

出租人已承诺减免的租金，还能要求补交么？



记者 艾哲 通讯员 张红兵 徐可

前几年，承租人经营困难，为了让其继续租赁，出租人多次减免租金。现如今，承租人解约关店，出租人却要其补交原减免的租金。法院怎么判？请看本期案例！

案情介绍

2011年，A公司与B公司签订了《房屋租赁合同》，约定A公司在B公司处租赁2500平方米的场地用于商业经营，租期至2019年7月止，租金为210万元/年。

租期届满前，A公司与B公司又签订了《续租协议》，将《房屋租赁合同》的有效期延长至2024年8月止，并约定租金降为160万元/年；如A公司提前解除合同，B公司同意在A公司提出解除合同时给予A公司一个月免租期；A公司可根据经营需要提前解除合同，但需提前两个月书面通知B公司，A公司无需承担任何责任。

2020年2月，A公司以经营困难为由向B公司发出《解约函》，要求解除租赁合同。B公司随后向A公司发出《回复函》《免租函》《降租函》等函件，减免A公司2个月的租金，下调租金至79万元/年，并承诺无论何种原因均不对减免租赁费用进行索赔。后双方继续履行合同。

2022年4月，A公司未再支付租金。2022年5月，A公司又以实难维持经营为由向B公司发出《解约函》，B公司随后也向A公司发出《回复函》，减免A公司3个月的租金，并承诺无论何种情况不对优惠租金索赔。

2022年9月，A公司再次向B公司发出《解约函》，提出于2022年11月解除并终止《房屋租赁合同》，于2022年12

月闭店撤场。B公司随后向A公司发出声明，如A公司单方解除合同，B公司将自2011年7月以来给予A公司的优惠、降低、免交租金等费用予以追补。

双方协商无果，A公司坚决要求解除租赁合同，B公司遂将A公司告上法庭，要求支付所欠租金和水电费，并补交原优惠减免的租金。

大祥区人民法院经审理认为，本案争议焦点有三：

一、解除租赁合同的期限确认及A公司是否承担相关解约责任的问题。

由于《续租协议》系对《房屋租赁合同》关于A公司提前解除合同应承担相关责任的变更，也是对A公司单方提出解除合同的条件和应承担法律后果的具体约定，该变更内容不违反法律、行政法规的效力强制性规定，合法有效。再者，A公司以经营困难为由提出解除租赁合同的条件也已成就。故对《续租协议》于2022年11月解除予以确认，A公司无需承担解约责任。

二、A公司应否承担承租期间的欠付租金和水、电、空调费等相关费用的问题。

双方经计算和协商，对A公司尚欠租金和水、电、空调费共计41万元并无异议。根据合同约定，A公司对该款承担清偿责任。

三、B公司是否有权向A公司计收原已减、免、下调的租金问题。

由于B公司在《免租函》《降租函》《回复函》中均承诺无论何种原因均不对减免的租赁费用进行索赔，系B公司对自己权利的放弃，上述函件和《续租协议》系双方真实意思的表示，内容不违反法律、行政法规的效力强制性规定，合法有效。故对B公司再提出要求计收原已减、免、下调租金的主张，不予支持。

法官说法

《中华人民共和国民法典》第五百六十二条规定“当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的事由。解除合同的事由发生时，解除权人可以解除合同。”

第五百六十五条第一款规定“当事人一方依法主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除；通知载明债务人在一定期限内不履行债务则合同自动解除，债务人在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。对方对解除合同有异议的，任何一方当事人均可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。”

对于双方签订合同租赁场地的行为，须践行自愿原则与诚信原则等民事法律原则。本案中A公司出现经营困难欲解除合同，已依照合同约定提前通知B公司，B公司亦应当依照合同约定妥善处理解约与费用清算等问题。

近年来，随着线上经济的活跃和经济环境的变化，部分商场、卖场也不再红火，陆续关停门店，随之而来的是大幅增加的租赁纠纷，矛盾比较突出的有出租人资金链断裂导致租赁房产停水停电被拍卖、承租人占用租赁场地不撤场、经营困难要求减免租赁费用等问题。

租赁双方皆应综合考虑经济社会环境和经营实际情况，对于租金等事项进行合理约定，和谐商议解决好租赁期间的矛盾，形成良好合作氛围，共同优化法治化营商环境。

以案说法

工人不慎坠井 合力救援脱险

记者 艾哲 通讯员 唐怡

本报讯 9月28日11时50分，一阵急促的电话铃声响起，邵阳县公安局下花桥派出所接到群众报警，下花桥镇中学建筑工地内有一名工人坠落深井，情况紧急。民警接警后，急忙赶往事发地。

民警到达现场后发现，施工工人跌落的这口深井约10米深，井壁、井底均为水泥灌溉，坚硬、粗糙。事发时，工人陈某某正沿着楼梯下去准备施工，中途梯子突然断裂，陈某某坠落井底，受伤，无法动弹。

民警们一面劝导疏散围观群众，一面联系医院，找来救援的绳索和氧气瓶，积极展开救援。当得知坠井人员可能随时有生命危险，时间拖得越长危险性就越大等情况后，参与救援的民警在其他民警、辅警及群众的协助下下到井底施救。但由于没有专业救援工具和防护设施，加之井口狭小，井筒较深，救援的民警无功而返。

在民警们积极想其他救援办法的过程中，消防官兵及时赶到，展开专业救援。在消防官兵、派出所民警和现场群众的共同努力下，坠井工人被成功救出，并被及时送往医院救治。

幼童迷路 交警相助

记者 艾哲 通讯员 刘惠芳

本报讯 10月8日，一名幼童趁爷爷吃早餐的空隙，悄悄跑出家长的视线，幸好遇到了护学岗交警，现幼童已安全回到家长身边。

当日上午7时55分许，交警康小明在邵阳县县城第五完全小学附近护学过程中，发现有一名小男孩独自横过马路。当时正值家长们送孩子上学期间，车流、人流较多，十分危险。康小明见小男孩身边没有家人，便立即上前询问。由于小男孩年幼且吐字不清，康小明无法获知孩子家人的姓名，同时现场询问周围群众无果。康小明考虑小男孩的人身安全，便将其带至安全地方。他在工作群里发送寻找家长的信息，让群里的人转发、扩散；同时联系附近的巡特警大队帮助寻找。大约过了一小时，男孩的奶奶看到群消息后，赶到现场接回孩子。



在全国第十个烈士纪念日来临之际，9月26日，邵阳县人民检察院联合县退役军人事务局到五龙岭烈士陵园开展“公益诉讼检察助力守护烈士荣光”纪念活动，并对烈士陵园维护修缮情况进行“回头看”。图为检察官们向烈士陵园献花。

记者 艾哲
通讯员 邓晶
摄影报道