

大卖场租赁合同提前终止三大关键

文 / 张天武 李苍松

张天武，湖北得伟君尚律师事务所合伙人，担任多家上市公司企业法律顾问，在知识产权、公路桥梁等大型基础项目和房地产、证券金融以及商贸、借贷、期货等商事合同的诉讼代理等领域经验丰富

李苍松，湖北得伟君尚律师事务所律师助理

十几年前，国外大型零售企业如沃尔玛、家乐福、易初莲花等相继登陆中国零售市场，收益颇丰。乐购、欧尚、易买得、百佳等也闻风而至，竞争异常激烈。目前，零售市场的争夺战已从最初的沿海大城市发展到内地中等城市。

这也导致了零售业利润率的直线下降，加之家电、通讯、建材等专业市场和网上购物等新型购物方式的分流，一些大型卖场开始面临严重亏损的局面，零售商们不得不取消原定的开店计划，甚至关闭已经开业的卖场。提前终止大型卖场的租赁合同所产生的纠纷由此产生。

20年租期租房者可以提前解约

大型卖场的租赁合同与一般租赁合同有所不同，我们来做一些归纳。

首先，其租赁的房产大多是由出租人按照各零售商的特定设计要求投资建造的。这意味着，建筑设计基本相同，但也存在众多细节上的差异。如：有的大型卖场在门前或者屋顶设停车场，而有的将停车场设计在后面；

其次，业主大多会围绕大型卖场进行自身的商业策划，如在大型卖场相邻地块开发酒店或者商品房，以达到业态互补互动的经营目的；

再次，租赁期限较长，一般为20年；此外，为符合开业要求，零售商还要投入数千万元进行内外部装修和改造。

租赁合同的不同，也导致了一些较为独特的法律问题。

以一个案例为例：甲乙两公司签订房屋租赁合同，甲按照乙设计要求建造租赁房屋，建成后交由乙承租开设卖场，租期20年，年租金1100万元。由于预亏严重，租赁房屋建成后，乙公司不愿接收租赁房屋，并发函解除租赁合同。甲诉至法院，以租赁房屋是按照乙设计要求量身定做为由，坚决要求继续履行租赁合同。此案例中应重点关注其中三个法律问题：

首先，对于租期20年、租赁房屋带有某种程度的特定性租赁合同，承租人能否提前终止租赁合同？

《合同法》规定，债务的标的履行费用过高、或者不适于强制履行的，不应判决实际履行。从上述案例看，承租人是可单方提前终止租赁合同的。虽然租赁房屋带有一定的特定性，但通过改造，是可以再次予以利用的。如果采用支付违约金、赔偿损失的违约责任方式能够弥补出租人的损失，则无需实际履行，这符合市场经济要求。

同时，本案中承租人预计，20年租期预计将亏损约2亿元，履行费用明显过高。承租人提前终止合同属于效率违约。此外卖场开业前，承租人不仅要投资装修租赁房屋，还要

组织货品、招商、培训员工等等，这些工作无法由第三方代为履行，也无法强制履行。

但在上述前提下，如出租人要求终止租赁合同，情况则有所不同。出租人的主要义务是提供房屋和负责维修房屋，这可以通过第三方代为履行或者承租人自行维修、出租人承担费用来加以强制履行。

违约金多少算合理

第二个产生的问题是，承租人单方终止租赁合同后，如何计算出出租人的可得利益以及如何判断违约金过高或过低。

在上述合同中约定，若单方提前解除租赁合同，则支付3倍年租金的违约金。甲因此要求乙依约赔付违约金3300万元。《合同法》中规定，约定的违约金过分高于造成的损失，当事人可以请求法院或者仲裁机构予以适当减少。3300万元的违约金是否过高成为本案的关键。

《合同法》同时规定，一方违约，另一方应采取合理措施，积极防止损失进一步扩大。本案中承租人提前终止租赁合同后，出租人理应积极寻找新承租人，防止损失进一步扩大。而以重新寻找导致的租赁房屋的空置期损失来界定其实际损失是较为公平合理的方法。空置期，不是指实际发生的空置期，而由法官综合当地租赁市场情况、租赁标的物的实际情况等因素酌定。

根据不同情况，一般半年到一年都是合理的。在前述案例中，承租人提前终止租赁合同后，出租人的实际损失为550万元至1100万元之间，如判令承租人承担3倍年租金的违约金3300万元，相当于出租人可以听任租赁房屋空置3年，而不会发生任何损失，这显然是不公平的，导致甲乙双方之间利益的失衡，本案中约定的3300万元违约金应予降低。

已投入固定资产如何处置

最后一个关键的问题，承租人单方终止租赁合同，其固定资产投入能否要求返还。

本案中，在租赁房屋交接后，乙方投资约3500万元进行内部装修，其中固定资产约1500万元。在甲要求支付违约金的同时，乙反诉要求甲返还固定资产投资1500万元。但难题是，租赁合同没有约定如何处置这1500万元的固定资产。这涉及到如何处理动产与不动产附合的问题。

应当明确的是，大型卖场的内部装修包括范围很广，并非均属于附合。内部装修中的管线砖瓦、地板油漆、开关阀门、地坪栏杆、吊顶装饰等，已物化为建筑物的重要部分，无法拆除或者即便能够拆除也于经济不利，属于附合。至于中央空调主机、发电机、冷柜等，没有物化为建筑物的重要部分，仍为独立物，可以拆除，不属于附和。不构成附合的，不能按照附合法律制度处理，理应以拆除。

在双方没有就固定资产的处理进行约定又协商不成的情况下，综合考量各种因素，折价归出租人，较为公平合理。因为除了符合相关的法律规定外，大型卖场租赁合同纠纷中附合物的处理方式只有两种：有约定、或者协商结果的按约定、或者协商结果处理；没有约定又协商不成的，可以折价归财产所有权人。如果固定资产无偿归出租人所有，难免造成利益失衡；但若按照市场价值评估由出租人补偿，有造成出租人损失之嫌。因此，折价归出租人所有，是一个较为公平合理的处理方法。此外，虽然新旧承租人对租赁房屋的用途可能不同，但一般来说，新承租人可以利用原有的装修。

这同时引出了折价前提和折价比例问题。其中，折价比例应主要按照过错责任原则，

结合附合物对出租人的实际再利用价值，以及出租人的经济实力等因素，综合予以考量，比例一般不宜过高，否则无以彰显制裁违约、保护守约的重要功能。

（注释：大卖场是对大型超市、手机电器等大型专业市场、大型批发市场等商业形态的俗称，如家乐福超市、国美电器、皮具批发市场等）

版权所有 © SGLA 2008。

此出版物仅供阁下参考和兴趣阅读之用，无意作为完整全面的信息，并不构成亦不应予以依赖为法律意见。请根据自身情况寻求专门咨询。