上 海 市 第 一 中 级 人 民 法 院

民 事 判 决 书

（2021）沪 01 民终 2709 号

上诉人（原审被告）：绽某，男，1961 年 6 月出生，回族，户籍地青海省化隆回族自治县扎巴镇大拉曲村××号。

被上诉人（原审原告）：戴某，男，1956 年 2 月出生，汉族，住江苏省海门市悦来镇中圩村××组。

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。

上诉人绽某因与被上诉人戴某房屋租赁合同纠纷一案，不服上海市浦东新区人民法院（2020）沪 0115 民初 60212 号民事判决，向本院提起上诉。本院于 2021 年 2 月 23 日立案受理后，根据《全国人民代表大会常务委员会关于授权最高人民法院在部分地区开展民事诉讼程序繁简分流改革试点工作的决定》，依法适用第二审程序，由审判员独任审理，于 2021 年 3 月 10 日公开开庭进行了审理。上诉人绽某、被上诉人戴某及其委托诉讼代理人胡珺到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

上诉人绽某上诉请求：撤销一审判决第一项，改判驳回被上诉人要求上诉人搬离的诉讼请求。事实和理由：上诉人在 2015 年签署最后一份房屋租赁合同后，即对上海市浦东新区五莲路××号商铺

（以下简称系争房屋）进行了装修，花费近人民币（以下同）20 万元，并准备长期经营，一审判决上诉人搬离涉案商铺恢复原状将导致上诉人巨大损失；上诉人及家人自 2007 年即居住生活在涉案商铺，一审判决 45 日肯定无法满足上诉人搬离要求。上诉人与被上诉人于 2015 年 4 月 9 日签订的最后一份房屋租赁合同补充条款中约定 2020 年 4 月 20 日之后房租 6,400 元每月，即表明双方在合同到期后继续履行房屋租赁合同的意思表示。在 2020 年 4 月 20 日之后上诉人多次向被上诉人发微信要求向其支付房租，也表明上诉人要求继续履行房屋租赁合同之意，被上诉人即以房屋租赁合同到期为由要求上诉人搬离涉案商铺显然属于不诚信的行为。综上所述，要求支持上诉人的上诉请求。

被上诉人戴某辩称，双方的最后一份租赁合同已履行完毕；合同到期至今已将近一年了，被上诉人打算收回商铺自用。一审判决正确，要求维持原判。

戴某向一审法院起诉请求：1. 绽某五日内搬离、腾空上海市浦东新区五莲路××号商铺；2. 绽某支付 2020 年 4 月 20 日至搬离日的房屋使用费（每月 6,000 元）；3. 绽某支付物业管理费（2020 年 1 月 1 日至实际搬离日，每平方米 2.60 元）4. 绽某五日内拆除违法搭建、恢复房屋原状。

一审法院审理后，于二〇二〇年十一月十一日作出判决：一、绽某于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戴某；二、绽某于判决生效之日起十日内支付戴某房屋占有使用费（以每月 6,000 元标准，从 2020 年 4 月 20 日起计算至绽某实际搬离之日止，应扣除绽某已支付的租房保证金 6,000 元）；三、绽某于判决生效之日起十日内支付戴某物业管理费（以每月 176.80 元标准，从 2020 年 1 月 1 日起计算至绽某实际搬离之日止）。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，由绽某负担。

二审中，当事人没有提交新证据。经本院审理查明，一审法院认定事实无误，本院予以确认。

本院另查明，上诉人与被上诉人于 2015 年 4 月 9 日签订的《房屋租赁合同》补充条款约定：“……③合同到期甲方有权收回房屋，如再租另行签约。④合同到期乙方有优先续租权，2020 年 4 月 20 日之后房租 6,400 元正每月。”

本院认为，上诉人认为其与被上诉人 2015 年 4 月 9 日签订的《房屋租赁合同》中已明确了 2020 年 4 月 20 日之后的租金，说明被上诉人在原合同到期后仍会继续将涉案商铺出租给上诉人。对此本院认为，虽然补充条款中约定了上诉人有优先续租权以及续租租金金额，但补充条款中同时亦约定合同到期后被上诉人有权收回房屋，并且双方续租需要另行签订租赁合同。现被上诉人明确其打算收回涉案商铺自用，故上诉人坚持要求继续履行租赁合同的观点，缺乏事实

和法律依据，本院对此不予采纳。一审法院已经考虑到上诉人的实际情况，给予了搬离宽限期，并无不当，本院予以认同。综上所述，上诉人绽某的上诉请求不能成立，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 100 元，由上诉人绽某负担。

本判决为终审判决。

审　判　员　　潘　兵

二〇二一年三月二十六日

本件与原件核对无异

法 官 助 理　　刘　羽

书　记　员　　赵云龙

附：相关法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条

第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

（一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定；

……