



中倫  
ZHONG LUN

# 分布式项目屋顶业主变更所导致的法律风险与应对

主讲人：王威 律师

2020年11月26日



## ■ 第一部分 | 争议情况

## ■ 屋顶光伏争议情况

### 热点问题

“屋顶业主变更”引发的屋顶光伏项目争议，已成为亟待解决的问题

如果说地面电站最大的法律风险在于土地，那么分布式光伏最大的法律风险无疑就在屋顶。目前，屋顶相关争议已经由业主权属确认问题逐步转向“业主变更问题”。

关键词

部分内容作为文字排版信息提示  
(建议使用主题字体)

## ■ 屋顶光伏 争议情况

# 屋顶业主变更

征收拆迁

破产执行

## ■ 第二部分 | 征收拆迁

## ■ 征收拆迁 主要困境

光伏企业不具有“被征收人”身份  
难以直接单独获得补偿

### 《城市房屋拆迁管理条例》

第十三条 拆迁人与被拆迁人应当依照本条例的规定，就补偿方式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项，订立拆迁补偿安置协议。拆迁租赁房屋的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人订立拆迁补偿安置协议。

### 《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第二条 为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。

## 征收拆迁 主要困境

拆迁补偿的标准并不明晰  
可预期性较低

### 《国有土地上房屋征收与补偿条例》

第十七条 作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：

- (一) 被征收房屋价值的补偿；
- (二) 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；
- (三) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。

市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。

第二十三条 对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。

# 征收拆迁 应对建议



## 明确主体地位：租赁合同

- ✓ 明确租赁关系（争取在合同约定）
- ✓ 确定所在省份是否允许承租人独立受偿
- ✓ 与业主共同进行谈判或取得业主授权



## 变更权利主体

- ✓ 将电站所有权转让给屋顶业主
- ✓ 预先在EMC或租赁合同中约定回购



## 争取有利的补偿标准

- ✓ 确定重建（原址重建/省内异地重建）
- ✓ 不再重建，直接拆除
- ✓ 无法获得政府支持的处理



## 征收拆迁 应对建议

河北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法

### 第十五条

生产经营者依法承租房屋进行生产经营且租赁合同未到期所承租房屋被征收的，其停产停业损失补偿费应当依照生产经营者与被征收人的约定分配；无约定的，房屋征收部门可将生产经营者的停产停业损失直接补偿给生产经营者。

湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法

### 第三十七条第二款

被征收房屋存在租赁关系，生产经营者不是被征收人的，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补偿、室内装饰装修价值补偿。

据不完全统计，存在类似规定的地区包括但不限于：  
河北、新疆、浙江、河南、湖北、江苏部分地区等

## ■ 征收拆迁 应对建议

### 《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》

第二十九条 征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应当根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补偿。**补偿的标准不低于被征收房屋价值的百分之五**，具体标准由设区的市、县（市）人民政府规定。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋**被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料**。房屋征收部门应当与生产经营者共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

## ■ 征收拆迁 应对建议

江苏省高级人民法院关于国有土地上房屋征收与补偿行政案件若干问题审理指南  
(2020.11.11实施)

10、营业用房承租人对房屋补偿决定以及补偿安置协议中涉及的停产停业损失等自身权益争议提起诉讼，具有原告主体资格。但租赁合同约定，因征收自动解除租赁合同，营业用房承租人不享有停产停业损失等补偿的除外。

## ■ 第三部分 | 破产执行

## ■ 破产执行 主要困境

### 《企业破产法》

第十八条 人民法院受理破产申请后，管理人对破产申请受理前成立而债务人和对方当事人均未履行完毕的合同有权决定解除或者继续履行，并通知对方当事人。管理人自破产申请受理之日起二个月内未通知对方当事人，或者自收到对方当事人催告之日起三十日内未答复的，视为解除合同。

管理人决定继续履行合同的，对方当事人应当履行；但是，对方当事人有权要求管理人提供担保。管理人不提供担保的，视为解除合同。

## ■ 破产执行 应对建议

### 《民法典》

第七百二十五条 租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

## 一般的强制执行

### 《合同法》

第二百二十九条 租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

## ■ 破产执行 应对建议

# 破产程序的处理



### 与破产管理人磋商

- ✓ 明确继续履行租赁协议或EMC合同  
--- (不损害债务人资产, 且能够通过租金收益等方式增加债务人收益)

- ✓ 破产管理人确认继续履行, 带租拍卖
- ✓ 破产管理人未确认继续履行, 履行治愈原则
- ✓ 破产资产处置时, 公示光伏电站情况



### 破产程序处理

## ■ 第四部分 | 后续工作



## ■ 后续工作 主要困境

若新的屋顶业主同意继续合作，则光伏企业是否可以变更备案户号，继续享受原有的电价和补贴

若新的业主不同意继续合作，则光伏企业是否可以按试点项目平均发电量或兆瓦数续享受原有的电价和补贴，或将其平移到光伏企业的其他项目

## ■ 后续工作 应对建议



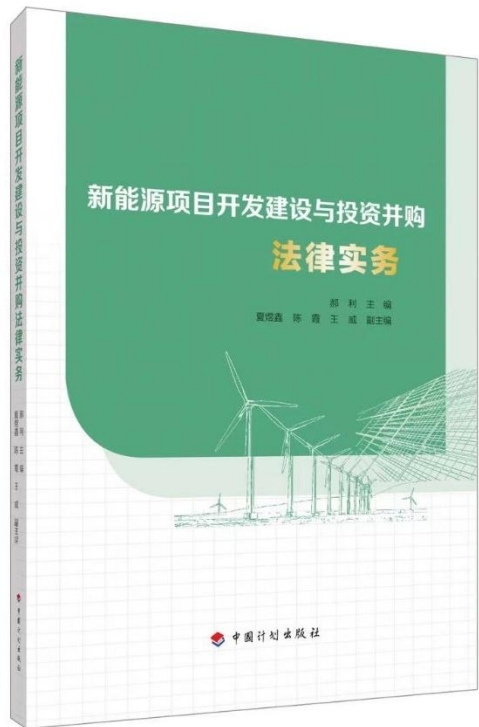
### 业主同意保留/存在合同依据

- ✓ 光伏企业提出申请，开发区出具情况说明，电网公司、能源局和发改委批复同意，变更户号并备案，光伏企业继续享受原有电价政策补贴。



### 业主不同意，且无合同依据

- ✓ 支付租金、确认方案等，明确合同关系
- ✓ 进行磋商，明确不存在过错
- ✓ 待屋顶业主起诉，法律原则的适用



# 欢迎选购

——言中伦 行中虑——

# 谢谢!



郝利 合伙人

电子邮箱E: [haoli@zhonglun.com](mailto:haoli@zhonglun.com)

手机M: +86 186 6809 9666

王威 律师

电子邮箱E: [weiwang@zhonglun.com](mailto:weiwang@zhonglun.com)

手机M: +86 159 5712 3524