

广东省深圳市中级人民法院

民事判决书

(2026) 粤 03 民终 7990 号

上诉人（原审被告）：广东贞正科技集团有限公司，住所地广东省深圳市光明区公明街道公明社区振明路光明新区文化馆C座一楼，统一社会信用代码 91440300MA5G2YE03T。

法定代表人：钟惠敏。

委托诉讼代理人：陈扬波，广东新地律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）：深圳新晨智慧物业管理有限公司，住所地广东省深圳市光明区凤凰街道东坑社区光源二路 131 号欧菲光总部研发中心 B 栋 903，统一社会信用代码 91440300MACNFEEQ19。

法定代表人：刘碧英。

委托诉讼代理人：翁雪娟，广东普罗米修（光明）律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：韦光营

，公民身

上诉人广东贞正科技集团有限公司（以下简称贞正公司）因与被上诉人深圳新晨智慧物业管理有限公司（以下简称新晨公

司)、韦光营房屋租赁合同纠纷一案,不服广东省深圳市光明区人民法院(2025)粤0311民初8633号民事判决,向本院提起上诉。本院依法组成合议庭对本案进行了审理。本案现已审理终结。

贞正公司上诉请求:1.解除对贞正公司银行账户的冻结;2.撤销贞正公司承担本案租赁合同义务的判项;3.撤销原判决,发回一审法院重审。

新晨公司辩称,原审判决认定事实清楚、适用法律正确、审理程序合法,恳请依法驳回上诉,维持原审判决。

新晨公司向一审法院起诉请求:1.判令韦光营向新晨公司支付2024年12月1日至2025年2月26日期间租金95617.86元;2.判令韦光营向新晨公司支付免租期2024年8月15日至9月14日租金32650元;3.判令韦光营向新晨公司支付物业费24860.6元、专项维修金478.09元、电费1527.5元、空调电费1347.32元、滞纳金5196.89元,合计33410.4元(滞纳金暂计至2025年3月4日,自2025年3月5日起每日按所欠金额的千分之五);4.贞正公司对韦光营的上述债务承担连带责任;5.判令贞正公司、韦光营承担新晨公司因本案产生的律师费3000元+18%(风险代理律师费最终以实际回款金额为准);6.本案诉讼费、保全费、保全担保费700元等费用由贞正公司、韦光营承担;7.判令贞正公司将工商注册地址迁移。庭审期间,新晨公司将第三项诉讼请求的滞纳金金额变更为5933.04元。

一审法院判决:一、贞正公司于判决生效之日起十日内向新晨公司支付2024年12月1日至2025年2月26日期间的租金95617.86元;二、贞正公司于判决生效之日起十日内向新晨公

司支付免租期租金 29145.40 元；三、贞正公司于判决生效之日起十日内向新晨公司支付物业费 24860.64 元、专项维修资金 478.09 元、电费 1527.5 元、空调电费 1347.32 元及滞纳金(按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 1.5 倍标准,以 123831.37 元为基数,自 2025 年 4 月 27 日起计算至实际付清之日止);四、贞正公司于判决生效之日起十日内向新晨公司支付律师费 3000 元、保全担保费 700 元;五、驳回新晨公司的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 3607.57 元、保全申请费 1346.89 元,由新晨公司负担 260.46 元,贞正公司负担 4694 元。新晨公司已预交案件受理费 3607.57 元、保全申请费 1346.89 元,予以退回 4694 元。贞正公司应在判决生效之日起七日内缴纳 4694 元,拒不缴纳的,依法强制执行。

本院二审期间,当事人没有提交新证据。

经本院审理,一审查明的事实清楚,本院依法予以确认。

本院认为,本案为房屋租赁合同纠纷,二审的争议焦点为:一、上诉人贞正公司认为韦光营作为房屋租赁合同签订主体应承担合同义务,贞正公司应免于承担合同义务的主张能否成立;二、原审法院的审理程序是否存在违法情形。

关于争议焦点一。租赁合同虽以韦光营名义签订,但贞正公司自合同签订后即持续占有使用案涉租赁物业,直接向新晨公司支付租赁保证金,并以自身名义按月支付租金、物业管理费及水

电费，相关付款凭证均载明付款主体为贞正公司。新晨公司长期接受该履行行为且未提出异议，双方已形成事实上的租赁合同关系。2024年10月29日贞正公司、韦光营共同出具的《资金代付声明》进一步确认租赁押金系贞正公司实际承担，该书面证据与履行行为相互印证，足以认定贞正公司系合同权利义务的实际承受主体。新晨公司作为合同权利人，未就一审判决关于韦光营的责任承担提起上诉，视为其认可合同的权利义务由贞正公司实际承继。贞正公司作为实际承租人，其与韦光营之间不存在直接合同关系，对韦光营无实体法上的诉的利益，故其要求韦光营承担合同义务缺乏请求权基础。

关于争议焦点二。贞正公司主张原审法院在审理程序中存在严重违法，具体指称（2025）粤0311民初8633号民事裁定系由非法庭组成人员蒋义作出。经查，该裁定系针对财产保全程序中解除账户冻结的复议申请所作出的程序性裁定，其性质属于财产保全措施的程序性审查，并非案件实体争议的终局裁判。根据《中华人民共和国民事诉讼法》的相关规定，财产保全复议裁定的作出主体无需与案件实体审理的审判组织完全一致，法院内部可根据审判管理需要合理分配职权。贞正公司未能提交任何证据证明蒋义不具备作出该程序性裁定的法定资格，亦未证明该裁定对案件实体审理的公正性产生实质影响。原审法院在财产保全程序和审判程序中实行审执分离，并未违反法定程序。

综上所述，上诉人广东贞正科技集团有限公司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》第一百七十七条第

一款第（一）项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 3433.54 元（上诉人广东贞正科技集团有限公司已预交），由上诉人广东贞正科技集团有限公司负担。

本判决为终审判决。

审	判	长	费	晓
审	判	员	朱	丽娜
审	判	员	李	怡

二〇二六年六月二十三日

书 记 员 林 夏 彤