

广东省广州市中级人民法院

民 事 判 决 书

(2019)粤 01 民终 16568 号

上诉人（原审原告、反诉被告）：北京唐德国际文化传媒有限公司，住所地：北京市海淀区北三环中路 67 号 19 号楼。

法定代表人：李欢，经理。

委托诉讼代理人：冯伟炼、薛云华，均系广东广大律师事务所律师。

上诉人（原审被告、反诉原告）：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司，住所地：广州市越秀区流花路 117 号内自编 5 号（7 号馆 5 层）。

负责人：唐海玲。

委托诉讼代理人：刘艺、张英，均系北京市康达（广州）律师事务所律师。

原审被告：广州市城投资产经营管理有限公司，住所地：广州市越秀区流花路 117 号内自编 22 号。

法定代表人：钟伟明，董事长。

委托诉讼代理人：刘艺、张英，北京市康达（广州）律师事务所律师。

上诉人北京唐德国际文化传媒有限公司（以下简称唐德公司）、广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司（以下简称城投流花分公司）因与原审被告广州市城投资产经营管理有限公司（以下简称城投公司）房屋租赁合同纠纷一案，不服广州市越秀区人民法院（2018）粤0104民初832号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭进行了审理，现已审理终结。

唐德公司上诉及答辩称：不同意城投流花分公司的上诉，请求撤销一审判决，改判支持唐德公司一审诉讼请求，驳回城投流花分公司一审反诉请求或发回重审，并由城投流花分公司承担本案一、二审诉讼费。事实和理由：一、根据法律规定以及越秀区国规局〔2018〕747号函、〔2019〕18号函的意见，涉案房屋做电影院使用涉及到建设附属设施、扩建或结构、消防等专业管理要求，需要报规划批准。规划报批系业主（出租方）即城投流花分公司的法定及约定义务。1.根据《广东省城乡规划条例》第四十七条，出租涉案租赁物用作电影院，应保证房屋用途与建筑工程规划许可证或房产证载明用途一致。而城投流花分公司提供的《建筑工程规划许可证》记载用途为“商贸、餐饮、办公”，并不包括“影院”用途。唐德公司为此两次前往广州市国土资源和规划委员会现场咨询，均被口头答复需先办理规划调整才能作电影院使用。唐德公司基于法律规定和合同约定向城投流花分公司提出变更规划的要求于法有据。2.越秀区国规局〔2018〕747号函、〔2019〕18号函并没有明示涉案房屋在做电影院使用时不需要进行规划变

更，反而一再提出涉案房屋做电影院使用需要根据结构、消防等专业管理要求和历史建筑保护规划要求报城乡规划行政主管部门批准。而根据《广州市历史文化名城保护条例》第 36 条第（2）项规定，涉案房屋做电影院使用如涉及到建设附属设施、扩建或者结构、消防等专业管理有要求的情形，即使该房屋是历史文化建筑，也需要经城乡规划行政部门批准，并非一审认定的涉案房屋不需规划批准。综上，涉案房屋基于规划用途及房屋基本情况，为符合消防要求需要加设独立的消防电梯，属于建筑附属设施和扩建，城投流花分公司应履行规划变更手续；一审判决适用法律及对国规局函件的解读有误，导致认定事实错误，应改判或发回重审。

二、唐德公司不存在以自己行为不履行主要债务的法定解除情形，涉案房屋租赁合同因城投流花分公司未履行变更规划的在先义务，且单方解除合同并将房屋另租第三方的根本违约行为，导致合同无法履行。1.如前所述，涉案房屋进行电影院建设，以及为符合消防需要加设独立消防电梯，均需由经规划部门批准，唐德公司委托的规划设计院亦明确要求进场装修施工必须取得规划许可，唐德公司为此函告城投流花分公司，但城投流花分公司不予理会，导致唐德公司无法实际施工建设，一审对此未作查明不当。唐德公司在催促城投流花分公司办理规划变更手续的过程中，已委托前期检测鉴定、装修设计、结构改造设计、施工图审查、委托制作加固改造方案、测算拆除和恢复区域和总费用并向城投流花分公司发送了设计图纸、结构加固图纸、费用等各项成果，

积极履行了全部义务。2.唐德公司从涉案租赁房屋撤场系将行政人员撤出，搬至其他办公场地，是为开工建设做准备的行为。一审将此认定为不履行合同义务，与事实不符。3.根据双方合同第四条约定，建设巨幕影厅对涉案场馆的荷载和加固是有要求的。而从越秀区规划局的函件内容看，并未对合同约定的涉案场地经营电影场馆所需的加固、增加荷载等是否需要办理变更规划问题给予明确答复。现在涉案场馆经营的电影院不能作为定案的依据，因为前后两者设计电影院的方案不同，城投流花分公司也没有提供现在经营的电影院关于场所的任何设计加固方案。一审法院仅以其已向规划部门问询，且现场已由第三方经营电影院为由认定唐德公司构成违约，属于认定事实错误。三、城投流花分公司系单方违约解除合同。城投流花分公司于2016年12月8日承诺将房屋移交期从2016年8月1日推迟至2016年10月1日，从移交日开始计算装修期，租赁期限顺延，故开业日（起租日）和首期租金交租日也应顺延至2017年8月1日，首期综合管理费的支付日顺延至2017年3月1日。同时，唐德公司已支付了首期租金（2017年8月）和管理费（2017年3月），那么2017年4月的综合管理费应自2017年4月10前缴纳。城投流花分公司于2017年4月26日单方发出解约通知时，尚在装修期内，租金起算日和开业日均未届满，唐德公司不存在拒不履行合同义务的根本违约情形，也不存在逾期开业的情形，更不存在拖欠综合管理费超过30天的约定解除情形，故唐德公司在既无法定解除条件，又不符合约定解

除条件的情况下，单方发出解约通知，应承担违约责任。四、如前所述，城投流花分公司拒不履行法定和约定的规划变更义务在先，又在不符合法定和约定解除条件的情况下，单方擅自解除合同并将场地另租第三方，本案租赁合同系因城投流花分公司根本违约导致合同无法继续履行，涉案合同应自唐德公司一审起诉时解除，城投流花分公司应依约退还唐德公司已付租赁保证金、综合管理费保证金和开业保证金、首月租金和首月管理费，并双倍返还履行保证金。同时，城投流花分公司无权主张唐德公司违约并要求唐德公司支付装修期的使用费。另外，城投流花分公司于2017年4月26日单方解约、2017年5月5日即另行发出招租公告，并于6月12日将房屋另租第三方，此时涉案租赁合同尚未解除且约定的装修期未届满，城投流花分公司基本实现了租赁房屋的无缝衔接，根本没有损失。一审判决没收了保证金，又判令唐德公司支付6个月的装修期使用费，未考虑双方实际投入和损失，显失公平。综上，一审判决未考虑双方投入和损失，涉案合同因城投流花分公司根本违约解除，认定事实和适用法律均错误，请求二审查明事实后依法改判。

城投流花分公司上诉及答辩称：不同意唐德公司的上诉，请求撤销一审判决第一项、第二项，改判唐德公司向城投流花分公司补缴2017年2月至2017年4月的综合管理费248400元及违约金（按每逾期1日支付欠付部分0.1%直至付清为止），及装修期的使用费12420000元；并由唐德公司承担本案一、二审诉讼费用。

事实与理由如下：一、一审判决将计付综合管理费的起始时间顺延至2017年3月1日有误，损害了城投流花分公司的利益。1.合同约定综合管理费自2017年1月1日起计，该起算时间固定，与装修期、租赁期限无关。虽然《承诺书》约定顺延了租赁期限，但并未变更支付综合管理费的起始时间。该《承诺书》是在唐德公司已经拖延了3个多月不进场装修，城投流花分公司为避免其拖延导致损失扩大而作出妥协的情况下签订的。2.“免租金不免管理费”是商业物业租赁市场的一般市场原则，管理费是唐德公司接受管理服务的对价，也涉及物业管理公司的利益，城投流花分公司不同意变更或顺延综合管理费的起算时间。3.从履行合同的情况可见，双方均知悉且确认支付综合管理费的起始时间没有变化，唐德公司在其一一审提交的证据15即2017年2月24日的《关于缴纳广州流花商贸中心2017年2月物业管理费通知的回函》中也确认需要支付2月的综合管理费。二、一审判决补缴租赁物业使用费数额有误。唐德公司作为违约方应按合同约定承担违约责任。因《承诺书》约定顺延而增加的装修期，是城投流花分公司为履行合同而付出的成本，没有改变唐德公司自2016年8月1日已接收涉案租赁物业的事实，亦不能改变唐德公司从那时起使用涉案租赁物业直至2017年4月30日合同解除，而涉案租赁物一直闲置到2017年7月1日移交新承租人的事实。除却整个流花展贸中心招商进度、招商计划受到的影响，仅此11个月期间物业使用费的损失就已超出约定的10个月使用费的损失赔偿额。一审判决仅

支持 6 个月的使用费赔偿，不符合合同约定，亦未能弥补城投流花分公司的实际损失。三、一审判决调整违约金的标准有误。合同约定的违约金标准对双方均有约束力。唐德公司一审反诉答辩认为其不构成违约，不等于对违约金标准提出异议。根据《中华人民共和国合同法》第一百一十四条规定，在当事人没有明确提出调整违约金标准的情况下，一审法院不应主动审查并调整减少。四、唐德公司认为导致本案合同不能履行的原因是城投流花分公司未办理规划变更，无事实法律依据。1.根据招租公告和租赁合同的约定，承租人在不影响建筑物结构及消防规划基础上自行设计，为了满足以上设计要求而需要进行的工程改造由承租人自行完成，出租方协助办理报批手续，但出租方不承担承租方改造涉及的规划报建方面的手续和责任；2.涉案物业被广州市认定为历史建筑，根据广州市历史文化名城保护条例，该物业的实际使用用途可以与证载用途不一致，只要在使用过程中不增加建筑面积、建筑高度、不扩大基底、不改变四至、不改变外立面结构，就无须经规划行政主管部门批准；3.唐德公司作出设计方案后依约应报城投流花分公司同意后再由唐德公司负责向行政机关报批，但唐德公司直至合同解除也没有正式向城投流花分公司呈报过设计方案。根据双方租赁合同第四条约定，如果采用升顶的设计方案，应当由唐德公司制定详细改造方案，以城投流花分公司的名义报批，在取得合法手续后才可实施，相关审批及改建的风险、费用和责任均由唐德公司承担，但唐德公司的方案一直未稳定，后期

又说不升顶，要城投流花分公司调整规划。按照相关规定及规划局的回复，不升顶的话是不需要调整规划的；五、租金保证金属于履约保证金，因唐德公司原因解除合同的，城投流花分公司有权依约不返还该保证金。而且，城投流花分公司的损失比较大。

原审被告城投公司二审述称：不同意唐德公司的上诉，同意城投流花分公司的上诉及答辩意见。

唐德公司向一审法院提起本案诉讼，请求判令：1.解除双方签订的广州流花展贸中心物业租赁合同；2.城投流花分公司、城投公司退还唐德公司已支付的租金保证金 3726000 元；3.城投流花分公司、城投公司退还唐德公司预缴的首月租金 1242000 元；4.城投流花分公司、城投公司退还唐德公司已支付的综合管理费保证金 248400 元；5.城投流花分公司、城投公司退还唐德公司预缴的首月综合管理费 82800 元；6.城投流花分公司、城投公司退还唐德公司已支付的开业保证金 100 万元；7.城投流花分公司、城投公司赔偿履约保证金 4974400 元（即双倍返还）。

城投流花分公司、城投公司共同一审答辩称不同意唐德公司的全部诉讼请求。城投流花分公司向一审法院提出反诉请求：1.唐德公司向城投流花分公司补缴 2017 年 2 月至 2017 年 4 月的综合管理费 248400 元及违约金（从 2017 年 2 月 11 日起，每日按欠付金额的 0.1% 计至付清为止）；2.唐德公司向城投流花分公司补缴装修期的使用费 1242 万元（从 2016 年 8 月 1 日起至 2017 年 5 月 31 日，按每月 1242000 元的标准计）。

一审法院经审理查明：广州市越秀区流花路 117 号内自编 1 号房屋登记所有权人为广州市城市建设投资集团有限公司（以下简称城投集团公司），房屋建筑面积共 51742.5 平方米，规划用途原为展馆。

2011 年 12 月 22 日，广州市规划局核发穗规建证[2011]2784 号《建设工程规划许可证》。其中载明：建设单位为城投集团公司，建设项目为改建、扩建电梯间、楼梯间及西立面改造工程 1 宗，建设位置为越秀区流花路 117 号。该《建设工程规划许可证》附件 2《建设工程审核书》第二条为：“同意流花展馆自编 1-10 号馆使用功能按附图所示由原会展调整为商贸、餐饮、办公”。

2016 年 4 月 24 日，城投流花分公司发布《广州流花展贸中心（原广交会流花展馆）物业招租公告（二）》及《广州流花展贸中心（原广交会流花展馆）物业租赁竞投须知》。内容包括：招租方为城投流花分公司。广州流花展贸中心是广州的重点商业项目之一，座落于广州市越秀区流花路 117 号，始建于 1974 年等。本次招租物业为广州流花展贸中心 1、2、3 号馆三层部分位置及四层，建筑面积约为 8280 平方米，拟招租业态为电影院。招租方按现场现状交付，招租方提供 800KW 的供电量（供电量可按中选人实际设计并经招租方同意，可做适当调整，相关整改费用及工程由中标人负责），楼板荷载不低于 350KG/平米；竞投人须在不影响建筑物结构安全及消防规范基础上自行设计影厅，为满足影厅设计要求等需进行工程改造，由中选人自行完善，出租方协助中选人

办理报批手续，但出租方不承担中选人改造涉及的规划报建方面的
手续和责任等。

唐德公司获知上述公告后参与竞标并中标。2016年6月16日，城投流花分公司（甲方）与唐德公司（乙方）签订编号为CTZCGL-LH-营收-[2016]08号《广州流花展贸中心物业租赁合同》。合同内容包括：租赁物业为乙方向甲方承租使用的位于广州市越秀区流花路117号内自编1号的部分物业，即广州流花展贸中心1-3号馆3层部分位置及4层全部物业（具体位置及范围详见附件一）。第一条 甲方为租赁物业的出租人，乙方为租赁物业的承租人；根据广州流花展贸中心使用和管理的需要，甲方可以委托有关单位或部门处理本合同事务。第二条 租赁物业现有城市规划用途为展馆；广州流花展贸中心1-10号馆使用功能已调整为商贸、餐饮、办公（具体以穗规建证[2011]2784号为准）。第三条 租赁物业建筑面积为8280平方米；该建筑面积为双方协议确认，作为双方计算租金及处理本合同相关事务的依据。第四条 如乙方采用局部揭房顶（升高约4米）、打造三个巨幕影厅的方式对承租物业4楼进行改建，乙方应当就改建和规划调整制定详细方案，以甲方名义报相关行政管理部门审批，在取得合法手续后方可实施；有关审批部门沟通协调等相关事宜、审批风险以及改建、装饰装修涉及的相关费用与责任均由乙方承担。第五条 乙方承租租赁物业的租期为10年，即从2016年8月1日开始连续计算至2026年7月31日止；装修期10个月（含在租赁期限内），从2016年8

月 1 日起至 2017 年 5 月 31 日；起租日为 2017 年 6 月 1 日；甲乙双方同意租赁物业的租金以定额租金方式按月支付，每一会计年度结束后，计算该会计年度内定额租金总额和会计年度票房分成租金，如会计年度票房分成租金高于定额租金总额，由乙方补交差额部分。（1）定额租金标准如下：租赁期起两年内，租金标准为人民币 150 元/月/平方米，月租金为 1242000 元；每天租金的标准按照月租金/30 计算；合同有效期内，月租金标准按照每两年递增 8% 计算；定额租金按月支付，乙方应当于每月第 10 日前（如遇国家法定节假日顺延）支付当月定额租金；甲方收到租金后 3 日内，应当出具等额有效租金增值税专用发票。（2）会计年度票房分成租金：会计年度票房分成租金=会计年度总票房分成基数×分成比例 26%.....

第六条 乙方向甲方缴纳综合管理费，按人民币计算：综合管理费按月支付，费用标准为 10 元/月/平方米，即每月综合管理费金额合计为 82800 元；乙方应当自 2017 年 1 月 1 日起，每月第 10 日前（如遇国家法定节假日顺延）支付当月综合管理费；甲方收到综合管理费后 3 日内，应当出具等额有效综合管理费增值税专用发票。

第九条 自本合同签订之日起 10 日内，乙方应当向甲方缴纳履约保证金，其中包括：1.租金保证金 3726000 元（相当于首年月租金 3 倍），并缴首月租金 1242000 元；2.综合管理费保证金 248400 元（相当于首年月综合管理费 3 倍），并预缴首月综合管理费 82800 元；3.开业保证金 100 万元。

第十条 甲方有权从履约保证金中扣除乙方的违约金、赔偿金及占用费，乙

方应当在甲方扣除后 7 日内补足履约保证金，否则视为乙方未足额缴纳履约保证金；在本合同期满终止或提前解除时，须由乙方结清租金、综合管理费、水电费、违约金赔偿金等与物业使用有关的费用后 10 日内，则甲方将履约保证金余额一次性无息退还乙方，本合同另有约定的除外。第十四条 乙方须在起租日前开业，甲方在乙方开业后 7 个工作日内一次性无息退还开业保证金；如乙方未能在起租日前开业，甲方有权没收乙方的开业保证金；但因甲方违约或不可抗力导致乙方开业延迟的情况除外。第十五条 租赁物业的移交日为 2016 年 8 月 1 日；甲方有权推迟移交日，但推迟最多不应超过两个月，租赁期限相应顺延.....第十七条 甲方按附件 4、附件 5 所列现状向乙方交付租赁物业，乙方自行办理有关卫生、第二次消防、施工等审批手续，甲方提供租赁物业现有文件资料予以配合；乙方负责改造相关强弱电设施，甲方在审核同意有关方案后，应予以配合。第十九条 在租赁期限内，乙方的经营业态为电影院，经营品牌为唐德影视（乙方按附件三内容取得授权书）；工商注册字号须含“唐德”两个字.....第二十条 乙方接收租赁物业后，应当根据使用需要对租赁物业进行适当装饰装修，如乙方结合实际功能需求无法继续使用的设备设施，经双方现场确认，由乙方拆卸后移交回给甲方；租赁期间，该租赁物业内部由乙方使用的设备设施（包括甲方提供和乙方自行添置的）及内部装修的保养、维修、更新均由乙方自行负责，并承担由此产生的一切费用；由于乙方原因造成的租赁物业设备设施的损坏，

乙方应负责修复或更新。第二十一条 乙方根据使用需要对租赁物业进行装饰装修，应当将经物业管理人审核同意的方案报甲方，取得甲方书面同意，并办理合法手续后方可实施；甲方应当在收到乙方的装饰装修方案后 10 个工作日内作出审核意见；乙方自行承担相关费用和责任，如造成甲方损失（包括但不限于财产、人身安全等），应当赔偿；乙方装饰装修时甲方出具的书面同意和相应材料不表示甲方承担上述费用和责任。第二十三条 乙方为经营电影院，可以按本合同约定设立乙方项目管理公司；乙方项目管理公司注册地在广州，由乙方出资设立，法定代表人为赵军。第二十六条其他约定（四）租赁期内，为打造唐德电影公园（广州流花店）成为广州超五星旗舰航母影城，乙方开业前将向该影院投资 5000 万元，并在租赁期限内，分批次向该影院投资升级改造费用约人民币 3000 万元，累计投资总额约为人民币 8000 万元；为确保影城设备、设备均符合唐德影城华南旗舰店标准，建设不少于 15 个厅，包括至少 2 个巨幕厅，总座位数约 1825 座，并采用美国科视超高清 4K 激光放映+杜比 64.1 声道全景声技术。（五）乙方将整合各方资源，全力做好该影院的建设运营，包括：1.每年举办十次明星见面活动……（七）甲方提供租赁物业现有的房产证复印件、穗规建证[2011]2784 号文复印件、穗公消验[2012]第 2035 号文复印件、设备设施清单（详见附件四、附件五）。（八）乙方按本合同第十七条约定办理卫生许可及装饰装修的行政审批手续，甲方提供现有项目资料予以配合。第四十三条 甲方无故单

方面提前解除本合同或甲方违反本合同第二十六条第（三）款约定导致合同解除，应当双倍返还乙方的履约保证金，或按附合的装饰装修物在剩余的租赁期限内尚存在的价值赔偿乙方经济损失（具体损失金额以双方认可的有资质的第三方评估机构鉴定为准），以两者中较高赔偿额给予乙方经济损失赔偿；乙方未能按照本合同的约定支付租金、综合管理费，每逾期 1 日，按照应付而未付的租金、综合管理费的 0.1% 支付违约金；逾期超过 30 天，甲方有权采取相关管理措施（包括但不限于停止对租赁物供水供电、限制物品进出、限制人员进入等），由此产生的责任由乙方承担。

第五十二条 乙方在使用租赁物业过程中有下列情况之一，甲方有权单方面解除本合同：3.逾期缴纳租金、开业保证金、综合管理费、水电费等超过 30 日……6.未能在起租日前开业的（甲方原因或不可抗力除外）。

第五十六条 因乙方违约导致本合同提前解除的，相关事宜处理如下：1.乙方已交纳的租金、综合管理费、履约保证金、开业保证金（如有）不予退还，本合同解除前欠缴的租金、综合管理费、水电费、违约金等应当补交，给甲方造成损失的，应当赔偿；2.乙方应当补缴租赁物业使用费（如有）及装修期的使用费，该等费用总额相当于租赁物业首年 10 个月的租金；3.乙方应当按照本合同的约定交还租赁物业；4.乙方就租赁物业的物业使用所签署的全部合同文件终止履行，乙方自行结清有关债权债务，确保甲方收回租赁物业时无任何纠纷遗留等。该合同还列明乙方委托代理人为赵军。合同附件一为租赁物业位置示意图；附件二

为配套设施及开放区域图；附件三为承租人工商营业执照、法人代表身份证、品牌授权书等；附件四为房产证复印件、穗规建证[2011]2784号文复印件、穗公消验[2012]第2035号文复印件；附件五为租赁物业设施清单；附件六为客户信息备案表；附件七为“工程物管界面”，其中工程界面第2点为“甲方按现状交付。甲方提供800KW的供电量（供电量可按乙方实际设计并经甲方同意，可适当调整到1300KW，相关整改费用及工程由乙方负责），楼板荷载不低于350KG/平米”等。

其后，唐德公司（乙方）还与广州市建隆物业管理有限公司（甲方）就上述租赁物的物业管理服务事宜签订了《广州市建隆物业管理有限公司物业管理服务合同（流花展贸中心）》。

2016年6月29日，唐德公司向城投流花分公司支付了上述合同约定的租金保证金3726000元、首月租金1242000元、综合管理费保证金248400元、首月综合管理费82800元及开业保证金100万元。

2016年8月1日，城投流花分公司将涉案租赁物广州流花展贸中心1-3号馆3层部分及4层全层面积8280平方米移交给唐德公司。唐德公司入场后对涉案场地开始测量及装修设计等工作。

2016年10月27日，城投流花分公司向唐德公司发出《督促函》，称因该公司已于2016年8月1日将租赁物业移交唐德公司，但唐德公司迟迟未进场装修，要求唐德公司5个工作日内到城投流花分公司办理入场装修手续。

2016年11月14日，唐德公司及上海谊玖文化传媒有限公司共同作为股东设立的广州流花唐德影院有限公司（以下简称广州唐德公司）经核准成立。该公司即为涉案租赁合同中约定的项目公司，法定代表人为赵军，登记住所地为广州市越秀区流花路117号广州花流展贸中心1-3馆4层。2017年1月18日，唐德公司向城投流花分公司发出的《关于唐德电影公园广州流花展馆项目建设阶段委派负责人通知函》中列明赵军为总部领导。

2016年11月23日，广东省建筑设计研究院向广州唐德公司发出《关于唐德电影公园（广州流花店）结构改造说明》，称涉案流花展馆1、2、3号馆三层及以上楼层规划为办公用途，根据功能设计使用楼层（三层、四层）荷载为2.0KN/平方米，现行建筑荷载规范要求，电影院使用荷载为不小于3.0KN/平方米，因此三、四层需要进行结构加固改造等。

2016年12月8日，杨杰与赵军共同签署《承诺书》，载明：
一、甲方负责以下工程进度或交叉施工及承担相应费用：1.1-3号馆屋面附图区域光伏板的迁移及拆除费用；2.1-3号馆屋面电信、移动运营商的线路迁移及迁移费用；3.1-3号馆屋面生活水管、消防水管的迁移及迁移费用。二、甲方承诺：1.我方同意将移交日从2016年8月1日推迟至2016年10月1日；从移交日开始起算装修期，租赁期限相应顺延。三、乙方承诺确保实施以下工程及工程进度：1.负责将影院放映厅范围内楼板加固，满足使用要求，并承担相应费用；2.2017年春节前进场做结构加固施工；3.2017年5

月底前基本完成装修工程施工；4.2017年6月底前实现开业。四、甲方就乙方在租赁期限内给予最优惠的支持。该《承诺书》尾部甲方承诺人位置有杨杰签名，下方打印文字为“广州市城投资产经营管理有限流花分公司”；乙方承诺人位置有赵军签名，下方打印文字为“北京唐德国际文化传媒有限公司”。唐德公司称经核实，确认上述《承诺书》中赵军签名为其本人签字，但赵军并没有代表唐德公司对外签订合同的权限，该《承诺书》对唐德公司不具有法律约束力。

2016年12月26日，城投流花分公司向唐德公司发出《关于影院按期装修的督促函》，称贵方迟迟未进场装修，已严重影响到其它楼层商户的入场装修，同时也影响项目的整体招商进度；为配合项目整体招商及2017年7月开业计划，同时实现贵我双方于2016年12月8日的承诺，请贵司加快相关报批、施工进度等。

2017年1月16日，唐德公司向城投流花分公司发出《关于唐德流花影院装修督促函的回函》，称来函收悉，以下事宜严重影响该司进场施工：1.由于原大楼为1972年修建，结构荷载不符合影院建设要求，考虑到结构安全性，我司委托设计院反复验算，耗费大量时间甚至不惜降低品质，被迫调整数版影厅方案，为保证原大楼结构安全，维护双方利益，请贵司对房屋结构现状进行专业检测；2.根据贵司2017年1月11日移交的2011年调整的大楼规划图，我司租赁范围的三层原规划为办公室，其规划不符合建设电影院，加上需要增加影院独立消防梯，属于加建、扩建工程，

需贵司取得规划部门对该范围的功能改变审批后方可施工；3.依据租赁合同 4 条原则，如我司在不升高屋面（4 米）的情况下，贵司应独立完成该项目的规划报批与报建工作；4.我司委托广东省建筑设计研究院进行结构加固、消防设计，对方来函也明确要求进行规划报批、施工图审查后方能出施工蓝图，如未取得，我司无法进场施工；5.关于屋面光伏板的拆除至今未开始，加上屋面年久失修防水层渗漏水严重，请贵司尽快组织修复屋面；6.影院租赁范围内自动扶梯（现规划为巨幕厅）影响到我司拆除工作，请贵司提前组织好拆除该电梯工作。请贵司安排好以上工作，明确完成的时间节点，以便我司尽早组织进场施工等。

2017 年 3 月 3 日，唐德公司向城投流花分公司发出《关于再次回复督促唐德公司进场装修的函》，称贵司 3 月 1 日来函收悉，并再次申明其进场主要存在以下阻碍条件：一、规划报批更改、消防报审手续办理：1.在唐德公司影院方案不升高屋面的情况下，城投流花分公司应独立完成该项目的规划报批及报建手续；2.影城未按规定设立独立的安全出口和疏散楼梯，需要城投流花分公司做相应规划报批手续；3.涉案租赁场地楼面荷载不符合要求，需要进行结构改造加固，城投流花分公司应独立完成该房屋的相关改造加固工作；4.涉案场地规划用途为办公，不符合建设影院，须城投流花分公司调整规划用途及报消防主管部门审核通过。二、施工进场事宜：1.因租赁范围楼面荷载不满足要求，唐德公司受城投流花分公司委托进行房屋结构改造设计及施工，并依据 2017 年 2

月 13 日专题会议精神，城投流花分公司承担相关费用，唐德公司已于 2017 年 2 月 17 日将项目改造图纸及相关费用报城投流花分公司审核，至今未有任何实质性回复；2. 租赁区域大量梁存在裂纹，唐德公司已于 2017 年 2 月 21 日发函给城投流花分公司，但未收到任何回复；3. 唐德公司未在 2 月 13 日会议上答应或签署 2 月 20 日进场承诺等。

除上述函件外，唐德公司与城投流花分公司、城投公司就争议问题还召开了多次协调会，双方以电子邮件形式互发数份会议纪要或会议纪要（仅供讨论）稿，但未见双方形成共同签字确认的会议纪要内容。

在广州市建隆物业管理有限公司起诉唐德公司物业服务合同纠纷一案审理过程中，唐德公司与广州市建隆物业管理有限公司共同确认唐德公司于 2017 年 3 月 21 日撤离涉案场地。至撤场时，唐德公司并未实施对租赁场地进行结构加固或装修的施工行为。

2017 年 4 月 26 日，城投流花分公司向唐德公司发出《关于解除广州流花展贸中心物业租赁合同的通知》，称唐德公司在接收物业后一直拖延迟迟未进场装修，亦未提交装修设计方案；在城投流花分公司多次催促的情况下，唐德公司仍未按双方 2016 年 12 月 8 日签订的《承诺书》履行义务；城投流花分公司总经理一行于 2017 年 4 月 13 日前往北京与唐德公司法定代表人吴宏亮、总经理赵军会面洽谈合同继续履行事宜，会上唐德公司明确表示就合同是否继续履行的意见将在会面后三天内给予书面回复，但至

今未作回复，目前已拖欠 2017 年 2 月、3 月、4 月综合管理费本金 248400 元（未含违约金及其他），因此城投流花分公司通知唐德公司自 2017 年 4 月 30 日起解除双方签订的《广州流花展贸中心物业租赁合同》等。

一审另查明，2017 年 5 月 5 日，城投流花分公司另行发布《广州流花展贸中心（原广交会流花展馆）物业招租公告（影院）》。同年 6 月 12 日，城投流花分公司（甲方）与深圳市中影影视有限责任公司（以下简称中影公司、乙方）签订《广州流花展贸中心物业租赁合同》（合同编号 CTZCGL-LH-营收-[2017]63 号），约定：甲方将涉案广州流花展贸中心 1-3 号馆 3 层部分位置及 4 层全部物业出租给中影公司；租赁物业的移交日为 2017 年 7 月 1 日；在租赁期限内，乙方的经营业态为影院，经营品牌为中影南方国际影城（经合法授权）等。同年 6 月 22 日，城投流花分公司（甲方）与中影公司（乙方）及广东宏瑞文化发展有限公司（以下简称宏瑞公司、丙方）签订《〈租赁合同〉委托经营补充协议》，约定乙方将甲乙双方签订的《广州流花展贸中心物业租赁合同》（合同编号 CTZCGL-LH-营收-[2017]63 号）项下的全部事务委托给丙方处理，乙丙双方就《租赁合同》的履行承担连带责任等。

2017 年 10 月 9 日，广州市公安消防局向宏瑞公司作出穗公消审字[2017]第 1309 号《建设工程消防设计审核意见书》，称对宏瑞公司报送的建筑室内装修工程消防设计进行了审核（该工程位于广州市越秀区流花路 117 号，装修面积 7500 平方米，装修后作电

影院使用.....),认为该工程消防设计符合消防法规和国家工程建设消防技术标准要求,同意该工程消防设计等。2018年2月5日,广州市公安消防局向宏瑞公司作出穗公消验字[2018]第0184号《建设工程消防验收意见书》,评定上述工程消防验收合格。

2018年2月9日,宏瑞公司取得广州市越秀区文化广电新闻出版局核发的粤证放字第A03-22号《广东省电影放映经营许可证》,地址为广州市越秀区流花路117号内自编1号(1-3号馆)4层全部。同日,宏瑞公司还取得了广州市公安消防局核发的穗公消安检字[2018]第0127号《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》,载明地址同上,使用性质为电影院。

2018年4月,唐德公司以上海唐德影院管理有限公司名义向广州市越秀区城管综合执法分局流花中队举报,称涉案广州流花展贸中心(流花路117号)自编1-3号馆违反展览、办公、餐饮的规划使用用途,擅自变更为电影院使用违法等。唐德公司称一直未收到广州市越秀区城管综合执法分局流花中队的正式回复。

因本案双方对广州流花展贸中心(流花路117号)自编1-3号馆三、四层在规划用途为展览、办公、餐饮的情况下能否作电影院使用存在较大争议,一审法院致函广州市越秀区国土资源和规划局(以下简称越秀区国规局)进行调查。

2018年11月12日,越秀区国规局向一审法院作出穗规越秀[2018]747号《广州市越秀区国土资源和规划局关于流花路117号广州流花展贸中心有关规划问题的复函》(以下简称[2018]747号

函)。内容为：一、根据穗规建证[2011]2784号《建设工程规划许可证》附图所示，广州流花展贸中心1-3号馆三层、四层使用性为办公、餐饮；二、关于贵院咨询流花展贸中心开设电影院的问题，根据《广州市城乡规划条例》第四十条第二款规定，竣工并经各项验收合格投入使用的建筑物，变更房屋权属登记中房屋用途或者开展经营活动，涉及规划管理许可事项的，应当报经城乡规划主管部门批准。

2018年12月19日，城投集团公司向越秀区国规局提交《关于广州流花展贸中心多种功能使用的咨询函》称，2014年2月，广州流花展贸中心被列入广州市第一批历史建筑名单，按照《广州市历史文化名城保护条例》，我司在履行保护责任的同时享有合理利用该建筑的权利，可依法开展经营活动，历史建筑实际使用用途与权属登记中房屋用途不一致的，无需城乡规划行政主管部门和房屋行政管理部门批准；为尽早实现流花中心的盘活经营，我司将按照新的商业定位逐步引进零售、餐饮、休闲、娱乐、影院等业态；现咨询，我司可否按照《保护条例》，在符合结构、消防等专业管理要求和历史建筑保护规划要求的前提下，对历史建筑进行多种功能使用……。

2019年1月7日，越秀区国规局向城投集团公司作出穗越国规[2019]18号《广州市越秀区国土资源和规划局关于中国出口商品交易会流花路旧址多种功能使用的复函》（以下简称[2019]18号函）。内容如下：一、根据《广州市历史文化名城保护条例》第五

十二条相关规定，鼓励根据历史建筑的特点开展多种形式的利用，可以用作纪念场馆、展览馆、博物馆、旅游观光、休闲场所、发展文化创意、地方文化研究等。在符合结构、消防等专业管理要求和历史建筑保护规划要求的前提下，历史建筑保护责任人可以按照本条第二款第一项的规定对历史建筑进行多种功能使用，历史建筑实际使用用途与权属登记中房屋用途不一致的，无需经城乡规划行政主管部门批准；不增加历史建筑建筑面积、建筑高度、不扩大其基底面积、不改变其四至关系、不改变外立面或者结构的，无需经城乡规划行政主管部门批准。二、中国出口商品交易会流花路旧址（地址：越秀区流花路 115 号广州国际服装展贸中心）于 2014 年被列入广州市第一批历史建筑，活化利用过程中如涉及建设活动，应按《广州市历史文化名城保护条例》、《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》、《广州历史文化名城保护规划》等相关法律法规及相应街区保护规划的规定执行。历史建筑房屋修缮应按《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（详见附件）办理。三、保护利用过程中涉及工商、消防、环保、房屋管理、卫生防疫等专业管理问题的，应征询相关职能部门意见，并按其要求办理。

唐德公司对上述[2018]747 号函及[2019]18 号函的真实性无异议，认为根据[2018]747 号函的内容，涉案场地作电影院使用应当经规划部门批准，[2019]18 号函的回复针对用途是发展文化、休闲等，并未对能否作娱乐、影院使用作回复，且唐德公司需加设

独立的消防电梯，属于建设附属设施及改变构造，因此也需规划部门许可，另外对历史建筑的非日常修缮也应当经规划部门批准，但城投流花分公司没有向规划部门报建。城投流花分公司、城投公司认为，[2018]747号函的意思是涉及到规划管理许可事项的，应报规划主管部门批准，但本案不属于涉及规划许可事项的情况；涉案流花展馆是历史建筑，按照《广州市历史文化名城保护条例》，只有在增加面积、高度、扩大基底、改变四至、改变外立面结构才需要报规划审批；《广州市历史文化名城保护条例》第五十二条的概念是产业概念，至于餐饮、影院则是具体的经营业态，影院属于休闲场所及文化产业的经营形式之一，是符合多种用途的法律概念；至于唐德公司所称的消防梯问题，建设消防梯并不需要变更规划，如果唐德公司要修缮城投流花分公司、城投公司也可以配合，但唐德公司委托给设计院的方案就是要升顶，所以要报规划等。

为准确认定[2018]747号函及[2019]18号函的含义，一审法院再次向越秀区国规局致函，询问在不增加流花展贸中心1-3号馆三、四层建筑面积、建筑高度、不扩大其基底面积、不改变其四至关系、不改变外立面或者结构的情况下，该场馆如作电影院使用是否涉及规划管理许可事项？是否应当报城乡规划主管部门批准？2019年4月30日，越秀区国规局向一审法院作出穗规划资源越函[2019]173号《广州市规划和自然资源局越秀区分局关于流花展贸中心有关规划问题的复函》（以下简称[2019]173号函），答复

如下：流花展贸中心已于2014年被列入广州市第一批历史建筑，相关规划问题应按照《广州市越秀区国土资源和规划局关于中国出口商品交易会流花路旧址多种功能使用的复函》（穗越国规[2019]18号）有关意见办理。

一审法院认为，唐德公司与城投流花分公司于2016年6月16日自愿签订的《广州流花展贸中心物业租赁合同》是双方当事人真实意思表示，内容无违反法律、行政法规的强制性规定，为有效合同，双方均应依约履行。除此以外，赵军作为唐德公司的代表与城投流花分公司的代表杨杰还于2016年12月8日签订《承诺书》。唐德公司虽然认为赵军并无代唐德公司签订上述《承诺书》的代理权，但是，因赵军是《广州流花展贸中心物业租赁合同》列明的唐德公司的委托代理人，同时是唐德公司成立的广州唐德公司的法定代表人，城投流花分公司有理由相信赵军有代理权，故该代理行为有效，上述《承诺书》亦对唐德公司及城投流花分公司有约束力，是确定双方权利义务内容的依据之一。

上述合同履行过程中，因双方发生争议，城投流花分公司向唐德公司发出解除合同的通知并于此后将涉案租赁场地出租给他人，唐德公司亦提出要求判决解除合同的诉讼请求，可见上述租赁合同的解除已成定局，双方争议焦点在于造成合同解除的责任及具体责任清理的问题。对此，一审法院分析如下：

一、城投流花分公司在2017年4月26日向唐德公司发出解除合同通知时是否享有解除权

根据城投流花分公司在招租公告、竞投须知中对广州流花展贸中心的介绍、明确招租业态为影院，以及在租赁合同中约定乙方必须在起租日前开业、如乙方未能在起租日前开业甲方有权没收乙方的开业保证金等事实，本案租赁合同较一般的房屋租赁合同具有一定特殊性，即该合同是在广州流花展贸中心整体招商引资背景下、配合各项目具体规划而订立，城投流花分公司作为出租人的合同目的并非仅为收取租金及相关费用，涉案租赁场地作为影院如期开业以便整个项目顺利进行亦是其主要合同目的，故完成装修及各项行政审批后如期开业亦是唐德公司的主要合同义务之一。因双方在租赁合同中对于影院业态、开业时间，甚至乙方如何尽力将该影院打造为“广州超五星旗舰航母影城”、全力做好该影院的建设运营作出了详细约定，可见，对于涉案租赁合同的特殊合同目的唐德公司应当是清楚的。由于城投流花分公司以当时的现状向唐德公司交付租赁场地，而该场地原非作影院使用，唐德公司必须首先按照租赁合同约定的影院用途对租赁物进行装修改造，并取得影院所需各项行政许可后才能开业。然而，至城投流花分公司向唐德公司发出合同解除通知时，唐德公司已接收场地近 8 个月，城投流花分公司多次催促唐德公司进场装修，唐德公司仍未进行装修施工，并且未按照《承诺书》约定的在 2017 年春节前进场做结构加固施工，甚至于 2017 年 3 月 21 日撤场，其行为已表明将不继续履行主要合同义务。虽然城投流花分公司在 2017 年 4 月 26 日发出解除合同通知时双方约定的开业期限尚

未届至，但该情况已构成《中华人民共和国合同法》第九十四条第（二）项规定的，在履行期限届满之前，当事人一方以自己的行为表明不履行主要债务，另一方当事人可以解除合同的情形。因此，城投流花分公司 2017 年 4 月 26 日向唐德公司发出合同解除通知时享有解除权，双方签订的《广州流花展贸中心物业租赁合同》已于该通知指定时间 2017 年 4 月 30 日解除。城投流花分公司在该租赁合同解除后另行与他人签订业态为影院的租赁合同并不构成对唐德公司根本性违约。

二、唐德公司提出的因城投流花分公司未履行变更规划等在先义务导致其未能开展装修的抗辩理由是否成立

根据唐德公司的起诉及反诉答辩意见，唐德公司认为城投流花分公司存在租赁物荷载不符合约定、租赁物未办理好影院的规划变更手续及未办理消防梯加建的报批手续等违约行为，导致其无法进场装修。对于该第一点理由，因双方在涉案《承诺书》中约定唐德公司负责将影院放映厅范围内楼板加固，满足使用要求，并承担相应费用，即双方就此问题已协商一致，变更了租赁合同中关于租赁物荷载条件的约定，故该项抗辩理由不成立。

对于第二点理由，首先，城投流花分公司在与唐德公司签订租赁合同前已如实披露涉案租赁物权属证书登记的规划用途及经行政主管部门批准变更后的规划用途，租赁合同并未约定城投流花分公司还需负责办理变更规划用途的审批手续。其次，根据越秀区国规局[2019]18 号函及[2019]173 号函的内容，涉案租赁物已

于2014年被列入广州市第一批历史建筑，可以按照《广州市历史文化名城保护条例》第五十二条的规定进行多功能使用，在符合结构、消防等专业管理要求和历史建筑保护规划要求的前提下，历史建筑保护责任人可以按照该条第二款第一项的规定对历史建筑进行多种功能使用，历史建筑实际使用用途与权属登记中房屋用途不一致的，无需经城乡规划行政主管部门批准；不增加历史建筑建筑面积、建筑高度、不扩大其基底面积、不改变其四至关系、不改变外立面或者结构的，无需经城乡规划行政主管部门批准。再结合城投流花分公司未办理租赁物规划变更手续，而唐德公司退出后，同一场地新的承租人已取得将该场地作为影院使用的行政许可并实际开始营业的事实，唐德公司主张城投流花分公司必须先办理规划变更手续涉案租赁场地才能作为影院使用的意见证据不足，一审法院不予采纳。

对于上述第三点理由，城投流花分公司在竞投须知中告知，竞投人须在不影响建筑物结构安全及消防规范基础上自行设计影厅，为满足影厅设计要求等需进行工程改造，由中选人自行完善，出租方协助中选人办理报批手续，但出租方不承担中选人改造涉及的规划报建方面的手续和责任。唐德公司与城投流花分公司签订的租赁合同也约定，“甲方按附件4、附件5所列现状向乙方交付租赁物业，乙方自行办理有关卫生、第二次消防、施工等审批手续，甲方提供租赁物业现有文件资料予以配合”。因此，施工等审批手续应由唐德公司负责办理，城投流花分公司以现有文件资

料予以配合，唐德公司直接要求城投流花分公司负责办理与合同约定不符。

至于唐德公司在各份复函中提及的其他理由，部分理由（如租赁区域大量梁存在裂纹等）仅有唐德公司单方陈述，未有证据证明该事实存在且达到严重影响租赁合同履行的程度；部分理由（如光伏板迁移等）虽为《承诺书》约定的城投流花分公司应当负责的内容，但所涉项目较整个租赁场地的结构加固、装修而言属局部性问题，并非双方矛盾的主要方面，且《承诺书》约定为交叉施工，唐德公司以此作为其未开展整个租赁场地的结构加固、装修的抗辩理由缺乏合理性。因此，一审法院对唐德公司提出的上述各项抗辩理由不予采纳。

三、租赁合同解除后的责任清理

唐德公司与城投流花分公司签订的租赁合同约定，因乙方违约导致该合同提前解除的，“乙方已交纳的租金、综合管理费、履约保证金、开业保证金（如有）不予退还，本合同解除前欠缴的租金、综合管理费、水电费、违约金等应当补交，给甲方造成损失的，应当赔偿”。涉案租赁合同因唐德公司违约而解除，根据上述合同内容，唐德公司已向城投流花分公司支付的各项保证金应归城投流花分公司所有，故对唐德公司要求退还各项保证金（包括双倍返还履约保证金）的诉讼请求，一审法院不予支持。

关于综合管理费及其违约金，涉案租赁合同约定，每月综合管理费金额为 82800 元，乙方应自 2017 年 1 月 1 日起，在每月的

第 10 日前（如遇国家法定节假日顺延）支付当月综合管理费。同时，双方在《承诺书》中约定甲方同意将移交日从 2016 年 8 月 1 日推迟至 2016 年 10 月 1 日，从移交日起计算装修期，租赁期限相应顺延。根据上述约定，计付综合管理费的起始时间亦应顺延至自 2017 年 3 月 1 日起，因唐德公司已向城投流花分公司预交了 1 个月的综合管理费，故其还应支付 2017 年 4 月 1 日至合同解除之日即同年 4 月 30 日的综合管理费 82800 元及迟延支付该月综合管理费的违约金。对于违约金计算标准，唐德公司反诉答辩认为其不构成违约，视为对违约金标准同时提出异议。考虑到实际仅欠付 1 个月的综合管理费，城投流花分公司也未举证证明其因该项违约行为所造成损失的数额，按照每日 1‰ 计算违约金标准过高，一审法院酌情调整为参照中国人民银行规定的金融机构同期同类贷款基准利率上浮 50% 计算。

关于装修期使用费的计算，涉案租赁合同约定，装修期为 2016 年 8 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日共 10 个月，装修期满后开始计租，但如因乙方违约导致该合同提前解除的，乙方应当补缴租赁物业使用费（如有）及装修期的使用费，该等费用总额相当于租赁物业首年 10 个月的租金。因城投流花分公司承诺移交日从 2016 年 8 月 1 日推迟至 2016 年 10 月 1 日，从移交日开始起算装修期，故自 2016 年 10 月 1 日装修期起算至 2017 年 4 月 30 日租赁合同解除，唐德公司实际装修期为 7 个月。且城投流花分公司在 2017 年 5 月 5 日发布招租公告，同年 6 月 12 日就涉案租赁场地与新的

承租人签订租赁合同，空置期不足两个月。故从现有证据来看，城投流花分公司没收的各项保证金足以弥补其损失，城投流花分公司主张按照 10 个月租金计算装修期的使用费有违公平原则，该使用费应按照实际装修期计算即按照首年度 7 个月的租金计付为宜，扣除唐德公司预付的 1 个月租金，其还应支付装修期使用费 7452000 元。

综上所述，一审法院依照《中华人民共和国合同法》第五条、第四十九条、第六十条第一款、第九十四条、第九十六条、第一百零七条、第一百一十四条，《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条之规定，于 2019 年 6 月 4 日作出如下判决：一、北京唐德国际文化传媒有限公司在本判决发生法律效力之日起十日内，一次性向广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司支付综合管理费 82800 元及该款自 2017 年 4 月 11 日起至实际支付之日止的迟延给付违约金（参照中国人民银行规定的金融机构同期同类贷款基准利率上浮 50% 计算，总额以不超过未付综合管理费 82800 元为限）；二、北京唐德国际文化传媒有限公司在本判决发生法律效力之日起十日内，一次性向广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司支付装修期使用费 7452000 元；三、驳回北京唐德国际文化传媒有限公司其他诉讼请求；四、驳回广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司其他反诉请求。一审本诉受理费 89441.60 元，由北京唐德国际文化传媒有限公司负担；反诉受理费 49102 元，由北京唐德国际文化传媒有限公司负担 29054

元、广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司负担 20048 元。

经审查，一审查明事实无误，本院予以确认。二审中，双方当事人均未提交新证据。唐德公司在二审中确认如下事实：1.唐德公司于 2017 年 3 月 21 日从涉案租赁物内撤离，此前其并未向行政机关办理相关建设报批手续；2.城投流花分公司曾于 2017 年 4 月 13 日前往北京与唐德公司洽谈合同继续履行事宜，唐德公司在收到城投流花分公司 2017 年 4 月 26 日的解约函后才于 2017 年 5 月 31 日复函。

本院认为，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百六十八条、《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》第三百二十三条的规定，第二审案件应当围绕当事人上诉请求以及有关的事实和适用法律进行审查。对于涉案《广州流花展贸中心物业租赁合同》及《承诺书》的性质、效力问题，以及双方租赁合同的解除已成定局的认定，一审论述清晰，合法有据，各方当事人亦未提出异议，本院予以确认并不再赘述。针对唐德公司、城投流花分公司的上诉主张，具体分析如下：

一、涉案租赁合同解除的原因及责任归属。

本院认为，从现有证据及一审查明事实可以认定，唐德公司以城投流花分公司未履行变更规划等先义务导致其未开展装修的理由并不符合事实及合同约定，涉案租赁合同系因唐德公司原因而解除。

首先，唐德公司认为城投流花分公司应履行办理涉案租赁物

符合电影院用途的变更规划手续，不符合合同约定。城投流花分公司在与唐德公司签订租赁合同前已如实披露涉案租赁物权属证书登记的规划用途及经行政主管部门批准变更后的规划用途，租赁合同并未约定城投流花分公司还需负责办理变更规划用途的审批手续。另外，城投流花分公司还在竞投须知中告知，竞投人须在不影响建筑物结构安全及消防规范基础上自行设计影厅，为满足影厅设计要求等需进行工程改造，由中选人自行完善，出租方协助中选人办理报批手续，但出租方不承担中选人改造涉及的规划报建方面的手续和责任。唐德公司与城投流花分公司签订的租赁合同也约定，“甲方按附件 4、附件 5 所列现状向乙方交付租赁物业，乙方自行办理有关卫生、第二次消防、施工等审批手续，甲方提供租赁物业现有文件资料予以配合”。因此，施工等审批手续应由唐德公司负责办理，城投流花分公司以现有文件资料予以配合，唐德公司直接要求城投流花分公司负责办理与合同约定不符。

其次，唐德公司的上述意见亦与相关部门复函内容相左。根据越秀区国规局[2019]18号函及[2019]173号函的内容，涉案租赁物已于2014年被列入广州市第一批历史建筑，可以按照《广州市历史文化名城保护条例》第五十二条的规定进行多功能使用，在符合结构、消防等专业管理要求和历史建筑保护规划要求的前提下，历史建筑保护责任人可以按照该条第二款第一项的规定对历史建筑进行多种功能使用，历史建筑实际使用用途与权属登记中

房屋用途不一致的，无需经城乡规划行政主管部门批准；不增加历史建筑建筑面积、建筑高度、不扩大其基底面积、不改变其四至关系、不改变外立面或者结构的，无需经城乡规划行政主管部门批准。一审法院在上述复函基础上，结合在城投流花分公司未办理租赁物规划变更手续的情况下，在唐德公司退出后，同一场地新的承租人已取得将该场地作为影院使用的行政许可并实际开始营业的事实，认定唐德公司主张城投流花分公司必须先办理规划变更手续涉案租赁场地才能作为影院使用的意见证据不足，合理有据。

最后，从签约目的及履约过程来看。根据招租公告、竞投须知，以及双方在租赁合同中明确约定了影院用途、开业时间、建设及运营等内容，足以认定本案租赁合同是在广州流花展贸中心整体招商引资背景下配合各项目具体规划而订立，除获取租金外，将涉案租赁场地作为影院如期开业以便整个项目顺利进行亦是出租方的主要合同目的。城投流花分公司为实现上述合同目的，签约后不久即在合同约定的时间内向唐德公司移交了场地，并多次发函催促唐德公司尽快履约；在唐德公司拖延履行的情况下，城投流花分公司还在承诺书中给予唐德公司推迟租赁物移交日期两个月的优惠；在唐德公司撤场后，城投流花分公司还于2017年4月13日前往北京与唐德公司相关负责人员面谈；在未如期收到唐德公司及时答复后，城投流花分公司才向唐德公司发送解约通知函。上述一系列行为充分表明了城投流花分公司的履约诚意。而

唐德公司除支付了合同约定的保证金及首月费用外，自 2016 年 8 月 1 日接收场地后一直没有进场装修，这明显有违约租赁合同及承诺书相关约定；且唐德公司于 2017 年 3 月 21 日擅自撤离涉案场地的行为亦明确表明唐德公司将不再继续履行主要合同义务。虽然唐德公司上诉解释称其将工作人员撤离场地是为了方便施工，但事实上，直至城投流花分公司在 2017 年 4 月 26 日发出解除合同通知时止，唐德公司并无采取任何实际行动。基于上述事实，一审认定唐德公司的上述情况已构成《中华人民共和国合同法》第九十四条第（二）项规定的“在履行期限届满之前，当事人一方以自己的行为表明不履行主要债务，另一方当事人可以解除合同”的情形，并据此认定城投流花分公司在 2017 年 4 月 26 日向唐德公司发出合同解除通知时享有解除权，双方签订的《广州流花展贸中心物业租赁合同》已于该通知指定时间 2017 年 4 月 30 日解除，并无不当，本院予以维持。城投流花分公司在上述涉案租赁合同解除后另行与他人签订业态为影院的租赁合同，属于正当商事行为，并不构成对唐德公司的根本性违约。

另，关于唐德公司认为涉案租赁物荷载不符合约定的意见，因双方在涉案《承诺书》中明确约定由唐德公司负责将影院放映厅范围内楼板加固，满足使用要求，并承担相应费用，故双方就此问题已协商一致，变更了租赁合同中关于租赁物荷载条件的约定。此后唐德公司在回复城投流花分公司催促其装修的函件中，又提出有关城投流花分公司应独立完成租赁场地楼面结构加固以

满足楼面荷载的要求，还在一审中以唐德公司委派的负责人赵军没有代表其对外签订合同的权限为由，认为《承诺书》对唐德公司没有约束力，明显有违约诚信原则。至于唐德公司称其向城投流花分公司发送了设计图纸等，均不足以证明其已依约履行了办理相关装修改造所需的报建手续等合同义务。从现有证据来看，唐德公司关于影院是否升顶的方案并未最终确定，在此情况下，唐德公司认为其未能开工建设的责任在于城投流花分公司，显然不符合事实。

二、租赁合同解除的后果清理问题

如前所述，涉案租赁合同因唐德公司违约而解除，根据唐德公司与城投流花分公司签订的租赁合同约定，因唐德公司违约导致该合同提前解除的，“乙方已交纳的租金、综合管理费、履约保证金、开业保证金（如有）不予退还，本合同解除前欠缴的租金、综合管理费、水电费、违约金等应当补交，给甲方造成损失的，应当赔偿”，故唐德公司已向城投流花分公司支付的各项保证金应归城投流花分公司所有。一审据此判令驳回唐德公司要求退还各项保证金（包括双倍返还履约保证金）的诉讼请求，符合合同约定，本院予以维持。

至于综合管理费及违约金。基于涉案租赁合同有关综合管理费支付标准、支付时间及违约责任的约定，以及《承诺书》中有关将移交日从2016年8月1日推迟至2016年10月1日的约定，一审法院认定支付综合管理费的起始时间亦相应顺延两个月，并

酌情调低违约金标准为参照中国人民银行规定的金融机构同期同类贷款基准利率上浮 50% 计算，亦属公平合理，本院予以维持。

关于城投流花分公司上诉主张的装修期使用费问题。一审法院根据涉案租赁合同及承诺书的约定，以及城投流花分公司在与唐德公司解约后不久即成功招租的事实，并综合考虑已判令支持了城投流花分公司没收各项保证金的情况，基于公平原则，酌情判令唐德公司承担装修期使用费 7452000 元，属于一审法院依法行使自由裁量权，并无明显不当，本院予以维持。唐德公司未在二审中提交新证据以佐证其上诉主张，其不同意承担上述费用的上诉意见缺乏依据，本院不予采纳。而城投流花分公司没有充分举证证明其损失，且不能举证推翻一审上述认定，故城投流花分公司认为唐德公司应承担十个月装修期使用费的上诉意见，亦欠缺充分理据，本院不予支持。

综上所述，唐德公司、城投流花分公司的上诉请求均不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 138543.6 元，由北京唐德国际文化传媒有限公司负担 118495.6 元，广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司负担 20048 元。

本判决为终审判决。

(此页无正文)

审 判 长 刘 卉
审 判 员 赵 云 川
审 判 员 黄 嵩



二〇一九年十二月十六日

本件与原本核对无异

书 记 员 张 冰 玲
李 逸 丹