

# 租客因房屋有瑕疵要求解约被诉

## 法院：解除合同租房人承担违约责任

违约方提起诉讼要求解除合同，而守约方拒绝解除合同。在无约定解除及法定解除权的情形下，如何平衡当事人之间的利益关系？近日，安徽省广德市人民法院审结了一起房屋租赁合同纠纷案，依法判令合同解除，违约方承担年租金20%的违约责任。

2022年2月，郑某在广德市桃州镇购得一处商铺，收房时发现房屋存在渗水、开裂等问题，遂反映至物业公司。2月21日，杜某某通过微信向郑某支付租房定金500元，并与郑某签订租赁合同承租该商铺，双方约定每年租金3万元、押金5000元。郑某于当天收取杜某某房屋租金及押金共计34500元。2月27日，杜某某在装修房屋时发现柱子开裂并告知房东郑某。次日，双方经过核实确认该开裂不影响商用安全。3月1日，承租人杜某某向郑某发出解除房屋租赁合同通知，郑某未同意。3月2日，房产开发商对开裂问题进行了维修。同日，杜某某将装修材料清理出承租房屋。后经广德市建筑工程质量监督站的调查和监督，开裂部位位于构造柱，不影响主体结构安全，可进行维修。4月2日，承租人杜某某诉至法院，请求确认解除双方房屋租赁合同，并要求返还其交付的租金及押金。5月7日，出租人郑某亦诉至法院，请求确认杜某某发出的解除房屋租赁合同通知不产生解除合同的效力。

法院审理后认为，依法成立的合同对当事人具有法律约束力，当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

原被告双方并未能通过协商一致的方式达成解除合意，且涉案合同中并未对合同解除情形进行约定，因此不存在约定解除的情形。根据民法典的规定，当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的，当事人有权解除合同。杜某某向政府主管部门就房屋质量问题进行了投诉，但在处理意见出来之前就提出解除租赁合同，不符合不能实现合同目的的情形，杜某某亦不享有法定解除权。因此，杜某某向郑某发出的解除合同通知并不发生合同解除的效力。虽然杜某某向郑某发出的解除合同的通知不发生合同解除的效力，但依据《全国法院民商事审判工作会议纪要》第四十八条之规定，违约方起诉解除合同需要同时具备三个条件：一是违约方不存在恶意违约的情形；二是违约方继续履行合同，对其显失公平；三是守约方拒绝解除合同，违反诚实信用原则。本案中，双方的房屋租赁合同属于持续性履行合同，合同解除的初始是因杜某某认为开裂的系承重柱影响房屋安全导致，主观上认为自己有解除权，并无违约的故意。同时，杜某某已将装修材料搬离出承租房屋，合同履行形成僵局，涉案合同应予以解除，但合同解除并不影响杜某某因此承担的违约责任。考虑到诉讼期间房租损失等因素，法院综合确定杜某某承担年租金20%即6000元的违约责任。鉴于杜某某已向郑某支付房屋租金和押金共计3.5万元，遂判令郑某返还杜某某租金及押金2.9万元。



资料图片

# 邻家银杏树影响自家就必须移除？

## 法院以邻里双方合理限度内互有容忍义务，判决驳回原告诉讼请求

老陈与老韩做了几十年的邻居，却因为一棵银杏树反目成仇。老陈认为老韩种的树影响了自家的采光等权利，为此把老韩告上了法院。近日，江苏省南通市中级人民法院对这起相邻关系纠纷案作出维持一审的终审判决，驳回了老陈的诉讼请求。

老陈与老韩家比邻而居，老陈居北，老韩居南。早些年，老韩在自家承包地内种植了一棵银杏树，至今已亭亭如盖。然而，银杏树却给邻居老陈带来了困扰。原来，这棵银杏树位于老陈家的南门口，紧邻老陈家门前的道路，枝繁叶茂的银杏树不但影响了老陈家的采光，秋日里翻飞的树叶和掉落的银杏果还总混落老陈家晾晒的稻谷麦子等粮食中。

老韩得知后，将朝向老陈院落处影响采光的树枝锯除，但老陈却觉得应当将银杏树移走一劳永逸。两人僵持不下，老陈向如皋市人民法院提起诉讼，要求老韩移除银杏树，停止妨碍其采光和通行，并要求老韩给付十年的落叶清除费用。

法院审理后认为，银杏树是落叶乔木，根据其生长习性并结合老陈的诉讼请求，可以确认涉案银杏树对老陈的影响时间段为每年的秋冬交替时节。现老韩将银杏树伸向



资料图片

老陈家方向的部分树枝予以锯除，已尽量减少对老陈的影响。因此，银杏树虽对老陈生活仍有一定影响，但该影响在老陈作为相邻方所负的容忍义务限度内。

至于老陈主张的落叶清除费用，法院认为，老韩作为银杏树的所有人，负有及时清扫果实、落叶的义务，老陈有权要求其履

行义务。其次，老陈清扫果实、落叶的行为也是出于维护其自身利益，但是老陈提出该主张没有提供证据加以证明，应当承担不利后果。

综上，法院判决驳回老陈的诉讼请求。老陈不服，向二审法院提起上诉。南通中院经审理维持了原判。

### 法官说法 >>>

民法典第二百八十八条，不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。该案二审承办法官张晓光介绍，相邻关系纠纷看似简单，标的额也不大，但对于涉讼的当事人来说，邻

里之间抬头不见低头见，一旦发生相邻妨害，就会对百姓的安居乐业产生影响，这也导致邻里之间抱有怨气难以调解。因此，处理好相邻关系，既有利于各方的生产生活，也有利于社会的和谐稳定。相邻关系制度旨在调节相互毗邻不动产之权利人之间的利益冲突，明确一方给另一方提供一定的便利，容忍因提供便利而给自己造成的妨害。简单地讲，相邻关系实质上就是涉及提供便利与容忍损害之间的权利义务关系。容忍义务是相邻关系的核心，其以实现有效协调人们之间利害冲突为目的。民法典物权编在多个条款提到“提供必要的便利”以及“不得违反规定”或“不得危及安全”，从容忍的范围和他人不得逾越的界限这两个正反的角度，将容忍义务作为相邻关系中权利行使边界的判断标准。

本案中，老韩的银杏树虽然对老陈生活存在一定影响，但老韩已经及时对银杏树的枝叶进行修剪、落叶进行清理，银杏树对老陈的影响已经明显轻微，老陈负有容忍义务。双方应当互敬互信、互谅互让，珍惜数十年的和谐邻里情谊。邻居的容忍义务有合理的限度，在涉案银杏树继续生长、树冠不断扩大的情况下，老韩继续负有主动对影响老陈家的部分树枝进行修剪、锯除，以及对果实和落叶清扫等义务。

(本版均来源中国法院网)