

网络经济时代商户逃场的违约责任

◆温雪娇

(中国人民大学法学院,北京 100872)

【摘要】最近几年,随着网络经济的发展,对实体经济造成一定影响。面对持续亏损,一些商铺选择逃场处理,产生了大量合同解约权的纠纷。针对逃场商铺的违约责任,对于合同能否解除、解除时间、解除赔偿等的认定在理论和司法实践中均存在较大分歧。本文通过分析学者观点、司法案件,从合同相对方权利义务的相对性,探讨了逃场方应承担的违约责任问题。

【关键词】交易秩序;信赖利益;空租期租金损失;违约赔偿

随着信息技术的发展,网络改变了人们的生活和工作方式,网络购物的热潮下,实体商铺中,除部分餐饮可通过外卖方式维持以往收入外,零售商铺经营惨淡,导致大量商铺难以为继选择逃场结业,这使得出租方与承租方的矛盾激化,司法纠纷剧增。从法理及实践层面厘清租赁合同主体间权利义务,以平衡双方的利益,在较短时间实现市场的出清,更能达到保护相对方的信赖利益、维护合同履行的安宁权、促使市场交易秩序回归稳定的法律效果。

一、商户逃场的法律后果

若商户将网络经济的冲击适用不可抗力或情势变更请求租金减免,基于双方免责及风险共担的原则无可厚非;但若适用其要求解除合同,很明显违背了合同公平原则,破坏了市场交易秩序,因临时困难无法营业并不是长久歇业,未达到无法实现合同目的的程度。

但对于租赁合同这种长期性合同违约方解除合同的问题,《九民纪要》第48条已提出在满足一定前提下违约方可通过起诉的方式解除合同,前提为不存在违约恶意、继续履行显失公平,以及拒绝解约违反诚信原则;《民法典》第580条也提出在合同目的无法达成的情形下,违约方通过司法裁判解除合同的路径,但不影响违约责任的承担。无法营业时期商铺经营存在长期间亏损预期,不应理解为单纯的商业风险(因自身判断失误造成面对长期租金投入与收益的倒挂),商户逃场无疑是及时止损的行为。且租赁合同不同于一般合同,如买卖合同履行手续简单。而租赁商铺用于经营需保持连续性、稳定性才能吸客,同时,初期投入不仅包括工程装修投入、高价机器设备的采买,撤场时还有大量的人员遣散费用。如此高昂的成本,一旦发生逃场很大程度上已表明商户不再履约的意愿,强行恢复履约只会让该商铺产生更长的空置期,不利于资源的合理有效利用。基于前述理由,司法判决允许违约方解除合同,以赔偿损失来代替继续履行是必然事件。同时,商户逃场事件一旦发生,应

首先排除是否适用惩罚性赔偿,即应辨别商户逃场是否存在主观恶意,以及商户逃场对出租人的合同利益损失是否存在因果关系。如因无法正常营业商户已经发生多月亏损,或逃场前在合理期限内通知出租人要求减租或解除合同,且有相关销售数据佐证的,基本可排除解除合同的主观恶意;抑或有积极的招商行情,出租方能快速招到下游商户,而商户经营不善连连亏损要求解除合同的,亦基本可排除解除合同的主观恶意。故前述情形不应适用惩罚性赔偿,应合理评判出租方合同利益损失,让经营不善的商户及早做出赔偿。

二、出租方信赖利益及止损义务平衡

基于合同利益,逃场行为侵犯了出租方的信赖利益,通常信赖利益损失包括为履行合同花费采购的损失、进行资金运作遭受的利息损失、丧失订约的机会损失、基于信赖而与第三方签约的损失,以及采取补救措施产生的损失等。对出租方而言,一旦逃场将产生空租期租金损失、装修免租期租金损失(基于租赁期限内完整地履约的前提,出租方给予商户装修期免租的优惠。若因商户逃场导致租赁合同解除,则出租方已减免的装修期租金无法通过稳定的租金予以弥补),且再次招商将可能面临单店的品牌级次下降、存在新旧商户的租金价差损失、租金收入稳定性变差甚至商场的整体形象受损的后果;若双方产生合同纠纷,还将产生人员投入及时间成本、诉讼/仲裁费用、公证费、证据保全及律师费等。但通常因可预见的范围、计算方式、举证困难(如损失无法于短时间产生,已经发生或即将发生的亦无法统计清楚及完整),往往难以得到充分赔偿。鉴于无法完全弥补的可能,在商户逃场事件发生前即使有先兆,如销售数量下降、单店的客流量计数器(如有)数据下滑等的情况,通常出租人仍会选择性忽略。即使在无法正常营业期间,许多商户要求降租或免租,甚至会通知出租方要求解除合同等,出租人拒绝前述请求,虽然各项权利得以维护,但催生了商户逃场的行为,同时,这种单方追求自身利益最大化的行为,



存在合同权利滥用的嫌疑,这种权利失衡违背了诚实信用及公平原则,不利于实质正义。

在逃场事件发生后,首先,应确定商户是否基于连续亏损而逃场,排除其逃场的主观恶意后,判断属违约方主张解除合同,其应该承担出租人的损失赔偿。其次,除了全面评估出租方的损失范围外,重要一环应评价损失背后各方的权利义务,以及相应的止损义务。《民法典》第591条约定,一方当事人违反合同后,对方当事人应采取适当措施防止损失扩大,未采取适当措施防止损失扩大的,不得就扩大部分的损失要求赔偿。前段中提到出租人损失范围中,除去诉讼相关费用,唯一的变量即为空租期租金损失,故有必要考量双方造成空租期长短的止损义务,即将空租期租金损失进行过错认定再适用比例原则,对出租方该项损失通常从司法裁判判决解除合同的时间起计,以商户的月基本租金乘以预计或实际空租月份。如前所述鉴于商户开店初期的沉没成本及面对市场环境的不利影响下,合同双方均应采取措施防止解除合同后的损失扩大。从租赁合同双方的权利义务上看,商户逃场前应考察其是否履行解除合同的提前通知义务,是否积极与出租方协商促成其尽快同意解除合同并重新招租;出租方则应考察其在面对解除要求时是否积极与商户沟通,是否给予租金优惠等挽留商户的措施,是否在商户明确要求撤场时积极开展新的招商活动。若合同双方积极沟通协调,空租期租金损失将随着新商户的到来而缩短,若合同任意一方未采取防止损失扩大的有效措施,放任商铺空租的行为应被视为主观过失甚至过错,其应就被扩大的空租期租金损失承担赔偿责任或自行承担损失。同时,空租期租金损失应兼顾市场招商行情因素,若市场行情中同地段相近租金业态的商铺最长需三个月时间招租,则空租期租金损失最长不应超过或过分超过三个月。

因违约方解除合同需通过司法裁量权进行判决,较多出租人基于自身利益最大化的考虑迟迟未同意解除合同,宁愿商铺长时间处于空置状态也不愿贸然招租。许多案件往往在漫长的诉讼过程乃至案件判决结果出具后仍未见新商户进场,空租期租金损失便归于法官自由裁量的范围。笔者通过裁判文书网了解到若出租人主张空租期租金损失,通常会根据双方的止损义务履行情况,判决三至六个月的租金作为违约金赔偿给出租方。但从赔偿基础上,首先从民法的举证规则看,“谁主张谁举证”损失范围是否包括空租期租金损失应由出租人主张并证明,司法裁量不得自行出租方主张空租期租金损失。其次应保护合同严守制度,应尽量偏向出租人的利益,一则基于商户违约逃场行为前提下不应过分要求出租人配合逃场商户的诉求,二则对未实际逃场的商户若可基本维持收支平衡的,虽有起诉要求解除合同,亦应合理判决继续履行合同。

三、赔偿责任应适用公平原则

对于已逃场的商户,经司法介入仍明确不愿继续承租的,多数已明显无法实现合同目的,在满足《民法典》第580条司法解除合同的前提或《九民纪要》第48条合同僵局待破解的前提下,应及时厘清出租人的损失范围及商户相应的赔偿责任。商户逃场属违约方解除合同,其不适用法定解除权(法定解除权由有权解除合同的一方即守约方有权行使),亦不适用约定解除权(约定解除权应于双方订立的合同中有相关逃场条款进行约定,在条件成就时商户有权行使),需由司法判决同意解除合同,其中关键一环即认定合同解除时间。因合同解除时间认定后,所欠付的租金相应产生,即逃场时间或欠付租金时间两者取早之日起算,至法院判定合同解除之日止,以过往租金按日折算计收。解除时间是合同解除相关裁判的重要内容之一,合同解除后相对方的权利义务关系围绕着已履行和尚未履行的合同义务展开,需结算并清理已发生的债务关系,同时,根据诉求预测因逃场导致的未来债务。

(一)合同解除时间

应先排除逃场商户通知解除的时间(即一方关于解除合同的通知中载明的解除时间,信息到达相对方时成就),因通知解除时间属于法定解除权守约方才有行使的权利,即违约方通过司法途径解除合同的不在此列;通知解除时间亦可属约定解除权中解除合同条件成就时,有权一方按约定发出解除通知所约定的时间。在出租人方不同意商户解除合同要求时,逃场商户解除合同的书面通知并不发生法律效力。实践中合同解除时间:带有解除合同诉求的诉状副本之送达时间、判决生效时间、商户实际撤场时间、出租方实际收回商铺时间、出租方对外招租的公告日期等不同判决结果,实践上不应明确固定其中一种作为解除合同时间,应根据具体事实、各方履约情形、止损义务履行情况等因素进行综合判定;且若固定其中一种作为解除时间,易产生违约方解除合同的寻租空间(即商户通过预判法院判决的合同解除时间,为追求利益最大化制造恶意逃场事件),不利于合同严守原则及交易秩序的稳定。

(二)损失认定及赔偿范围

根据合同严守原则,对于损失的认定应首先遵从合同的约定,如大型购物中心的标准租赁合同有类似约定:除租赁保证金作为违约金没收外,商户还应支付装修免租期内的租金,并赔偿出租方因此遭受的损失(包括但不限于:合理的空租期租金损失和管理费损失、因向商户追偿而产生的诉讼/仲裁费、公证费、证据保全或财产保全费用及律师费等)。可见出租方的赔偿范围包括违约金及损失赔偿两部分;对于过往债务商户应基于法院判定的合同解除时间,结清欠付租金、物业管理费、水电能耗等各项租赁费用,同

时,应按合同约定支付逾期的滞纳金。实践中若存在租赁保证金但无违约赔偿约定的,一般适用将租赁保证金作为违约金进行赔偿,若有损失不足赔偿部分,应由逃场商户再予以补足。

若合同没有约定违约赔偿责任时,法院应根据出租方的赔偿诉求结合具体事件进行赔偿责任判定,厘清双方的权利义务,尤其是双方止损义务履行情况,合理判定合同解除时间,清理双方已发生待清偿的债务,同时,合理评估空租期租金损失后,行使自由裁量权进行判决。根据《民法典》第584条,损失赔偿应相当于因违约所造成的损失,包括合同履行后可得利益,但不得超过合同签署时可预见或应预见因违约可能造成的损失。同时,根据《民法典》第585条,若违约金过分高于造成的损失时,人民法院有权根据当事人请求予以适当减少。出租方的损失包括待偿还债务、违约金以及因此造成的损失,其中违约金的标准即使合同有相关约定,逃场商户也可主张标准过高,向法院申请酌减;包括空租期损失在内的各项损失不应超过或过分超过出租人的实际总损失(含预期损失);而待偿还债务则由法院判决解除时间后根据欠付时间点进行债务清理。

四、结束语

线下经营惨淡,让商户逃场事件增多,推动了违约方解除合同司法路径的完善。从一致不允许违约方解除合同,

至违约方通过诉讼方式由法院行使自由裁量权判决解除合同,从无到有的跨越不仅填补了法律制度上的空缺,还对适应市场交易规律在法律上进行了探索;无论是市场资源的流动,还是对纠纷化解都有积极正面的作用。未来商户逃场的诱因无法预知,但无法正常营业期适用公平原则解决逃场纠纷很大程度上为日后形色不一的逃场案件提供了重要参照。笔者希望本文粗浅的分析能为平衡地适用合同严守原则与公平原则,来解决商户逃场纠纷提供些许帮助。

参考文献:

- [1]石佳友,高郇梅.违约方申请解除合同权:争议与回应[J].比较法研究,2019(06):36-52.
- [2]曹兴权,张径华.违约方解除合同场合的利益调整机制——基于《民法典》第580条展开[J].中国法律评论,2022(06):215-226.
- [3]刘子赫.《民法典》第580条第2款(违约方司法解除权)诉讼评注[J].云南社会科学,2023(01):118-130.
- [4]周济南.浅谈经济萧条时的品牌营销[J].现代商业,2010(03):50.
- [5]稻盛和夫.经济萧条时期的企业对策[J].IT时代周刊,2009(13):71-72.

作者简介:

温雪娇(1985—),女,汉族,广东汕尾人,本科,研究方向:经济法。