

张某（居民身份证号：XXX）

诉

C 投资公司

## 仲裁裁决书

中国青岛

二〇二三年六月三十日

## 一、当事人及代理人

申请人：张某（居民身份证号：XXX）

地址：山东省 Q 市 H 区 X 号

代理人：山东 M 律师事务所 陈某、王某 律师

被申请人：C 投资公司

地址：中国香港特别行政区 XXX

代理人：山东 G 律师事务所 袁某、李某 律师

## 二、基本案情

2022 年 7 月 15 日，本案申请人张某（以下简称“申请人”）与被申请人 C 投资公司（以下简称“被申请人”）签署《合作协议》一份，约定：双方合作开展为内地大学生赴香港研究生留学提供资讯、培训服务。由申请人（合作协议乙方）在山东青岛租赁办公场所，作为双方办公场地，负责联系生源。由被申请人（合作协议甲方）提供香港某大学留学相关政策资料，为内地留学生办理当地考试和入学事宜提供咨询服务和必要的帮助。合作协议约定：“乙方在青岛租赁的办公场所，所涉租金由双方按照 5:5 分摊和承担，前期暂由乙方垫资支付”。

合作协议签署后，申请人依约在青岛租赁房屋一处，支

付房租人民币 X 万元，履行了合作协议项下的义务。但其后被申请人以“香港公司人手较少，无暇顾及留学合作，合作协议无法继续推进”为由终止合作协议。

### 三、仲裁条款及仲裁规则

双方当事人在《合作协议》中约定：

#### “五、争议解决

5.1 因本协议引起或与本协议有关的一切争议，双方同意以仲裁方式解决，适用《中国海商法协会临时仲裁规则》。

5.2 仲裁庭由一名仲裁员组成，仲裁语言为中文，仲裁协议准据法为香港仲裁法，开庭地点山东青岛。

5.3 本协议适用《中华人民共和国民法典》为实体法，指定机构为中国海事仲裁委员会或中国海事仲裁委员会青岛仲裁中心。

5.4 仲裁裁决为终局性裁决，双方同意仲裁裁决在进行脱密处理后，可以由指定机构以适当方式公开。”

根据上述约定，本案仲裁程序适用 2022 年 3 月 18 日发布实施的《中国海商法协会临时仲裁规则》（以下简称“《临时仲裁规则》”），仲裁庭由一名仲裁员组成，仲裁语言为中文，仲裁协议准据法为香港仲裁法，开庭地点在山东青岛，指定机构为中国海事仲裁委员会或中国海事仲裁委员会青

岛仲裁中心。

#### 四、仲裁程序开始

申请人依据其与被申请人的上述约定，于2022年9月21日向被申请人当面送达了“仲裁通知书”，被申请人当场签署了送达回证，本案仲裁程序即日起开始。

#### 五、仲裁庭成立

2022年9月22日，本案双方当事人共同委托中国海事仲裁委员会（以下简称“中国海仲”）作为指定机构，根据《临时仲裁规则》相关规定，为双方指定一名仲裁员，成立独任仲裁庭，对本案进行审理。中国海仲根据双方当事人的约定，以及《临时仲裁规则》《中国海事仲裁委员会临时仲裁服务规则》规定，指定本人陈某担任本案独任仲裁员。本人陈某在签署仲裁员接受指定《声明书》后，于2022年11月28日成立独任仲裁庭，审理本案。2022年12月1日，中国海仲仲裁院以特快专递方式向双方当事人发送本案仲裁员指定暨仲裁庭成立通知。

#### 六、仲裁程序进行

2023年2月14日，申请人向仲裁庭和被申请人提交了“授权委托书”“仲裁申请书”及所附证据材料。

2023年3月14日，被申请人向仲裁庭和申请人提交了“授权委托书”“答辩状”及其附件材料。

2023年4月3日，仲裁庭以电子邮件方式向双方当事人发送开庭通知，通知双方当事人开庭时间和地点及相关事宜。

2023年4月13日，仲裁庭在青岛开庭审理本案。申请人、被申请人均委派代理人出席了庭审。庭前，申请人提交了证据材料清单及附件，并将上述材料转交给被申请人。庭审中，申请人陈述了明确后的仲裁请求及所依据的事实和理由，被申请人对申请人的仲裁请求进行了答辩。双方当事人出示了相关证据，对对方证据材料进行了质证，回答了仲裁庭的调查询问，就相关事实发表了意见，并作了最后陈述。庭审结束前，仲裁庭经征求双方当事人意见对庭后程序作出了相应安排。

2023年5月4日，申请人通过电子邮件方式提交了“追加仲裁请求申请书”，由于其中所提追加事项在庭审中申请人代理人已经提出，被申请人代理人也已经当庭发表意见，因此仲裁庭不再要求被申请人就此提交进一步的答辩意见。

2023年5月5日，仲裁庭作出仲裁审理程序终止决定，并以电子邮件方式将上述决定发送双方当事人，告知仲裁庭将在《临时仲裁规则》规定期限内作出裁决。

本案现已审理终结。双方当事人未就本案程序提出任何异议。仲裁庭根据双方当事人提交的书面材料及庭审中查明的事实，依据合同约定和法律规定作出本裁决。

## 七、仲裁请求及争议事项

### （一）申请人仲裁请求

申请人仲裁请求如下：

1. 请求裁定被申请人向申请人支付《合作协议》项下房租人民币 X 万元；
2. 申请人与被申请人《合作协议》项下所租赁房屋的剩余使用权归申请人；
3. 由被申请人负担本案所有仲裁费用。

### （二）申请人提交的证据及被申请人的质证意见

申请人为证明其仲裁请求及所依据的事实和理由，向仲裁庭提交了以下证据材料，被申请人对以下证据发表了质证意见：

证据 1，《合作协议》。证明：（1）2022 年 7 月 15 日，申请人、被申请人签订合作协议，约定双方合作开展内地大学生赴港研究生留学咨询业务；（2）协议 2.3 条约定申请人负责在青岛租赁办公场所一处；（3）协议 3.1 条约定租赁的办公场所由申请人和被申请人双方 5:5 分担，前期由申请

人垫付；（4）协议 4.2 条约定若乙方违约，或未能履行本协议义务导致协议无法履行，应承担相应法律责任，包括赔偿对方损失或对方因本协议支付的费用；（5）协议第 5 条约定争议解决方式为仲裁，适用《中国海商法协会协会临时仲裁规则》。

被申请人对证据 1 的真实性和证明目的均认可。

证据 2，《房屋租赁合同》。证明：2022 年 8 月 15 日，申请人与出租方刘某签订房屋租赁合同，租赁位于青岛 L 区 C 路 X 号房屋一套，租赁期限为 1 年，自 2022 年 8 月 15 日至 2023 年 8 月 14 日，租金为人民币 X 万元。

被申请人对证据 2 真实性和证明目的无异议。

证据 3，转账记录。证明：《房屋租赁合同》签订后，申请人已经通过银行转账方式向刘某支付房屋租金人民币 X 万元。

被申请人对证据 3 的真实性认可，对证明目的不认可，认为双方就该项费用并无约定。

证据 4，《民事案件委托代理合同》。证明：申请人因本仲裁花费律师费人民币 X 元，该费用应当由被申请人承担。

证据 5，《指定仲裁员缴费通知函》、申请人缴纳指定仲裁员费用的转账凭证。证明：申请人因本案指定仲裁员花费人民币 X 元，该费用应当由被申请人承担。

证据 6，支付仲裁员费用转账凭证。证明：申请人因本

仲裁案预缴仲裁员费用人民币 X 元，该费用应当由被申请人承担。

被申请人对证据 4、5、6 的真实性认可，对其证明目的不认可，认为相关费用应当由仲裁庭依据案件做出事实认定后，再予以认定。

### （三）被申请人主要答辩意见

被申请人提交了书面答辩状，主要意见如下：

1. 被申请人对申请人申请仲裁所依据的仲裁条款没有异议。

2. 据申请人提交的“仲裁申请书”及相关证据显示，申请人于 2022 年 8 月 15 日与第三人签订《房屋租赁合同》，于 2022 年 8 月 19 日向第三方支付房租人民币 X 万元；被申请人内地联系人张某在合作事项无法顺利进行的情况下，于 2022 年 8 月 22 日及时告知申请人以便双方及时止损。

根据《民法典》第五百九十一条，“当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失请求赔偿。当事人因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方负担。”申请人在获知合作无法进行后，于 2022 年 8 月 27 日即提起仲裁，而非积极采取措施减小损失。若其及时减损则双方损失则可远低于申请人所请求数额。故被申请人对因申请人没有及时采取适当措施所致损失扩大部分不予认可。



3. 申请人请求被申请人依据《合作协议》向其支付人民币 X 万元,即一整年房租的 50%,则其应详细举证说明在《房屋租赁合同》签订后房屋的交付情况,以及该房屋现在的实际使用情况。若该房屋不再用于合同约定的用途,则申请人的仲裁请求缺乏事实依据,被申请人对其仲裁请求不予认可。

#### (四) 被申请人提交的证据及申请人的质证意见

就上述主张,被申请人提交如下证据材料作为依据,申请人对以下证据发表了质证意见:

证据 1,《合作协议》。鉴于此证据与申请人提交的“证据 1”相同,证明事项一致,因此庭审中没有对此证据重复举证和质证。

证据 2,申请人与被申请人内地联系人张某的微信聊天记录截图。证明:申请人于 2022 年 8 月 15 日与第三人签订房屋租赁合同,被申请人内地联系人张某在合作事项无法顺利进行情况下,于 2022 年 8 月 22 日及时告知被申请人解除合作协议以便双方及时止损。

申请人对证据 2 真实性认可,对证明目的有如下意见:

(1) 被申请人最初并未明确告知申请人取消双方合作,是在申请人反复催促下才明确了取消合作,但并未要求解除租赁合同以及对双方合作的基本费用有个说法;(2) 被申请人取消合作时,申请人已经签订租赁协议,缴纳了租赁费用,接管了租赁房屋,这种情况下,出租人拒绝解除租赁合同,

无法降低租赁费用损失。

## 八、仲裁庭意见

仲裁庭仔细审阅了双方当事人提交的材料，基于申请人的仲裁请求及其针对该等请求所提出的主张、被申请人针对申请人主张提出的抗辩理由，结合庭审情况与双方证据情况，对本案发表如下意见：

### （一）本案仲裁条款效力

本案申请人是内地自然人张某，被申请人是在我国香港特区注册成立的跨境投资公司。由于申请人和被申请人在涉案《合作协议》“争议解决”条款中对仲裁地未作明确约定，根据《临时仲裁规则》第七条规定，仲裁地由仲裁庭决定。考虑到本案申请人住址、涉争议租赁房屋，以及双方当事人约定的开庭地点均为山东省青岛市，仲裁庭确定仲裁地为中国青岛，本案仲裁程序适用仲裁地法即中国内地仲裁法律规定。

根据《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》第三条以及《最高人民法院关于审理仲裁司法审查案件若干问题的规定》第十三条的相关规定，当事人可以选择约定涉外仲裁协议的准据法。本案当事人明确约定仲裁协议的准据法为香港仲裁法。根据香港仲裁法，本案临时仲裁条款合法有效。

## （二）本案实体法律适用

由于涉案《合作协议》生效日期为《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）施行后，并且该协议 5.3 条明确约定适用《民法典》为实体法，因此本案受《民法典》以及相关司法解释的约束。具体相关条款主要在“第三篇合同”项下（《民法典》第四百六十三条至第九百八十八条）。

## （三）涉案合同效力

1. 本案双方都提交了签署日期为 2022 年 7 月 15 日的《合作协议》，对于该协议的真实性和证明内容，双方在庭审中均无异议，仲裁庭亦认为该合同为双方合意签署，合法有效。

2. 关于申请人提交的其与案外人刘某签订的《房屋租赁合同》，被申请人对其真实性没有异议。根据合同相对性，即《民法典》第四百六十五条规定，“依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力”，因此该合同对被申请人不具有法律约束力。但是，该合同可作为确定申请人损失的证据予以参考。

## （四）仲裁庭查明的本案事实

2022 年 7 月 15 日，申请人与被申请人签署“合作协议”一份，约定：双方合作开展内地大学生赴香港研究生留学提供资讯、培训服务。由申请人在山东青岛租赁办公场所，作为双方办公场地，负责联系生源。由被申请人提供香港某大

学留学相关政策资料，为内地留学生办理当地考试和入学事宜提供咨询服务和必要的帮助。合作协议约定：“乙方在青岛租赁的办公场所，所涉租金由双方按照 5:5 分摊和承担，前期暂由乙方垫资支付”。

2022 年 8 月 15 日，申请人与刘某签署《房屋租赁合同》一份，约定租赁位于青岛市 L 区 C 路 X 号的房屋一套，租赁期限为一年，租金为人民币 X 万元。根据申请人提供的转账记录，租金人民币 X 万元已经支付给刘某，被申请人对此事实没有异议。

根据被申请人提供的微信聊天记录截图（申请人对其真实性没有异议），申请人于 2022 年 8 月 20 日通知被申请人办公场所已经租赁，被申请人内地联系人张某于同月 22 日告知申请人《合作协议》项下业务由于其自身原因无法推进，建议取消合作。

据申请人所称，涉案房屋目前仍在空置中。

#### **（五）申请人仲裁请求裁判**

##### **1. 关于申请人第一项仲裁请求**

申请人请求裁定被申请人支付《合作协议》项下房租人民币 X 万元。本案主要涉及有关《合作协议》的合同纠纷。在庭审中，被申请人对其违约事实并无异议，根据《民法典》第五百七十八条规定，申请人可以在履行期限届满前请求被申请人承担违约责任。因此本案的争议焦点在于被申请人应

当具体承担何种违约责任。

被申请人主张，根据《民法典》第五百九十一条，即使被申请人违约，申请人也应该采取适当措施防止损失扩大，比如在被告知被申请人无法履行合同后，应尽快为租赁房屋寻找其他用途。由于被申请人不作为导致的扩大的损失，不应该由被申请人承担。

对此，申请人的主要观点为：（1）被申请人通过微信告知终止合作协议，但并没有通知申请人采取解除租赁合同等防止损失扩大的意思；（2）申请人主张的房屋租金人民币 X 万元，仅仅是其所支付租金的一部分，即便可以采取措对涉案房屋进行部分合理使用，其造成的损失也远高于人民币 X 万元。

在庭审过程中，被申请人同意承担、支付租金人民币 X 元，申请人予以同意。本仲裁庭对上述双方当事人自认行为予以确认并将其作为本裁决的基础。

## 2. 关于申请人第二项仲裁请求

申请人在庭审过程中以及庭后提交的《追加仲裁请求申请书》均请求《合作协议》项下所租赁房屋的剩余使用权归申请人。对此，被申请人同意，本仲裁庭予以确认。

## 3. 关于申请人第三项仲裁请求

申请人请求本案仲裁员报酬人民币 X 元（全部由申请人预缴），以及指定机构服务费用人民币 X 元（申请人和被申

请人已各预缴人民币 X 元)，仲裁费用合计人民币 X 元由被申请人全额承担。被申请人不接受申请人该项请求，请求仲裁庭依法酌情裁定。

仲裁庭对于仲裁费用金额人民币 X 元予以确认，并根据《临时仲裁规则》第三十七条规定，结合案情以及双方达成的关于赔偿金额的和解共识，认定上述费用应由申请人承担 15%，被申请人承担 85%。

申请人同时请求被申请人全额承担其因本仲裁案花费的律师费人民币 X 元。仲裁庭考虑到该律师费是由于申请人自行与其代理律师签订委托代理合同而产生的，并不是仲裁过程中必须的，因此应当由委托律师的一方，即申请人全额承担。

## 八、裁决

仲裁庭裁决如下：

（一）被申请人向申请人支付涉案租赁房屋部分租金人民币 X 元。

（二）申请人与被申请人《合作协议》项下所租赁房屋的剩余使用权归申请人。

（三）本案仲裁费人民币 X 元，由申请人承担 15%，即人民币 X 元；由被申请人承担 85%，即人民币 X 元，上述

仲裁费已由申请人预缴人民币 X 元，故被申请人还应当向申请人支付人民币 X 元，以补偿申请人为其垫付的仲裁费。

（四）申请人委托律师产生的律师费人民币 X 元由申请人自行承担。

上述各项所涉款项，被申请人应于裁决作出之日起 15 日内履行完毕。

本裁决为终局裁决，自作出之日起生效。

独任仲裁员：陈某

二〇二三年六月三十日于青岛