

# 三亚一果农出租640株芒果树5年只收到1年租金,起诉索要所欠租金利息违约金并解除合同,法院——构成根本违约解除合同

■本报记者 李成沿

三亚市崖州区的果农董某因承租人马某拖欠了16万余元租金闹上法庭。2024年12月19日,三亚市城郊人民法院审结这起历时4年的芒果树租赁合同纠纷案,判决双方解除合同,马某向董某返还647株芒果树,并向董某支付租金14.6万余元并支付违约金。

## 案情经过:果农出租640棵芒果树5年只收到1年租金

家住三亚崖州的董某种植了640棵芒果树,但随着年岁的增长,他的体力渐渐跟不上繁重的果树管理工作,董某便想着能不能将这些芒果树租赁出去。2020年5月,经人介绍,董某与同为果农的马某签订了芒果树租赁合同,约定以27.5万元总价出租640株芒果树5年,租金分5年支付,押金5000元。合同还约定,如马某逾期不交承租租金,每逾期10天,应向董某支付欠款1%的违约金,如不交,董某有权收回果树。

2021年4月,马某支付3.88万元后,因为芒果树歉收的原因,马某没有足额

缴纳租金,董某也表示理解。直到2024年年初,马某再也没有支付过租金,董某经过催要后,马某表示,前几年果树有虫害,这几年都在保养果树,到现在都没有收果,希望董某再宽限一些时间。董某接受了马某的提议,双方在2024年3月签订了补充协议,宽限马某至2024年5月16日付清11.12万元所欠租金。但到了约定的5月16日,马某依然未支付租金。董某多次讨要未果后,于2024年10月将马某诉至三亚市城郊人民法院,索要租金和违约金并解除合同,马某返还芒果树。

## 法院判决:构成根本违约解除合同,支付租金14.6万余元和违约金

三亚市城郊法院经审理认为,董某与马某签订的芒果树租赁合同与芒果树租赁补充协议是双方当事人真实意思表示,内容不违反法律、行政法规的强制性规定,合法有效,双方应当遵照履行。根据民法典第七百二十二条规定:“承租人无正当理由未支付或者迟延履行租金的,出租人可以请求承租人在合理期限内支付;承租人逾期不支付的,出租人可以解除合同。”该案中,双方芒果树租赁合同约定租期5年,分5期支付,即马某应于2024年4月16日前支付4年租金21万元,而马某仅支付押金5000元及第一年租金3.88万元,剩余16万余元租金未支付,拖欠租金已经超过应付租金的60%,构成根本违约,董某有权解除合同。董某虽享有合同解除权,但并未明确通知马某解除合同,而是直接向该院起诉请求判令解除合同,马某于2024年10月8日收到送达的起诉状副本,故确认案涉芒果树租赁合同于2024

年10月8日解除。

在该案中,马某因芒果树租赁合同占有使用案涉芒果树,合同解除后,马某无权再占有使用芒果树,应当向董某返还。经三亚城郊法院组织清点,案涉芒果园内现存芒果树共计647株,虽董某仅请求马某返还芒果树640株,但马某愿意返还647株芒果树,故返还芒果树的棵数应以实际棵数为准。即马某应向董某返还芒果树647株。

法院认为,因案涉芒果树租赁合同已在2024年10月8日解除,马某无须再支付原合同约定的直至2026年租金,根据三亚城郊法院计算2021年4月16日至2024年12月19日(开庭前马某占有期间)的租金为19万余元(马某实际占用芒果树的天数乘以合同约定的每日租金),扣减马某已支付的第一年租金4.38万元后,尚欠租金14.6万余元。因此,董某诉求马某支付租金14.6万余元,有事实和法

律依据,予以支持。

在法庭上,董某根据双方合同约定,主张以欠付租金为基数,每隔10天计算1%的违约金。马某辩称计算的标准过高,请求三亚城郊法院予以调整。

城郊法院认为,根据民法典第五百八十五条规定,因董某并未举证证实其因马某逾期支付租金给其造成的实际损失,其损失主要为租金被占用的利息损失,法院综合考量合同履行情况、当事人过错程度以及预期利益等因素,酌情调整违约金为以总欠付租金14.6万余元为基数,按照日万分之三的利率计算至全部租金实际付清之日止。

最终,三亚城郊法院判决确认董某与马某于2020年5月5日签订的芒果树租赁合同于2024年10月8日解除;马某向董某返还647株芒果树;马某应向董某支付租金14.6万余元并支付违约金。

## 案情经过:

### 酒吧经营者用转让股份转嫁债务,两人都被起诉

家住三亚的汤某是一名酒水批发商,经人介绍认识了保亭某酒吧的经营者陈某。得知汤某在做酒水批发生意后,陈某便向汤某订购了300箱啤酒。2024年1月7日,汤某向保亭某酒吧供应300箱啤酒(总价1.29万元),由酒吧员工签收并在微信上和陈某确认。

2024年5月,保亭某酒吧财务在某酒吧的财务审批群内发布的《资金缺口明细》中列明了该笔欠款。2024年5月22日,陈某将酒吧40%股权以100万元的价格转让给了李某,并约定“转让前债务由李某承担”。2024年5月23日,陈某将《资金缺口明细》通过微信发送给李某,李某回复“就这个是吧,有就行”。

保亭某酒吧股权转让之后,汤某向陈某主张支付货款。陈某告知汤某,其已经将股权和债务转让出去了,让汤某找李某付货款。汤某又找到李某,李某却表示,自己不认识汤某,不清楚货款的明细。因保亭某酒吧未支付货款,而且各方均在推诿责任,汤某将保亭某酒吧以及关联方陈某、李某等人一起诉至保亭法院,要求支付货款及利息。

## 法院判决:

### 股权转让约定不能对抗债权人,酒吧合伙人连带清偿债务

保亭法院经审理认为,汤某向保亭某酒吧供货后,某酒吧未足额履行付款义务,应承担支付货款1.29万元的民事责任。陈某作为某酒吧的实际经营者及日常事务管理人,具有就合作项目订立经营价格、购进常用货物权限。根据民法典第九百七十三条“合伙人对合伙债务承担连带责任。清偿合伙债务超过自己应当承担份额的合伙人,有权向其他合伙人追偿。”的规定,陈某作为某酒吧的合伙人,应对某酒吧经营期间产生的债务承担连带清偿责任。

法院认为,陈某与李某签订股份转让协议书,约定由李某向陈某购买某酒吧的40%股份,合同签订前的所有债权债务由李某负责,包括某酒吧员工工资、装修工程款、酒商货款等。上述约定只是李某、陈

## 律师说法:

### 股权转让不等于债务免责,合伙人责任不可逃避

在该案中,当事人虽然想通过股权变更逃避债务,但在法律面前依旧被拆穿。在日常交易中,要怎么避免陷入这样的困境?对此,海南瑞来律师事务所律师符雯妃表示,在合伙协议中按出资比例担责仅为内部约定,对外仍需承担连带责任,债权人可向任意合伙人全额追偿。股权转让协议中的债务划分仅约束转让双方,债权人仍有权向转让前的责任主体主张权利。

在该案中,虽然合同约定了违约金的计数,但是并未完全获得法院的支持,那么违约金到底该如何约定呢?对此,海南瑞来律师事务所律师符雯妃介绍,违约金是指合同当事人通过协商预先确定的,在一方违约时应向对方支付的一定金额的金钱。其设立目的在于确保合同的履行,对违约方起到约束和惩罚作用,同时给予守约方一定的补偿。

符雯妃表示,在该案中,虽然约定了违约金的计算方法,但由于违约金过高,只支持了部分违约金,这在司法实践中是比较常见的,虽然违约金的计算以合同约定优先,但数额通常不得超过实际损失范围的30%。如果约定的违约金过高或过低,可请求法院予以适当减少或增加使其合理化,若违约金超过实际损失的30%,通常可认定为“过分高于”,法院可能调整。如果实际损失难以计算时,法院可参考市场利率,例如以合同成立时的一年期贷款市场报价利率(LPR)4倍(年利率约14.6%)作为上限。

符雯妃提醒,违约金的主要目的是填补违约方因违约行为所造成的损失,而非使合同一方当事人因合同违约而获利。在违约方请求减少过高的违约金时,应当按照“谁主张,谁举证”的原则,由违约方承担证明违约金过高的举证责任。



海小文普法

## 法律咨询



13379952004

邮箱:fzsb888@163.com



## 担保人死亡后续债务谁承担?

海口黄先生咨询:我的一个朋友欠了我一笔钱一直不还,我起诉后,法院判决借款人和担保人共同承担该笔债务的赔偿责任。在法院执行期间,担保人每月的退休工资均会被扣款,只留生活费。目前担保人生病住院,情况很不好。请问,如果在此期间担保人因病死亡,还要承担后续的债务吗?

解答:民法典第一千一百五十九条规定,分割遗产应清偿被继承人依法应缴税款和债务;应为缺乏劳动能力无生活来源的继承人保留必要遗产。第一千一百六十一条规定,继承人以所得遗产实际价值为限清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务。超过遗产实际价值部分,继承人自愿偿还的不在其限。继承人放弃继承的,对被继承人依法应缴纳的税款和债务可不负清偿责任。因此,如果担保人去逝,其继承人应在所得遗产范围内承担债务清偿义务。

## 继父要赡养费是否应当支付?

琼海龙女士咨询:我10岁时父亲去世,几年后母亲跟继父结了婚,他们没有自己的子女。我从小就跟继父关系不好,前几年母亲过世后就基本没了来往。如今我38岁了,继父突然向我索要赡养费。请问,我有没有给继父赡养费的义务?

解答:根据民法典第一千零六十七条第二款的规定,成年子女不履行赡养义务的,缺乏劳动能力或生活困难的父母,有要求成年子女给付赡养费的权利。

第一千零七十二条款第二款规定,继父或继母和受其抚养教育的继子女间的权利义务关系,适用本法关于父母子女关系的规定。如果继父继母与继子女间由于长期共同生活已形成抚养关系,一般来说,这种关系形成于子女成人之前,那么有负担能力的继子女对曾经长期抚养教育过他们,如今年老体弱、生活困难的继父或继母,应尽赡养扶助义务。

但如果继父或继母对继子女并未尽抚养义务,比如再婚时子女已成人,那么根据权利义务一致原则,在这种情况下,继子女对继父或继母就没有承担赡养扶助的义务。

根据你的情况,你的母亲目前已经去世,即便你和继父关系不好,但如果继父现在确实缺乏劳动能力或生活困难,从法律角度,你是有义务承担赡养责任的。

## 居家办公摔骨折能认定工伤吗?

三亚周先生咨询:我在居家办公期间接到领导电话,因为房间内信号不好,我就去阳台接电话,结果被桌子绊倒并导致骨折,是否属于工伤?

解答:对于居家办公情况下受伤是否属于工伤,我国相关法律法规尚未作出明确规定,结合《工伤保险条例》规定,在你和单位成立劳动关系的情况下,你所述情况存在被认定为工伤的可能。

依照《工伤保险条例》第十四条规定,在工作时间和工作场所内,因工作原因受到事故伤害的,应当认定为工伤。根据你的描述,你在居家办公期间接领导电话时被桌子绊倒。如果你是根据单位的要求居家办公,那么你在家履行工作职责期间,工作地点和生活场所高度混同,家可以视为工作地点;另外,你因为房间信号不好到阳台接电话而被绊倒,你受伤与完成工作任务密切相关,如果你在工伤认定程序中能提供相应证据,可以认定为工伤。

如果单位未向社会保险行政部门提出工伤认定申请的,你可以在摔伤后1年内直接向上述部门申请工伤认定。在维权过程中注意保存单位发布的居家办公通知、医疗诊断证明、照片、录音录像等证据。

## 代购不承认售假该怎么办?

海口吴女士咨询:我在代购那买到了假货,代购不承认,是否要达到一定金额才能起诉?有没有相关法律规定维护消费者的权益?

解答:如果你在代购那里买到的确实是假货,无论金额多少,你均可以通过诉讼方式维权。根据你的描述,如果该代购人员未办理工商营业执照,无固定经营场所,则你因与代购之间的交易发生纠纷,属于普通民事纠纷,你可以依据《中华人民共和国民法典》要求代购退货退款。如果该代购属于有工商营业执照的经营者,其销售给你的商品是假货,你可以依据《中华人民共和国消费者权益保护法》,要求退货退款并增加赔偿,增加赔偿的金额为所购买商品的价格的3倍,增加赔偿的金额不足500元的,为500元。如果其是以代购名义销售假货,违法所得金额较大的,还可能构成销售假冒注册商标的商品罪。

在具体解决该问题时,你可以先与该代购沟通协商,若协商未果,你可以向人民法院提起民事诉讼;如果卖家是已办理工商营业执照的经营者,你还可以向当地工商部门投诉。同时,注意保留好与卖家的聊天记录、交易和物流记录、卖家的商品介绍信息等证据,以便维权。

(李成沿整理)



图片来源网络