吉林省长春市人民法院

**民事判决书**

（2017）吉01民终4304号

上诉人（原审原告、反诉被告）：长春润德投资集团有限公司资产经营分公司。住所：长春市经济开发区洋浦大街3999号润德集团。

法定代表人：赵文杰，总经理。

委托诉讼代理人：王筱田，吉林中证律师事务所律师。

委托诉讼代理人：张威，副总经理。

上诉人（原审被告、反诉原告）：长春北程华瑞商贸有限公司。住所：长春市宽城区亚泰北大街3146号。

法定代表人：张勇军，总经理。

委托诉讼代理人：马丽英，吉林钟言宇德律师事务所律师。

委托诉讼代理人：翟婷婷，吉林钟言宇德律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：南京豪邦商贸实业有限公司。住所：南京市秦淮区平江府路154号六层。

法定代表人：谢建明，董事长。

委托诉讼代理人：田永富，北京世森律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：北京锐而威商业管理有限公司。住所：北京市顺义区张镇张各庄工业区路5号。

法定代表人：胡俊，董事长。

委托诉讼代理人：田永富，北京世森律师事务所律师。

上诉人长春润德投资集团有限公司资产经营分公司（以下简称润德集团）与上诉人长春北程华瑞商贸有限公司（以下简称北程公司）、被上诉人南京豪邦商贸实业有限公司（以下简称南京豪邦公司）、被上诉人北京锐而威商业管理有限公司（以下简称北京锐而威公司）租赁合同纠纷一案，不服长春市宽城区人民法院（2014）宽民初字第851号民事判决，向本院提出上诉。本院受理后依法组成合议庭公开开庭审理了本案。上诉人润德集团委托诉讼代理人王筱田、张威，上诉人北程公司委托诉讼代理人马丽英、翟婷婷，被上诉人南京豪邦公司、北京锐而威公司共同委托诉讼代理人田永福到庭参加诉讼。现本案已审理终结。

润德集团在原审时诉称：2013年1月15日，润德集团就长春火车站站前广场商业综合楼进行招商，以竞争性谈判方式择优选择投标人。同年2月北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司以联合体的身份中标。2013年5月13日，北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司作为联合体与润德集团签订《长春火车站北广场商业综合楼商业物业租赁合同》（以下简称《物业租赁合同》）。《物业租赁合同》约定：（1）第2.1条：租赁期限为15年，租金及物业费按半年缴纳；（2）第2.2.1及2.2.2款：2013年5月13日—2014年8月12日，年租金价格为780万元，物业费600万元；（3）第5.1款：租金的付款方式采取上打租的方式，自合同签订后30日内，乙方应向甲方缴纳首次租金及物业费，以后每半年租期届满前30日，乙方应向甲方缴纳下半年租金及物业费。依上述三项约定，北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司应于2014年1月13日前向润德集团支付首年下半年的物业租金及物业费用共计人民币690万元，对此润德集团曾多次向北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司进行催缴，但北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司一直拒绝履约。

《物业租赁合同》中还约定：第11.2款：乙方应按合同约定向甲方支付房屋租金及物业费用，每迟延一日，乙方应按欠缴金额的千分之三向甲方支付违约金，超过三十日仍未支付租金，视为乙方放弃承租权，乙方应按欠缴金额20%向甲方支付违约金，甲方对该合同享有单方解除权，并有权收回物业进行自营或转租，乙方所投入的设备无偿归甲方所有，同时甲方有权要求乙方赔偿因此给甲方造成的损失，违约金及乙方应赔偿给甲方的损失费用，甲方有权在乙方的履约保证金中扣除，履约保证金不足以支付违约金及损害赔偿金的，甲方有权通过法律途径向乙方追缴。

依上述条款约定，北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司已逾期超过三十日仍未支付租金及物业费，因此润德集团享有单方解除合同的权利；此外，北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司还应支付润德集团逾期给付租金及物业费用的违约金；并且北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司应返还租赁的房产及物业，其为经营所需要投入的配套设施（包括但不限于消防、用电等设施）应无偿归甲方所有。

综上，鉴于北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司的行为已给我方造成了严重的损害，我方于2014年3月25日向北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司发出《通知》，要求北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司支付拖欠的年租金及物业费用并支付相应的违约金，但北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司仍然拒绝履约。我方认为北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司的行为已构成严重违约，给我方造成了巨大的经济损失，损害了我方自身的合法权益。现我方提起诉讼,请求判令：1.解除我方与北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司签订的《长春火车站北广场商业综合楼商业物业租赁合同》；2.判令北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司连带支付拖欠我方的房屋租金及物业费用，从2014年2月13日计至2014年5月12日为345万元，应计至三方返还房产及物业之日止；3.判令北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司连带支付我方逾期支付租金的违约金，包括逾期三十日内的违约金62100元及逾期三十天后的违约金，应按欠缴租金的20%计至北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司返还房产及物业之日止；4.请求判令北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司返还租赁的房产及物业，北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司为经营所需投入的一切设备、配套设施及装潢等无偿归我方所有；5.本案诉讼费用由北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司承担。

南京豪邦公司在原审时辩称：在租赁合同中，谈判和签约还有履行，均是北程公司和润德集团沟通的，我们对他全部的过程都不是很清楚，租赁我们在这里不享受权益，因此我们也不承担任何的义务，所有的对诉讼请求的看法和抗辩，我们都以北程公司的（意见）为准。

北京锐而威公司答辩意见同南京豪邦公司。

北程公司在原审时答辩称：一、润德集团提出解除合同没有任何依据，依据合同约定，只有在北程公司违约时润德集团才能单方解除合同。本案中，润德集团交付的房屋应当具备应有的使用性能，无任何瑕疵，这是润德集团的先合同义务，但润德集团提供的房屋至今尚存在重大瑕疵，润德集团未完成合同义务，违约在先，我方有权行使先履行抗辩权，拒付租金。二、我方已经依合同约定，于2013年6月17日向润德集团支付了690万元的租金，履行了合同约定的付款义务，不存在任何违约行为，第二期房租未支付，是行使先履行抗辩权。三、因我方不存在违约行为，第二期房租未支付，不应当支付任何违约金。四、我方为经营所需投入的一切设备、配套设施及装修，是我方因经营所需按照合同约定的十五年租期年限设计投资的，现合同履行不足一年，润德集团的诉讼请求显失公平。

北程公司在原审时反诉诉称：2013年5月13日，北程公司作为联合体之一与润德集团签订《长春火车站北广场商业综合楼商业物业租赁合同》。合同约定：（1）第2条，租金及物业费按半年缴纳，2013年8月13日-2014年8月12日，年租金价格为780万元，物业费600万元；（2）第6.1款，合同签订之日起3日内，北程公司向润德集团支付保证金500万元整；（3）第3.1款，润德集团对该物业拥有独立所有权；（4）第7.4款，润德集团承诺交付物业无工程质量问题，物业在使用过程中出现质量问题，润德集团承担维修义务，因物业质量问题影响租期的应相应顺延；（5）第7.2款，润德集团确保北程公司承租的物业水电到位，使北程公司能经营使用。

依据上述第（1）、第（2）条约定，北程公司如期缴纳了第一期租金690万元及保证金500万元，但是润德集团交付的房屋存在如下问题：

第一、润德集团在招标时隐瞒房屋已经抵押的事实（北程公司是在意向合作单位肯德基提出质疑后方才了解房屋被抵押的事实），润德集团故意隐瞒抵押事实的行为足以影响北程公司在订立合同时作出真实意思表示，北程公司的行为构成恶意欺诈，依据合同法的有关规定，北程公司有权请求撤销该合同。

第二、因润德集团交付的房屋消防、电梯、空调、电网线路等设备不具备使用条件，多次交涉未果，北程公司为经营需要，不仅投入了巨额资金进行维修改造（现房屋已具备经营条件），而且被迫延期开业，给北程公司造成了不良影响和经济损失。

第三、因房屋被先期抵押、电梯设备存在安全隐患、三楼漏水严重等问题，许多意向合作单位拒绝与北程公司签订合作经营协议，已签订合作经营协议的多家单位解除合同、赔偿损失，给北程公司的经营造成了巨大损失。

综上，鉴于润德集团在签订租赁合同过程中存在恶意欺诈行为，故北程公司依据合同法第五十四条的规定请求人民法院依法撤销北程公司与润德集团之间签订的租赁合同，并依据合同法第五十八条、第一百一十三条的规定要求润德集团赔偿因其违约行为而给北程公司造成的各项损失。请求如下：1.撤销北程公司与润德集团签订的《物业租赁合同》；2.判令润德集团向北程公司赔偿北程公司为履行合同而发生的装修、改造等费用28575059元；3.判令润德集团赔偿北程公司因所交付房屋存在抵押、不符合经营使用条件等情形，致使商户解除合同而产生的经济损失4878142.15元；4.依法判令合同租期以商户实际有效经营期间计算，双方互补差价；5.2014年10月8日—房屋实际交接日的全部管理费用约251096.43元由润德集团承担；6.依法判令润德集团向北程公司返还保证金500万元；以上共计38704297.58元。7.本案的诉讼费、鉴定费由润德集团承担。

润德集团在原审时针对反诉答辩称：一、涉案房屋抵押不构成合同法第五十四条中的欺诈，北程公司的撤销权不成立。1.北程公司所谓的因欺诈而撤销合同，完全是为了减少自身经营损失而找借口。合同法第五十四条中的欺诈，指的是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，使对方因此做出了错误的意思表示。欺诈订立的合同构成要件为：（1）必须有欺诈的故意，即行为人明知自己告知对方的情况是虚假的，且会使对方陷入错误的意思表示，而希望或者放任这种结果发生的心理态度。（2）必须实施了欺诈的行为，即行为人将其欺诈故意表示于外部的行为。（3）受欺诈人因欺诈而陷入错误，并基于错误而为意思表示。众所周知，物权具有公示性，涉案房屋抵押的事实，并不是润德集团可以隐瞒的，也没有必要隐瞒，是很轻易可以查询的公开信息，并且，在双方签订合同时，土地证、产权证复印件作为合同的附件之一，显然润德集团没有隐瞒的故意。任何租赁合同，承租人在签订租赁合同之前都会核实出租人相关产权证件，以确保为租赁房屋产权所有人。另，涉案房屋是否存在抵押，并不会对润德集团的承租权造成实质性影响，因此房屋上是否设定了抵押权并不是北程公司是否签订了《物业租赁合同》的考虑因素。也就是说，北程公司没有因此做出错误的意思表示。2.合同中明确权利瑕疵担保条款，不会因所有权变动影响租赁，同时承租人享有拒付租金的抗辩权。租赁合同3.2条：商业物业租赁期内甲方有权将物业转让（包括银行贷款或其他融资活动）……甲方确保物业的抵押行为不影响乙方的正常经营，并确保买受方承接本合同甲方的权利义务继续履行本合同“9.1.1条”甲方保证所提供的租赁物……保证不因租赁房屋发生的产权纠纷、产权变动以及与他人的纠纷影响乙方对租赁物的正常经营使用。“9.1.2条”在租赁物继受人未承诺继续承接本合同权利义务前，乙方有权拒缴租金及物业费。上述条款已经明确，润德集团确保抵押行为不影响北程公司的正常经营和使用。3.北程公司所谓的各项损失，与房屋抵押事实没有因果关系。根据北程公司上次庭审和反诉状中自认，其知道涉案房屋抵押的时间为2013年8月6日，假设北程公司陈述是真实的，从对方提供的多个书面函件中，2013年11月18日报告，25日会议纪要，由其2014年4月15日的《请示》中，可以看出，北程公司经营进入瓶颈期，并提到影响其经营的6个因素，并未提到与房屋抵押有关，更能证明房屋抵押与北程公司的经营不存在因果关系，房屋的抵押并不是北程公司不能正常经营的因素。并且，其中一份函件明确说出要解除部分商户的合同重新计算租期。从上述证据可以认定，本诉过程中，北程公司所举的14份所谓因抵押解除合同的证据完全是伪造的。

相反，从双方交接过程中，润德集团新取得的证据看，北程公司总经理谭志与亲友谭洪强于2013年9月15日签订《门市租赁合同》（门-2013-A01）、与牟国强于2013年11月1日签订《门市租赁合同》（门-2013-E07）、与谭红于2013年10月1日签订《精品门市租赁合同》中的第1.4款均已经明确写明该房屋已经抵押。如果说，上述14份合同的解除，是由于没有披露房屋抵押的事实，那么，该14份合同签订的时间为2013年8月6日知道抵押事实后，为什么只在自己亲友的合同中披露该事实，而故意不告知另14位商户，可以认定北程公司存在主观故意。

另，从该案的事实上讲，房屋抵押的事实，早在招投标的过程中润德集团就明确告知过北程公司的法人张勇军。从权利设置目的看，抵押权是以抵押物的交换价值优先受偿，追求的是抵押物的交换价值，并不要求转移抵押物的占有，亦不享有对抵押物的处分权，承租人对房屋在租赁期间内享有占有、使用的权利，在出租人出卖房屋时享有优先购买权，抵押权与承租人的优先购买权并不冲突，更不会影响承租人的租赁权，所以，不论抵押权的设立在租赁合同成立前后，均不会影响承租人的租赁权。

所以，润德集团不存在欺诈行为，北程公司也没有因此做出错误的意思表示，并不构成合同法第五十四条中的欺诈，北程公司主张我方存在恶意欺诈行使撤销权不能成立。另，北程公司自知道抵押事实后，未在法定一年的除斥期间内行使撤销权，其撤销权已经消灭。

二、无论撤销与否，根据合同约定，北程公司所发生的装修改造费用均应由其自行承担。

首先，北程公司在反诉状中已经认可经维修改造后房屋已具备经营条件，根据招标文件《在竞争性谈判公告》第三条第2款现状招商“……所发生的一切费用由中标人自行承担”明确了房屋需要进行维修、维护、改造后，达到国家消防、经营等方面的要求后方可使用，润德集团已经进行了告知义务，即现有房屋存在不经维修无法正常使用的风险。租赁合同7.4条约定，润德集团按物业现状交付北程公司。物业在使用过程中出现工程质量问题，润德集团负责维修、维修行为影响使用的，租期相应顺延；合同9.1.3条约定，润德集团负责对房屋主体结构、外立面自然损坏及南北市政通道进行维修；第9.2.10条约定，北程公司承担物业范围内的电力、水利、消防、采暖等基础设施维修。因此，根据合同约定，润德集团所进行的维修义务主要是对房屋主体结构，外立面自然损坏及市政南北通道；北程公司装修改造均为其合同义务，其在投标前就已经知晓中标后将会承担相关的维修改造费用，北程公司对物业的情况是明知且认可的，其对物业进行的任何装修改造均与润德集团无关。故不应由润德集团承担该笔费用。

其次，北程公司要求润德集团赔偿装修改造费请求的基础是租赁合同被撤销，如前所述，租赁合同合法有效不符合可撤销合同的要件。根据双方的租赁合同11.2和11.5约定及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，出租人可以解除合同及《最高院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释》第十一条承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成符合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：（二）因承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修残值损失的，不予支持。但出租人同意利用的，应在利用价值范围内予以适当补偿。

虽然北程公司一直强调因7.4条约定物业在使用过程中出现工程质量问题，润德集团负责维修，维修行为影响使用的，租期相应顺延，该条中的约定工程质量问题，主要指合同9.1.3条约定的维修义务，同时，合同法第221条规定租赁物需要维修的，承租人可以要求出租人在合理期限维修，出租人未履行的，承租人可自行维修，维修费由出租人负担。北程公司提出的工程质量问题即消防、空调、电力等方面问题均属于北程公司自行维修的义务，与润德集团无关，其更不应以此作为拒付租金的理由。故根据合同约定及法律规定，在北程公司无正当理由未付租金的情况下，润德集团可以单方面解除合同，基于北程公司的违约行为，剩余租赁期内装饰装修残值损失，应由其自行承担。

最后，北程公司主张的装修改造费的依据是通汇公司出具的《关于长春北程公司商贸有限公司北站综合楼装修改造工程的鉴定报告》，该鉴定金额过高，与实际不符，润德集团已提出异议并要求重新鉴定，该鉴定报告的结论不能作为北程公司装修改造费的依据。

三、北程公司要求的赔偿因商户解除合同而产生的经济损失缺乏事实与法律依据。

从双方的信函往来来看，在上次庭审中北程公司提的调查报告，称在与肯德基洽谈租赁事宜于2013年8月6日才知道房屋抵押事实的，因存在抵押事实，肯德基未签约。该调查报告未显示肯德基因房屋存在抵押而未签约。事实上，一直与餐饮门市洽谈的是北京锐而威公司而不是北程公司，肯德基未租赁的原因在于北京锐而威公司与北程公司合作关系尚未明确，而不是房屋存在抵押事实，但其并未提到房屋抵押对房屋使用和招商有任何影响，其经营出现困难是因其内部原因及外部商业环境导致，而不是因房屋抵押事实影响；另外，北程公司在庭审中提出租赁合同损失统计，该统计上的14个商户的合同签订时间均在2013年8月6日之后，如果北程公司是在2013年8月6日才知道房屋抵押事实的，那么，未向14个商户披露抵押事实的是北程公司，同时，根据其与次承租人谭洪强2013年9月15日的《门市租赁合同》1.4条看，其已经明确房屋存在抵押事实，该14份租赁合同因隐瞒抵押情况而解除在于北程公司的故意隐瞒，其应该自行承担因其故意隐瞒而解除合同的损失。另外，《门市租赁合同》第10.2条，商户享有解除权的条件为北程公司未尽房屋维修义务，严重影响使用的或者租赁期间有第三人对租赁房屋主张权利影响使用或者收益的。如前述，修缮义务为北程公司自身义务，其不履行义务导致商户解除合同应由其自身承担损失。

四、关于合同租期以商户实际有效经营期间计算，双方互补差价的问题。

商户租赁合同是与北程公司签订的，商户与北程公司是转租合同的合同相对人，同时，如前所述，商户与北程公司解除租赁合同的责任在于北程公司隐瞒抵押事实，未尽到合同相关义务，并不在于润德集团。另外，润德集团与北程公司之间的租赁合同解除后，商户即次承租人，其与北程公司之间租赁关系也归于消灭，商户占有房屋属于无权占有，负有腾房义务，逾期腾房的，应当向出租人即润德集团支付占有使用费。因此，北程公司主张的相互补差价款并没有事实基础和法律依据。

五、北程公司要求支付房屋实际交接日的管理费缺乏事实、法律依据。

如前述，《物业租赁合同》合法有效，润德集团在北程公司拖欠租金的情况下，可以行使解除权，北程公司的损失也应由其自行承担；管理费用合同中并无约定。另外，根据租赁合同11.5条约定，北程公司在润德集团单方面解除合同要求撤离之日起30日内撤离，每延迟一日应该向润德集团按上一年度租金及物业费的千分之三支付违约金，超过30日的按上年度租金及物业费的20%支付违约金；合同及法律并未约定管理费。

六、保证金应否返还。

租赁合同11.2、11.5约定违约责任，违约金及乙方应赔偿甲方的损失费，有权在履约保证金中扣除，不足以支付的，甲方有权通过法律途径向乙方追缴。在北程公司违约的情况下，润德集团可以解除合同，并在保证金中扣除相关违约金及损失费，保证金的作用是保证合同按约定履行，并且保证北程公司按期交纳租金按约定履行合同中约定的维修义务，在其违约的情况下，保证金不应返还，应优先扣除相关违约金及损失费。

综上，北程公司的反诉请求缺乏事实及法律依据，请求法院驳回其反诉请求。

经原审法院审理查明:争议的长春站北广场商业综合楼的所有权人为长春润德投资集团有限公司。该房产于2004年建成，2012年5月31日，长春润德投资集团有限公司以争议房屋作为抵押物，向中国开发银行股份有限公司申请抵押贷款14亿元，贷款期限为15年。

2012年12月25日，吉林正清和工程项目管理有限公司受润德集团的委托作为润德集团的招标代理机构对外发出《长春火车站站前北广场商业综合楼招商竞争性谈判公告》，公告提出“长春站站前北广场商业综合楼招商采用竞争性谈判方式择优选择投标人”。该公告就招商项目状况、合同租期、项目招商要求、投标报名方式等做出了具体规定和要求。

2013年1月8日，南京豪邦公司、北京锐而威公司、北程公司三方达成协议，自愿组成长春北站项目联合体，并以联合体的身份共同参加长春火车站站前北广场商业综合楼招商，并对招商项目进行投标。三方约定，以南京豪邦公司作为长春北站项目联合体牵头人。同日，联合体以南京豪邦公司作为投标人，授权张勇军作为谈判代表对长春火车站站前北广场商业综合楼招商项目进行投标。

2013年1月30日，润德集团与吉林正清和工程项目管理有限公司共同对外发布了《长春火车站站前北广场商业综合楼招商竞争性谈判结果公示》，以南京豪邦公司作为牵头人的联合体（联合体方：北京锐而威公司、南京豪邦公司、北程公司）为中标候选人，公示期为三日。

2013年2月4日，润德集团与吉林正清和工程项目管理有限公司共同对外发布了《长春火车站站前北广场商业综合楼招商竞争性谈判中标通知书》，中标单位为以南京豪邦公司为牵头人的联合体（联合体成员为南京豪邦公司、北京锐而威公司、北程公司）。

2013年5月13日,润德集团与南京豪邦公司、北程公司、北京锐而威公司签订了《物业租赁合同》。合同约定润德集团为出租方简称甲方、北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司为承租方简称乙方。合同主要内容：

1.租赁场地

1.1：商业物业地址：位于长春站北出口，东临九台街、西邻凯旋路客运站、北邻铁北二路。

1.2.该物业类型为商业用房，结构为框架，产权证注明面积为33514.92平方米（物业分为地上一、二、三层，实际使用范围以甲、乙双方的现场确认为准）。

1.3：用途为商业经营。

2.租金、物业费和租赁期限

2.1.租赁期限为15年，租金及物业费按半年缴纳。

2.2 第一部分为2013年—2017年前五年租金及物业费缴纳。

2.2.1 2013年5月13日—2013年8月12日为装修期，装修内免交租金。

2.2.2 2013年8月13日—2014年8月12日，年租金价格为780万元，物业费600万元。

2.2.3 2014年8月13日—2015年8月12日，年租金价格为918万元，物业费600万元。

2.2.4 2015年8月13日—2016年8月12日，年租金价格为1069.8万元，物业费600万元。

2.2.6 2017年8月13日—2018年8月12日，年租金价格为1420.458万元，物业费600万元。

2.3 第二部分为2018年—2027年，租金及物业费每五年调整一次。

2.6 甲方承诺，甲方根据本合同向乙方收取的全部费用已包含在本合同所约定的范围内，租赁期间，在未与乙方达成一致之前，甲方不得以任何名义加收其他费用。

3.产权及租赁期限保证。

3.1 甲方保证该物业产权清晰，对该物业拥有独立所有权。

3.2 商业物业租赁期内甲方有权将该物业转让（包括银行贷款或其他金融活动），但甲方进行转让、银行贷款或其他融资活动应书面告知乙方，在乙方明确表示放弃优先购买权后，在不影响正常经营及遵循买卖不破租赁的原则下，甲方确保物业的抵押行为不影响乙方的正常经营，并确保买受方承接本合同甲方的权利义务继续履行本合同。

（中间条款略）

5、租金、物业费、相关费用及付款方式

5.1 付款方式采取上打租的方式，本合同签订后30日内，乙方应向甲方交纳首次租金及物业费，以后每半年租期届满前30日乙方应向甲方交纳下半年租金及物业费。

5.2 乙方租赁该物业自行承担包括但不限于水、电、采暖等相关费用。水、电由乙方负责安装分支计量设施，乙方交纳分支部分的水、电费用（需分摊损耗），乙方应按长春市供暖相关规定向供暖单位缴纳供暖费用。

5.3乙方负责承担物业室内的维修、维护、保养等产生的一切费用。甲方负责对物业维修、维护、保养进行监督检查，甲方不承担任何物业室内维护管理方面的费用。乙方未能及时履行维修义务的，甲方有权派人另行维修，维修费用从履约保证金中扣除，乙方应在交纳下半年度租金时将履约保证金补齐。

5.4 装修期为从房屋交付之日起3个月，租金自房屋交付之日起第4个月开始计算。装修期内，乙方无需支付租金。装修期内发生的乙方实耗水、电费用由乙方承担。如果乙方在装修期内经甲方确认允许的装修施工因甲方原因受阻，甲方应负责解决，同时，甲方可相应顺延装修期。

6、保障措施

因甲方出租物业为国有资产，甲方为便于监督管理，避免乙方在违约后，其他租赁业主向甲方主张责任，从而造成不良的社会影响，特作出如下决定，乙方自愿接受如下约定：

6.1 履约保证金：签订本合同之日起3日内，乙方应向甲方支付履约保证金人民币500万元整。乙方未按合同约定支付履约保证金，应按每日人民币三万元向甲方支付违约金，超过15日仍未交付，甲方有权单方解除本合同。履约保证金待合同期满后，甲方扣除相应费用后无息返还给乙方。

7.物业交付

7.1 甲方应于2013年5月13日将该物业整体交乙方装修和使用。

7.2 甲方确保乙方承租的物业水电到位（费用乙方自理），使乙方能经营使用。

7.3 甲方在交付物业时，应将其拥有的物业工程资料交付乙方。

7.4 甲方按物业现状将物业交付乙方，甲方承诺物业无工程质量问题。物业在使用过程中出现工程质量问题，甲方承担维修义务。如因甲方维修影响乙方对该物业的正常使用，甲方应顺延乙方受影响部分的租期。

8.装饰装修

8.1由乙方自行装修该物业（包括照明设备及其他用品用具等），装修前乙方应先通知甲方，并附上图纸说明，相关部门批准后，在征得甲方许可后方可进场施工。乙方如没有得到甲方的允许，不得对该物业做任何结构的改变。乙方违反以上规定，甲方按其对建筑物的妨碍或损害程度，有权要求乙方立即停工或者整改，乙方未立即停工或整改，甲方有权单方解除此合同。如确因乙方经营需要，必须改变原结构或设备设施位置，乙方需向甲方提交书面改造报告及相关部门审批文件，甲方在接到三日内给予是否同意的书面答复。

8.2装修期间，乙方应要求施工单位服从甲方监督管理，并由乙方承担洁场费用。

8.3在合同终止（包括合同自然终止和因乙方违约导致的合同解除）后，乙方在不影响甲方设备正常运转的前提下，可将其投入的、大型的、可拆卸的设备设施搬离，其他设备、设施等归甲方所有。

8.4装修期间水、电费用，由乙方自行承担，如乙方未按时缴纳水电费用，甲方有权在履约保证金中扣除。

8.5装修期间，乙方应采取相应的安全措施，如乙方装修期间给本方、甲方或不特定的第三人造成人身伤害和财产损失，乙方承担全部责任。

9.甲、乙双方的权利义务

9.1甲方权利义务

9.1.1甲方保证所提供的租赁物在租赁期内不另行出租给第三方，保证不因租赁房屋发生的产权纠纷、产权变动以及与他人的纠纷影响乙方对租赁物的正常经营使用。甲方应严格履行本合同约定的义务，不得做出有碍乙方营业的行为，由此造成乙方的经济损失由甲方赔偿。

9.1.3甲方负责对非因乙方或第三方原因造成的房屋主体结构及外立面自然损坏进行维修，对位于东、西耳房的电力控制室和消防水源进行监管，对进入长春站北站房商业综合楼的南北市政通道进行维护，上述维修、维护费用由甲方自行承担（费用来源：乙方交纳的物业费）。

9.1.7自乙方进场装修之日起，如乙方需要，甲方根据乙方的要求，协助乙方办理与房屋相关环保、水、电(包括水电增容)、通讯、消防、卫生、绿化及其他规定的申请报批手续，乙方保证装修施工符合政府相关规定及不改变房屋主体结构和安全性能，费用由乙方负担。乙方办理与经营有关的申请报批手续，如需甲方提供与承租房屋有关的文件，甲方应当提供协助。

9.2乙方的权利义务

9.2.10乙方承担该物业范围内电力、水利、消防、采暖等基础设施维修义务。乙方应妥善使用该物业、保持该物业原主体结构及外立面的完好，并有义务配合甲方对该物业主体结构的检查和维修。

9.2.11物业主体结构部分发生非因乙方或第三方原因而损坏的，由甲方负责进行维修并承担费用。如因乙方或第三方原因导致物业主体损坏的，由乙方进行维修并承担费用。如造成损坏无法修复，则乙方应给予甲方相应的经济补偿；乙方装修改建部分损坏的，由乙方负责维修并承担费用。

9.2.13乙方承诺严格按本协议履行义务，如未履行义务造成甲方损失的，或造成第三方损失，致使该方要求甲方承担责任的，乙方应对甲方或第三方予以全部赔偿。

9.2.14在该物业租赁有效期内所发生的包括但不限于水费、电费、采暖费等费用，由乙方自行承担。

10、合同的变更和解除

10.1合同签订后，非因不可抗力不可变更因素，甲乙双方不得变更合同，确需变更的，经双方当事人的书面形式达成一致。

10.2合同未到期之前，双方当事人不得随意解除合同。如一方要求提前解除合同，应提前三个月通知对方。

11、违约责任

11.1本合同签订后，乙方未按期交纳履约保证金，应按每日人民币三万元向甲方支付违约金。超过15日仍未交纳，甲方有权解除本合同。

11.2乙方应按合同约定向甲方支付房屋租金及物业费用，每迟延一日，乙方应按欠缴金额的千分之一向甲方支付违约金，超过三十日仍未支付租金，视为乙方放弃承租权，乙方应按欠缴金额的20%向甲方支付违约金，甲方对该合同享有单方解除权，并有权收回物业进行自营或转租，乙方所投入的设备无偿归甲方所有，同时甲方有权要求乙方赔偿因此给甲方造成的损失、违约金及乙方应赔偿给甲方的损失费用，甲方有权在乙方的履约保证金中扣除，履约保证金不足以支付违约金及损害赔偿金的，甲方有权通过法律途径向乙方追缴。

11.3乙方擅自终止本合同，乙方构成违约责任，应按物业租金及物业费的20%向甲方支付违约金，给甲方及其他租赁业主造成损失，从而引起不良的社会影响，甲方有权通过法律途径追究乙方的刑事责任和民事责任。

11.5乙方应于合同履行完毕之日或甲方单独解除合同要求乙方搬离之日起30日内搬离其所承租的物业，每迟延一日，乙方应按上年度年租金及物业费的千分之三向甲方支付违约金，超过30日仍未搬离，乙方应按上年度租金及物业费的30%向甲方支付违约金，同时甲方有权收回物业，乙方放置于甲方物业内的一切物品归甲方所有。

12.合同终止或提前解除的处置与后果

12.1 无论因何种原因导致合同终止，乙方均应在合同终止之日起30日内将租赁物以及甲方交给乙方保存的本物业的相关管理资料和工作资料交还甲方。

12.2 乙方应当交还租赁物时，自行拆除，搬离在本物业内乙方的资产，包括但不限于撤除商品、货物、可移动和可拆卸的家具、货架、设施设备、装修装饰、可回收利用的包装、废品、招牌、广告牌等，拆除、搬离等相关费用由乙方自行承担。

12.3 乙方以拆除、搬离后的实际现状在租赁物干净、整洁的条件下将租赁物移交给甲方。乙方在退场时应保障甲方的基础设施正常使用。

……其他条款略。

合同签订后,北程公司按照合同约定于2013年3月12日、2013年4月17日分两次给被告转了5000000元保证金。2013年6月17日，北程公司向被告转款6900000元作为第一期租金。

2013年6月8日，北程公司与润德集团进行了房屋交接，对现场交接情况，润德集团和北程公司进行了全程录像。6月8日，针对交接中存在的问题，双方开会进行了商谈，并形成了《长春北程公司商贸有限公司与长春润德投资集团有限公司交接验收会会议纪要》。在会议纪要及交接的视频录像上显示出对北程公司提出的消防、地热存在地段缺失、电力容量不足、玻璃破损、下水无处排放、电梯安全等问题润德集团方是明知的，但未提出明确的处理意见。

因供暖、供电、防水、消防、下水外网、电梯、空调等均存在不同的不能使用或影响使用的问题，北程公司分别于2013年11月18日、2013年11月25日、2014年5月22日、2014年7月14日，以电子邮件的方式分别发至润德集团负责交接的职员及业务负责人邱天及张威的电子邮箱内。润德集团收到后，对上述问题未给予答复也未给予处理。

由于租赁房屋的消防系统存在不能使用或不能正常使用的问题，北程公司与吉林省海富消防工程有限公司就消防系统维修改造范围达成一致意见，并由吉林省海富消防工程有限公司对租赁房屋内消防系统进行了统一维修改造，达到了使用标准。2013年9月30日、2013年12月5日长春市公安局宽城区分局消防科分别为北程公司下发了长宽公消安检字（2013）第0086号、第0121号《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》。2014年8月23日吉林省海富消防工程有限公司出具了“长春站北站ABEFG座消防系统改造范围说明”，该说明中，明确了改造施工的范围包括：1.火灾自动报警系统；2.消防水淋及消火栓系统；3.EPS应急电源及疏散指示系统；4.防排烟系统；5.消防泵及喷淋泵；6.配电室气体灭火系统。在该说明上，海富公司并说明“由于施工的工期紧、任务重，本工程中部分工程内容由其他消防工程施工单位实施，包括所有的消防水泡工程、东楼EPS维修、配电室气体灭火、西楼高位水箱及配电柜的维修，其他施工内容为我单位实施。综上所述，长春站北站消防系统整体维修、改造施工方案是按照新的设计图纸及现场具体的条件进行实施，维修完毕后已经通过消防部门验收。”

因租赁房屋内的8部扶梯、1部直梯不能使用，长春市质量技术监督局为北程公司下发了（长宽）质监特令【2014】第（80012）号《特种设备安全监察指令书》，该指令书以：“经检查，你单位（人）在特种设备安全方面存在下列问题：使用电梯9台（8台扶梯，一台电梯），无特种设备使用登记证，未经检验合格，存在安全隐患，责令你单位（个人）于2014年7月8日前采取以下措施予以改正或者消除事故隐患：1、停止使用电梯；2、到特种设备相关部门办理使用登记证及检验手续。”

因润德集团提供的电力容积不足以支撑租赁房屋的电源，经沈阳铁路局许可，北程公司从沈阳铁路局的高铁线路上做了引电工程，解决了所租赁房屋的电力使用问题。

此外，对租赁房屋内的采暖、渗水及影响使用的其他问题，北程公司均进行了整改和维修，所花费费用，全部由北程公司自行负担。

由于北程公司在所租赁的房屋内进行大规模维修、改造施工，造成施工现场出现混乱的状况。2013年7月15日，润德集团向北程公司的法人代表张勇军发出了《关于北站房建筑物内停止经营及施工的通知》,该通知内容为:“你们所承租的长春火车站北广场商业综合楼存在违规施工和未经过消防验收即进行经营活动的现象,为保证房屋使用安全及房屋内人员的安全,彻底消除安全隐患,要求你方停止一切经营活动,撤出经营场所的相关人员,同时必须向我公司递交装修设计方案,由我集团公司工程部门进行审核同意后方可施工,若不按照规定办理,一切后果自负。”同年7月18日。北程公司收到上述通知后，向润德集团递交了相关的施工图纸。润德集团在收到相关图纸后于同年7月22日为北程公司出具了“今收到长春站北站商业综合楼改造工程建筑专业图、电器分册、给排水分册各一套”的收条一份。

北程公司接收房屋前及接收房屋后，即开始发布广告对外招商，相继在不同的区域与不同的商户签订了商铺租赁合同，大部分的租赁合同未提及涉案房屋的抵押问题。但自2013年9月15日起至2014年1月3日，北程公司与谭洪强、谭红、罗利华、牟国强、张荣庆、王美丹、德克士长春站北站餐厅等七业户签订的门市房租赁合同中，均向上述业户告知了涉案房屋处于抵押状态的事实。

因租赁房屋的大部分区域存在种种不能即时使用的问题。导致房屋无法正常使用，北程公司与承租业户签订的商铺出租合同也无法正常履行，同时润德集团将争议房产抵押贷款未在签订租赁合同时告知北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司、也未在租赁合同中予以说明，致使北程公司在与商户签订租赁合同时也未向商户告知房屋抵押的情况，导致长春市朗廷居宾馆、吉林省铁之旅国际旅行社有限公司在内的14家业户在2013年末至2014年初相继与北程公司解除了商铺租赁合同。该14家商户与北程公司签订次租赁合同的期限和租金约定情况如下：

1.长春市朗廷居宾馆，签约日期为2014年3月8日，租赁面积5422平方米，租赁期限自2014年8月10日—2027年5月12日，年租金3800000元；

2.经济技术开发区茶马蜀道茶楼，签约日期为2013年12月26日，租赁面积178平方米，租赁期限自2014年1月1日—2018年12月30日，年租金649700元；

3.吉林省奥朗文化传媒有限公司，签约日期为2013年11月6日，租赁面积228平方米，租赁期限期限自2013年11月7日—2018年11月6日，年租金998640元；

4.长春市渝庭餐饮有限公司，签约日期为2013年11月24日，租赁面积139.9平方米，租赁期限自2013年11月26日—2018年11月25日，年租金510635元；

5.吉林省铁之国际旅行社有限公司，签约日期为2014年1月2日，租赁面积为121.7平方米，租赁期限为自2014年1月3日—2019年1月2日，年租金355364元；

6.朝阳区大妙时尚餐厅，签约日期为2013年11月7日，租赁面积为397.1平方米，租赁期限自2013年11月8日—2018年11月7日年，租金1043578.8元；

7.长春常客上品商贸有限公司，签约日期为2014年3月9日，租赁面积为83平方米，租赁期限自2014年3月14日—2017年3月13日，年租金169652元；

8.长春讯彩一点商贸有限公司，签约日期为2014年3月10日，租赁面积为76平方米，租期自2014年3月14日—2017年3月13日，年租金155344元；

9.吉林省华城国际旅行社有限公司，签约日期为2014年3月9日，租赁面积为173平方米，租期自2014年3月14日—2017年3月13日，年租金353612元；

10.吉林省大栾随翔经贸有限公司，签约日期为2014年3月10日，租赁面积为153平方米，租期自2014年8月9日—2017年3月13日，年租金为295978.5元；

11.吉林省正天府餐饮有限公司，签约日期为2014年3月11日，租赁面积为181平方米，租期自2014年8月9日—2017年3月13日，年租金为350144元；

12.吉林省至真宏德商贸有限公司，签约日期为2014年3月11日，租赁面积为201平方米，租赁期限自2014年8月9日—2017年3月13日，年租金406244元；

13.吉林省云茂商贸有限公司，签约日期为2014年3月12日，租赁面积为109平方米，租赁期限自2014年8月9日—2017年3月13日，年租金210860元；

14.光复路嘉耀调料经销处，签约日期为2014年3月10日，租赁面积为236平方米，租赁期限自2014年8月9日—2017年3月13日，年租金为456542元。

同时，在2014年，张雪薇、陈洪明、范春艳等37家业户在不同的时间以北程公司“存在超过合同约定期限未正式营业、虚假宣传、商场不具备经营条件及中途将商场整体对外出租等严重违约行为，导致合同无法继续履行”为由，分别起诉北程公司，要求解除与北程公司签订的商铺租赁合同。上述案件经法院审理，认为商户的诉求合理，遂判决37家业户与北程公司解除了合同。

2014年1月12日,北程公司向润德集团提出《北程公司商贸有限公司北站商业综合楼问题的请示》，该请示中，对于合同周期、合同期内综合使用费的确定、合同期内楼体广告发布归属权、合同起租时间、合同期内主要大修维护的处理、后期基础设施的维护等问题提出了6项意见。

2014年2月7日，北程公司向润德集团递交了《关于缓交长春火车站北广场商业综合楼租金的说明》，该说明中提出“我方应于2014年2月12日缴纳下半年租金与物业费共6900000元，但是，由于周边商业功能欠缺，加之基于本综合楼空置多年各类基础设施损坏严重，在改造中我方总投资37230000元投入到楼宇的维修改造中，超出预算30230000元。同时，由于一些商场运营的基本条件尚未满足，本项目经营现状与初始预期极不相符，商场业户履约能力差，经营情况不稳定欠缴租金。在商场经营过程中，由于火车站南出口及南北通道的开通对北站商业环境带来极大冲击，行政管理的约束等诸多因素的影响，导致我方资金十分紧张。故我方申请缓交下半年租金及物业费。恳请贵方予以批准。”

2014年3月28日，北程公司以“长春北程公司商贸有限公司天和服装批发商场”的名义向润德集团发出了《关于变更承租合同的请示》，在该通知中，北程公司提出了变更承租合同的两个方案：方案一：重新招标。双方同意协商解除合同，通过资产评估对乙方进行基础设施改造补偿，之后通过过渡经营，完成重新面向社会招投标的工作，实现使用费标准制定的合理化。方案二：变更乙方经营面积。双方同意通过资产评估的方式对乙方进行基础设施改造补偿。同时通过协商，甲方收回东楼经营面积作为社会功能服务区。西楼面积乙方继续经营，房屋使用费按面积同比例减少。同日，长春北程商贸有限公司天和服装批发商场向润德集团又发出《关于北站综合楼因物业条件影响顺延起租期的申请》，该申请中写明“因为商场70%面积的商户上交使用费为2014年2月8日，所以乙方申请将顺延租金时间延长至2014年2月8日。”

按照合同约定，北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司应当在2014年1月13日向润德集团交纳2013年5月13日至2014年8月12日的下半年租金和物业费总计690万元。因北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司未能交纳，2014年3月15日，润德集团向北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司发出了催缴租金通知书。2014年3月31日，南京豪邦公司、北京锐而威公司向润德集团复函，明确告知“该项目上应由北程公司向润德集团支付租金和物业费。”并提出:“多次督促其(北程公司)向贵司支付租金和物业费。由于北程公司因内部原因及外部商业环境出现经营困难，我司曾多次为了项目整体的运营，向贵司提出过改进方案，确保项目能够顺利进行，但贵司在此过程中并没有给予我司必要的协助与配合，致使目前北程公司还未履行对贵司支付款项的义务，对该合同的继续履行也造成风险。”“如经我司督促及贵司函告催收后，其仍拒绝履行合同义务，希望贵司在综合考虑后尽快采取有力措施，防止损失进一步扩大。”

2014年4月27日，北程公司复函，内容为：一、依据合同5.4、7.3、9.1.9规定，由于贵司移交给我司的房屋基础设施几乎全部坏损，原有工程资料不健全，导致我司在装修改造中无法按期完成，从而延缓了大楼的整体开业时间。由于贵司不同意我司在大楼外立面悬挂经营用的店招和对外宣传资料，导致我司无法进行正常招商和经营。就该情况，我司已经于装修期间多次要求贵司提供相关工程资料，悬挂对外经营用的店招，并分别于2014年3月28日、4月15日两次向贵司提交了延缓起租时间的申请，贵司也在会议上进行了讨论，但是目前依然没有提供相关工程资料，没有对我司的店招和宣传申请作出书面答复，也未给我司的两次延租申请作出明确答复。二、为了商场能尽早全面开业，保障我司的利益的同时，尽快开始计算租金，从而保障国有资产的增值和保值，我司再次向贵司申请：1.移交该物业的所有工程资料，特别是电梯的相关资料手续（发票、使用说明、保修卡、验收合格证、年检证明等）、中央空调的相关手续（发票、使用说明、保修卡、验收合格证等）和大楼供暖外网的相关设计资料，以便我公司完成尚未完成的改造和修复工作；2.尽快完成大楼外立面的修复、楼顶和二楼缓台的防水工作、三楼的防寒工作和西楼下水的疏通工作；3.尽快同意我司在商场外立面悬挂商场对外经营的店铺和经营类的宣传图片、同意我司已经签署合同中的盛京银行开门申请并负责和站前管理局沟通协商办理相关手续；4.拟定贵司和我司的相关工作的对接人员及程序（物业保修、信件往来、申请与报告），并形成书面文件通知我司。如遇与我司有关的人事调整，恳请贵司能及时通知我司，以便工作协调与展开。三、当贵司完成如上工作后，我司承诺支持并配合贵司做好起租前的工作。

因北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司未能及时交纳第二期租金，2014年5月22日，润德集团向原审法院提起诉讼。

2014年7月18日，北程公司对其公司员工孙芳芳、曹曌、李春蕾、谭志邮箱内与润德集团往来邮件的相关内容申请证据保全。同年7月23日，长春市信维公证处出具了（2014）吉长信维证字第31426号公证书，对北程公司职工孙芳芳、曹曌、李春蕾、谭志与润德集团张威、邱天、李小志、王子辉等职员间就租赁房屋中存在各种问题要求解决的往来电子邮件进行了证据保全。

因北程公司对租赁房屋进行了大规模的维修及改造，花费了巨额费用，而北程公司申请顺延租期未能得到许可，故对润德集团的起诉，北程公司应诉后提出反诉，要求撤销润德集团与北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司签订的租赁合同，赔偿北程公司因对所租赁房屋进行维修维护所支出的各项损失。

本案在原审法院审理中，2014年 10月20 日，润德集团向南京豪邦公司、北程公司、北京锐而威公司发出了《缴纳北站商业综合楼冬季供暖及其加强诉讼期间国有资产安全保障的函》，该函主要内容为：

“贵我双方关于长春火车站北广场商业综合楼（以下简称北站商业综合楼）欠缴租金等事宜已经诉至宽城区人民法院。在《物业租赁合同》未解除的前提下，依据该合同第9.2.14条款约定，在该物业租赁有效期内所发生的包括但不限于水费、电费、采暖费等费用，由你方自行承担。故你方应当继续履行合同中约定的上述义务，按期缴纳北站商业综合楼2014—2015年度供暖费。如因你方拒绝缴纳供暖费而产生的一切损失（包括但不限于楼内的供暖、供水、消防等基础设备、设施、资产等因室内温度过低而损坏），由你方全部承担。

在贵我双方关于履行《物业租赁合同》过程中所产生的相关诉讼没有得到彻底解决之前，你方应当切实做好北站商业综合楼冬季的各项安全保障措施，包括供暖、消防、给排水等设施设备。你方任何时候不得以长春火车站北广场商业综合楼的任何资产以及该资产的预期收益等与第三方办理抵押或者担保手续，否则由此带来的一切后果由你方自行承担。如有违反，我公司将保留追究贵司相关法律责任的权利。”

2014年10月31日，北程公司向润德集团发出了《关于<缴纳北站商业综合楼冬季供暖及其加强诉讼期国有资产安全保障的函>的回复》，该回复内容为：

贵司发来函件我司已经收悉，贵我双方的“长春北站商业综合楼纠纷一案”已经在宽城区法院审理中。此间为避免损失扩大，关于暖气费缴纳问题和大楼安全问题，我司也先后多次向贵公司提出申请和建议，但因贵司内部意见分歧，未给予妥处。

在合同中虽然明确了由我方缴纳暖气费，但因为贵方物业不合格等多方原因，导致我方无法继续经营，同时因为贵方的起诉，导致我方无法继续招商，已招商户纷纷退租，目前整个大楼95%处于闲置状态，已经给我方造成了巨大经济损失，使我方经营陷入瘫痪状态。因此，为了稳定社会秩序、活跃站前经济、力争国有资产的增值保值和减少人为因素给国家带来财产损失，我方再次提出如下申请和建议：

一、关于物业的问题

先将东楼的全部物业交还给甲方，在现场勘查完毕即行交付。由于西楼25家商户和7家门市正在经营，所以西楼暂由我方负责，在法院裁决后交付。

二、关于后续招商问题

为了国有资产的保值，让国有资产发挥更大的作用，乙方将继续对西楼的空余地方进行招商。招商过程中，合同的签署在集团的监管下完成，并在西楼物业移交时候，将客户及其相关资料同时无偿移交集团并办理相关过户手续。

三、房屋管理及其管理费用的问题

已经移交部分的物业由甲方负责管理并由甲方暂时承担费用，未移交的物业由乙方负责管理并由乙方暂时承担费用，在法院裁决后，依照裁决结果各自承担。

四、关于甲乙双方的其他经济纠纷问题

其他经济纠纷双方本着“尊重事实、依法公正”的原则，在法院主持下调解完成，无法实施调解部分以法院裁决结果为准。

五、本回复我司将抄送宽城区人民法院，如果因为贵方内部意见不统一或是其他人为因素导致国家财产损失，贵方及其相关个人将承担全部责任。

以上方案，请集团认真考虑！

上述请示和复函，润德集团均未予回复。

原审庭审中，对于北程公司提出的14家业主因涉案房屋抵押要求与北程公司解除合同问题，润德集团对租赁合同的真实性提出异议，并于2014年8月30日向原审法院提出申请，要求对14份合同的真实性、合同的形成时间、书面打印文字的形成时间以及印章上是否有喷墨打印留下的痕迹进行鉴定。但因润德集团未向鉴定机构交纳鉴定费用，故长春市中级人民法院司法辅助办公室于2015年3月30日制发了（2014）年长中法司鉴字第1098号司法鉴定通知书，将该鉴定委托退回原审法院。

本案在原审法院审理中，对于北程公司所提出的反诉主张，润德集团不予认可。北程公司即于2014年9月20日向原审法院对其所投入维修、维护、改造所花费的费用进行鉴定。经原审法院通知各方当事人后，南京豪邦公司及北京锐而威公司书面向原审法院致函，表示放弃抽签选定鉴定机构并放弃现场勘查。经润德集团与北程公司抽签，选定了吉林通汇工程造价咨询有限公司作为鉴定机构。鉴定机构在多次进行现场勘查时，润德集团及北程公司均派工作人员及代理律师到场，在鉴定报告中显示：2014年12月23日的《现场勘查记录》中，参加人员为：鉴定人员孙国海、润德集团代理人张威、代理律师王一清、北程公司代理律师李大超。该现场勘查内容为：2014年12月23日，长春市中级人民法院、宽城区人民法院组织双方现场召开听证会。听证会中，北程公司、润德集团同意有施工图纸按施工图计算工程量，执行施工期间国家定额（吉林省定额）进行鉴定，无图纸的维修改造工程，按施工合同价格计算造价，价格按合同确认价格鉴定。电增容项目按合同固定价格鉴定。该现场勘查记录上，有孙国海、李大超、王一清、张威的签名。

2015年7月20日，吉林通汇工程造价咨询有限公司出具了《关于长春北程公司商贸有限公司北站房综合楼装修改造工程的鉴定报告》，该鉴定结论为：长春北程公司商贸有限公司北站房综合楼装修改造工程造价为28575059元。对该鉴定报告，润德集团提出了书面质证意见递交了法庭，并提出要求鉴定人员出庭接受质询。北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司对鉴定结论未提出异议。

润德集团对该鉴定报告提出的书面质证意见如下：

一、装修改造工程中，存在实际施工材料与约定不符，未按图纸施工等情况，《鉴定报告》均按约定计价，违反了客观实事求是原则。

1.北程公司所进行的改造工程施工是在润德集团既有的设备设施基础上进行的，所以需要对所鉴定的所有的新旧工程量分别计算，由双方以及鉴定机构共同进行现场确认；

2.北站商业综合楼视频监控、背景音乐、二楼美食城监控系统及收银系统中，施工方使用的穿线管与预算中提报材质有差异，全部为薄壁管（提报材料为镀锌钢管）；所使用的线材数量与预算差异大，例如视频监控非屏蔽双绞线实际数量9424米（预算书提报20130米），公共广播总线实际2809米（预算书提报22500米）等；

3.北站商业综合楼气体灭火项目，实际安装9台热气溶胶灭火装置，其中4台为15Kg，鉴定机构计算容量全部为20Kg，且鉴定价格远高于市场价；

4.北站商业综合楼消防水泡喷水灭火安装工程项目，双方在现场核查过程中发现施工方并未按照图纸施工，因此施工所消耗的材料应按照实际相应缩减；

5.对于北站商业综合楼电增容项目，双方在核查后已经向鉴定机构提供了东、西楼配电室所有设备的明细工程量的核查结果，应依该汇总结果进行造价鉴定；

6.北站商业综合楼安装维修改造，装修改造、修复拆除及垃圾清运等工程项目，双方的各工程专业技术人员及施工方均进行了核查，无图纸部分给出了实测实量的工程量，但鉴定机构依旧按照北程公司与施工单位的合同价款进行鉴定。

二、《鉴定报告》中所采用的签证价远高于市场价，违反了鉴定的公平原则

1.《鉴定报告》的附属文件《长春北程公司商贸有限公司有合同无图纸项目工程造价汇总表》、《工程预算书》中无图纸项目中的第六项美食城、超市等装修项目（何源）、第九项电梯设备维修、第十一项装修改造零活工程（李永）、第十五项长春兴吉必胜门业有限公司LED工程、第十六项肯德基门制作工程、十九项消防修复EPS柜工程等项目，现场签证单价格远远高于市场价，不符合实际，不能作为鉴定依据；

2.北站商业综合楼东西楼一二层消防排烟维修工程量核查结果中提及的10台风机控制柜维修和调试10台低压交流异步电动机调试无调试报告，无法核实；鉴定机构未到现场实地察看已安装设备，对已安装的设备取费价格不准确，例如排烟风机联动型控制箱所列价格远高于市场价；

3.北站商业综合楼空调维修改造项目中多个项目的检查检测、安装维修工程等方面常规检查之外存在重复计费，并且在改造、安装、增加辅料等方面收费标准明显高于市场价格。

对于润德集团提出的质证意见及申请鉴定人出庭接受质询的要求，原审法院主持庭审对鉴定报告进行质证，并要求鉴定人出庭接受质询。鉴定人孙国海、孙科、王亮到庭接受了质询。

对于润德集团提出的质证意见，鉴定人当庭一一做出了解答。除对铁路引电工程的电力增容部分鉴定结论确定工程造价为6670000元，鉴定人的答疑未能让润德集团满意外，其余部分，润德集团均与鉴定机构达成共识。

针对该鉴定结论中北程公司引电工程的造价问题，润德集团方提出异议，润德集团与北程公司多次协商均未达成一致意见，润德集团于2016年11月14日申请重新鉴定。对润德集团提出的重新鉴定申请，北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司表示认可。经对鉴定检材重新质证后，润德集团、北程公司重新抽签选定了吉林正泰工程咨询有限公司作为鉴定机构对引电工程重新进行了鉴定。2016年12月7日，吉林正泰工程咨询有限公司出具了吉正泰工造字【2016】第233号《关于铁路引电工程造价司法鉴定报告》，结论为：铁路引电工程造价为3252826元。该结论，经过庭审质证，各方当事人均无异议。

2015年5月8日，北程公司以“长春润德投资集团有限公司资产经营分公司诉申请人租赁合同纠纷一案贵院已经依法受理，现双方已经对现场工程量予以确认，双方对移交问题已经无争议”及“因此次诉讼，导致申请人大批商户流失，给申请人造成巨大损失，为了防止损失进一步扩大”为由分别向润德集团及原审法院提出申请，要求将涉案房屋移交给润德集团。但润德集团未能给与答复。

因该案原审审理后，北程公司提出对维修改造工程进行鉴定，在鉴定结论尚未作出前，为保证现场完好，避免交接后对施工现场的现状各方产生歧义，原审法院在鉴定结论出具并送达各方当事人，双方均出具质证意见后，经各方当事人认可，2015年12月9日，原审法院组织润德集团与北程公司双方进行了房屋交接。但谭洪强、谭红、罗利华、牟国强、张荣庆、王美丹、德克士长春站北站餐厅已与北程公司签订了门市房租赁合同的七家业户并未办理交接并迁出。

2016年6月14日，润德集团委托的吉林中证律师事务所向北程公司发出了（2016）吉中证函字第308号律师函，函件内容为：

吉林中证律师事务所受长春润德投资集团有限公司资产经营分公司（以下简称“委托人”）的委托，委派本所律师，依据有关法律法规，就通知贵司限期支付未交付门市租金的相关事宜，郑重致函贵司。

委托人与贵司于2013年5月13日签订了《物业租赁合同》，合同签订后贵司将部分门市转租给次承租人。委托人与贵司现就该租赁合同正在诉讼中，且双方已经于2015年12月9日对北站资产设备进行了交接，但并未包含门市的交接。贵司也一直未将门市的具体情况向委托人披露，门市次承租人一直占用门市。截止至今，贵司未与委托人办理门市交接手续，贵司也一直未向委托人支付未交接门市的租金。根据合同法第二百二十六条及《物业租赁合同》第二条，现本所律师郑重函告如下：

1.请贵司于2016年6月17日之前将贵司与门市次承租人之间的租赁状态以书面函件的方式向委托人披露，并尽快与委托人协商办理未交接的门市的交接事宜。

2.请贵司于2016年6月17日之前向委托人支付未交付门市的租金1355538.03元（自2015年12月9日暂计算到2016年6月14日，到实际交接之日止）。

若贵司在函告期限内履行上述事宜，委托人将不追究贵司其他其违约责任。鉴于双方在诉讼中，及时交接，避免损失扩大，否则，在诉讼中继续主张该部分权利，将由贵司继续承担租金和违约责任，请贵司慎重考虑，尽快履行。

在该函后，附有《北站门市交接情况统计表》一份。在该统计表上显示：1.谭洪强，租赁面积108㎡，租赁期限15年，经营项目为华辰超市，年租金275000元，每日租金7元/㎡；2.罗利华，租赁面积121㎡，租赁期限15年，经营项目为易和通牛肉面，每日租金7元/㎡（年租金309155元）；3.德克士，租赁面积201㎡、经营项目为德克士餐厅，第一、第二年年租金1027110元，每日租金14.7/㎡，第三年每日租金14.7元/㎡，年租金1078465.50元，第四年每日租金15.73元，年租金1153958.09元，第五年每日租金17.15元，年租金1257814.32元；4.谭红，租赁面积209㎡，租赁期限为15年，经营项目为稻香粥业，日租金3.5/㎡（年租金266998元）；5.张荣庆，租赁面积20㎡，租赁期限为15年，经营项目为鸿利发食品，年租金38000元（日租金5.2元）；6.王美丹，租赁面积为201㎡，租赁期限为5年，经营项目为殿雨超市，每天15元/㎡（年租金1100475元）；7.牟国强，租赁面积为246㎡，经营项目为祥元超市，年租金168000元（日租金18.71元）。

北程公司收到律师函后，于2016年6月24日为润德集团复函，主要内容为：

首先，在2015年12月9日贵我双方就北站房商业综合楼办理交接手续时，我司已将综合楼整体交付给贵司，包括设备设施，图纸资料，与次承租人签订的《房屋租赁合同》等等，贵司工作人员已在交接明细中签字确认。故，自双方办理完交接手续后，北站综合楼的全部事宜应由贵司处理，包括但不限于物业管理、对外出租、维修维护等，以及对余下在营商户的经营管理。

其次，自2015年12月9日双方办理交接手续后，我司已完全退出综合楼的管理，既未向其他商户收取租金，也未对其进行管理，故，我司无法向贵司缴纳物业交接之后的租金。但在收到贵司的《律师函》后，我司工作人员立即整理了在营商户的相关资料，对其已缴纳租金情况进行了统计，供贵司参考（详见附件）。

最后，贵我双方虽因履行《物业租赁合同》出现纠纷，但该纠纷已交由长春市宽城区人民法院处理，本着保护国有资产，发展民营企业的精神，我司将会继续配合贵司工作。

该函后附有北程公司做出的《北站门市合同及收费情况统计表》一份，该统计表上显示罗利华、谭红、德克士长春站北站餐厅、王美丹、张荣庆、谭洪强、牟国强的租赁期限、租金数额与润德集团提供的《北站门市交接情况统计表》相同，但另有单列一项“德克士、仓库、2000元/月”。

此后，润德集团与北程公司就门市交接的问题并未通过协商达成一致意见。针对此种情况，北程公司于2016年12月16日向润德集团发出了《关于北站门市交接及费用计算方式的建议》，意见的具体内容为：

1.我司对贵司提出的7家门市未实际交接的事实表示认可。我司同意将双方争议期间内门市所有收入（包括但不限于门市租赁费用、采暖费、水电费）返还给贵公司。双方争议期间为：法院判决书中明确的《北站商业租赁合同》解除日期至判决生效日后我公司将北站门市实际交付至你公司的日期。

2.根据双方诉请，原审法院判定《北站商业租赁合同》不再履行。我司与北站门市承租人签订的《门市租赁合同》失去存续的法律基础。我司将与原门市承租方签订《租赁合同解除协议》，合同解除日期为北站门市实际交付给贵司的日期。

3.为保障北站门市的顺利交接，我司建议在北站门市实际交付给贵司后，贵司继续与门市原承租人建立租赁关系。双方重新签订《北站门市房屋租赁合同》。合同主要内容建议如下：（1）租赁价格：贵司通过相关程序选定第三方评估机构，由第三方评估机构对北站门市租金价格进行评估。租赁价格以评估价格为基础；（2）租赁期限：5年；（3）租金交付方式：以半年为周期，上打租；（4）履约保证金：年租金的10%。对于我司提出的以上建议，请贵司充分考虑。如贵司同意请尽快回复，以便双方就北站门市问题达成一致并将相关资料交至法院，推动北站诉讼案件尽快判决。

润德集团在收到北程公司的建议后，于2016年12月21日为北程公司出具了《关于<关于北站门市交接及费用计算方式的建议>的回复函》，复函内容为：我司已收悉贵方提供的《关于北站门市交接及费用计算方式的建议》。经我方研究讨论，具体意见如下：

一、针对贵方提出的将争议期内门市所有收入返还给我方的建议，我方表示同意。

二、针对贵方提出的在门市实际交付给我方之日贵方与现门市承租人签订《租赁合同解除协议》的建议，我方表示同意。

三、针对贵方提出的我公司继续与现门市承租人重新签订《北站门市房屋租赁合同》的建议，我方原则上表示同意。在合同主要内容方面我方需要再次明确以下内容：

1.租赁价格：我司通过相关程序选定第三方评估机构，由第三方评估机构对北站门市租金价格进行评估。租赁价格以评估价格为基础；

2.租赁期限：3年—5年，最终以国资委批复年限为准；3.租金交付方式：以6个月—12个月为周期，上打租；

4.履约保证金：年租金的10%。

四、请尽快对我方的回复内容予以确认，并要求该项目其他权利人在《确认函》中签字盖章认可，以便双方就北站门市问题达成一致并将相关材料送交至法院，推动北站诉讼案件尽快判决。

对双方的上述交流函件，经过庭审质证，双方达成一致意见，北程公司同意润德集团的复函观点。

因双方签订租赁合同约定的租赁面积为33514.92平方米，而长春市公安局宽城区分局消防科为被告出具的两份消防安全检查合格证上显示长春火车站北站房的西楼、东楼建筑面积分别为9634平方米和15500平方米，与双方合同约定面积不一致。原审法院通过庭审要求双方确认租赁面积。北程公司提出应当以2015年8月10日润德集团向北程公司提供的由长春市净月房地产测绘咨询服务有限公司出具的东西区房屋测绘数据调查表为准，而润德集团认为双方合同约定的面积中包含公摊面积还有火车站地下南北通道以及城开换乘中心、消防疏散用途以及过往旅客通行使用的区域各有2045.5平方米。而消防部门出具的合格证上显示的是实际经营面积，润德集团坚持以合同约定的租赁面积来确认。

在原审审理期间及庭审中，原审法院多次要求润德集团提供涉案房屋的验收合格报告及消防、水、电、暖、电梯等竣工验收合格可以使用的相关资料和电梯的使用证书，但润德集团方未能提交。

原审法院认为，润德集团与北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司之间签订的15年租期的房屋租赁合同是各方当事人的真实意思表示，且不违反法律与行政法规的强制性规定，该合同合法有效。涉案房屋虽然为长春站北站房的商业用房，但属于应用于公共空间的区域，供电、采暖、消防、用水等均属于房屋应当具备的最基础设施，上述设施具备使用功能并验收合格，房屋方能具备经营性使用条件。润德集团与北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司虽然在签订租赁合同时约定的是现状交接，但合同同时约定“甲方确保乙方承租的物业水电到位（费用乙方自理），使乙方能经营使用。”；“甲方在交付物业时，应将其拥有的物业工程资料交付乙方。”；“甲方按物业现状将物业交付乙方，甲方承诺物业无工程质量问题。物业在使用过程中出现工程质量问题，甲方承担维修义务。如因甲方维修影响乙方对该物业的正常使用，甲方应顺延乙方受影响部分的租期。”，故润德集团应当向被告提供具备基本使用功能的房屋，并将房屋的相关资料（包括水、电、暖、消防等相关设施的图纸、检验证书、验收合格证书等）交给被告，以便于被告在租赁期间内对上述设施进行维修维护。但润德集团并未向被告方提交上述资料，且提供使用的房屋很大部分不具备即时使用功能，致使本案纠纷发生，润德集团对此应当承担违约责任。北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司在与润德集团签订租赁合同时，未对承租房屋进行详实的现场勘查，在对房屋的现状模糊不清的情况下即盲目签约，导致合同的实际承租人北程公司后续租赁工作混乱不堪，盲目投入巨额改造维修等费用而无力继续支付租金，北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司对此亦存在一定过错。北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司虽然以联合体的身份与润德集团签订合同，但北京锐而威公司、南京豪邦公司未参与合同的实际履行，该租赁合同的实际履行及投资、受益人为北程公司，故应当由北程公司行使合同权利，承担合同义务。

北程公司对租赁的实际面积有异议，但未提供足够的证据否定租赁合同的约定，故租赁的面积应当以租赁合同约定的面积为准。

北程公司虽然在租赁房屋存在重大瑕疵的情况下接收了房屋，但在其维修改造后，已经将部分租赁面积出租并获得收益。虽然租赁面积模糊不清，但北程公司并未将未租赁的面积交给润德集团，故润德集团诉请北程公司给付租金及物业费的主张合理，予以支持。

润德集团与北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司签订租赁合同时，虽然合同明确约定“甲方进行转让、银行贷款或其他融资活动应书面告知乙方”，且润德集团在租赁合同中未书面明确告知房屋已经抵押的事实，但北程公司于2013年9月15日与案外人谭洪强等签订门市租赁合同时，已经明确告知了谭洪强等7家业户房屋被抵押的事实，此时，北程公司可以行使合同撤销权而未行使，反而与谭红、罗丽华、德克士等业户继续签订门市租赁合同，表明此时北程公司对涉案房屋已经抵押的事实已经知晓并认可，故北程公司提出润德集团采用欺诈手段，隐瞒房屋已经抵押的事实，要求撤销四方签订的租赁合同的主张并不成立，不予支持。润德集团诉请要求与北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司解除租赁合同，而北程公司虽然以行使撤销权进行抗辩，但其在2016年12月16日为润德集团出具的《关于北站门市交接及费用计算方式的建议》中已经明晰认可了润德集团解除合同的观点，且双方就租赁房屋已经在2015年12月9日全部交接完毕，租赁合同已经不能实际履行，应当予以解除。

润德集团与北程公司签订租赁合同的时间是2013年5月13日，交接涉案房屋的时间为2013年6月8日，消防验收合格准许经营的最后期限为2013年12月5日。虽然按照合同约定润德集团给北程公司预留了三个月的装修改造期，装修期内免收租金，但按照《中华人民共和国消防法》的有关规定，消防验收合格，商场才具备经营条件。而2015年5月8日，北程公司向润德集团及原审法院提出申请，要求与润德集团进行房屋交接，此时，北程公司已经将租赁的房屋内的租户除7家门市外全部清空，虽然润德集团对北程公司的申请未能表态，但北程公司对该房屋确实未使用经营，故为体现公平原则，租金的计算应当自消防验收合格的第二日即2013年12月6日起开始计算至2015年5月9日。至于北程公司与7位案外商户签订的门市租赁合同所租赁的7个门市房和一个仓库，按照双方共同认可的本案判决生效之日视为将上述门市交付给润德集团之日，且润德集团与北程公司均同意自2015年12月9日起，以北程公司与各业户签订次租赁合同所确定的租金数额、满一年的按一年计算、满月的按月计算、不满一个月的按日计算的方式计算租金全额给付润德集团。故对润德集团诉请的7位案外商户的租金自2015年12月9日开始计算保护至2016年12月9日，其余租金润德集团与北程公司自2016年12月10日起计算至原审判决生效之日止。

因润德集团本身存在过错，故其要求北程公司承担违约责任并支付违约金的主张，原审法院不予支持。

北程公司诉请的装修改造费用已经鉴定机构两次鉴定，并经庭审质证确认，故应当以双方共同确认的鉴定项目和鉴定数额为准，由润德集团赔偿给北程公司。

北程公司诉请的因润德集团先行抵押、致使房屋租赁期限具有不确定性、无法从根本上保障投资方长期投资收益权、不符合经营条件而致使商户解除合同而产生的经济损失4878142.15元的主张，其提供了14家商户的租赁合同与14家商户解除租赁合同的通知作为证据，其经济损失数额4878142.15元，是以14家商户半年的租金数额计算的，虽然原审认可北程公司对抵押的事实在租赁合同签订后已经知晓并默认，但涉案房屋确实存在种种不能即时使用，需要整体改造维修、商户不能及时入场进行经营的实际情况，商户与北程公司解除合同、北程公司确实存在可期待利益的损失，故北程公司的该项损失应当由润德集团进行赔偿。润德集团在庭审中对14份合同的真实提出异议，并申请鉴定，但在委托后未缴纳鉴定费，放弃了该项权利，对北程公司提供的上述证据原审法院予以采信。

北程公司向润德集团交付的5000000元履约保证金由于润德集团存在先行违约行为，其主张应予保护，润德集团应当将履约保证金返还北程公司。

北程公司请求的2014年10月8日至房屋交接日的全部管理费用约251096.43元，虽然当庭提供了其财务账册，但润德集团提出异议，北程公司未提供足够的证据证明其主张的成立，其该项主张，原审不予支持。

原审法院依据《中华人民共和国民法通则》第四条、第五条，《中华人民共和国合同法》第一百零七条、第二百一十二条、第二百一十六条、二百一十七条、二百二十条、二百二十一条、二百二十六条、二百二十七条、第二百三十五条，《中华人民共和国消防法》第十五条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条之规定，判决：1.解除润德集团与南京豪邦公司、北京锐而威公司、北程公司签订的《长春火车站北广场商业综合楼商业物业租赁合同》；2.北程公司给付润德集团租金8675300元（自2013年12月6日至2015年5月8日即11675300元，扣除已支付的3900000元）；3.北程公司给付润德集团物业费5532876元（自2013年12月6日至2015年5月8日，扣除已支付的3000000元）；4.北程公司给付润德集团7家门市房自2015年12月9日至2016年12月9日的租金2735076.06元，其余租金自2016年12月10日起以日租金计算至本判决生效之日止；5.润德集团返还北程公司履约保证金5000000元；6.润德集团赔偿北程公司装修改造损失25157885元；7.润德集团赔偿北程公司14家商户解除合同损失4878142.15元；8.驳回润德集团的其他诉讼请求；9.驳回北程公司的其他诉讼请求；上述款项相抵，润德集团应给付被告北程公司18992775.09元。上述条款双方于原审判决生效后10日内履行。原审案件受理费34900元（润德集团已预交）由北程公司负担10470元，润德集团自行负担24430元；原审反诉案件受理费118400元（北程公司已预交）由润德集团负担59000元，北程公司自行负担59400元。

北程公司向本院上诉请求：1.依法撤销原审法院作出判决的第一、二、三、九项；2.依法改判撤销润德集团与南京豪邦公司、北京锐而威公司、北程公司签订的《长春火车站北广场商业综合楼商业物业租赁合同》。事实及理由：原审法院认定我方在明知房屋已经被抵押仍与案外人谭洪强等签订门市租赁合同的事实错误。我方在与谭洪强等人签订合同时告知房屋抵押事实，不等同于我方对涉案房屋抵押的事实已经知晓并认可，更不是放弃了撤销《物业租赁合同》的权利，在合同已经履行且我方已经实际投入大额维修资金的情况下，为避免损失扩大，不得不继续向外出租。双方在签订合同时，润德集团故意隐瞒房屋已经抵押的事实、隐瞒涉案房屋存在工程质量问题、工程资料存档情况甚至房屋实际使用面积等重要信息，致使我方在错误的认知下作出与润德集团签订合同的错误意思表示，应依法予以撤销；3.依法改判我方支付润德集团房屋使用费1285997元、物业使用费1042835元。事实及理由：首先，原审法院认定“租金及物业费”计算至2015年5月9日与实际情况不符，判决显失公平。因润德集团交付的房屋存在主体工程质量、工程资料不完整等问题，导致商户延迟进场，进场后又因电梯质量、防水、采暖及站前管理等问题不能正常营业，致使商户上访、起诉，给我方造成巨大经济和名誉损失。我方认为应以有效经营期作为房屋的实际使用期，东西楼起算时间均为2013年12月6日，西楼二三层计算至2014年10月8日、西楼一层计算至2015年5月8日，东楼计算至2014年8月7日。其次，双方已于2014年7月11日对合同终止一事达成共识，我方曾多次请求润德集团进行房屋交接，同时请求人民法院组织交接，但润德集团均以各种理由拒绝，因此产生的费用（包括但不限于房屋使用费、管理费等）应由润德集团承担。再次，润德集团故意隐瞒涉案房屋实际使用面积，原审法院在未查清事实的情况下按合同约定面积计算租金损害了我方权利。合同第1.2款约定的产权面积为33514.92平方米（物业分为地上一、二、三层，实际使用范围以双方现场确认为准），润德集团故意隐瞒上述面积包括共用的南北通道等面积（此部分事实可以从润德集团2015年8月10日委托长春净月房地产测绘咨询服务中心对北程公司实际使用部分进行测绘得知），我方实际承租面积应为28848.05平方米，应按该面积支付相应费用；4.依法改判润德集团支付我方物业管理费251096.43（自2014年10月8日至2015年12月9日）。事实及理由，双方已对《物业租赁合同》不再继续履行达成共识，润德集团应及时与我方办理物业交接手续，但在我方多次催促下，润德集团未予理会，故我方在房屋有效使用期后，对涉案物业进行了无因管理。润德集团应支付我方自2014年10月8日至2015年12月9日期间的物业管理费。5.一、二审诉讼费由润德集团承担。

润德集团答辩称：1.涉案房屋抵押不构成合同法第五十四条中的欺诈，北程公司的撤销权不成立。首先，抵押权的设定，具有公示性，客观上无法隐瞒，从权利设置目的看，抵押权的设定不会影响承租人的租赁权。其次，涉案房屋作为北站的商业用房具有特殊性，任何方式的所有权变更不影响涉案房屋的经营行为，从商户的租赁合同看，均短于涉案房屋贷款期限，两项权利不会发生冲突。再次，即使北程公司于2013年8月6日知道房屋存在抵押事实，仍选择继续投资装修、招商等行为从实际行动上表明要坚持履行合同，丝毫没有要撤销合同的意思表示，从北程公司一审所举证据2013年11月18日的报告、25日的会议纪要、2014年1月12日的请示中，并没有提到房屋抵押对房屋使用和招商有任何影响，也未提到因抵押影响合同的履行，显然，北程公司对此问题没有异议，直到我方提起诉讼，才以抵押问题作为抗辩和赔偿损失的理由。因此，北程公司主张我方存在恶意欺诈而行使撤销权不能成立；2.租金和物业费的起算时间，应本着有约定从约定的原则认定，租金的截止时间，应认定为双方在法院组织下的实际交接日。首先，从程序上讲，北程公司二审提出租金和物业费的起算和截止时间，属于变更了一审的诉讼请求，违反民诉法规定。其次，涉案房屋为整体招商、整体计算费用、整体交付，北程公司这种不想用就交回的提法本身不符合合同约定，也无法对应计算面积和相应费用。双方合同2.2.2条约定的租金起算时间为2013年8月13日，合同的10.1条约定任何变更合同行为，必须经双方协商并达成书面形式一致，合同履行过程中，无证据表明双方就租金和物业费的起算时间以书面形式达成一致。双方于2013年6月8日实际交接，北程公司根据招商情况开始全面装修，2013年9月12日，西侧门市开业（北程公司原审反诉证据2013年9月4日会议纪要），2013年10月10日，西侧商户开业，因东侧招商情况不佳，加上南京豪邦公司、北京锐而威公司的退出，部分商户于2013年12月10日开始营业。再次，租金截止日期应为法院组织下的双方实际交接日2015年12月9日，原审判决34页“在鉴定结论尚未作出前……经双方当事人认可，本院组织双方于2015年12月9日进行了房屋交接”，鉴定结论是2015年12月8日送达双方当事人，西楼商户撤出时间为2015年12月至2016年1月，交接后北程公司自己仍在此处办公，期间租金由北程公司收取。《交接协议书》第二条约定，交接后，润德集团对涉案财产有处置权，交接前收益归北程公司，交接后收益归润德集团，北程公司不能只享受收益不履行义务；3.涉案房屋面积应当遵从双方合同约定，并且产权面积也是政府公布的有效面积。关于面积，合同中有明确约定，双方是以房屋建筑面积计算租金和物业费，如果调整面积，也要相应调整租金和物业费的价格。建筑面积包括套内建筑面积和公摊面积，套内建筑面积包括使用面积和套内墙体面积，北程公司此项请求没有官方数据支撑，更不是合同约定的计算方式，无事实和法律依据；4.对于北程公司要求支付房屋实际交接日的管理费一项，合同中并无约定，根据现场实际情况，北程公司在交接后，一直在涉案房屋办公，该请求无事实和法律依据。

南京豪邦公司、北京锐而威公司答辩称：认可北程公司的上诉意见。

润德集团向本院上诉请求：1.依法改判北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司除原审判项二确认的租金外，连带支付租金8792541元；2.依法改判北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司除判项三确认的物业费外，连带支付物业费5423288元；3.依法改判北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司连带支付违约金5566901元；4.依法改判润德集团无需返还履约保证金500万元；5.依法改判润德集团无需支付14家商户解除合同损失4878142.15元；6.依法改判北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司为经营所需投入的一切设备、配套设施及装潢等无偿归润德集团所有。事实及理由：原审法院在涉案房屋租期起止日、合同主体认定及责任承担、经营的实际状况及商户解除合同的原因、现有的商业运营风险等方面认定事实不清，适用法律错误。1.合同主体及责任承担问题。从前期招投标至合同签订，均是四方主体，之所以三方成立联合体进行投标，就是因为其中任何单独一方均无法满足我方的投标要求，均不具备如此大型商业的运行能力，更不用说刚刚成立不久的北程公司。合同履行过程中，北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司产生矛盾，自行签订协议，将权利义务转移至北程公司，始终未得到我方认可，对我方不产生效力。北程公司成立时间短、运营管理经验不足、无客户储备，导致招商效果不好，是无力支付租金的主要原因。另外，原审法院已认定合同合法有效，根据合同相对性，应由北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司承担违约责任，其内部约定对外不产生效力，因此，原审法院仅判决北程公司承担责任是错误的。2.租赁期限的起止日期及租金和物业费的保护问题。原审中，双方对合同约定的租金起算日期2013年8月13日均无异议，北程公司已经按照合同约定支付了第一笔租金，庭审中也没有就起算时间提出抗辩，原审主动认定租金起算时间为消防验收合格之日，没有事实依据，显然是公权力对私权利的不当干预理由是扣除免租期，现有证据可以证实北程公司诚招的商户已实际使用，开展经营行为，并且，涉案房屋为经营需要进行装修后，消防是否验收合格，系北程公司义务，与我方无关。因此，一审法院现有认定无事实及法律依据。另外，租期截止日应为2015 年12 月9 日，为双方的实际交接日，双方在协商一致后签订了《资产交接协议书》，整个过程中，双方针对多个问题争议较大，从开始时润德集团首先主动向法院提出先行裁决、尽快交接的法律意见，到诉讼过程中，双方经多次协商达成一致，同意鉴定完成后进行交接需要一个过程，不可能像一审法院认定北程公司在2015 年5月8 日提出申请时，立刻就具备交接条件。同时，双方在协议中清楚的约定了以12 月9 日为期限，划分税费、采暖费等，并明确约定“北站商业综合楼资产及设备设施移交后，甲方享有北站商业综合楼的收益并承担相关费用”。交接前，涉案房屋处于北程公司控制下，相关次承租人一直经营中，应当以实际交接日期确认租期的截止日。3.润德集团无违约行为，合同约定的违约金应当保护。润德公司作为出租人，是否构成违约，要从合同约定和法律规定的出租人义务来看。按照合同法分则关于租赁合同的规定，出租人应当按照合同约定交付房屋，并保证租赁期间房屋可以正常使用。《物业租赁合同》约定润德集团确保物业水电到位、工程资料交付、承诺物业无工程质量问题，发生质量问题，润德集团承担维修义务，租期可顺廷。原审法院认定违约，理由为未提交资料和房屋不具备“即时使用功能”。我方认为，双方并没有明确具体需要交付的资料有哪些，我方已经将自己有的全部资料交给北程公司，并没有违反合同约定。即使我方没有提交资料该行为是否影响了涉案房屋具备正常使用功能，是否足以影响承租人使用房屋的合同目的的实现。我方认为，从双方合同履行过程来看，现实的情况是北程公司完成了房屋的装修改造，已经在涉案房屋开展经营活动，所以，提交资料的行为不是房屋租赁合同的主要义务，不构成根本性违约。至于原审法院认定 “提供使用的房屋很大部分不具备即时使用功能”。我方认为，原审法院并未明确哪些房屋的哪些部分存在哪些具体问题，导致房屋不具备使用功能，整个庭审过程中根本没有调查此问题；所谓的“即时”我方认为，涉案房屋建成时间为2004 年，双方招投标前，北程公司对房屋现场进行了勘查，《竞争性谈判公告》第三条第2项现状招商：……所发生的一切费用由中标人自行承担。明确了现有房屋需经过维修、改造后，达到国家标准，方可使用，《物业租赁合同》中也对现状交付、北程公司需承担装修及改造进行了明确约定，可以认定，涉案房屋不具备“即时”使用条件，双方均知晓并认可，北程公司也认可承担上述风险。另外，根据合同法第二百二十一条，租赁物因维修影响使用的，承租人可以选择减少租金或延长租期。《物业租赁合同》第7. 4条明确，维修影响使用的，租期顺廷，以双方约定为准，从以上结论可以看出，原审法院以上述两个理由论述润德公司违约是不符合客观事实的，应当按照双方合同约定支持我方关于违约金的诉讼请求。4.关于北程公司经营所需投入的一切设备、配套设施及装潢等归属问题。我方认为，双方签订的租赁合同有效，双方应当按合同约定履行义务。在合同履行过程中，双方均有过错。但是过错程度不同，损失数额不等，不能相互抵消。北程公司不按期支付租金及物业费，构成根本违约，应当按照《物业租赁合同》第11.2条的约定，投入的设备无偿归润德集团所有。同时，根据《最高人民法院关于城镇房屋租赁合同司法解释》第11 条规定，关于装修残值损失的保护，首先应当遵从合同约定，没有约定，因承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，不予支持。退一步讲，即使像原审法院认定的双方违约，也应当按照该解释规定，因双方违约导致合同解除，对于出租人同意利用的，将剩余租赁期内装饰装修残值减去出租人同意补偿的部分的剩余价值，由出租人和承租人按照各自的过错程度分担；对于出租人不同意利用的，则按剩余租赁期内装饰装修残值，由双方按照各自的过错程度分担。即使存在原审法院认定双方违约的情况下，也应当按照上述规定考虑分摊问题，而不应当让我方承担全部装修损失。5.关于14 家商户损失不应支持的问题。我方认为：该问题是北程公司不诚信导致的。庭审中，北程公司提出14 家商户因为房屋抵押，存在长期经营风险，遂要求解除合同。即使认定隐瞒房屋抵押事实，责任也是在北程公司，其庭审自认知晓抵押事实的时间在与商户签约之前，抵押事实是否隐瞒与我方无关。然而，原审法院在认定我方不存在欺诈事实同时，以房屋“不能即时使用”为由，判决我方赔偿损失。我方认为，关于房屋是否能够 “即时使用” 的问题，原审庭审中没就此问题进行调查，存在事实不清、认识错误的问题；房屋需要经装修改造后投入经营使用的义务在北程公司，非润德集团；损失数额没有科学计算依据和证据支持，所谓可得利益应当扣除必要的成本，但原审也没有就此问题进行审理。所以，即便存在损失，现有证据无法证实该损失与我方行为构成因果关系，不应支持。综上，润德集团在合同履行过程中不存在违约行为，原审判定保证金返还是错误的。鉴定报告认定的造价数额存在严重失实。

北程公司辩称：1.我方认为应当根据实际使用情况确定房屋租金。根据《中华人民共和国消防法》的有关规定，消防验收合格，物业才具备使用条件，涉案房屋消防验收合格准许经营的最后时间为2013 年12 月5 日，因此，北程公司支付房屋租金的起算点应从消防验收合格之日起计算，即2013 年12 月6 日。因润德集团隐瞒房屋抵押的事实及交付房屋存在严重影响使用的质量问题，导致商户纷纷与我方解除合同，即东楼在2014 年8 月7 日，西楼二、三层在2014 年10 月8 日，西楼一层在2015 年5 月8 日已经全部撤场完毕，我方已经不再使用租赁房屋，在此期间我方多次向润德集团申请交接房屋，润德集团未予理会。2.因润德集团从未履行过物业责任，我方无需承担物业费用。自润德集团交付物业后，从未履行过任何物业管理义务，是我方自行委托保洁公司、安保公司维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序，自行聘用物业工作人员对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理。故在润德集团未履行相应义务情况下，我方有权拒绝支付相应的费用，已经支付应予返还。3.我方不存在违约行为,无需向润德集团支付违约金。因润德集团交付的物业存在工程质量问题，不具备“即时使用”功能，未能按照合同约定履行义务，违约在先，我方依据相关法律规定，有权行使先履行抗辩权，有权拒绝支付相应费用，故我方无需承担违约责任。4.如上所述，润德集团违约在先，我方不存在违约责任，根据合同约定润德集团应当将履约保证金返还给我方。

南京豪邦公司、北京锐而威公司答辩称：不同意润德集团的上诉请求和理由，该物业在租赁谈判、实施过程中均是二上诉人之间直接进行，南京豪邦公司、北京锐而威公司应润德集团要求组成联合体，参与了投标，但并未实际参与经营活动，因此我方不应承担相应连带责任。其他答辩意见同北程公司。

二审中，润德集团向本院提交如下证据：证据一、北程公司给润德集团发的合同档案目录（打印件）和收据（照片）一份，证明北程公司与商户签订的合同日期到2015年10月9日，并收取商户租金，实际商户撤场晚于双方交接日期，对房屋使用应支付租金。

证据二、北程公司在招商过程中出具的投标文件，倒数第三页和第四页，北站改造方案。证明北程公司在签订合同前认真勘查过现场，并针对现场存在的质量问题完全知晓，并提出了具体的改造方案，只是并非工程专业人员，预估价格不准，同时，一审庭审中对方代理人承认签约前勘查过现场，与二审所述事实不符。

证据三、投标报价预览表。证明双方招投标文件和合同协商的租金金额均为1350万元，与物业费无关。

北程公司发表质证意见认为：对证据一的真实性有异议，复印件无法核实，不予认可。对证据二的真实无异议，证明问题有异议。该北站改造方案主要涉及问题有面积减少、电梯数量、个别地方漏水、未通燃气及灯光不足，但对于房屋质量如消防、下水、地暖、防水以及电梯质量等问题并未涉及，同时拟改造办法中提到防水电路修缮与改造预算约70万，可进一步证明当时润德集团承诺电力充足，不需要北程公司花费巨资从铁路引电。且从双方2013年6月8日交接记录可看出，北程公司不清楚房屋内存在上诉基础设施质量问题，不可能知道涉案房屋内隐蔽工程存在的质量问题。对证据三投标报价一览表真实性无异议，在分项报价明细表中我方明确备注租金半年付，如因外界因素导致不能顺利开业租金交付期顺延，所以润德公司主张的租期顺延是从期满后顺延不成立。投标报价表是北程公司向润德公司发出的要约，最终应以双方合意即租赁合同约定明确租金及物业费。

南京豪邦公司、北京锐而威公司发表质证意见：对证据一同意北程公司意见。证据二及证据三不属于新证据，与本案无关，无法证明润德集团要证明的事项。

北程公司提交如下证据：保洁发票8张、保安发票18张、劳动合同20份、2013年6月—2016年1月工资表和工资转账凭证一套、2013年6月—2014年12月考勤表一套。证明润德集团的工商登记有物业服务，合同约定有物业费用，润德集团没有履行过保洁、安保、聘用物业管理人员、聘用物业维修人员等基础法定物业服务，也没有对物业进行过管理。

润德集团发表质证意见：是北程公司单方形成，真实性有异议，与本案无关。维修义务是房屋租赁法律关系中合同法分则和双方合同约定的义务，物业服务法律关系应由双方合同约定，北程公司请求没有依据，不应支持。

南京豪邦公司、北京锐而威公司发表质证意见：同意北程公司的意见。

本院二审查明的事实与原审判决认定的事实基本一致。另查明，北程公司与润德集团均认可北程公司向原审法院递交的第一份反诉状的落款时间为2014年7月3日。

在北程公司的投标文件中包含一份北站改造方案，对案涉物业目前基本结构和条件进行了概括，并给出了拟改造办法，室内室外改造费用预算约为1050万元。

2013年6月8日双方的现场交接记录中记载：“现场交接的原则是现状交接，一切以现场的状况为准，影像记录、图纸确认范围。本次不确认设备的可用情况，只确认是否存在。”

2013年12月27日北程公司发给润德集团的《天和服装批发商场工作汇报》中涉及以下内容：商场11月28日全面向社会开放营业。天和服装批发商城合同建筑面积共计33514.92平方米，实际经营面积28534平方米。把商场分为四大经营主题：精品门市、零售、批发和美食娱乐。规划出租面积12842平方米，有效利用率45%。目前已经对外出租9837平方米，出租率76.6%。由于市政管制，商场无法实施商业宣传、车站南出口开通、国内实体店销售市场被网络销售冲击等综合因素，目前经营状态极其不乐观。六、财务分析。1.资金：启动本商场需要启动资金6000万元，由于当时对项目的认识不足，特别是基础改造部分，严重超过了前期预估。同时对后期的招商情况也过于乐观。特别是北京、南京公司的退出，导致后期资金严重不足，这不利于项目的继续推进和持续发展，也不利于国有企业的保值。2.费用与成本：经过目前商场的试运行，商场每年需要基本经营管理费用1200万元。而目前实际完成的商业收入上半年6386379元，根据目前情况下半年估计完成300万，全年收入很难支撑经营费用。如果无法实现股权融资满足后续资金，无法吸引更多优质商业资源入驻增加稳定企业收入，北程公司很难继续支撑下去。建议与申请：一、为了便于商场长期规划和对外招商引资，建议结合市场实际情况，重新拟定使用费和物业管理费，并将15年一次性进行确定。二、为了商场经营区能正常进行经营宣传，建议将楼体广告发布权归属于商场，并由集团协助商场和相关职能部门协调解决。三、由于目前商场还在调整期，虽然已经对外营业，但是商场还未对商户正式收取费用。为了未来合同的有效管理，减少经营过程中的矛盾，建议集团、北程和商户的合同使用时间、费用收取时间保持同步，从过去的2013年8月13日调整为2014年7月1日。四、为了国有资产的保值，商场的功能区能正常发挥功能作用、经营区能正常经营，基础设施设备的维护保养能够及时到位。建议将商场基础设备设施的维护、保养交付给商场具体经办负责，集团派出专员负责监督，双方确定在每年上交的物业管理费中划拨200万维修专项基金，成立共管账户，专款专用。五、北程公司后期投入的装修改造费36448198.2元是国有资产增值部分，希望润德集团能给予合理解决。

二审中，润德集团明确就北程公司投入改造的铁路引电工程，消防、供暖、空调、电梯设备可以继续使用，具体指鉴定报告中的东西楼一二层消防排烟维修工程、防火封堵工程、彩钢房；铁路引电；空调改造工程；西侧三楼空调基础防水；东西楼门洞原石膏板基础保温；西侧二楼南侧墙缝基础保温；维修扶梯12台、直梯2台；维修扶梯4台、直梯2台；公共广播系统；瓷砖粘贴修复；东西侧大理石地面修复；新防火门采购安装；消防水炮灭火工程38门水炮；消防修复EPS柜；东耳房排水系统；消火栓工程；喷淋工程；应急照明工程；消防联动工程；西楼屋面排烟工程；西楼屋面排烟报警工程；东楼屋面排烟工程；东楼屋面排烟报警工程；东楼屋面排烟电缆工程；铁路引电配电室消防气体灭火系统；美食城排烟工程；美食城下水工程；水电工程；采暖工程；消防水炮工程签证1；消防水炮工程签证2；美食城通风排烟工程；电缆架设工程。

北程公司明确其投入的设施设备及装修无可拆走部分，即使拆走也无法继续使用，失去使用价值，不要求拆除。

本院认为：一、关于物业租赁合同应否撤销的问题。北程公司主张润德集团故意隐瞒房屋已抵押的事实，构成欺诈，物业租赁合同应予撤销。由于在签订物业租赁合同时，润德集团已经将房屋产权证复印件作为附件交予北程公司，上面已明确记载抵押的事实，故不存在故意隐瞒，北程公司以此主张撤销物业租赁合同，本院不予支持。北程公司主张作为合同附件的房屋产权证复印件上并未记载抵押情况，但就此不能提供相应证据。北程公司主张润德集团故意隐瞒交付的房屋存在多处质量问题及缺少重要工程资料，致使房屋无法正常使用，物业租赁合同应予撤销。首先依据物业租赁合同第7.3条“甲方在交付物业时，应将其拥有的物业工程资料交付乙方”的约定，润德集团交付的物业工程资料仅限于其拥有的，并非全部物业工程资料，北程公司以此主张润德集团存在欺诈，本院不予支持。其次，北程公司在投标前已对物业情况进行了解，对于物业需要经过维修及装修才能实际使用，润德集团不存在故意隐瞒，故北程公司再以此为由主张撤销物业租赁合同，本院不予支持。最后，《中华人民共和国合同法》第五十五条规定：“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；（二）具有撤销权的当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为放弃撤销权。”本案中，北程公司陈述在2013年6月8日交付物业时，就已经发现质量问题，而工程资料依约定应在交付物业时同时交付，说明北程公司主张的撤销理由在2013年6月8日已经出现，而北程公司首次提交的反诉状落款时间为2014年7月3日，已在一年以后，北程公司的撤销权已经消灭。同时北程公司在发现质量问题后，要求润德集团进行维修，并未因此主张撤销，亦说明就该项理由北程公司已经放弃行使撤销权。故北程公司主张撤销物业租赁合同，本院不予支持。

二、关于物业租赁合同应否解除的问题。润德集团主张北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司未及时交纳租金及物业费，构成违约，依据合同约定，润德集团有权解除物业租赁合同。北程公司主张未按时支付租金及物业费系由于润德集团未能提供符合经营使用条件的房屋，润德集团未完成合同义务，违约在先，北程公司有权行使先履行抗辩权，拒付租金。首先，长春火车站站前北广场商业综合楼招商竞争性谈判公告第三条第二款明确为现状招商“长春火车站站前北广场楼现状进行招商，招标人不对火车站站前北广场楼进行任何装修、维护、改造方面进行投入，均由本项目中标人负责对综合楼进行装修、维护、改造，且须达到具备国家消防、经营等方面的要求，所发生的一切费用由中标人自行承担。”从北程公司在投保过程中出具的投标文件中包含的北站改造方案中，也可以看出在投标前北程公司已对物业情况进行了解，说明北程公司对房屋现状了解并认可。其次，物业租赁合同第7.4约定“甲方按物业现状将物业交付乙方，甲方承诺物业无工程质量问题。”并通过9.1.3条明确润德集团负责的质量问题“甲方负责对非因乙方或第三方原因造成的房屋主体结构及外立面自然损坏进行维修，对位于东、西耳房的电力控制室和消防水源进行监管，对进入长春站北站商业综合楼的南北市政通道进行维护，上述维修、维护费用由甲方自行承担（费用来源：乙方交纳的物业费）。”故除合同中明确约定应由润德集团承担的维修义务，其他方面均应为现状交接，维修义务应由北程公司承担。北程公司主张2013年6月8日双方的现场交接记录可以证明润德集团提供的房屋存在质量问题。但交接记录中记载“现场交接的原则是现状交接，一切以现场的状况为准，影像记录、图纸确认范围。本次不确认设备的可用情况，只确认是否存在”，说明双方已经明确2013年6月8日的交接为现状交接，故北程公司以此主张润德集团交付的房屋存在质量问题，本院不予支持。北程公司主张2013年11月25日会议纪要中润德集团对于哪些质量问题应由其维修已作出承诺。依据会议纪要内容可知，防水问题由润德集团承担费用，而非由其维修；破损玻璃的更换，由润德集团负责；涉及消防水源问题，由润德集团负责；涉及下水管网问题，由润德集团协商。上述问题除玻璃未予更换，其他问题均已陆续解决，且上述问题并未影响北程公司的正常经营使用，东西楼均已开业，从北程公司几次以自己的名义及天和服装批发商场的名义向润德集团递交的顺延租期的申请可以看出，北程公司提出顺延的理由主要为改造投入费用超预算及经营情况欠佳，均未提及因存在质量问题而行使先履行抗辩权，结合润德集团向南京豪邦公司、北京锐而威公司催款后，二公司复函中提到北程公司因内部原因及外部商业环境出现经营困难而未按期支付租金及物业费的事实，故北程公司现以此主张拒付租金及物业费，本院亦不予支持。综上，北程公司未按期支付租金及物业费，构成违约，符合物业租赁合同第11.2条约定，故依据《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”的规定，润德集团主张解除合同，本院予以支持。

三、关于北程公司应向润德集团支付的租金及物业费数额。1.关于物业费及租金的起算时间。物业租赁合同中虽约定2013年5月13日交付房屋，但双方实际交接的日期为2013年6月8日，故依据物业租赁合同约定应从该日期经过三个月装修期后起算租金。润德集团主张在此之前已经实际交接，但不能提供相应证据，本院不予支持。北程公司主张应当从消防验收合格之日即2013年12月6日起算。由于物业租赁合同第9.2.10条约定：“乙方承担该物业范围内电力、水利、消防、采暖等基础设施维修义务”，说明消防的维修义务属于北程公司，消防何时维修完成并通过消防验收与润德集团无关，且依据2013年12月17日《天和服装批发商场工作汇报》的内容，2013年11月28日商场已全面向社会开放营业，说明北程公司在消防验收前已开始实际使用，故北程公司主张以此时间起算租金及物业费，本院不予支持。2.关于租金的支付标准。北程公司依据物业租赁合同第1.2条“该物业类型为商业用房，结构为框架，产权证注明面积为33514.92平方米（物业分为地上一、二、三层，实际使用范围以甲、乙双方的现场确认为准）”的约定，主张润德集团交付的房屋实际面积小于产权证中记载的面积，故租金应当按照实际面积计收。虽然长春净月房地产测绘咨询服务中心制作的房屋测绘数据调查表中记载的北站商场东侧与西侧的面积和与产权证注明的不一致，但长春净月房地产测绘咨询服务中心并未出具正式的测绘报告，也未注明测绘用途和测绘范围，故北程公司以此主张房屋实际使用范围与产权证不符，本院不予支持。且依据《天和服装批发商场工作汇报》可知，北程公司对实际经营面积小于产权证记载面积明知且认可。故北程公司仍应按照物业租赁合同中约定的租金及物业费支付标准，向润德集团支付租金及物业费。3.关于租金的截止时间。润德集团主张租金应计算至原审法院组织双方交接之日，即2015年12月9日。北程公司主张按实际经营期间东楼在2014年8月7日所有租户撤场，西楼二三层2014年10月8日撤场，西楼一层2015年5月8日已向润德集团及原审法院提出交接申请，故应分别计算租金截止日期。北程公司主张曾多次提出向润德集团交付房屋，但从北程公司2014年10月31日的《关于<缴纳北站商业综合楼冬季供暖及其加强诉讼期国有资产安全保障的函>的回复》中可以看出，西楼尚在经营，北程公司并不能全部交还，由于东西楼系整体出租，在润德集团不同意分别接收的情况下，北程公司提出分别交还的日期不能作为全部物业具备交付条件的日期。但于2015年5月8日，原审法院已认定收到了北程公司要求交接房屋的申请并具备了交接条件，故应将该日作为计算租金的终止日期。而从2015年5月8日至2015年12月9日原审法院未予组织交接，系因考虑便于鉴定，如果此过程中亦判令北程公司支付租金及物业费，有违公平原则。二审中润德集团提交了合同档案及个别商户交租金的收据，欲证明商户实际撤场时间晚于2015年5月8日，但由于该份证据为复印件，北程公司又不予认可，故本院不予采信。4.关于北程公司应否支付物业费的问题。北程公司主张润德集团未履行物业服务义务，不应收取物业费。物业租赁合同9.1.3约定：“甲方负责对非因乙方或第三方原因造成的房屋主体结构及外立面自然损坏进行维修，对位于东、西耳房的电力控制室和消防水源进行监管，对进入长春站北站房商业综合楼的南北市政通道进行维护，上述维修、维护费用由甲方自行承担。（费用来源：乙方交纳的物业费）”该条款系物业租赁合同中对润德集团物业服务义务的唯一约定，说明就物业服务义务仅指润德集团的物业维修义务。依据2013年11月25日会议纪要可知，润德集团并未放弃履行自己的物业维修义务，实际也对相关部分进行了维修，故北程公司主张不予支付物业费，本院不予支持。5.关于剩余7家门市的租金问题。因在原审审理过程中对于租金的给付方式双方已经达成一致，对于原审关于此部分数额的认定双方亦并未上诉，应视为对原审判决该部分的认可，故在此不再赘述。综上，北程公司应向润德集团支付租金及物业费1702万元。

四、关于北程公司应否向润德集团支付违约金及其数额的问题。物业租赁合同第11.2条约定：“乙方应按合同约定向甲方支付房屋租金及物业费用，每迟延一日，乙方应按欠缴金额的千分之一向甲方支付违约金，超过三十日仍未支付租金，视为乙方放弃承租权，乙方应按欠缴金额的20%向甲方支付违约金，甲方对该合同享有单方解除权，并有权收回物业进行自营或转租，乙方所投入的设备无偿归甲方所有，同时甲方有权要求乙方赔偿因此给甲方造成的损失、违约金及乙方应赔偿给甲方的损失费用，甲方有权在乙方的履约保证金中扣除，履约保证金不足以支付违约金及损害赔偿金的，甲方有权通过法律途径向乙方追缴。”依据上述约定，北程公司未及时支付租金及物业费应向润德集团支付违约金。北程公司主张润德集团交付的房屋存在质量问题，其享有先履行抗辩权。但依据物业租赁合同第7.4条“甲方按物业现状将物业交付乙方，甲方承诺物业无工程质量问题。物业在使用过程中出现工程质量问题，甲方承担维修义务。如因甲方维修影响乙方对该物业的正常使用，甲方应顺延乙方受影响部分的租期”的约定，对于存在的部分质量问题，确定由润德集团维修的，如下水、玻璃破损问题，并未影响北程公司的正常使用，故不产生顺延租期，而确定由北程公司维修，由润德集团负担费用的，如防水问题，北程公司并未维修，故不产生相应扣减租金及物业费的问题。综上，北程公司未按约定向润德集团支付租金及物业费，应当向润德集团支付违约金，本院对北程公司的抗辩不予支持。同时，比照《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二十四条第四款“买卖合同没有约定逾期付款违约金或者该违约金的计算方法，出卖人以买受人违约为由主张赔偿逾期付款损失的，人民法院可以中国人民银行同期同类人民币贷款基准利率为基础，参照逾期罚息利率标准计算”的规定，物业租赁合同中关于违约金的约定并未明显高于逾期付款给润德集团造成的利息损失，故北程公司应依约向润德集团支付欠付租金及物业费1702元的20%即340.4万元的违约金。

五、关于润德集团应否返还北程公司履行保证金500万元的问题。因润德集团及北程公司对500万元应当返还北程公司均无异议，故在此不再赘述。

六、关于南京豪邦公司、北京锐而威公司应否与北程公司连带支付租金、物业费与违约金的问题。润德集团主张北程公司、南京豪邦公司、北京锐而威公司三方作为联合体中标并签订物业租赁合同，南京豪邦公司、北京锐而威公司应当对北程公司欠付租金及物业费承担连带责任。南京豪邦公司及北京锐而威公司主张其并没有参与招商谈判及实际经营管理，北程公司及润德集团均曾口头承诺南京豪邦公司及北京锐而威公司不必承担责任。但南京豪邦公司及北京锐而威公司就其主张不能提供相应证据，本院不予支持。由于南京豪邦公司、北京锐而威公司与北程公司组成了投标的联合体，并作为了物业租赁合同的一方当事人在合同上签字，故应当与北程公司共同承担相应的合同责任。因该责任形式并未超出润德集团主张三方互负连带给付责任的责任范围，且润德集团主张三方承担连带给付责任无相应法律依据，故南京豪邦公司与北京锐而威公司应当对北程公司的债务承担共同给付责任。

七、关于润德集团应否赔偿北程公司装修损失及14家商户解约损失的问题。1.关于装修损失问题。北程公司明确吉林通汇工程造价咨询有限公司出具的《关于长春北程华瑞商贸有限公司北站房综合楼装修改造工程的鉴定报告》中涉及的装修改造工程并不包含物业租赁合同第9.1.3中约定的内容，说明北程公司装修改造的支出的费用，均系依据物业租赁合同应由其完成的装修改造义务，而没有应由润德集团完成或支付维修费用的项目。而依据《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》第十一条“承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成附合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：（一）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；（二）因承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，不予支持。但出租人同意利用的，应在利用价值范围内予以适当补偿；（三）因双方违约导致合同解除，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方根据各自的过错承担相应的责任；（四）因不可归责于双方的事由导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方按照公平原则分担。法律另有规定的，适用其规定”的规定及物业租赁合同第11.2条“乙方应按合同约定向甲方支付房屋租金及物业费用，每迟延一日，乙方应按欠缴金额的千分之一向甲方支付违约金，超过三十日仍未支付租金，视为乙方放弃承租权，乙方应按欠缴金额的20%向甲方支付违约金，甲方对该合同享有单方解除权，并有权收回物业进行自营或转租，乙方所投入的设备无偿归甲方所有，同时甲方有权要求乙方赔偿因此给甲方造成的损失、违约金及乙方应赔偿给甲方的损失费用，甲方有权在乙方的履约保证金中扣除，履约保证金不足以支付违约金及损害赔偿金的，甲方有权通过法律途径向乙方追缴”的约定，由于北程公司迟延支付租金及物业费导致物业租赁合同解除，北程公司依据鉴定报告向润德集团主张装修改造费用，本院不予支持。且依据上述合同约定，北程公司添置的设备及装修均应归润德集团所有。但对于其中的铁路引电工程，虽然物业租赁合同第9.1.7约定：“自乙方进场装修之日起，如乙方需要，甲方根据乙方的要求，协助乙方办理与房屋相关环保、水、电(包括水电增容)、通讯、消防、卫生、绿化及其他规定的申请报批手续，乙方保证装修施工符合政府相关规定及不改变房屋主体结构和安全性能，费用由乙方负担”，说明润德集团仅负有协助义务，电力增容所发生的费用，应由北程公司自行承担，但由于在房屋收回后，引电工程实际由润德集团利用，故就该部分价值应由润德集团予以补偿。由于润德集团就该部分费用在原审中已经申请重新鉴定，对引电工程花费的费用3252826元并无异议，故润德集团应向北程公司支付铁路引电工程费用3252826元。对于其中的消防、供暖、电梯及空调等设备的投入，润德集团亦认可可以继续使用，故就该部分费用，润德集团亦应给予补偿。依据吉林通汇工程造价咨询有限公司出具的《关于长春北程公司商贸有限公司北站房综合楼装修改造工程的鉴定报告》，消防、供暖、电梯及空调等设备的投入费用共为11376944元，故润德集团应向北程公司补偿11376944元。润德集团主张鉴定价格过高，鉴定检材不合法，系仅凭书面合同未考虑现场施工情况作出的鉴定结论，不应采信。依据鉴定报告现场勘查记载北程公司、润德集团同意有施工图纸按施工图计算工程量，执行施工期间国家定额（吉林省定额）进行鉴定，无图纸的维修改造工程，按施工合同价格计算造价，价格按合同确认价格鉴定，说明双方对于鉴定方法及鉴定标准在鉴定前已经达成一致，鉴定结论作出后，润德集团再以此为由主张鉴定价格过高，本院不予支持。2.关于14家商户解约损失问题。依据14家的解除合同的通知可知，14家商户解除合同的原因多为房屋存在抵押及电梯存在质量问题，就抵押问题上文已经论述，润德集团不存在故意隐瞒，就电梯质量问题，北程公司负有维修义务，故北程公司的该部分损失与润德集团无关，北程公司向润德集团主张14家商户的解约损失，本院不予支持。

八、关于润德集团应否向北程公司支付物业管理费的问题。北程公司主张在2014年10月8日商户撤离后，并未实际使用房屋，却仍然对房屋进行管理，由此发生的直至2015年12月9日撤出时的实际管理费用，应由润德集团支付。上文已论述北程公司提出交接的时间为2015年5月8日，实际支付租金及物业费也至此日，故2015年5月8日前均属于北程公司使用房屋，向润德集团主张物业管理费，本院不予支持。在2015年5月8日后，至少仍有七家门市正在经营，且按照双方认可的租金支付方式，2015年12月9日北程公司实际撤离前的7家商户的租金仍向北程公司支付，故北程公司在享有收取租金权利的同时，应当继续负有对物业的管理义务，故北程公司主张润德集团向其支付物业管理费用，本院不予支持。

综上，原审判决认定部分事实不清，应予纠正。故本院依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第九十三条、第九十七条、第一百零七条，《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十一条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款（二）项之规定，判决如下：

一、维持长春市宽城区人民法院（2014）宽民初字第851号民事判决第一项、第四项、第五项；

二、撤销长春市宽城区人民法院（2014）宽民初字第851号民事判决第二项、第三项、第六项、第七项、第八项、第九项；

三、上诉人长春北程华瑞商贸有限公司于本判决生效后立即给付上诉人长春润德投资集团有限公司资产经营分公司租金及物业费1702万元；

四、上诉人长春北程华瑞商贸有限公司于本判决生效后立即给付上诉人长春润德投资集团有限公司资产经营分公司违约金340.4万元；

五、上诉人长春北程华瑞商贸有限公司就案涉物业投入建设的设施设备归上诉人长春润德投资集团有限公司资产经营分公司所有；

六、被上诉人南京豪邦商贸实业有限公司、被上诉人北京锐而威商业管理有限公司对上述上诉人长春北程华瑞商贸有限公司的债务承担共同给付责任；

七、长春润德投资集团有限公司资产经营分公司于本判决生效后立即向上诉人长春北程华瑞商贸有限公司支付补偿款14629770元；

八、驳回上诉人长春润德投资集团有限公司资产经营分公司的其他诉讼请求；

九、驳回上诉人长春北程华瑞商贸有限公司的其他反诉请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依据《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。

一审案件受理费34900元，由上诉人长春北程华瑞商贸有限公司负担22626元，由上诉人长春润德投资集团有限公司资产经营分公司负担12274元，反诉费118400元，由上诉人长春北程华瑞商贸有限公司负担48611元，由上诉人长春润德投资集团有限公司资产经营分公司负担69789元；二审案件受理费284687元，由上诉人长春北程华瑞商贸有限公司负担244493元，由上诉人长春润德投资集团有限公司资产经营分公司负担40194元。

本判决为终审判决。

审　　判　　长　　　谷　娟  
代 理 审 判 员　　　闫　冬  
代 理 审 判 员　　　于喜华

二〇一七年十月二十日

书　　记　　员　　　吴雨航