上 海 市 浦 东 新 区 人 民 法 院
民 事 判 决 书

（2020）沪0115民初60212号

原告：戴某，男，1956年2月出生，汉族，住江苏省海门市。

委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：汤红梅，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告：绽某，男，1961年6月出生，回族，户籍地青海省化隆回族自治县。

原告戴某与被告绽某房屋租赁合同纠纷一案，本院于2020年8月13日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告戴某及其委托诉讼代理人胡珺，被告绽某到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

戴某向本院提出诉讼请求：1.被告五日内搬离、腾空上海市浦东新区五莲路××××号商铺（以下简称系争房屋）；2.被告支付2020年4月20日至搬迁日的房屋使用费（每月6,000元）；3.被告支付物业管理费（2020年1月1日至实际搬迁日，每平方米2.60元）4.被告五日内拆除违法搭建、恢复房屋原状。事实和理由：被告从2007年起承租系争房屋。2015年4月9日，双方就该房屋签订了最后一份租赁合同。2020年4月19日诉争合同到期后，经原告多次催讨，被告仍拒绝按约撤离。多年来，被告除了在系争房屋内开设牛肉拉面店，一家人吃住都在店内。被告未经原告同意，还擅自对房屋进行了违法搭建，并对原告提出的拆违要求置若罔闻。由于被告的抗拒，城管部门至今未能现场拆违。被告的行为已严重侵害原告利益，故恳请法院判如所请。

绽某辩称：不同意原告诉请。被告租金支付至2020年4月19日。物业费确实是由被告承担，被告支付至2019年12月31日。被告之前都是等原告把银行卡号发过来后，再把租金转账至该银行卡中。之后有一次被告向原告要银行卡号，原告没有发过来，被告多次发短信催促，原告都没有提供卡号，所以被告没有继续付租。被告多次上门寻找原告未果，而且电话短信联系原告，原告也未回复。被告也带着租金想上门支付给原告，但是找不到原告。被告有优先续租权，被告承租后，分别向两任合伙人退了25万元和35万元，现在希望能继续承租2-3年。被告一家八口均居住在系争房屋内，以开店为生。老家房子今年因下雨已坍塌，无法居住。被告确实搭建了违建，用作厨房，搭建没有和原告说过。

本院经审理认定事实如下：系争房屋系原告所有。被告从原告处承租该房屋开设牛肉拉面店，并在未经原告同意的情况下在系争房屋后门和外围墙之间的过道上违法加盖了屋檐并搭建了烟囱。2015年4月9日，原告（甲方、出租方）与被告（乙方、承租方）就系争房屋续签了《房屋租赁合同》，约定由乙方承租系争房屋；租期为2015年4月20日至2020年4月19日；租金每月6,000元，保证金6,000元；物业管理费由乙方负担；合同到期甲方有权收回房屋，如再租另行签约；合同到期乙方有优先续租权。合同签订后，被告按约支付了押金6,000元、截止至2020年4月19日的租金以及截止至2019年12月31日的物业管理费。2020年5、6月，原告通过短信及书面催告的方式多次要求被告尽快搬离，被告拒绝，并要求原告提供银行卡号以便其继续付租。双方对是否续租产生争议，原告起诉至本院。

庭审中，双方一致同意租房保证金6,000元冲抵被告欠付的租金；被告每月应承担的物业费标准为176.80元。原告表示收回

系争房屋后打算出售，不再出租。

以上事实，由原告提供并经庭审质证的《房屋租赁合同》、上海市房地产权证、短信聊天记录、照片、催告函及国内挂号信函收据等证据以及当事人当庭陈述在案佐证。

本院认为，原、被告就系争房屋签订的《房屋租赁合同》系双方当事人真实意思表示，内容不违反法律规定，合法有效，对合同双方当事人具有法律约束力。租赁合同到期后，承租人应履行返还租赁物的义务。本案租赁合同到期后，原、被告并未协商一致续签合同，且原告表示其收回系争房屋后不再另行出租，故被告并不能行使合同约定的优先续租权，其继续占用系争房屋缺乏事实依据，原告要求被告返还系争房屋，于法有据，本院予以支持。但考虑到被告所述的居住困难等情况，本院给予被告一定的搬离宽限期。被告于租期届满后占用系争房屋至今，原告要求被告按照合同约定的每月6,000元标准支付占有使用费，应予支持。被告欠付2020年1月1日起的物业管理费，故原告要求其按照每月176.80元的标准支付2020年1月1日至实际搬离日的物业管理费，符合合同约定，予以准许。被告的违法搭建行为未经原告同意，故原告要求将其系争房屋恢复原状，具有法律依据，本院予以支持。双方一致同意将租房保证金冲抵被告欠付的部分租金，并无不当，可予准许。

综上，依照《中华人民共和国合同法》第二百二十三条、第二百三十五条之规定，判决如下：

一、被告绽某于本判决生效之日起四十五日内拆除上海市浦东新区五莲路××××号房屋后门和外围墙之间过道上违法加盖的屋檐和烟囱，将房屋恢复原状并自该房屋搬离后返还原告戴某；

二、被告绽某于本判决生效之日起十日内支付原告戴某房

屋占有使用费（以每月6,000元标准，从2020年4月20日起计算至被告实际搬离之日止，应扣除被告已支付原告的租房保证金6,000元）；

三、被告绽某于本判决生效之日起十日内支付原告戴某物业管理费（以每月176.80元标准，从2020年1月1日起计算至被告实际搬离之日止）。

如果未按本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》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费100元，减半收取计50元，由被告绽某负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审　判　员　　沈晨玲

二〇二〇年十一月十日

本件与原本核对无异

书　记　员　　陆佳佳

附：相关法律条文

一、《中华人民共和国合同法》

第二百二十三条　承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。

承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。

第二百三十五条　租赁期间届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租赁物的性质使用后的状态。

二、《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百五十三条　被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行给付金钱义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行其他义务的，应当支付迟延履行金。