

类案检索与三案抗辩策略指引

助【客户公司】应对某集团系三案诉讼

供内部研判、律师沟通与庭前证据组织使用

核心结论

- 三个案件虽分属租赁、商管、物业不同法律关系，但事实基础高度交叉，应采用“分案答辩、证据联动、责任抵销”的打法。
- 抗辩重心应放在四条主线：违约金调减、出租人维修/交付瑕疵、物业/商管服务瑕疵、装修残值及经营损失。
- 类案引用不能只列案号，应转化为“裁判规则-本案事实-证据证明-法律后果”的四段式论证。
- 文中部分案号含“1234/12345”等占位特征，提交法院前必须完成原文核验；

目录

1. 一、报告用途、核验提示与案件结构
2. 二、三案联动的总体抗辩框架
3. 三、核心类案裁判规则与本案启示
4. 四、分案抗辩要点与证据组织
5. 五、程序性与综合性抗辩
6. 六、优先级行动清单
7. 附件：推荐引用案例清单及核验状态

一、报告用途、核验提示与案件结构

1.1 检索与整理目的

本报告将“类案检索报告”与“三案抗辩策略指引”合并为一份可用于内部研判、律师沟通、庭前准备和证据清单梳理的工作稿。其目标不是简单罗列案例，而是将案例裁判规则转化为可操作的诉讼抗辩路径。

- 为【客户公司】作为承租方/被告应对置业、商管、物业三类诉讼提供规则支撑。
- 将房屋租赁、商业管理、物业服务三条法律关系进行联动分析，避免被原告拆案后各个击破。
- 把类案裁判观点与证据准备清单对应起来，形成“事实-证据-法律后果”的闭环。

1.2 检索范围与争议点覆盖

项目	整理结果
检索区域	江浙沪地区及北京、广东等一线/强商业地产审判地区。
检索数量	共整理 33 个相关类案，其中房屋租赁 9 个、物业/商管 9 个、情势变更 10 个、转租/合作经营 5 个。
核心争议点	违约金过高调整；出租人维修义务；租金减免；装修残值；情势变更/不可抗力；物业/商管服务瑕疵；转租/合作经营认定。
使用定位	优先用于答辩意见、证据目录、庭审发问提纲和调解谈判依据。

1.3 现有三案结构

序号	原告	案由/类型	案号	初步应对定位
1	【A 置业公司】	房屋租赁合同纠纷	略	主战场：租金、解除、违约金、装修残值、房屋瑕疵。
2	【B 商管公司】	合同纠纷/商管服务	略	审查服务成果、费用依据、招商运营承诺与重复收费。
3	【C 物业公司】	物业服务合同纠纷	略	审查服务质量、收费标准、滞纳金、公共区域收益与服务瑕疵。

核验提示：类案材料提交法院前，必须逐案核对案号、法院、裁判日期、裁判要旨和是否生效。对于案号明显带有占位特征或无法检索到全文的案例，应从正式引用清单中剔除，仅作为继续检索方向。

二、三案联动的总体抗辩框架

2.1 总体打法：分案答辩，整体联动

三家原告分属置业、商管、物业三个主体，诉请可能分别指向租金、管理费、物业费及违约金。被告方不宜机械地逐案防守，而应把底层事实统一为“交付/维修瑕疵影响经营-服务未达约定-费用主张缺乏等价基础-违约金过高”的整体抗辩链。

抗辩层级	核心命题	对应法律后果	主要证据
第一层：事实基础	房屋是否存在漏水、消防、结构、设施、公共区域等影响经营的问题。	证明欠费并非恶意，且出租方/服务方存在先履行瑕疵。	照片视频、报修单、函件、聊天记录、维修发票、第三方检测。
第二层：服务对价	商管和物业是否按合同提供服务，费用是否对应真实服务成果。	主张减免商管费/物业费，拒绝不合理收费和重复收费。	服务台账、收费明细、营销活动记录、投诉记录、业委会/商户证明。
第三层：损失抵销	因房屋和服务问题导致的装修残值、停业损失、营收下降能否量化。	提出抵销、反诉或调解中的折抵方案。	装修合同发票、付款流水、审计报告、经营流水、评估申请。
第四层：责任限制	原告的违约金、滞纳金是否远超实际损失。	请求调减至 LPR、资金占用利息或合理年化标准；严重瑕疵情况下主张不支持违约金。	合同条款、原告损失举证不足、类案规则、己方履约记录。

2.2 抗辩主线的优先级

优先级	抗辩主线	为什么优先	立即动作
A	违约金/滞纳金过高调减	证明门槛相对较低，法院通常以实际损失为基础审查，能直接压缩诉讼请求金额。	列明合同约定标准，换算年化；要求原告举证实际损失；准备 LPR 及本地类案。
A	房屋瑕疵与维修义务	若成立，可撬动租金减免、违约金抗辩、装修残值和经营损失。	按时间轴整理报修、沟通、未修复、停业/损失证据。
B	物业/商管服务瑕疵	可对物业费、商管费扣减，并解释欠费原因。	制作问题点位清单，配照片、视频、投诉、服务标准对照表。
B	装修残值补偿/抵销	对酒店类承租人金额通常较大，是调解和反诉的重要筹码。	集中整理装修合同、发票、付款凭证、资产清单和现场照片。
C	情势变更/不可抗力	可用于特定期限减免，但需要精准证明管控或政策影响。	只针对确有停业/限流/政策影响期间主张，不宜泛化。
C	转租/合作经营权益	仅在存在承包、合作经营、次承租人投入时启用。	核实合同授权、原告明知证据及实际投入主体。

三、核心类案裁判规则与本案启示

3.1 违约金过高调整

裁判倾向：法院通常坚持违约金的补偿性和合理性，以实际损失为基础，结合合同履行情况、过错程度、资金占用成本等因素调减。出租方或物业方不能仅凭合同条款当然获得高额违约金。

案号	法院	核心裁判观点	对本案启示
(2020)浙 0302 民初 571 号	温州市鹿城区人民法院	约定日千分之一违约金被认定过高，调整为日万分之三，约年化 10.95%。	温州本地参考。针对高额违约金，主张以实际损失、资金占用成本、LPR 或合理年化标准上限。
(2021)浙 1023 民初 140 号	天台县人民法院	日 0.5% 违约金显失公平，调整为 LPR 四倍。	强调违约金补偿性质，要求原告证明实际损失；损失不能证明时应大幅调减。
(2020)粤民再 101 号	广东省高级人民法院	约定日 3% 滞纳金明显过高，调整为年利率 12%。	高比例滞纳金即便写入合同，也不当然获得支持。
(2022)京 0115 民初 27249 号	北京市大兴区人民法院	物业服务存在瑕疵、欠费并非恶意时，不支持违约金或滞纳金。	若欠费系房屋/服务问题引发，可主张不承担或显著降低违约金。

3.2 出租人维修义务、租金减免与装修损失

裁判倾向：房屋存在严重质量或使用障碍，出租人未及时维修并影响承租人经营的，承租人可主张租金减免、损失赔偿、装修残值补偿；双方均有过错时，法院常按责任比例分担。

案号	法院	核心裁判观点	对本案启示
(2020)浙 0502 民初 254 号	湖州市吴兴区人民法院	房屋渗水、消防故障且出租人未及时维修，支持减免租金，并赔偿装修残值及营业损失。	重点类案。应集中证明“瑕疵-报修-未修复-经营损失”的因果链。
(2019)苏 0682 民初 10246 号	江苏如皋市人民法院	出租人未及时维修漏水，承担 60% 责任，并赔偿装修残值及费用。	即便合同解除，出租方有过错时仍可要求装修投入分担。
(2022)苏 02 民终 8177 号	江苏无锡市中级人民法院	双方混合过错，出租人漏水/断电与承租人欠租并存，按 6:4 分担责任。	用于反制“承租方单方违约”叙事，争取责任比例化。
(2019)沪 0110 民初 19709 号	上海市杨浦区人民法院	房屋漏水漏风虽经维修但未根本解决，酌情减少租金并赔偿部分装修损失。	维修不彻底仍可能构成出租方违约，可支持租金减免。

3.3 情势变更/不可抗力

裁判倾向：疫情、政策管控等外部因素可支持阶段性减免或调整违约责任，但通常要求承租人证明具体期间、影响程度及及时通知义务。

案号	法院	核心裁判观点	对本案启示
(2020)浙 0302 民初 571 号	温州市鹿城区人民法院	疫情导致停业，法院依据公平原则酌情减免租金，并调减违约金。	可与温州本地审判口径结合使用，但需提交停业管控及经营数据。

案号	法院	核心裁判观点	对本案启示
(2021)浙 1023 民初 140 号	天台县人民法院	疫情导致停业一个月，酌情减免租金，并调整违约责任。	适用于“阶段性减免”而非完全免除。
(2020)浙 0402 民初 1234 号	嘉兴市南湖区人民法院	酒店因疫情停业，支持租金减免，解除后互不追究违约责任。	案号待核：规则可作为协商解约或降低违约责任的论证方向。
(2021)沪 0115 民初 12345 号	上海市浦东新区人民法院	疫情管控期间支持租金减免，驳回过高违约金。	案号待核：如引用，须先取得裁判文书原文。

3.4 物业/商管服务瑕疵抗辩

裁判倾向：轻微、偶发瑕疵通常不足以完全拒付；但重大、持续、可量化的服务瑕疵可支持酌情减免费用，并影响滞纳金或违约金的支持程度。

案号	法院	核心裁判观点	对本案启示
(2020)浙 0212 民初 5370 号	宁波市鄞州区人民法院	公共设施维修不及时、消防通道被占等构成明显瑕疵，减免 20% 综合服务费，不支持违约金。	浙江本地参考。对物业费、商管费均可类比主张服务瑕疵扣减。
(2022)京 0118 民初 6830 号	北京市密云区人民法院	物业存在多处服务瑕疵，酌情扣减物业费，不支持滞纳金。	证明物业服务长期、持续低于标准，可形成费用扣减逻辑。
(2023)京 0118 民初 2793 号	北京市密云区人民法院	业委会证明物业服务质量远低于约定标准，物业费被大幅减免。	若能收集业委会、商户联合证明或投诉记录，证明力更强。
(2021)苏 0211 民初 8260 号	无锡市滨湖区人民法院	物业未能彻底杜绝外墙大小便事件，服务存在瑕疵，酌情减免物业费。	即便物业采取部分措施但效果不佳，仍可主张服务质量未达标。

3.5 转租/合作经营

裁判倾向：出租人长期知晓转租、承包经营或合作经营且未明确反对时，可能被认定为默示同意；合同解除后的投入损失通常结合过错和受益情况处理。

案号	法院	核心裁判观点	对本案启示
(2020)浙 0105 民初 1234 号	杭州市拱墅区人民法院	酒店承包经营被认定为变相转租，承包人装修残值获部分支持。	案号待核。若存在合作经营或分包，可作为装修权益保护思路。
(2020)沪 0110 民初 1234 号	上海市杨浦区人民法院	出租人明知转租未异议，视为同意，次承租人可直接主张权利。	案号待核。用于论证“长期明知且未异议”的默示同意。

3.6 装修残值的专项规则

酒店类商业租赁通常存在较大装修、消防、厨房、宴会厅、包厢及设备投入。若合同解除并非单纯因承租人根本违约，或出租人/服务方存在在先违约、混合过错，应把装修残值列为重要反诉或抵销项目。

计算/论证路径	具体做法	证明材料
合同与司法解释路径	审查合同是否约定装修归属、补偿、拆除、折旧；结合城镇房屋租赁司法解释关于装饰装修损失处理规则主张。	租赁合同、补充协议、装修审批文件。
残值折算法	可按“装修投入现值 × 剩余租期 / 总租期”作初步测算，再按过错比例分担。	装修合同、发票、付款流水、资产清单、剩余租期测算。
评估鉴定法	金额较大且双方争议明显时，申请司法评估确定现值、可利用价值及拆除损失。	司法鉴定申请书、现场照片、工程量清单、竣工验收资料。
反诉/抵销法	如原告主张欠租、物业费、商管费，可用装修残值、经营损失、维修费用等进行抵销或反诉。	损失明细、通知函、评估报告、对账表。

四、分案抗辩要点与证据组织

4.1 对【A 置业公司】：房屋租赁合同纠纷

抗辩点	法律依据/理由	证据准备建议	诉讼目标
房屋交付瑕疵/维修	出租人应保持租赁物符合约定用途。存在漏	报修记录、现场照片/视频、沟	减免租金；抗辩欠租违约；

抗辩点	法律依据/理由	证据准备建议	诉讼目标
义务	水、设施故障、消防问题等且未及时维修的，可主张减少租金或赔偿损失。民法典第 712 条、第 713 条。	通函件、第三方维修发票、检测报告。	反诉维修费及损失。
情势变更/不可抗力	疫情、政策调整等非承租人原因造成经营严重困难的，可援引公平原则或情势变更请求调整。民法典第 533 条。	政府管控通知、停业通知、营收下降报表、行业影响材料。	阶段性减租；降低违约责任；争取调解空间。
违约金过高调整	违约金远超实际损失的，法院可予以减少。民法典第 585 条。	合同违约金条款、年化换算表、LPR 数据、原告损失举证不足说明。	压缩诉请金额；不支持或调低滞纳金。
装修残值补偿	合同解除非因承租人单方根本违约，或出租人存在过错时，可主张装饰装修残值损失。	装修合同、发票、付款凭证、工程量清单、现况照片、评估申请。	反诉或抵销；提高谈判筹码。
优先承租权/续租权益	租赁期满后同等条件下可能涉及优先承租利益，需以合同和实际续租沟通为基础。民法典第 734 条。	续租意向书、沟通记录、第三方报价、出租方招租材料。	辅助证明出租方解除/收费行为不合理。

4.2 对【B 商管公司】：商管/运营合同纠纷

抗辩点	法律依据/理由	证据准备建议	诉讼目标
招商/运营承诺未兑现	若商管公司承诺保底客流、销售额、招商率、推广资源而未达成，可能构成违约或服务不符合约定。民法典第 577 条、第 582 条。	招商承诺书、运营方案、会议纪要、实际客流/销售数据、竞品对比。	减免管理费；反诉或抵销经营损失。
管理不善/失职	商管公司应按合同或委托关系尽到管理、推广、协调义务。服务明显不足，可主张费用扣减。	营销活动记录、人员配置、商户投诉、空铺率、公共活动执行材料。	证明服务对价不足，降低费用主张。
费用收取无依据	推广费、佣金、管理费等须有合同依据和服务成果支撑，不能重复或空转收费。	合同条款、费用明细、发票、成果验收单、对账单。	剔除无合同依据或无成果费用。
合同目的无法实现	商管严重违约导致酒店无法正常经营时，可主张解除、损害赔偿或费用调整。	解约通知函、经营停滞证明、商户/客户投诉、营收数据。	解除或重谈服务合同；压缩欠费责任。

4.3 对【C 物业公司】：物业服务合同纠纷

抗辩点	法律依据/理由	证据准备建议	诉讼目标
物业服务不达标	物业服务未达到合同约定或通常标准的，可主张减免物业费。民法典第 582 条、第 944 条。	脏乱差照片、安保缺岗记录、报修未处理记录、投诉汇总、服务标准对照。	物业费比例扣减；不支持滞纳金。
空置/未使用区域减免	酒店部分区域长期空置且未实际享受服务的，需结合合同及地方规则主张减免。	空置区域照片、水电低读数或零读数、封闭管理记录、沟通函。	争取特定面积或期间减免。
公共收益抵扣	公共区域经营收益原则上应依法归属相关权利人，物业占用公共部位经营的收益可主张披露和抵扣。民法典第 282 条。	广告位、停车位、公共区域经营照片、收费公示、收益估算。	要求披露收益并抵扣费用。
收费依据不足/重复收费	物业费单价、面积口径、公摊范围、服务范围需与合同一致，不能与商管费重复覆盖。	物业合同、收费公示、面积图、缴费通知单、商管合同对照。	核减重复收费、错误面积及擅自涨价。

4.4 证据矩阵：把案例规则转化为可提交证据

证明对象	证据名称	证明目的	优先级
房屋存在瑕疵	漏水、渗水、消防故障、结构/设备问题照片视频；第三方检测报告。	证明租赁物不符合约定用途，出租人存在先履行瑕疵。	A
已通知且对方未及时修复	微信/短信/邮件/函件、报修单、物业工单、会议纪要。	证明出租方或物业方知情且怠于处理。	A
经营受影响	营业流水、财务报表、入住率/宴会订单取消记录、客户投诉。	证明瑕疵与损失之间存在因果关系。	A
装修投入及残值	装修合同、工程量清单、发票、付款流水、竣工资料、现场照片。	证明装修残值、设备投入和解除后的损失。	A
商管服务不足	营销活动缺失、招商承诺落空、客流/销售数据、商户投诉。	证明商管费缺乏对价或应予扣减。	B
物业服务不足	保洁、安保、维修、消防通道、公共设施问题记录。	证明物业费扣减及滞纳金不应支持。	B

证明对象	证据名称	证明目的	优先级
费用重复或口径错误	租赁、商管、物业三份合同；收费明细；面积测绘资料。	证明同一服务重复收费、公摊或面积口径不一致。	A
非恶意欠费	历次付款记录、协商记录、问题反馈函、调解沟通材料。	证明欠费有合理抗辩基础，削弱违约金。	A

五、程序性与综合性抗辩

抗辩事项	审查重点	可形成的诉讼效果
主体资格审查	核实三家原告是否为合同签署主体；分公司是否具有诉讼主体资格及总公司授权；收款主体与开票主体是否一致。	排除不适格主体或要求补强授权；降低对方证据完整性。
诉讼时效抗辩	逐笔核对费用发生时间、催收时间、中断证据；超过三年的部分及时提出抗辩。民法典第 188 条。	剔除超过时效的费用。
关联公司混同/重复收费	比对租赁、商管、物业合同中服务范围，检查人员、业务、费用是否重叠。	主张禁止重复获利，核减费用。
面积与公摊口径	核对计费面积、租赁面积、物业面积、公摊面积、测绘资料、竣工资料。	降低计费基数，反击公摊租金/物业费争议。
抵销权	若对任一原告或关联方享有到期债权，如维修费、赔偿金、退款，可依法主张抵销。民法典第 568 条。	直接减少应付金额，形成调解筹码。
反诉	装修残值、经营损失、维修费用金额明确且证据具备时，在举证期限内考虑反诉。	由被动防守转为攻防转换。
举证责任分配	对方主张高额违约金、服务费、管理费，应提交合同依据、服务履行证据、损失证明。	要求原告承担举证不能后果。

六、优先级行动清单

时间/优先级	行动	输出物
立即	向法院领取三案起诉状、证据副本、举证通知书，确认举证期限和开庭时间。	三案诉请金额表、证据目录总表。
立即	复制并备份三份合同、补充协议、付款流水、发票、对账单。	合同条款对照表、费用构成表。
立即	按时间轴整理房屋瑕疵、报修、沟通、停业、经营损失证据。	瑕疵时间轴、照片视频证据包。
一周内	制作三案联动抗辩图：置业瑕疵如何影响商管/物业费用支付。	庭审用事实关系图。
一周内	核验 33 个案例的原文，剔除无法检索或占位案号，保留 5-8 个强类案。	正式类案检索报告及裁判文书原文。
一周内	计算违约金年化、欠费分段、可抵销金额、装修残值初步金额。	金额测算表。
举证期限内	视证据强度决定是否提起反诉或申请装修残值/损失评估。	反诉状或鉴定申请书。

建议最终提交材料采用“三件套”：第一，正式答辩状；第二，证据目录及证据说明；第三，类案检索报告。类案报告应控制在 5-8 个已核验强案例，避免用大量未核验或弱相关案号稀释重点。

附件：推荐引用案例清单及核验状态

以下清单根据原始材料合并整理。标注“待核验”的案例，在取得公开裁判文书原文前，不建议作为正式类案提交；标注“反向风险”的案例，应由律师预先准备区分理由，避免被对方引用。

类别	序号	案号	地区/法院	用途摘要	引用优先级/核验状态
房屋租赁	1	(2019)沪 0110 民初 19709 号	上海杨浦	漏水漏风、租金减免、部分装修赔偿	较高
房屋租赁	2	(2020)粤 13 民终 3655 号	广东惠州	危房导致租金下调 20%，维修费责任分配	中
房屋租赁	3	(2020)粤民再 101 号	广东高院	超高滞纳金调减至年利率 12%	较高
房屋租赁	4	(2020)浙 0502 民初 254 号	浙江湖州	未尽维修义务，租金减免、装修和营业损失	较高
房屋租赁	5	(2020)苏 1202 民初 216	江苏泰州	承租人逾期付租，装修残值不支持，违约	中

类别	序号	案号	地区/法院	用途摘要	引用优先级/核验状态
		号		金调为 LPR 1.3 倍	
房屋租赁	6	(2019)苏 0682 民初 10246 号	江苏如皋	漏水未维修, 出租人承担 60% 责任	较高
房屋租赁	7	(2021)苏 0303 民初 1381 号	江苏徐州	出租人违约导致解除, 支持装修残值赔偿	中
房屋租赁	8	(2022)苏 02 民终 8177 号	江苏无锡	混合过错, 按 6:4 分担, 支持部分装修赔偿	较高
房屋租赁	9	(2021)沪 01 民终 11429 号	上海一中院	承租人因漏水拒付租金被认定违约, 装修残值未支持	反向风险
物业/商管	10	(2021)苏 0412 民初 2879 号	江苏常州	服务瑕疵不重大, 不支持减免, 强调举证责任	反向风险
物业/商管	11	(2020)京 0118 民初 275 号	北京密云	服务瑕疵, 酌情减免物业费	中
物业/商管	12	(2020)京 0118 民初 8276 号	北京密云	服务瑕疵, 扣减物业费, 不支持滞纳金	中
物业/商管	13	(2021)苏 0211 民初 8260 号	江苏无锡	客观服务瑕疵, 物业费酌减	较高
物业/商管	14	(2021)京 0102 民初 13474 号	北京西城	轻微瑕疵不支持减免, 全额支持物业费	反向风险
物业/商管	15	(2023)京 0115 民初 27249 号	北京大兴	瑕疵服务, 减免物业费, 不支持违约金	较高
物业/商管	16	(2022)京 0118 民初 6830 号	北京密云	多处服务瑕疵, 扣减物业费, 不支持滞纳金	较高
物业/商管	17	(2020)浙 0212 民初 5370 号	浙江宁波	明显服务瑕疵, 减免 20% 综合服务费, 不支持违约金	较高
物业/商管	18	(2023)京 0118 民初 2793 号	北京密云	服务质量远低于约定, 大幅减免物业费	较高
情势变更	19	(2020)浙 0302 民初 571 号	温州鹿城	疫情停业, 减免租金, 违约金调减	较高
情势变更	20	(2020)浙 0105 民初 3888 号	杭州拱墅	疫情不可抗力, 减免部分租金	中
情势变更	21	(2021)浙 1023 民初 140 号	台州天台	疫情停业, 减免租金, 违约金调至 LPR 四倍	较高
情势变更	22	(2020)苏 0505 民初 1234 号	苏州虎丘	疫情经营困难, 适用情势变更, 减免租金	待核验
情势变更	23	(2021)沪 0115 民初 12345 号	上海浦东	疫情管控减免租金, 驳回过高违约金	待核验
情势变更	24	(2020)浙 0402 民初 1234 号	嘉兴南湖	酒店疫情停业, 减免租金, 互不追究违约责任	待核验
情势变更	25	(2021)苏 0102 民初 1234 号	南京秦淮	长期疫情导致目的无法实现, 解除并减免租金	待核验
情势变更	26	(2020)浙 0304 民初 1234 号	温州龙湾	疫情导致客流锐减, 酌减租金	待核验
情势变更	27	(2021)沪 0104 民初 1234 号	上海徐汇	疫情不可抗力但未及时通知, 部分减免	待核验
情势变更	28	(2020)苏 0205 民初 1234 号	无锡锡山	疫情亏损, 公平原则调整违约金	待核验
转租/合作	29	(2021)浙 0302 民初 1234 号	温州鹿城	擅自转租解除, 装修损失由承租人承担	待核验/反向
转租/合作	30	(2020)沪 0110 民初 1234 号	上海杨浦	明知转租未异议, 视为同意	待核验
转租/合作	31	(2021)苏 0505 民初 1234 号	苏州虎丘	主合同解除导致转租不能履行, 损失按过错分担	待核验
转租/合作	32	(2020)浙 0105 民初 1234 号	杭州拱墅	酒店承包经营被认定变相转租, 装修残值获支持	待核验
转租/合作	33	(2021)苏 0102 民初 1234 号	南京秦淮	次承租人代付租金抗辩解除, 支持抵扣	待核验

附件使用建议

- 正式提交法院时, 优先选择本地或同省案例, 尤其是温州、浙江法院关于违约金调减、疫情减租、物业服务瑕疵的案例。
- 同类案例不宜堆砌。每个争议点选择 1-2 个强案例即可, 重点写清楚裁判规则与本案事实的对应关系。

- 对方可能引用“轻微瑕疵不减免”“承租人欠租不支持装修残值”等反向案例，应提前用“瑕疵严重程度、通知修复情况、混合过错、实际受益”进行区分。
- 若无法核验案号，应以裁判规则继续检索真实案号，不建议在正式文书中写“基于真实裁判规则的模拟案号”。

最终提示：本稿为合并排版与诉讼策略整理文本，不替代律师根据正式诉状、合同原件、证据原件和法院举证期限作出的专业判断。