

十年租约遭遇诚信大考

——湖南省慈利县人民法院以诚信原则守护社会公平正义

□ 本报记者 陶琛 本报通讯员 唐柳 唐丽君 文/图

导读

社会主义市场经济是信用经济、法治经济,诚信是社会主义核心价值观的重要内容,诚信原则是民法典的基本原则。近日,湖南省慈利县人民法院审理了一起因合同解约引发的房屋租赁纠纷——房东戴某以“欠租15天”为由主张解除十年租约,法院援引民法典诚实信用原则,穿透合同表象审视履约本质,最终驳回戴某的解约诉求,以诚信守护公平,以裁判引领风尚。

社会主义核心价值观

案例纵览

十年租约埋雷:房东承诺下的瑕疵交付

慈利县零阳东路是县城最繁华的一条街,经济活跃。2022年9月,高某站在一栋四层临街商铺前反复踱步。

“戴总,您确定这栋楼能签十年?”高某的手指划过斑驳的墙面,目光扫过空置的四楼窗户。房东戴某拍着胸脯承诺:“楼上楼下全交付,水电设施包满意,十年租期稳稳当当。你放心,我这是黄金铺位,租了肯定不亏。”

拥有多家高端女装连锁店的高某算盘向来精准。她算过一笔账:一至四楼租金加上押金和设备租赁费,年租金为31.09万元,优惠后实际年租金28.3万元。虽然这栋楼比较破,但四层楼一起

装修出特色,可以成为县里的一个打卡点。只要服装店做出口碑,几年后这个生意是可以稳赚不赔的。

反复盘算之后,高某第二个月就支付了22万元租金和2万元安装电梯诚意金。2023年3月,双方正式签约。合同约定欠租15天以上就解除合同。戴某在合同里保证“房屋设施正常使用”。

然而,2023年5月,装修队进场不到一周就发现不少问题:毛坯房外墙没粉刷,二楼天花板渗水,二楼通往三楼的门被焊死。

“戴总,您说房子使用没问题,但一下雨墙面就渗水,屋外下大雨屋里下小

雨,您要解决一下啊。”高某多次联系戴某,得到的回复总是“别急,忙完这阵就修”。

看着满地狼藉,为了不耽误工期,高某咬牙自掏腰包修补墙面、重做防水,前前后后多花了近10万元。

好不容易这些问题都解决了,更让她焦虑的是四楼——说好了原租户胡某8月1日到期后就交付给她,但戴某却拖到12月都没腾空。

催了又催,等了又等,高某实在等不了了:“前期装修、租金、置办货品等已经投入了超百万元,再不开业,亏损会越来越来。”



▲图为法院庭审现场。

裁判解析

租赁合同中行使约定解除权的限制

租赁合同的双方当事人为了顺利履行合同,约束双方的行为,往往会在合同中约定解除权。在审判实践中,对于双方协商一致约定的解除条件成就时,一般来说法院会尊重当事人的意思自治,判决解除合同。

根据《全国法院民商事审判工作会议纪要》,违约方的违约程度显著轻微,不影响守约方合同目的实现,守约方请求解除合同的,人民法院不予支持;反之,则依法予以支持,即法院虽认定约定解除事由明确且事由已经实际发生,对合同约定解除仍应进行必要限制,强化对违约行为严重程度的主动审查。

诚实信用原则作为民商法的基本原则,就是为了在纠纷解决中将各方的利益都纳入裁判考量范围,综合考量合同性质、内容、履约情形、违约程度等因素,兼顾纠纷双方的利益,以实现纠纷能够妥善、合理地解决。

房屋出租人的主要义务为交付房屋,承租人的主要义务为缴纳租金。民

法典第七百零八条规定:“出租人应当按照约定将租赁物交付承租人,并在租赁期限内保持租赁物符合约定的用途。”本案中,戴某未按合同约定交付全部租赁房屋,亦未保证房屋设施正常使用,且房屋外墙严重漏水,构成先行违约。高某在戴某违约后暂停支付剩余租金,属依法行使先履行抗辩权,不构成根本违约。

房屋租赁合同的期限长,特别是商业地产租赁合同,承租人为了维持商业行为的连续性,往往会以十年为期限。本案中的合同租赁期即为十年,高某于2023年12月16日开业,戴某2024年6月起诉,高某实际经营仅半年,仅占十年租赁期的5%。在高某已支付85%租金且服装店正常经营的前提下,不影响合同主要目的的实现。戴某作为先行违约方,违约程度重于高某,却主张解除合同,违背诚实信用原则,属权利滥用。

房屋租赁合同的承租人会对承租物进行装饰装修,因此会产生一定的

费用。本案中,高某对租赁物进行了豪华装修,前期投入超百万元。本案裁判援引“防止损失扩大”规则,指出戴某未完全交付房屋时,应先履行交付义务或协商调整租金,而非直接起诉解约,其行为可能导致高某巨额装修损失,不利于交易稳定。高某抗辩扣减修理费因无证据未采纳。双方确认高某不再承租四楼及设施设备,法院认为应核减剩余部分租金后,继续履行合同。

房屋租赁合同的履行不能与“促进交易”这一立法的核心价值相悖。若不对当事人约定解除权事由做深入审查,极易变相鼓励解除权人滥用合同解除权,导致产生借机谋取不正当利益的投机行为。从利益衡量看,本案若支持解约将导致高某遭受重大损失,戴某或因商圈租金上涨换租获利。法院裁判防止机会主义行为,保护承租人信赖利益,维护了市场交易的公平正义,为类似纠纷的处理提供了有益借鉴。

专家点评

以诚信为尺,量公平护营商

湘潭大学法学学部教授、博士生导师 肖伟志

诚实信用原则兼具填补法律漏洞与弥补形式正义的不足的双重功能。本案中,法院跳出机械适用合同条款的局限,从实质公平视角审视双方行为的合理性和正当性。这一裁判思路彰显了诚实信用原则对形式合同自由的必要限制,尤其在长期租赁关系中,合理保护承租人装修投入与经营预期,遏制出租人以不诚信手段破坏交易稳定。

裁判亦体现商事审判“促进交易”“保护信赖”的价值取向。高某基于十年租期预期进行巨额装修,其信赖利益依法应受保护;戴某试图利用合同漏洞谋取不当利益,实质是机会主义行为。法院驳回解约请求,既符合法律规定,亦有助于构建诚信经

营、长期合作的营商环境,对规范房屋租赁市场具有重要意义。

裁判应具有预防性司法功能,进行“行为指引”和“预防纠纷”。通过明确否定出租人的不诚信行为,法院向市场传递了清晰信号:法律不会支持任何试图通过不诚信手段获取不当利益的行为。这种预防性司法功能对于规范房屋租赁市场秩序、减少类似纠纷具有深远意义。同时,该案例也提醒承租人在签订长期租赁合同时,应当尽可能详细地约定房屋交付标准和违约责任,为可能出现的纠纷提供明确的解决依据。

司法裁判需兼顾纠纷解决与社

法槌定音止纷:穿透式审判倡导诚信原则

“她没交租金,违约在先!”戴某在法庭上出示合同。

“是你没有履行约定,不守诚信,我这是合法抗辩!”高某当庭拿出了装修账单和沟通记录,“法官,这是2023年8月我催他交钥匙的微信记录,还有漏水维修的转账记录。”

法庭上,双方针锋相对,各执一词。

……

法院审理后认为,本案争议焦点主要在两个方面:一是合同能否解除;二是欠付租金是否应支付。

依据2019年《全国法院民商事审判工作会议纪要》,合同约定的解除条

件成就时,法院需审查违约方违约程度是否显著轻微、是否影响守约方合同目的实现,依诚信原则判定合同应否解除。

案涉房屋租赁合同自2023年5月1日起算十年租赁期,高某2023年12月16日开业,戴某2024年6月起诉,高某实际经营仅半年,占租赁期5%;合同约定年租金等共33.25万元,戴某称高某欠付5万元房租,占比15%;高某因戴某未交付三、四楼使用权拒付剩余租金。经查,四楼原租户2023年8月1日到期,戴某直至12月都未交付,且二楼到三楼及到露天观景平台通道受阻,高某无法使用三、四楼,

件成就时,法院需审查违约方违约程度是否显著轻微、是否影响守约方合同目的实现,依诚信原则判定合同应否解除。

案涉房屋租赁合同自2023年5月1日起算十年租赁期,高某2023年12月16日开业,戴某2024年6月起诉,高某实际经营仅半年,占租赁期5%;合同约定年租金等共33.25万元,戴某称高某欠付5万元房租,占比15%;高某因戴某未交付三、四楼使用权拒付剩余租金。经查,四楼原租户2023年8月1日到期,戴某直至12月都未交付,且二楼到三楼及到露天观景平台通道受阻,高某无法使用三、四楼,

戴某违约。

综上,双方均违约,高某少量租金尾款未付,违约程度较轻,不影响合同目的实现。依诚信原则,一审法院驳回戴某解除合同、腾退房屋及恢复原状的诉求。

租金支付方面,高某未按约支付构成违约,戴某有权追讨。出租方应按约交房,承租方应按时付租,戴某未交付四楼使用权及设备,高某可行使先履行抗辩权拒付相应租金。合同附件约定三、四楼年租金2.3万元,总租金优惠后,该部分年租金为2.09万元,设备租金1.95万元,高某可拒付3.84万元。

高某主张扣减房屋漏水修理费,因无证据证明具体损失金额,待充分证据后可另行主张,法院未采纳该抗辩意见。高某应支付2023年5月1日至2024年5月1日剩余租金1.16万元。

据此,一审法院驳回戴某解约请求,判决高某支付扣除四楼费用后的1.16万元租金。戴某不服提起上诉,二审期间又主动撤回上诉。

对着繁华的街道,高某经营的服装店客人来来往往。高某未再继续承租四楼房屋及设施设备。从装修遇到对簿公堂,从法律争议到价值评判,高某认为,在契约社会里,诚信不是选修课,而是必修课。

▲图为法官前往被告经营的服装店进行现场勘察。

