

房屋租赁合同

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：罗锦明 身份证号：440182197812011818

承租人（乙方）：李建嫦 身份证号：440121196906222424

根据国家有关法律、法规，甲乙双方在平等、自愿的基础上经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条 租赁标的

甲方同意将广州市越秀区二沙岛晴波路23号101房按现状出租给乙方使用，该房屋建筑面积210.4平方米（以下简称“该房屋”）。

第三条 租赁期限

3.1 租赁期限自2014年11月10日起至2034年11月9日止，共20年。

3.2 乙方向甲方支付首期租金和押金后3日内，甲方需将该房屋交给乙方使用；租赁期满或合同解除后5日内，乙方需将该房屋交还给甲方。

第四条 租金、押金、修缮费、其他费用

4.1 每月租金为10800元（大写：人民币壹万零捌佰圆整）。

4.2 押金为20000元（大写：贰万圆整）。乙方在租赁期满不再续租的，甲方将押金退给乙方（押金不计利息，但如乙方存在未结费用或房屋设备由损坏的，甲方有权在该押金内扣除）。

4.3 甲方在房屋交付前已完成修缮以下项目：清洗该房屋内所有空调并加雪种，修整花园、打扫该房屋。 修缮费为7510元（大写：人民币柒仟伍佰壹拾圆整）由乙方承担。

4.4 其他费用包括但不限于该房屋的物业管理费、水电费、煤气费、电话费、宽带费、电视费等相关费用由乙方承担。

第五条 付款方式

5.1 上述20年的租金、押金、修缮费共计2619510元（大写：人民币贰佰陆拾壹万玖仟伍佰壹拾圆整），乙方需在双方签订本合同后的两个月内转账到甲方指



定收款人罗锦明和李小娟的银行账户。

第六条 双方的权利和义务

6.1 甲方需按合同约定将该房屋交付乙方使用。未按约定交付该房屋的，每逾期一日，须按每月租金额的10%向乙方支付违约金。

6.2 如果乙方擅自改变房屋结构、用途致使该房屋受到损失的，甲方可解除本合同，收回房屋，并要求乙方赔偿损失。

6.3 乙方需按合同约定支付租金。逾期支付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金额的10%向甲方支付违约金。

6.4 甲方在租赁期间转让该房屋时，需提前2个月书面通知乙方，乙方享有该房屋的优先购买权。

6.5 租赁期间，乙方有权把该房屋的全部或部分出租给第三人，并收取租金和保证金以及相关费用，甲方不得提出任何异议。

第七条 合同生效、到期及解除

7.1 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字之日起生效。

7.2 租赁期满，乙方应结清相关费用并将该房屋交回给甲方，本合同自动解除；如乙方需继续承租该房屋，应提前30日与甲方协商，双方另行签订合同。

7.3 甲方提前解除本合同的，甲方需退还剩余租金和双倍押金给乙方；乙方提前解除本合同的，甲方不退还任何费用。

第八条 其他

8.1 在租赁期内，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，甲乙双方应按有关规定及时协商处理。

8.2 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方均有权依法向仲裁机构申请仲裁。

甲方（签章）

日期：2014年11月10日

乙方（签章）

日期：2014年11月10日



扫描全能王 创建

北海国际仲裁院 裁决书

(2019)北国仲字第 1755 号

申请人：李建嫦，女，汉族，1969 年 6 月 22 日出生，
公民身份号码：440121196906222424。

住所：广州市花都区花东镇山下村三吉堂 52 号。

委托代理人：程森，广东易恒律师事务所律师。

被申请人：罗锦明，男，汉族，1978 年 12 月 1 日出生，
公民身份号码：440182197812011818。

住所：广州市花都区赤坭镇缠岗村四队二巷 26 号。

案由：确认合同效力纠纷。

北海国际仲裁院（以下简称“本院”）根据申请人李建嫦（以下简称“申请人”）与被申请人罗锦明（以下简称“被申请人”）于 2019 年 1 月 2 日签订的《仲裁补充协议》中的仲裁条款及申请人的仲裁申请，于 2019 年 3 月 12 日受理了申请人关于确认合同效力纠纷的仲裁申请。

根据《北海仲裁委员会/北海国际仲裁院仲裁规则》（以下简称《仲裁规则》）第十三条的规定，本院于 2019 年 3 月 13 日向申请人邮寄送达了仲裁案件受理通知书、举证通知书、关于选定仲裁员和仲裁庭组成方式的函、《仲裁规则》、



仲裁员名册等材料；于2019年3月14日向被申请人邮寄送达了仲裁通知书、举证通知书、仲裁申请书及证据材料副本、选定仲裁员和仲裁庭组成方式的函、《仲裁规则》、仲裁员名册等材料。在《仲裁规则》规定的期限内，被申请人未向本院提交书面答辩及证据。

根据《仲裁规则》的规定，本案适用普通程序。

申请人和被申请人在《仲裁规则》规定的期限内均未选定仲裁员。根据《中华人民共和国仲裁法》（以下简称《仲裁法》）第三十二条、《仲裁规则》第二十三条的规定，本院院长指定于耀华、林媛、聂紫璇为仲裁员，于耀华为首席仲裁员。2019年4月1日由于耀华、林媛、聂紫璇组成本案仲裁庭。本院按照《仲裁规则》的规定，于2019年4月2日向申请人送达了告知仲裁庭组成通知书和开庭通知；被申请人于2019年4月5日拒收了上述材料，2019年4月8日，应被申请人要求，本院再次向其邮寄了上述材料，并于2019年4月11日送达。申请人及被申请人均未申请仲裁员回避。

2019年4月12日，仲裁庭依法对本案进行了第一次不公开开庭进行了审理。申请人的委托代理人程森到庭参加仲裁，被申请人经本院依法通知，无故不到庭，仲裁庭根据《仲裁法》第四十二条以及《仲裁规则》第四十四条第二款的规定，对本案进行缺席审理。

本院按照《仲裁规则》的规定，于2019年4月22日向



申请人及被申请人邮寄送达了第二次开庭通知。

2019年4月25日，仲裁庭依法对本案进行了第二次不公开开庭审理。申请人的委托代理人程森到庭参加仲裁，被申请人经本院依法通知，无故不到庭，仲裁庭根据《仲裁法》第四十二条以及《仲裁规则》第四十四条第二款的规定，对本案进行缺席审理。

申请人在两次庭审笔录中确认对本案已进行的仲裁程序包括庭前程序及庭审程序均无异议。

本案现已审理终结，现予以裁决。

一、仲裁申请与答辩

事实和理由：2014年11月10日申请人和被申请人签订《房屋租赁合同》，约定：被申请人将自己名下位于广州市越秀区二沙岛晴波路23号101房（以下简称涉案房屋）租赁给申请人，房屋租赁期间自2014年11月10日起至2034年11月9日止，共20年，每月租金为10800元，押金20000元，并对其他内容进行了约定。签订《房屋租赁合同》后，被申请人将涉案物业交付给申请人，申请人于同日向被申请人指定收款账户支付了涉案物业的租金及押金。近期每日有自称被申请人债权人的人多次上门催债，严重影响了申请人的生活居住。另，被申请人将涉案物业抵押给第三人的行为已严重侵犯了申请人的合法权益。

2019年1月2日双方签订《仲裁补充协议》，约定发生



任何争议，提请北海国际仲裁院进行仲裁。申请人认为，合法有效的租赁关系，应受到保护，申请人为保障自己的合法权益，特向贵院提起仲裁，望贵院裁如所请。

对此申请人提出如下仲裁请求：请求确定申请人与被申请人2014年11月10日签订的《房屋租赁合同》有效。

被申请人在《仲裁规则》规定的时间内未向本院提交书面答辩，亦未到庭进行答辩。

二、举证与质证

申请人举证如下：

证据1：《房屋租赁合同》，2页，证明申请人与被申请人存在租赁关系。

证据2：《补充协议》，1页，证明本院有管辖权。

证据3：《中国民生银行个人账户对账单》，3页，证明申请人已履行了租赁合同约定的义务。

申请人于第一次庭审时提交：

补充证据4：涉案房屋《广州市不动产登记查册表》，4页，证明涉案房屋权属人是被申请人。

申请人于第二次庭审后提交：

补充证据5：《居住证明》，1页，证明申请人目前在涉案房屋居住。

补充证据6：2016年3月至2019年3月的《广东增值税电子普通发票》24页，证明申请人为涉案房屋交纳广播电



视相关费用及水电费等。

补充证据 7：2019 年 3 月至 2019 年 4 月的《广东增值税普通发票》2 页，证明申请人为涉案房屋交纳电费以及物业管理费用等。

本院于 2019 年 4 月 13 日向被申请人邮寄送达了补充证据 4 及书面质证通知书，被申请人未在规定的时间内提交书面质证意见；本院于 2019 年 5 月 8 日向被申请人邮寄送达了补充证据 5、6、7 及书面质证通知书，被申请人于 2019 年 5 月 13 日提交了书面质证意见，表示对申请人提交的上述补充证据 5、6、7 无异议。

经仲裁庭核对，上述证据中的证据 3 为打印件，其余证据均与原件一致。

三、事实认定

本案经开庭审理，仲裁庭查明事实如下：

2014 年 11 月 10 日，申请人和被申请人签订《房屋租赁合同》，合同约定：被申请人同意将广州市越秀区二沙岛晴波路 23 号 101 房按现状出租给申请人使用，该房屋建筑面积 210.4 平方米；租赁期限自 2014 年 11 月 10 日起至 2034 年 11 月 9 日止，共 20 年；每月租金为 10800 元，押金 20000 元，被申请人在交付房屋前已完成修缮以下项目：清洗该房屋内所有空调并加雪种，修整花园、打扫该房屋，修缮费为 7510 元，由申请人承担；其他费用包括但不限于该房屋的物



业管理费、水电费、煤气费、电话费、宽带费、电视费等相关费用由申请人承担；上述 20 年的租金、押金、修缮费共计 2619510 元，申请人需在双方签订本合同后的两个月内转账到被申请人指定收款人罗锦明和李小娟的银行账户。

申请人提交的《中国民生银行个人账户对账单》显示，2014 年 11 月 11 日，申请人向被申请人于平安银行股份有限公司广州花城支行的账户转账 343000 元；2014 年 11 月 17 日，申请人向李小娟于中国工商银行股份有限公司广州中华广场支行的账户转账 598010 元；2014 年 11 月 18 日，申请人向被申请人于平安银行股份有限公司广州花城支行的账户转账 994000 元；2014 年 11 月 20 日，申请人向被申请人于平安银行股份有限公司广州花城支行的账户转账 481000 元、向李小娟于中国工商银行的账户转账 21500 元；2014 年 11 月 30 日，申请人向被申请人于中国光大银行的账户分别转账 43000 元、41000 元、49800 元、48200 元。以上款项合计人民币 2619510 元。

2019 年 1 月 2 日双方签订《仲裁补充协议》，约定发生任何争议，提请北海国际仲裁院进行仲裁。

另查明，涉案房屋抵押情况为：2015 年 1 月 5 日被申请人将涉案房屋抵押给中国工商银行股份有限公司广州环城支行，不动产管理部门于 2015 年 1 月 6 日核准登记（他项案号：2015 年登记字 1000390 号）。



涉案房屋查封情况为：2016年1月22日，广州市越秀区人民法院查封涉案房产，查封时效为2016年1月22日至2019年1月21日；2016年1月25日，广州市白云区人民法院轮候查封涉案房产；2016年2月3日，广州市越秀区人民法院轮候查封涉案房产，查封期限为三年，自转为正式查封之日起算；2017年7月19日，广州市白云区人民法院轮候查封涉案房产。

申请人庭后提交了一份由广州市景兴物业管理有限公司岭南会服务公寓管理处于2019年5月5日出具的《居住证明》，内容为：“兹证明中国籍，姓名李建嫦，性别女，身份证号码440121196906222424，现居住于广东省广州市越秀区二沙岛晴波路岭南会公寓23号美景阁101单元。”

广东有限广播电视网络有限公司分别于2018年12月25日、2019年4月28日、2019年5月5日为购买方李建嫦（购买地址为广州市越秀区二沙岛晴波路23号101房），开具了6张有关广播电视相关费用的广东增值税电子普通发票。

2019年3月25日，广州市景兴物业管理有限公司给购买方美景101开具了一张票面备注为“2019年1月-3月物业管理费及2019年1月-2月水费”的广东增值税普通发票；2019年4月27日，广州市景兴物业管理有限公司给购买方美景101李建嫦（购买地址为广州市越秀区晴波路23号101房）开具了一张票面备注为“2019年4月物业管理费、2019



年3月水费、2019年预收5月物业管理费及2019年预收4月水费”的广东增值税普通发票。

2019年4月29日，广州供电局有限公司开具了18张购买方均为李建嫦，[购买地址为晴波路23#（美景阁）1A]的广东增值税电子普通发票，票面显示内容为2016年5月至2019年3月的电费及期间个别月份的电费违约金。

四、仲裁庭意见

根据上述事实，仲裁庭认为：

（一）关于申请人请求确认申请人与被申请人于2014年11月10日签订的《房屋租赁合同》有效的请求。

申请人提供《房屋租赁合同》、《中国民生银行个人账户对账单》等证据，证明其作为承租方与被申请人签订了《房屋租赁合同》，向被申请人承租涉案房屋，租赁期间为2014年11月10日起至2034年11月9日止，并已于2014年11月11日至2014年11月30日支付了合同约定的20年的租金2619510元给被申请人。同时，申请人确认被申请人在合同签订后将涉案房屋交付给其使用，并根据仲裁庭的要求，提供了广州市景兴物业管理有限公司岭南会服务公寓管理处出具的《居住证明》及缴纳广播电视相关费用、物业管理费和水电费的凭证等证据，证明其仍在涉案房屋居住。仲裁庭认为，申请人提供的上述证据可以形成证据链，证明双方签订租赁合同，申请人支付租金且缴纳广播电视相关费用、



物业管理费、水电费，目前在涉案房屋居住，房屋租赁合同已实际履行的事实。而被申请人未提交证据亦未到庭对申请人的主张进行抗辩质证，故仲裁庭对于申请人的主张予以采信。同时，《房屋租赁合同》为双方当事人的真实意思表示，合同的形式与内容没有违反法律、行政法规的强制性规定。因此，根据《中华人民共和国合同法》第四十四条：“依法成立的合同，自成立时生效”的规定，申请人请求确认涉案《房屋租赁合同》合法有效，于法有据，仲裁庭予以支持。

（二）关于本案仲裁费的承担问题。

根据《仲裁规则》第五十七条第一款及第二款的规定，仲裁庭有权在裁决书中确定双方当事人应当承担的仲裁费用，仲裁费用原则上由败诉的当事人承担。庭审中，申请人明确表示本案仲裁费用应由被申请人一方承担，而申请人的仲裁请求也得到仲裁庭的支持，故本案仲裁费应由被申请人承担。

五、裁决

综上所述，根据《中华人民共和国合同法》第四十四、第五十八条之规定，仲裁庭裁决如下：

一、申请人李建嫦与被申请人罗锦明于2014年11月10日签订的《房屋租赁合同》有效；

二、本案仲裁费27713元由被申请人罗锦明承担，该费用已由申请人李建嫦预缴，本院不予退回，由被申请人罗锦



明迳付给申请人李建嫦。

以上应由被申请人罗锦明向申请人李建嫦支付的款项，被申请人罗锦明应在本裁决书送达之日起十五日内一次性付清。如义务人未能按本裁决指定的期间履行给付金钱的义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定加倍支付迟延履行期间的债务利息。权利人可在本裁决规定的履行期限最后一日起两年内，向有管辖权的人民法院申请强制执行。

本裁决为终局裁决，自作出之日起发生法律效力。

首席仲裁员：于耀华
仲裁员：林进成
仲裁员：李学斌



二〇一九年六月六日

秘 书：李雪荣



《租赁合同》解除协议

甲方：罗锦明 ， 身份证号：440182197812011818

乙方：李建嫦 ， 身份证号：440121196906222424

甲乙双方于 2014 年 11 月 10 日签订《房屋租赁合同》，约定甲方将其名下位于广州市越秀区二沙岛晴波路 23 号 101 房出租给乙方使用。现经双方协商一致，同意解除双方于 2014 年 11 月 10 日签订的《房屋租赁合同》，经双方签字后即时生效。本协议一式两份，双方各执一份。

甲方：罗锦明

乙方：李建嫦

签订日期：2019.12.19

2019 12月21日

