

# 租赁厂房，“公摊”超1000平方米

## “超大”公摊面积，租金该付吗？法院判了

《海峡导报》陈捷 曾艺轩 同法

二房东将1117.69平方米的“公摊”纳入厂房租赁合同，这租金该不该付？近日，福建省厦门市同安区人民法院审结这样一起因公摊面积过高引发的房屋租赁合同纠纷。

在这起案件中，二房东未经一房东同意，就将包括配电室、保安室等非产权面积内的部分作为“公摊”与厂房一并出租给租客，二房东是否有权就该部分“公摊”面积收取租金？

### 二房东转租 引发纠纷闹上法庭

此前，案外人厦门A公司在工业区持有一园区，内有三栋厂房。厦门某实业公司系专门从事厂房承包转租赁和物业管理的企业，2019年9月，该实业公司向厦门A公司承租其中两栋厂房，产权面积分别为2066.09平方米、3066.22平方米。

2019年10月，经过房东厦门A公司同意后，该实业公司将两厂房转租给某卫浴公司，双方签订合同约定两厂房面积合计约6250平方米(含公摊)，并承诺卫浴公司可以在园区内独门独院地使用这两栋厂房。

后来，因厂房使用问题，卫浴公司与一房东、二房东产生纠纷。经多次沟通未果，卫浴公司在租赁期内向实业公司送达《退租通知》并搬离厂房。

为此，实业公司认为卫浴公司单方解除合同、提前退租构成违约，故诉至法院要求卫浴公司支付损失费23万余元。卫浴公司则认为是实业公司交付的厂房面积与合同约定不符，且未尽到出租人应承担的义务，对其生产经营造成严重损害，故提起反诉要求实业公司承担违约责任，依法退还租赁押金20余万元。

### 1117.69平方米“公摊” 租金该不该付？

围绕“公摊”等问题，双方在法庭上针锋相对。

卫浴公司：实业公司交付的厂房实际面积仅有5132.31平方米，与合同约定严重不符，我们为此还多交了1117.69平方米的租金。

实业公司：合同约定租赁面积含公摊，包括保安室、配电房、电梯井顶部空地、厂区右侧全部通道及空地等其他部分面积，卫浴公司还能在厂区内不限位停放机动车，所以实际使用的公摊面积远不止1117平方米。

卫浴公司：实业公司承诺的“公摊”包括配电室、保安室、外围部分空地等面积大约100平方米，他们从来未明确所谓公摊是哪些，只是含糊地说能用的就用。

实业公司：你承租的是独门独院的厂区，实际也使用了部分非产权内的场地，我们约定的面积数是大致约数，并非精确数。

卫浴公司：虽约定是独门独院，但在我们承租期间，一房东新建厂房，占用了许多原来的空地，围堵了通道，以致对我们的生产经营造成巨大影响，最终我们不得不搬离案涉厂房。



### 业主才是公摊收费主体 二房东应返还租赁押金

同安法院经审理认为，本案的争议焦点为1117.69平方米的“公摊”是否属于双方租赁面积。案外人厦门A公司出租给实业公司的两栋厂房实际面积总和为5132.31平方米，且仅书面同意实业公司向卫浴公司转租两栋案涉厂房，并未允许实业公司将园区内其他任何区域转租。实业公司将园区内其他附属设施和室外空间的面积共计1117.69平方米视为所谓“公摊”计入转租面积，既未经厦门A公司事前同意，也未经其事后追认，属于无权处分他人财产权利的行为。

实业公司作为专门从事厂房租赁和物业管理的企业，应当知道其有权转租给卫浴公司的厂房面积仅为5132.31平方米，就超出的1117.69平方米所谓“公摊”面积不享有处分权。即使该部分面积拟作为公摊面积，需要收取相应的费用，收费的主体也应当是作为所有权人的业主，实业公司没有权利将这部分面积作为“公摊”面积计入厂房转租的总面积并向卫浴公司收取租金。

综上，实业公司交付的厂房面积不符，主观上存在过错，已构成违约，应承担违约责任。其要求卫浴公司承担提前解除合同

的违约责任，无事实和法律依据。另，自合同签订至搬离，卫浴公司按约支付租金，且已发出《退租通知》并搬离案涉厂房，缴清租赁期间的水电费，实业公司作为违约方无权继续占用租赁押金。

最终，同安法院依法判决，实业公司向卫浴公司返回租赁押金212500元及资金占用期间的利息，驳回实业公司的全部诉讼请求。

一审判决后，实业公司不服提起上诉。最终，厦门中院经审理后判决：驳回上诉，维持原判。

#### 法官提醒

### 租赁厂房如何避免纠纷

租赁厂房的面积往往较大，租金也较高，因此不论是承租人还是出租人，在合同履行过程中均应遵守诚实信用原则。为了避免经营过程中遭受损失和不必要纠纷，签订厂房租赁合同时，需要注意以下几个问题：

要了解租赁厂房的基本情况，如租赁厂房的实际面积与合同约定的面积是否一致，是否包含公摊及公摊的具体面积，并在合同中对面积进行明确约定。

租赁厂房时，承租人要了解厂房的权属、出租人是否有权出租厂房等问题，否则将影响到厂房租赁合同的效力，同时是否具有产权也将影响到特殊行业企业许可证的办理。

出租人是否同意承租人对租赁厂房进行装饰装修，应与出租人协商后，在合同中明确约定，并且对于租赁期限届满后或合同解除时的装饰装修的价值或费用的归属也应当进行约定。

# 安全许可证到期，燃气工程建设方为赶工期对管道下“黑手” 私接管线“偷”用136万元燃气

《新民晚报》江跃中 费璇

2022年8月，在一次例行检查中，燃气公司工作人员发现，几家大型农贸市场从未办理正规手续接通燃气管道，可市场的商铺却在使用天然气，经营者们一口咬定自家使用的是正规燃气公司提供的天然气，每月都有工作人员来收费。原来，竟是有人对燃气管道下了“黑手”，私自为这些农贸市场接通了燃气。经查，私接的燃气管道上违规安装了53只燃气计量装置，“偷用”的燃气损失金额达136万余元。日前，经上海市普陀区检察院提起公诉，被告人居某某被法院以破坏易燃易爆设备罪，判处有期徒刑11年，剥夺政治权利1年。

### 施工过程中一路“裸奔”

2018年，居某某陆续接下A公司旗下多家农贸市场的燃气建设工程项目。新建一个燃气项目需要先去燃气公司申请，燃气公司经专业勘测、评估、设计、核价后，将项目发包给具备相关资质的施工单位进行施工，竣工后再进行验收。

在按照正规流程建设完一个项目后，居某某听到A公司负责人说，他们着急招商引资，希望加快后续几个市场的项目工期。而此时，居某某的公司安全许可证到期，需要经过申请、审核，才能再次获得承接燃气工程的资质，这给本就“漫长”的工期又增加了一段需要等待的时间。急于赚钱到手的居某某，决定在施工过程中一路“裸奔”——不要资质，也不按照正规流程，私接燃气管线。

居某某多年从事燃气工程建设，自认

为具备相关经验，于是，他竟自行设计管道铺设图纸，从建筑市场和网络上购买施工耗材和燃气表，私自让公司的工程队开挖地下燃气管网，采用封闭式打孔、拆卸接口的方式，将私建管道接入燃气管网并通入商铺，再安装上自己买来的燃气表。完工后，居某某伪造了竣工证明和验收报告，顺利从A公司拿到工程尾款，每个月还自行至市场，向商户收取燃气费。

### 涉嫌破坏易燃易爆设备罪

为对案件作出准确性，进一步固定被告人行为危害性的证据，普陀区检察院向公安机关制发了详尽补充侦查提纲，引导公安机关围绕主观明知、犯罪手段、犯罪数额等方面开展补充侦查。检察院还会同公安机关、燃气公司对涉案市场停止供气，依法对涉案燃气计量装置予以扣押、检测，委托专业机构对所有涉案市场燃气系统进

行危险性评估，证实居某某在施工时采用打孔、拆卸等破坏性手段，未设置通风、燃气泄漏报警等安全设施，使用的管材不具备防腐特性。

根据专业的鉴定评估结果，检察机关审查后认为，居某某在实施盗窃燃气过程中，破坏正在使用的燃气设备，且燃气系统均存在违规行为，极易造成燃气泄漏事故，危害极大。其行为构成盗窃罪和破坏易燃易爆设备罪。根据两高《关于办理盗窃油气、破坏油气设备等刑事案件具体应用法律若干问题的解释》第四条关于“盗窃油气同时构成盗窃罪和破坏易燃易爆设备罪的，依照刑法处罚较重的规定定罪处罚”的规定，在本案中应当以破坏易燃易爆设备罪对犯罪嫌疑人居某某定罪处罚，确保罚当其罪。

2023年6月，普陀区检察院以居某某涉嫌破坏易燃易爆设备罪，向法院提起公诉，法院审理后，作出了上述判决。

### 建议拧紧燃气“安全阀”

“我们在办案中发现，本案所排铺的燃气管线遍及小区、幼儿园等人员密集场所，一旦发生燃气事故，极易造成重大人员伤亡及财产损失。”承办检察官介绍。

安全生产无小事，每一个角落都要触达。普陀区检察院对涉案的A公司及其关联子公司，逐一制发社会治理检察建议，并且以召开宣告会的方式当面送达。在宣告会上，普陀区检察院针对A公司在公共安全管理、平安队伍建设、企业风险管控方面存在的问题提出建议，A公司在整改落实后以书面方式回复。燃气公司也同步从责任落实、隐患排查、检查监督三方面着手强化工作，守牢城市运行和公共安全底线。

居某某已受法律制裁，可已经违法安装的燃气管线、设备该怎么处理？受到损害的燃气管网该如何恢复？如何加强今后的燃气安全风险排查？刑事检察部门将案件履职线索及时移送本院公益诉讼部门，公益诉讼部门即向相关部门制发检察建议，建议对涉案区域仍未拆除的燃气管道依法履行监督管理职责，及时消除燃气安全事故风险隐患，维护社会公共利益；加强对辖区内燃气使用安全状况的监督检查，及时发现并排除燃气安全事故隐患。