

法庭笔记



近日,广东省高级人民法院发布一批不动产租赁合同纠纷典型案例,涉及加价电费的退还、长租公寓运营商与业主之间法律关系的区分标准等多种常见的不动产租赁合同纠纷。

不动产租赁市场发展关乎国计民生,与人民群众的切身利益息息相关。近年来,广东法院充分发挥司法裁判的规范引领作用,为减少不动产租赁纠纷、保护民生权益、促进市场经济健康发展提供了有力的司法服务和保障。今年上半年,全省法院新收不动产租赁合同纠纷案件1.79万余件,同比下降11.56%,审结案件1.68万余件,同比上升4.79%。

不动产租赁纠纷多 拿起法律武器别犹豫

巧取豪夺

- 承租商铺被多收67万余元电费
- 法院判违法收取部分应予退还

某发展公司作为承租人租下了某市场公司的一间商铺。

两家公司签订了一份租赁合同,里面详细规定了一条:商铺里用的水电费,得按照商业用途的价格来算,而且这笔钱得由发展公司支付。

随着发展公司努力经营,生意越做越红火,用电量也水涨船高。这时候,市场公司拿着账单来了,上面写着电费每度1.35元,总共要收取发展公司128万多元的电费。面对巨额账单,发展公司想着既然合同上白纸黑字写着,也就乖乖交了钱。

然而,供电部门根据公司使用分表的电量,按工商业电价标准一算,这期间的电费实际上只有61万余元。于是发展公司起诉请求某市场公司退还多收电费67万余元。



■陈凤翔绘图

地点:广东省高级人民法院

结果:广东省高级人民法院再审认为,出租人按1.35元/度的标准计收电费的行为,违反了我国电力法中“任何单位不得超越电价管理权限制定电价”的强制性规定,该行为无效。

出租人虽辩称电费中包含“供电设备的折旧损耗、公共设施用电损耗和物业费”,但未能明确损耗、折旧具体金额并举证,将物业费纳入电费的行为亦有

违电力法“禁止任何单位和个人在电费中加收其他费用”的强制性规定。

综上,出租人应退还高于国家电价标准收取的电费。

典型意义:电力是人民群众日常生活的必需品,电价关乎国家宏观政策的执行,故电价规定属于效力性强制性规定。

租赁合同中约定高于国家电价标准收取电费的条款,以及合同履行中出租

人高于国家电价标准收取电费的行为,均有违电力法的强制性规定,属于无效的民事法律行为。

本案对超过国家电价标准收取电费的行为给予否定性的评价,明确承租人可以请求出租人退还多收电费的裁判规则,对确保国家政令畅通,将电价红利传导至终端用户,让现代化建设成果更多、更公平惠及社会大众具有指导意义。

背信弃义

- 租来的土地被抵押租金还上涨
- 有权请求出租人承担违约责任

某实业公司作为出租人将一块土地出租给了李某,双方签订合同,李某满心欢喜地规划着未来,却没想到,这份合同背后藏着一个“小秘密”。

原来,某实业公司在把土地租给李某之前,就已经将这块地抵押了出去,并且没有告知李某实情。合同履行中,某实业公司没能按时还钱,抵押权人决定行使抵押权,把土地收走,并转手给了新的受让人。

受让人接手后,要求月租金提高2万元,这对李某来说无疑是晴天霹雳。他算了算账,前期的投入还没回本呢,而且土地上还有多名租客,万一违约,损失可就大了。无奈之下,李某只好答应了受让人的要求。

于是,李某一纸诉状将某实业公司告上法庭,要求支付违约金10万元,并赔偿剩余租赁期限内的租金差额损失。

地点:云浮市中级人民法院

结果:云浮市中级人民法院二审认为,某实业公司在缔约阶段未如实告知李某租赁土地的抵押情况,在双方的租赁合同因抵押权实现而解除的情况下,李某有权请求某实业公司承担违约责任。

李某因抵押权实现而遭受的直接损失,主要体现在多付租金,而合同约定的违约金低于李某的损失,故综合考虑某实业公司的违约程度、剩余租赁期限比例等因素,对李某合理期限内的租金差额损失予以支持,并判令某实业公司向李某支付违约金。

典型意义:抵押在先,租赁在后,是“买卖不破租赁”的例外规则。在该情形下,因抵押权实现而导致租赁物发生所有权变动的,租赁合同解除。

在本案出租人违约导致租赁合同解除的情况下,承租人积极实施替代交易,维护下一手租赁交易的稳定。本案对承租人及时止损、减少矛盾冲突的做法予以肯定,引入替代交易规则计算守约方的可得利益损失。

本案对引导合理维权、减少纠纷诉讼、促进租赁物的有效利用以及维护社会稳定具有重要意义。

有苦难言

- 委托运营商出租房屋被欠租
- 业主无权要求租客腾退房屋

李某买了套房,是房子的所有人。由于工作繁忙,他决定将房子交由一家物业公司打理,希望帮自己找到合适的租客。

于是,李某与物业签订了《房屋租赁管理服务合同》,也出具了《业主授权书》,载明由物业公司为房屋提供租赁管理服务。

不久后,正在找房子的租客徐某想要租房,物业随即向他展示了李某的《业主授权书》,让徐某放心地与他们签订了房屋租赁合同。徐某满心欢喜地搬进了新家,还依约支付了好几个月的房租,准备在这里安心生活。

然而,李某迟迟不见物业公司给付的租金到账,很是着急,于是诉请徐某腾退房屋,并按某物业公司拖欠的租金数额把租金缴清。

地点:深圳市福田区人民法院

结果:深圳市福田区人民法院一审认为,李某委托某物业公司出租管理其房屋,某物业公司在向徐某披露上述代理关系后,以公司名义与徐某签订房屋租赁合同,该合同直接约束李某和徐某,某物业公司收取租金的行为,对李某发生法律效力。

徐某在已足额支付租金的租赁期限内,对租赁房屋享有占有使用权。李某无权请求徐某腾退房屋并重复支付租金。一审判决后,双方当事人均服判息诉。

典型意义:长租公寓运营商对房屋的控制管理权可能基于业主的委托,也可能基于与业主的租赁合同。

两种不同的法律关系下,各方的权利义务不同:如运营商与业主之间为委托合同关系,且运营商在与承租人订立合同时披露了该代理关系,则运营商与承租人签订的租赁合同直接约束业主与承租人;如运营商与业主之间为租赁合同关系,运营商又将房屋转租给次承租人,则根据合同相对性,转租合同仅约束运营商和次承租人。

本案以运营商是否持有并披露业主签名的授权委托书作为二者的区分标准,确立了委托合同关系的认定规则,对于指引人民群众审慎缔约、理性维权,维护租赁市场秩序,促进租赁住房行业良性发展具有积极意义。