上海市第二中级人民法院
民　事　判　决　书

（2013）沪二中民二（民）终字第 2254 号

上诉人（原审被告）上海某新能源科技有限公司，注册地上海市祁连山路 689 号 1 号楼 1-284 室。

法定代表人葛某，董事长。

委托代理人宫克，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）上海市工业区开发总公司某热力公司，住所地上海市古浪路 1414 号-1450 号。

法定代表人王某，总经理。

委托代理人唐建明，上海市祥华律师事务所律师。

上诉人上海某新能源科技有限公司（以下简称某公司）因土地租赁合同纠纷一案，不服上海市普陀区人民法院（2013）普民四（民）初字第 1224 号民事判决，向本院提起上诉。本院受理后，依法组成合议庭，于 2013 年 11 月 19 日公开开庭进行了审理。上诉人某公司的法定代表人葛某，委托代理人宫克，被上诉人上海市工业区开发总公司某热力公司（以下简称热力公司）的委托代理人唐建明到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原审法院经审理查明，2006 年 3 月 13 日，热力公司（甲方）与某公司的前身上海某热水供应有限公司（乙方）签订《场地租

赁合同》，合同约定甲方将本市武威路××号 D 区西南角 500 平方米场地出租给乙方使用，租赁期限为五年，自 2006 年 5 月 1 日至 2011 年 4 月 30 日止，在合同中双方还约定了租金、付款方式及其他内容。2011 年 4 月 27 日，双方经协商，又续签了《场地租赁合同》，租赁期限为一年，自 2011 年 5 月 1 日至 2012 年 4 月 30 日止。合同中不但对租金、付款方式等主要内容作了约定，还约定“在租赁期内，如遇市政改造或土地征收（动迁），涉及该地块一部分或全部时，乙方应无条件归还场地”。合同期满后，未再续签，但某公司仍然使用系争场地，热力公司也依约定收取某公司交付场地费用。2012 年 12 月 25 日，热力公司书面通知某公司，明确因市政建设需要，租赁地块列入动迁范围，双方租赁期满后不再续约。2013 年 5 月 2 日，热力公司再次书面通知某公司，要求归还租赁地块。同年 5 月 6 日，某公司函复热力公司称租赁地块动迁已由动迁公司负责，在动迁协议未达成之前，无义务搬离租赁场地。2013 年 5 月 30 日，热力公司提起诉讼，请求判决某公司迁出占用的本市武威路××号 D 区西南角 500 平方米场地，归还热力公司并承担案件受理费。

原审中，热力公司认为，双方系《场地租赁合同》的权利义务人，某公司所租的场地权利人为热力公司，该地块被动迁时，被安置对象应为热力公司，双方的租赁关系到期后，某公司理应

搬离场地。对热力公司在租赁期收取的押金人民币（以下币种均为人民币）20,000 元，也同意退还。

某公司认为，某公司为履行合同进行了大量投资，热力公司和动迁单位签订动迁协议后，要求某公司无条件迁出场地，显失公平。

原审法院认为，热力公司与某公司场地租赁合同期满后，经协商同意延长租赁期限之事实，应予确认。热力公司与某公司在原合同到期后，虽未续订书面租赁合同，但仍继续履行合同内容，根据法律规定，双方之间可视为不定期租赁合同关系。租赁期内，热力公司的场地被列入动迁范围后，热力公司在合理期限内及时明确通知某公司将于 2013 年 4 月 30 日收回场地，该日应确定为租赁关系终止日。租赁关系终止后，某公司应及时迁出房屋，出租人应当退还押金。因某公司的抗辩理由，无事实和法律依据，故不予采纳。据此，原审法院作出判决：一、上海市工业区开发总公司某热力公司与上海某新能源科技有限公司关于上海市武威路××号 D 区西南角 500 平方米场地建立的租赁关系于 2013 年 4 月 30 日终止；二、上海某新能源科技有限公司应于判决生效之日起二十日内迁出上海市武威路××号 D 区西南角 500 平方米场地，并将该场地交还原告上海市工业区开发总公司某热力公司；三、上海市工业区开发总公司某热力公司应于判决生效之日起二十日内退还上海某新能源科技有限公司押金 20,000 元。如果未按判决

指定的期间履行给付金钱义务，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，加倍支付延迟履行期间的债务利息。案件受理费 80 元，减半收取计 40 元，由上海某新能源科技有限公司负担。

某公司不服原判，向本院提起上诉称，原审法院未查明热力公司在签约时对某公司隐瞒租赁标的可能会被动迁的情况，导致解除现有租赁关系将给某公司造成巨大的经济损失。2012 年 10 月 16 日，某公司、热力公司及动迁方上海某房屋动迁有限责任公司（以下简称某动迁公司）三方签订《会议纪要》，明确动迁事宜由某公司直接与某动迁公司洽谈，该纪要意味着热力公司不再负责某公司的动迁事宜。在热力公司起诉前，某公司也在实际与某动迁公司洽谈动迁安置补偿事宜，但未达成协议。热力公司现要求解除双方租约显失公平，故上诉要求撤销原判，对热力公司的原审诉请不予支持，诉讼费用由热力公司承担。

被上诉人热力公司辩称，不存在热力公司向某公司隐瞒租赁标的可能被动迁的情况，签约时尚未有动迁信息，但双方在租赁合同中已载明了一旦遇动迁后处理租赁关系的原则（某公司应当无条件归还场地），说明双方对可能会出现的动迁情况及产生的后果均有心理准备。原审法院查明事实清楚，适用法律正确，故不同意某公司的上诉请求，要求维持原判。

本院经审理查明，原审法院查明的事实无误，本院予以确认。

本院认为，某公司称签约时热力公司对其隐瞒了租赁标的可能要被拆迁的情况，但某公司对此并未提供任何依据，本院不予采信。租期届满后，热力公司与某公司之间形成了不定期租赁合同关系。因租赁场地被列入动迁建设范围，热力公司在合理期限内及时明确通知某公司将于2013年4月30日收回场地，具有明确的合同依据，应当得到支持。租赁关系终止后，某公司应及时迁出房屋，热力公司应当将收取的押金退还某公司。据此，原审法院对本案所作的处理并无不当，某公司上诉坚持不同意解约，缺乏依据和理由，对其上诉请求，本院不予支持。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）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费人民币80元，由上诉人上海某新能源科技有限公司负担。

本判决为终审判决。

审　判　长　　陈　军

审　判　员　　周刘金

代理审判员　　高　胤

二〇一三年十二月十八日

本件与原件核对无异

书　记　员　　姜　瑶