

商城冷清好似空城 商户起诉获免租金

□上海龙元律师事务所 何煦

在浙江某市的一条商业街上，一座尚未竣工的大型商场已经在火热招商，商场的管理公司当时承诺，这一年的 10 月 1 日前商场就能全面开业。

冲着国庆长假带来的商机，不少商户们纷纷租下商铺，有些已经开始了装修工程，大家满心期待这座大型商城的开业。然而在漫无边际的等待中，人们始终没有等到喜庆的开业鞭炮声响起。

眼看着自己的库存商品都快过季，无奈之下，商户们只得提起了诉讼……

承诺国庆开业 迟迟未能兑现

2012 年 5 月，“明洞商城”（化名）在尚未完全竣工时便已开始了商铺的招商工作。

承租商铺的商户们纷纷与商城的管理公司签订了房屋租赁合同，根据不同的商户性质，大家在预付了 2 年或是 3 年的租金以及 1 万元的保证金后，都开始各自装修起了自己的铺面。

而在商户与商城签订的商铺租赁合同中也写明，商城将于 2012 年 10 月 1 日对外开业，且自 10 月 1 日起计算商铺租金。

已经租下商铺的商户们都开始兴高采烈地着手自己商铺的装修，等着 10 月 1 日的正式开业，迎接一大拨节日客流。

可是直到 10 月 1 日当天，商城也丝毫没有开业的迹象：除了商场保安仍像往常一样按时打开大门外，其他并无任何改变。

此时的商城内部，一楼二楼的部分商铺都已完成了装修，而三楼及以上则大门紧闭，甚至连自动扶梯都没有运行。

偌大的一座百货商城，只能依稀见到租户们三三两两地呆坐在商铺门口，合同中所说的开业全都化成了泡影。

商场存在违建 未获开业审批

眼看着商城像个空城似的，商户们都坐不住了，一些人跑去当地信访部门信访，另一些则跑去工商部门打听，得到的却是一个大家万万没有想到的答案。

信访部门给出的答复是，如此规模的商城，其顶层竟然是违法建筑，甚至连部分过道也属于私自搭建，因此没有通过规划部门和消防部门的审批，开业更是无从谈起了。

而工商部门则给出了该商城内部的商户均暂时无法办理营业执照的答复，原因也同样是该商城未通过规划和消防的验收。

得到答复的商户们立刻找到商城负责人要求解决问题，商城负责人一再安抚，表示商城过段时间马上就能开业。但是，是否如其所说，商户们心中早就竖起了一个大大的问号。

纠纷久拖不决 商户无奈起诉

与商户们预料的一样，商城开业的问题迟迟未得到解决。

为此，部分商户找到了我，希望能通过法律途径解决，其中的一些商户甚至希望解除租赁合同并且要求商城退回已交的租金和保证金。

通过对他们提供的证据的审核，针对这一案件，我向当事人初步提出了几点意见：

一、合同中并未对开业标准进行明确的约定，且“明洞商城”已将租赁房屋交付承租人。

二、由于双方签订的商铺租赁合同中并未对出租方违约的情形进行具体约定，所以很难要求出租方支付违约金。

三、对因出租方的原因导致承租方无法办理营业执照，致使承租方有权解除合同，法院并无明确案例支持。

虽然案件处理难度颇高，部分商户依然决定向当地法院起诉，要求解除房屋租赁合同并且要求退回预交的租金和保证金。所以，该案也从双方之间协商进入到了法院的审理阶段。

提出诉讼请求 解约退还租金

在法庭庭审阶段，我首先提出商城并未对外开业，理由主要有两条：

其一，商城所在房屋的性质存在问题，其所属的顶层房屋系违法建筑，不符合国家法律法规的规定且未通过消防部门的验收，导致商城整体无法正常通过审批对外开业；

其二，商城内部配套设施均未处于正常使用状态，例如，自动扶梯仅有一两处运营，中央空调时开时关，而商城目前的状态仅仅是每天将商城的大门打开，这种极度不负责任的行为严重损害了商铺租户的利益。

另外，商城内的商户因商城方面的原因均无法办理营业执照，商铺无法正常对外营业，致使承租人无法达成租赁合同的目的。

基于以上几点，我作为商户的代理律师提出了解除房屋租赁合同且退还租金保证金的诉讼请求。



资料图片

对方律师辩称 商场已经开业

而商城方面的代理律师则辩称，该商城已完全开业且建筑物合法，同时提供了商城先前办理的房屋产权证作为证据。

针对对方律师提供的房地产权证，我向法庭提出了两点意见：

一、该份房地产权证仅仅表明了商城一至四层房屋为合法建筑，而客观存在的顶层未在该房地产权证中体现，这与原告提出的顶层房屋系违法建筑的说法相吻合；

二、原告的租赁房屋确实属于该份房地产权证所述的建筑面积内，但原告无法通过与商城的租赁合同办理相关营业执照，导致其无法正常经营，既然被告律师认为商城属合法建筑，那又为何无法办理营业执照呢？

经过第一次的庭审后，我方并没有其他实质性的证据来支持诉讼请求，作为原告的律师，我也多次驱车前往案件中的商城实地查看情况。

在与当地的工商、消防部门沟通情况后，我们无法获得相关的书面材料。

从客观角度来看，原告方亦很难对事实情况进行取证，故在庭审时我一并向法院申请依职权调查该案中房屋的情况，希望法官能亲自调查取证，帮助原告获得相应的证据。

法官努力调解 双方继续合作

法官在经过讨论并仔细调查案件事实后，认为该案通过双方调解更为适宜，并努力协调原、被告双方，最终商城方面提出在消防及工商部门的问题解决之前不收取商户的租金，免租期自动顺延；而商铺租户则同意商城的调解方案，表示继续履行租赁合同，暂时不要求解除，等待商城将问题解决后正常开业。

在双方达成一致后，法院出具了民事调解书，双方之间的矛盾在尽可能双赢的前提下得以解决。

此案最后以双方调解结案，作为律师的我虽然往返两地数次，但最终能看到当事人较为满意地解决问题，仍然觉得自己的工作还是值得的。

投资经营商铺 应当留意风险

通过这起案件，我认为对于更多的商铺租户们来说，有很多的借鉴意义，在承租商铺、签订租赁合同时，都应对以下几方面多加注意：

一、对于商铺承租人来说，应在签订合同前做好对租赁房屋的审查工作，比如查明租赁房屋的房地产权信息、是否存在查封或抵押等等。

这些工作并不复杂，且都可以通过当地的房地产交易中心查询获取，对于老百姓来说是一个比较简单实用的方法。

二、针对租赁房屋所处商城的“开业”标准，可在商铺租赁合同中进行简单的量化，比如制定开业的标准为占商城建筑面积百分之七十以上的商铺对外营业，即视为商城整体对外开业，这样既是通过合同的条款来保障承租人的权益，亦是依托大型商城的整合资源更好地发展自己的生意。

三、在日常生活中，商铺承租人往往在签订租赁合同时处于弱势地位，所以我们就更应该看清合同中的条款，对于合同双方的违约情形应当做好明确约定，尽量避免出现合同中仅针对承租人有违约金赔偿条款，而对出租人却毫无约束的情形。

而遇到本案中的需要承租人预付几年租金的情形，则更应当多加注意，因为往往房地产开发商越是急于回笼资金，就越容易忽视房产项目本身的“质量”。

四、在签订商铺租赁合同时，可咨询律师或聘请律师审核合同条款，这样一来可以避免自身法律知识不足导致所签的合同条款对自己不利的情形发生，二来可以依托律师的专业知识，更好地争取承租人在租赁过程中的利益。

特别是遇到一些面积较大、金额较高的租赁事宜时，律师提供的专业分析能更好地帮助承租人进行决策，有效预防未来的风险。