

金融风暴下房地产卖场租赁争议应对

文/张天武、李苍松，得伟君尚

金融危机对实体经济的影响已经显现，对地产租赁业、商业零售业产生的影响日益加深，特别是零售企业和地产商之间的租赁合作争议，越来越多地浮出水面。从案例分析，管中窥豹，可见一斑。

甲方乙方争议故事频现

甲方为一国内著名电器超市，乙方为一地产商，甲乙双方于2006年签订了一份房产租赁协议。甲方租赁乙方开发的商住楼一整层，开设卖场，年租金800万元，租期20年。一年后，卖场效益不佳，加之金融危机袭来，消费需求不旺。甲方预测，未来两年电器零售行业销售预期悲观，资金状况将更为紧张。于是，甲方向乙方提出解除合同，乙方考虑到卖场租赁在未来19年的稳定收益，拒绝了甲方要求。双方由此发生争议。

在经济下行的背景下，许多零售企业在和地产租赁业的合作中，因资金流等严峻问题，会断臂求生，做出提前退租、关门停业的决定，进而引发争议。

卖场租赁中未来可能发生的争议

在这个争议的角色中，租赁房屋俗称物业；卖场的经营者，也即零售商，称承租人；卖场内招商区域的承租人，俗称转租户，物业的出租人俗称业主。一般地，零售商开设大型卖场，采取租赁物业的形式，而且，租赁面积较大，租期长达10-20年，零售商的装修、设备等投入一般在500-3000万之间。因此，一旦零售商要求提前解除合同，业主因此预期利益损失，多半会拒绝，造成双方争议。

大型卖场租赁行业的纠纷主要表现为以下几种：

承租人停止营业、解约退租的纠纷 包括下列3种情况：已签订合同，业主还没有开始建设，承租人要求解除合同；卖场已经建成的，承租人不接收物业，转而要求解约退租；承租人经营情况不佳而关门停业，进而解约退租。

要求变固定租金为提成租金的纠纷 所谓固定租金，即业主和承租人主要根据租赁面积来确定一个固定数额的租金，在一定租赁期限内，无论卖场经营状况如何，租金数额保持不变。在经济形势较好时期，此类租赁模式较多。所谓提成租金，是业主按照卖场销售额的一定比例收取租金。在金融风暴影响下，由于消费紧缩，内需不足，即便零售商加大促销、宣传力度，短期内也很难获得应有的销售额增长。因而，零售商往往会试图要求改固定租金为提成租金，将卖场经营的部分商业风险转有业主共同承担。

延迟开业纠纷 卖场要想满足开业条件，还需要做大量的开业准备工作，如装修、添置设备用品、招聘人员、组织货源等，这必然占用大量资金。在经济状况较好的情况下，无论是业主还是承租人，都希望尽快开业，及早盈利，大量资金被占用似乎不太重要。但在目前经济状况不良的情况下，经营前景不明，现金为王，承租人就会尽量推迟卖场开业时间，以待经济环境明朗。但就业主而言，由于其一般会围绕卖场这一主力店配置其他业态，例如小型商铺、酒店、住宅等等，卖场不能及早开业，虽然租金收益没有受到影响，但却直接影响到周边业态的经营。

业主融资引发的租赁纠纷 由于大型卖场租期长，租金高，要求租赁双方具有密切良好的合作关系，因此，在很多卖场租赁合同中，往往约定业主不得转移公司的控制权，不得转移房屋产权或者抵押房屋。然而，由于资金压力，部分业主可能会通过出售公司股权、转移物业以及抵押贷款等方式来融资，并由此引发纠纷。

承租人解约退租的法律建议

充分协商，变更条款 解除合同、关门停业，涉及人员安置、社会稳定、房屋闲置、经营损失等很多问题，非迫不得已不要轻易采取。可以采取变更合同条款的方式，承租人和业主共同分担一些损失，平衡双方的利益。例如，暂时降低租金、短期内改为提成租金、给予业主合理补偿，以换取延期开业，以及通过三方合同来保证物业移转，不致影响卖场的正常经营等等。

承租人如果确有解约退租、关门停业的必要，需要注意的几个问题：

在最短时间内解决争议 就经验而言，承租人的策略主要在于一个“快”字，与时间赛跑。首先要尽快向业主递交退租的法律文件，这样出租人有责任采取合理措施来避免房屋空置，防止损失的进一步扩大；其次，尽快撤出相关人员、货品以及设备设施；第三，争取尽快将租赁房产返还业主，以实现房产占有的转移，同时避免意外风险的承担。这三点的核心目的是为了在最短时间内结束租赁关系，以减少租金的持续发生。当然，这一切都建立在承租人有一个快速有效的决策机制的基础之上。

主动提起解约诉讼 一般而言，承租人希望能够继续履行合同，只有正式提起诉讼，才可能彻底打消出租人继续履行合同的念头，促使出租人面对现实，也才能够将纠纷引入正常解决的途径。虽然这个过程可能较长，但毕竟有审理期限的限制，能够避免一些无效率的协商过程。在前例中，由于长期协商没有效果，甲方可以通过主动诉讼的方式，来提醒乙方正视提前退租这一事实，以避免租金的长期发生。

大型卖场的租赁案件，涉讼金额较大，一般在 5000 万元以上。前不久，最高人民法院进行了审级制度改革，提高了上级法院监督的力度，降低了地方法院不公正的审理的机率，对通过司法途径解决大型物业租赁纠纷是利好消息。

提前收集有关证据 例如土地性质、消防或者竣工验收、建筑质量、租赁登记、抵押等方面的文件，寻找一些对承租人较为有利的地方。此外，承租人一般会投入高额资金进行装修，在诉讼时，也可以要求业主返还装修款项，以及一些不动产的投资款，以冲抵部分赔偿额。

积极寻找新的承租人 如果承租人能够寻找到新的承租人接手租赁，可以确保业主在租赁合同中的权益，这无疑将极大地减少承租人应付的租金和违约金数额。

张天武，得伟君尚（上海）律师事务所律师，合伙人，华中科技大学法律硕士生导师，武汉市政协委员；**李苍松**，得伟君尚（上海）律师事务所律师。两人曾先后办理过二十余起大型卖场租赁合同纠纷，如好美家建材超市有限公司诉某超市有限公司租赁合同解约纠纷等，并先后发表《企业知识产权管理战略》、《论虚拟财产权的法律属性》等文章。张律师的电子邮件：twzhang@dewellcn.com。

版权所有© SGLA 2009。

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。