西藏自治区拉萨市城关区人民法院(2019)藏 0102 民初 1109 号民事判决；

二、解除西藏银华实业发展有限公司与郭某于 2017 年 3 月 2 日签订的《商品房租赁合同》；

三、郭某于本判决生效之日起十日内向西藏银华实业发展有限公司支付租金 443,802.98 元；

四、郭某于本判决生效之日起十日内向西藏银华公司支付物业服务费 30,762.36 元；

五、西藏银华实业发展有限公司于本判决生效之日起十日内向郭某退还租金 346,680.575 元；

六、西藏银华实业发展有限公司于本判决生效之日起十日内向郭某退还物业服务费 16,585.9 元；

七、西藏银华实业发展有限公司于本判决生效之日起十日内向郭某赔偿装修残值损失 2,189,918.91 元；

八、西藏银华实业发展有限公司于本判决生效之日起十日内向郭某返还履约保证金 300,000 元；

九、驳回西藏银华实业发展有限公司的其他诉讼请求；

十、驳回郭某的其他诉讼请求。

如未按照本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

一审案件受理费 17,244.75 元，由西藏银华实业发展有限公司负担 13,450.26 元，郭某负担 3,794.49 元；一审反诉案件受理费减半收取 22,791.54 元，由郭某负担 3,213.05 元，西藏银华实业发展有限公司负担 19,578.49 元；

二审案件受理费 32,967.16 元(郭某已预交 21,034.07 元,西藏银华实业发展有限公司已预交 11,933.09 元),由郭某负担 10,827.46 元,西藏银华实业发展有限公司负担 22,139.7 元。

本判决为终审判决。

审 判 长 边 巴 拉 姆

审 判 员 马红梅

审 判 员 郑丽

审 判 员 白玛旺姆

审 判 员 丹增罗布

二〇二一年九月一日

法官助理 张文静

书 记 员 次央

©北大法宝：（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/95b2ca8d4055fce149dc2b966f1b817b10e2a20db1774fe4bdfb.html>