

合同中违约方解除问题研究

——以房屋租赁合同为例

安颖

北京京飞律师事务所, 北京

收稿日期: 2023年12月11日; 录用日期: 2023年12月22日; 发布日期: 2024年2月29日

摘要

在合同履行过程中, 时常出现因合同双方无法达成一致, 有解约权的一方又不行使解约权而导致合同僵局的情形, 其中以房屋租赁合同纠纷的表现最为典型, 此种合同僵局情形造成社会资源的浪费以及各方利益的不平衡。本文梳理了我国法律从实践到法律规定为解决合同僵局所进行的努力和条文演变, 并通过实践效果阐述现存法律规定的不足, 以期从法理和实践的角度, 提供一些解决房屋租赁合同僵局而由违约方解除合同僵局的问题的思路, 并引发更多的思考和探讨。

关键词

房屋租赁, 合同僵局, 违约方, 合同解除

Research on Rescission of the Defaulting Party in the Contract

—Taking the House Lease Contract as the Research Object

Ying An

Beijing Jingfei Law Firm, Beijing

Received: Dec. 11th, 2023; accepted: Dec. 22nd, 2023; published: Feb. 29th, 2024

Abstract

In the process of contract performance, frequent situations arise where both parties to a contract are unable to reach an agreement, but the party with the right to terminate the contract fails to exercise the right to terminate and leads to a deadlock in the contract. Among these situations, the most typical manifestation is the contract deadlock in disputes over housing lease contracts. This

文章引用: 安颖. 合同中违约方解除问题研究[J]. 法学, 2024, 12(2): 1245-1248.

DOI: 10.12677/ojls.2024.122181

kind of contract deadlock situation causes waste of social resources and imbalance of interests among all parties. This article outlines the efforts and evolution of legal provisions in China from practice to legal provisions to resolve contract deadlock, and explain the shortcomings of existing legal provisions through practical results. In order to provide some ideas from the perspectives of legal theory and practice to solve the problem of the deadlock in housing lease contracts being resolved by the defaulting party and triggering more thinking and discussion.

Keywords

Houses Tenancy, Contract Deadlock, Defaulting Party, Rescission of Contract

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 房屋租赁合同中的合同僵局

2020 年以来，中央持续推进住房租赁制度改革，坚持以租购并举为方向，不断完善租房政策、规范租房市场、促进房屋租赁市场高质量发展。近年来经济环境的变化以及新房二手房市场的波动，房屋租赁需求逐渐成为我国居住市场的重要组成部分，许多新情况、新问题，针对房屋租赁交易的法律规范也逐步完善。合同履行过程中，诚实信用原则是最基本的原则，一直以来我们普遍认为在有一方违约的情形下，只有守约方才有权行使解除权。但随着社会交易的复杂性不断增强，合同履行中可能因一方无权解除合同但不愿继续履行的情况导致出现合同僵局的情形。

比如租赁合同常出现承租方在合同履行期限未届满时提出提前解除合同的请求，但出租方拒绝同意解除的情形，尤其是在承租方因经营行为而租赁房屋时，这是房屋租赁合同中的典型的合同僵局情形。所谓合同僵局并不是一个明确的法律概念，是指在合同履行过程中，一方自身问题会严重影响当事人合同目的的实现，在司法权利未介入的情况下无法从内部解决的一种履行状态[1]。因为房屋租赁合同具有长期性、持续性、履行需基于信任关系的特点，因此更容易出现这种僵局。合同僵局具有以下三个特点：1) 违约方的义务主要为金钱债务；2) 违约方无合同解除权且不符合法律规定的情势变更或约定条件但主张解除合同，守约方有解除权但主张继续履行；3) 租赁合同期限尚未届满，因合同各方对合同履行意愿相反从而导致合同履行存在障碍[2]。

合同僵局的存在既不符合交易效率，也不符合法律的道德价值[3]。因此，为化解合同僵局的情形，违约方解除合同的法律规则从司法实践中逐步形成。这一系列规则既是为了避免社会资源浪费，也能及时止损避免损失扩大，同时，僵局持续时间越长也更有可能会产生不公平，使违约方遭受的利益损失超出了违约的损失范围，而守约方除得到损失弥补以外还因此而产生获利，这对市场交易公平则会产生负面影响。因此，赋予违约方摆脱合同僵局的司法救济途径是司法实践的客观需求[4]。

2. 法律规定的演变和理论依据

对于违约方的合同解除，经历了从司法实践到形成具体的法律规则的过程。

在《合同法》时期，司法实践中通常法院会援引《合同法》第 110 条，并对其法律效果在事实上进行合理的扩充，认定了违约方可申请解除合同。然而解除权作为一种民事权利无论是约定解除权还是法定解除权，其性质为一种形成权，但《合同法》第 110 条是对守约方要求当事人另一方履行非金钱

债务权利的一种限制，或是赋予义务人对继续履行的抗辩权，而非赋予违约方解除的权利。因此从条文上看，这种解除形式的一般状态是一种以违约方通过行动发起，最终通过法院进行实质公平的平衡的方式确认的解除[5]。北京市高院在 2013 年印发的《北京市高级人民法院关于审理房屋租赁合同纠纷案件若干疑难问题的解答》第 24 条延续并细化了《合同法》在此种情况下租赁合同的具体法律适用问题。

2019 年 11 月 14 日由最高人民法院发布《全国法院民商事审判工作会议纪要》(下称“九民纪要”)，这也是第一次明确使用了“合同僵局”这一词汇，也明确从证明说明了违约方的解除发起解除，因此违约方的解除并非可以以通知到达对方当事人的方式达到解除的效力，即并非形成权，仍然需要通过诉讼的方式进行主张，但诉讼的发起方明确可以为违约方。但因《九民纪要》作为一种指导性文件，其目的在于统一裁判思路，并不能作为裁判依据，只能在裁判文书中援引相关规定作为参考。

过渡到《民法典》时期，《民法典》的编纂与出台，将学界对合同僵局的破解的争议推到了顶峰，同时也为解决这一问题提供了契机。对于解决合同僵局问题的解答主要体现在《民法典》在《合同法》基础上的合同编第五百八十条第 2 款的规定，且对于发起的一方并未明确说明，则合同双方当事人均可发起终止合同，但鉴于房屋租赁合同僵局的现实情况，依据该条款发起解除的一方主要是违约方，因在达到第 580 条限制的情况下，守约方可以适用法定解除或约定解除的条款进行解除。同时，在描述合同状态时终止这一词汇也更显中性，内在含义也要求法院充分考虑当事人主观态度和事实基础，而不能助长违约方任意解除破坏合同诚信和交易稳定的风气。

民法学家江平教授曾对《合同法》评价为：“在价值取向上，该法兼顾经济效率和社会公正，交易便捷与交易安全，既注重有利于提高效率，促进生产力发展，又注重维护社会公益，保护消费者利益，维护市场经济的道德秩序[6]。梳理了我国为破解合同僵局立法和司法努力的过程，我们可以发现，江平教授这一评价放眼到整个进程都仍然适用。

3. 违约解除的限制及未尽问题

尽管在立法和司法的巨大努力下，《民法典》第 580 条已经获得了重大进步，仍不足以解决实践中的难题。比如该条款的适用前提为非金钱债务，而在租赁合同履行中，如果是承租方因不能履行而导致的合同目的不能实现，承租方负有支付出租方租金的义务为该合同的主要义务。援引《民法典》第 580 条虽然达到了兼顾效率与公平的法律效果，但是严格来说，承租方的违约情形，从前提上并不符合非金钱债务这一情形。按此推论，在违约方负有的主要义务为金钱债务的前提下，虽然法律实践已作出合同僵局类型的判决，但法律规范层面仍然存在规范空白的情形；另一具有争议的问题是对于该条款使用条件的限制过于严苛，适用该条款进行解除时，需符合第 580 条第一款的履行障碍，同时还需要满足不能实现合同目的的要件，然而对合同目的不能实现的判断标准存在一定的不确定性，这导致即使该条款产生了一定的赋权效力，但在适用中仍然存在困难。

尽管在面临纷繁复杂的市场环境下，支持违约方的终止的申请是不得已之举，但该制度也提高了合同交易的效率，避免了双方僵持的情形下资源的浪费，同时规定了违约方的责任承担问题平衡了当事人之间的公平正义[6]。《民法典》第 580 条的适用限制仍需完善整个法律规则的体系来解决。比如房屋租赁合同僵局其主要债务为金钱债务的情况下，是否需要通过完善《民法典》或司法解释的规定或扩大第 580 条适用范围来使其适用更具有逻辑性。第二点也存在较大争议的是对于第 580 条适用条件中“履行费用过高”的认定标准未进行明确约定，此种情况表明合同仍然可以继续履行，因履行费用过高导致违反了市场的公平原则，而对于要求违约方履行花费的代价过高的情形允许终止合同履行。比如，要求房屋租赁合同实际履行的成本远高于从中获益，且履行对违约一方的权益造成严重损害，同时合同解除后，违约方没有从合同中获益，只是从合同的僵局中离开且仍需承担相应违约责任。但此种情况下也存在于

业主确因市场环境变化或生活必须急需出售房屋的情况，但在“买卖不破租赁”的限制下，且现行法律规定条件下业主却难以顺利以此种规定而实现“违约解除”的效果。可见，合同僵局的全面突破还需要理论界和实务界的长期协力共同推进。

参考文献

- [1] 吴江宁. 租赁合同中的合同僵局及其司法应对[J]. 上海房地, 2023(4): 44.
- [2] 王利明. 民法典合同编通则中的重大疑难问题研究[J]. 云南社会科学, 2020(1): 77-94.
- [3] 孙良国. 违约方合同解除制度的功能定位及其意义[J]. 吉林大学社会科学学报, 2021, 61(3): 75-85.
- [4] 崔建远. 关于合同僵局的破解之道[J]. 东方法学, 2020(4): 107-116.
- [5] 崔建远. 合同法[M]. 北京: 法律出版社, 2010: 13-14.
- [6] 陈金春. 论合同僵局的司法解除——以《民法典》第 580 条第 2 款为中心[J]. 吉林工商学院学报, 2022(2): 99.