**补充答辩意见**

答辩人：深圳市东泰国际国际物流有限公司（下称东泰公司）

被答辩人：胡英

深圳市亨通泰达投资有限公司（下称亨通泰达公司）

针对申请人亨通泰达公司和胡英提交的《申请人仲裁请求内容及事实依据、合同条款、法律依据》、《增加仲裁请求申请书》，现补充和增加如下答辩意见：

**一、不应确认合同于2019年11月5日解除**

合同第十五条第一款第5点约定，单方解除合同的条件是：乙方一个月未交仓库租金、水电费以及其他应交费用或累计欠费达到一个月仓库租金、水电费以及其他应交费用的标准；解除的程序是：经甲方书面通知后仍不履行缴费义务的，书面通知解除合同。

是否符合解除条件应以《通知函》的催告内容进行判断，而不是以《解除合同通知书》送达被申请人的时间所产生的费用进行判断，因在《通知函》之后所产生的费用未经合同约定的催告程序。

《催告函》的催告内容为：（1）拖欠2019年6月至9月递增租金11448元及逾期违约金3090.96元；（2）欠交2019年9月份租金131016元及逾期违约金11791.44元；（3）代开税票费用44434.09元及逾期违约金35991.61元，合计237772.10元。

1. 《催告函》第（2）项内容不成立，东泰公司已缴纳2019年9月份租金

申请人在《申请人仲裁请求内容及事实依据、合同条款、法律依据》仲裁请求1事实依据中陈述：“被申请人仅于2019年9月18日交纳了9月份租金”，即自认东泰公司已经履行了《催告函》第（2）项内容——缴纳了2019年9月租金127200元。

2、《催告函》第（3）项内容不成立,2019年1月至9月期间的税金已协商变更由胡英承担

东泰公司行政经理赖丽梅与胡英的聊天记录（反证4P17-31）显示：2018年11月23日赖丽梅通知胡英，公司决定2019年1月起开票税金由胡英承担，东泰公司收到税务局发票后再支付租金；12月28日，胡英与赖丽梅沟通申请交税、开票、邮寄发票事宜；2019年1月3日，胡英将报税信息发给赖丽梅及沟通发票事宜；2月18日、3月1日、6月14日，胡英和赖丽梅沟通发票和转账事宜。可见，东泰公司和胡英于2018年12月达成协议，变更了合同内容，由胡英交税和承担税金，东泰公司在收到发票后支付租金，从胡英和亨通泰达提供的租金开票信息（本证补）看，2019年1月至9月，胡英已经履行了合同变更内容，未提出任何异议。因此，胡英和亨通泰达公司要求东泰公司承担2019年1月至9月没有合同依据。

3、包括《催告函》第（1）递增租金在内的所欠租金已被应退租赁保证金和/或多收的租金和/或无法使用仓库面积损失抵销，抵销效力溯及自拖欠租金产生之时，因此不存在拖欠租金事实

《合同法》第九十九条：“当事人互负到期债务，该债务的标的物种类、品质相同的，任何一方可以将自己的债务与对方的债务抵销，但依照法律规定或者按照合同性质不得抵销的除外。”

《全国法院民商事审判工作会议纪要》第43条：“抵销权既可以通知的方式行使，也可以提出抗辩或者反诉的方式行使。抵销的意思表示自到达对方时生效，抵销一经生效，其效力溯及自抵销条件成就之时，双方互负的债务在同等数额内消灭。

（1）厘清东泰公司所欠租金（含催告内容第1项的递增租金）

①租金应计算至合同解除日2019年11月30日

根据上述分析，合同未在2019年11月5日解除。东泰公司于2019年11月26日以根本违约等事由通知亨通泰达公司和胡英解除合同，东泰公司与亨通泰达公司于2019年11月30日办理涉案仓库的移交手续，故应认定2019年11月30日为合同的解除日期，租金应计算至此日为止。

②每月租金期间的起止时间应为当月20日至下月19日

申请人在《仲裁申请书》中对于拖欠租金自2019年9月20日起计算，在《申请人仲裁请求内容及事实依据、合同条款、法律依据》仲裁请求3中明确拖欠递增租金从2019年6月20日起计算，那么拖欠的10月份租金应自10月20日起计算。

③计租面积应按不动产权证上记载的面积计算

合同第二条约定：仓库面积：5300平方米，单价24元/平方米，

月租金合计127200元，实行按面积计租，胡英作为产权人和出租人，有如实告知租赁面积的义务，并对租赁面积承担举证责任，胡英和亨通泰达公司提供厂房平面图（本补证5）显示涉案仓库面积为5571.28平方米，与合同约定不一致，该平面图为手绘平面图，非具有测绘资质的专业机构出具。不动产权证书对建筑面积已有记载，租金应按不动产权证书记载4864.82平方米计算。

⑤2019年8-10月份租金收取主体仍为胡英。胡英于2019年8月15日向东泰公司发出委托收款授权书（反证15P96），委托亨通泰达公司收取租金，胡英和亨通泰达公司于2019年10月25日才函告（反证16P98）东泰公司，亨通泰达公司受让了涉案仓库，因此，自2019年8月20日至合同解除之日期间的租金收取主体为胡英。

⑥截止至合同解除时，东泰公司未付租金应为：

2019年10月20日至2019年11月30日租金160344.47元（4864.82×24×1.03÷30×40）；

2019年6月20日至2019年10月19日递增租金14010.68元（4864.82×24×0.03×4）

合计：174355.15元

（2）东泰公司对胡英享有的债务

①2019年4月9日前应退租赁保证金254400元。

根据《房屋租赁合同》第十条约定，如有仓库的所有权发生变更，胡英应提前3个月书面通知东泰公司并退还所有保证金。2019年10月25日，胡英和亨通泰达公司向东泰公司发《通知函》（反证16P98)，告知亨通泰达公司于2019年7月9日受让涉案仓库。因此，胡英应于2019年4月9日前将2017年5月9日收取的租赁保证金254400（反证2P5）退还给东泰公司。

②2017.6.20-2019.10.19期间多收租金292440.96元[（5300㎡-4864.82㎡）×24元/㎡×28个月]

③因漏雨无法使用的面积损失共计153600元[自2017年8月起东面墙体200㎡无法正常使用损失124800元（200×24×26）；自2018年9月16日起屋顶近100㎡无法正常使用损失28800元（100×24×12）]

1-3项合计：700440.96元。

胡英应退租赁保证金、多收的租金和无法使用仓库面积损失任何一个单项的金额都已经完全抵销了东泰公司所欠包含递增租金在内的所有租金，不存在拖欠租金的情况。不仅如此，互负债务抵销后，胡英尚欠东泰公司526085.81元。

综上分析，催告内容不是不成立就是被抵销，东泰公司不存在违约事由，胡英和亨通泰达公司依法不享有合同解除权，2019年11月4日发出的解除通知不产生合同解除的效果。

1. **逾期违约金的请求无事实依据，不应支持**

依据上述分析，所欠租金已经被应退租赁保证金和/或多收的租金和/或无法使用仓库面积损失抵销，抵销效力溯及自拖欠租金产生之时，不存在逾期违约金。

1. **不予退还租赁保证金请求没有事实依据或法律依据，不应支持**

根据上述分析，2019年7月9日涉案仓库的所有权变更为亨通泰达公司，依据合同第十条约定，胡英应于2019年4月9日前将租赁保证金退还东泰公司。胡英将租赁保证金转给亨通泰达公司（且不论是否真实）属于无权处分行为，亨通泰达公司非善意第三人，因此该转让行为无效。亨通泰达公司依据合同第十五条第二款主张不予退还租赁保证金，该主张以合同解除为前提条件，因11月5日的合同解除通知书未发生合同解除的效果，故主张不能成立。

**四、支付免租期租金没有事实依据，不应支持**

胡英、亨通泰达公司依据合同第八条规定主张东泰公司支付免租期租金，是以合同解除为前提条件，因11月5日的合同解除通知书未发生合同解除的效果，故主张不能成立。

**五、因胡英未履行维修义务，存在根本违约，东泰公司据此解除合同，东泰公司无恢复原状之义务，反而胡英应赔偿东泰公司的装修损失**

从微信聊天记录（反证4）看，东泰公司分别于2018年8月30日、9月18日、9月27日、10月18日、10月29日、2019年2月24日、4月10日、5月8日、6月11日、7月10日向胡英汇报了仓库漏水无法正常使用和货损情况，胡英一直拖延未予以维修。

从发给胡英的电子邮件看（反正5），2018年8月24日仓库严重漏水未解决，9月18日因台风山竹影响，仓库主体结构部分受损严重，未处理维修，9月28日再次发函催促维修。催促未果，9月30日发函（反证6）解除合同。

由此可见，涉案仓库墙体常年漏水，属于主体结构损坏引起的，东泰公司多次通过电话、微信、邮件等方式通知胡英，胡英不是不承担维修义务就是拖延不及时维修，导致自2017年8月起东面墙体200㎡无法正常使用，自2018年9月16日起屋顶近100㎡无法正常使用。东泰公司于2019年9月29日致函解除合同，10月29日再次致函（反证7）要求全面维修仓库主体结构，11月1日，东泰公司要求胡英承担维修费用（反证8），胡英不接受，11月26日再次致函（反正9）于11月30日解除合同。

根据合同第16条约定，涉案仓库主体结构（墙体）损坏，严重漏水，经东泰公司多次书面告知后，胡英不能承担维修责任或没有及时承担维修责任，致使东泰公司常年无法使用仓库。东泰公司解除合同时，胡英不仅无权请求东泰公司恢复原状，反而应赔偿东泰公司装修损失、搬迁损失、无法正常使用仓库面积租金损失等。

实际上，东泰公司于2019年11月30日在与亨通泰达公司办理涉案仓库交接前，已经清空仓库内所有能拆除、移动的货物设备，包括货架，双方对移交现状进行了认可，请求恢复原状没有事实依据。

**六、请求恢复原状期间租金损失没有事实和法律依据**

没有证据显示自2019年12月1日起亨通泰达公司无法出租造成的租金损失与东泰公司有任何关系，其要求恢复原状期间租金损失没有事实与法律依据。

1. **增加律师费没有事实和法律依据**

《补充委托代理合同》约定的增加仲裁请求和对反请求进行答辩的委托事项，属于原《委托代理合同》“担任仲裁案件的委托代理人”委托事项的工作内容，再行收费缺乏法律依据。且，《补充委托代理合同》约定的代理费没有实际产生，请求增加律师费没有事实依据。

此致

深圳国际仲裁院

答辩人：

2020年4月20日