



中倫  
ZHONG LUN

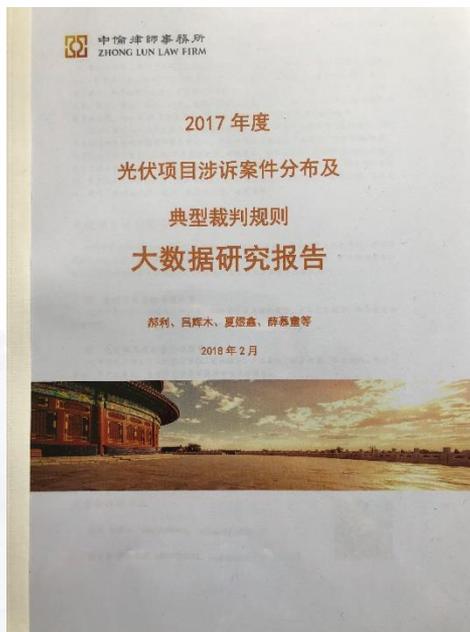
## 分布式光伏屋顶租赁协议签署要点

主讲人：郝利 合伙人/律师

2018年4月19日

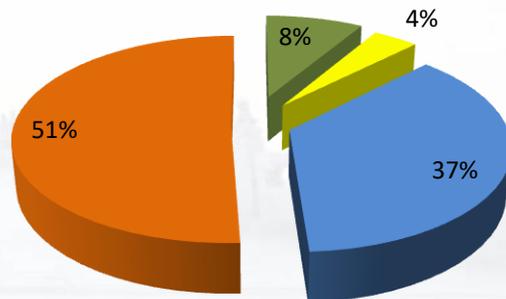
# 屋顶分布式光伏法律风险日益突出

中伦律师事务所郝利律师团队编写的《2017年度项目涉诉案件分布及典型裁判规则大数据研究报告》显示，屋顶分布式光伏相关的案件已经占到全部案件的37%！



2017年度光伏行业涉诉案件用地模式分布

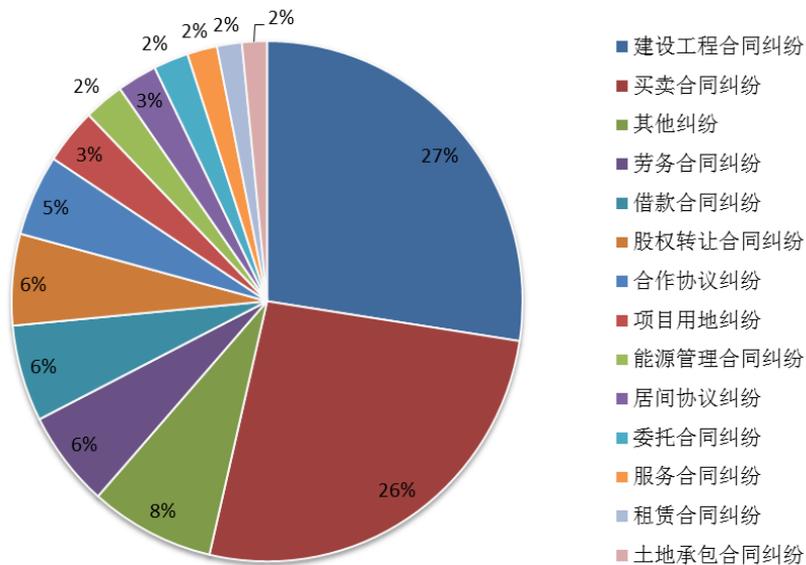
■ 农光互补 ■ 渔光互补 ■ 屋顶 ■ 其他



# 纠纷类型分布

纠纷类型	案件数量 (件)
建设工程合同纠纷	87
买卖合同纠纷	83
其他纠纷	25
劳务合同纠纷	19
借款合同纠纷	19
股权转让合同纠纷	18
合作协议纠纷	16
项目用地纠纷	11
能源管理合同纠纷	8
居间协议纠纷	8
委托合同纠纷	7
服务合同纠纷	6
租赁合同纠纷	5
土地承包合同纠纷	5
融资租赁合同纠纷	3
合计	320

## 2017年度光伏行业涉诉类型占比分布



## 屋顶分布式光伏最大的法律风险

如果说地面电站最大的法律风险在于土地的话，那么分布式光伏最大的法律风险无疑就在屋顶！



## 屋顶租赁典型案例解析

### A线缆集团与昆山B能源投资公司的屋顶租金及电费之争

A线缆集团与安伦厂、安妮厂、永昌公司、A电缆厂系关联企业，均在昆山市同一片厂区内。2013年12月，昆山B能源投资公司与A线缆集团签订《屋顶租赁协议》一份，约定B承租A位于昆山市某镇长江北路XX号1至7号厂房的房顶使用权，租赁期限为20年，到期后自动续5年，自被告进场施工之日起25年为租赁期。

后双方因为屋顶租金和电费支付发生纠纷，并分别以对方为被告诉至法院，A要求解除租赁合同，B拆除发电设备并搬离，判令B支付租金和逾期利息40余万元；B要求判令A支付拖欠电费200余万元。

法院认为（1）A集团四企业共同催告函无法准确区分各自金额，不能作为解除合同的条件；（2）万分之五每日的逾期违约金过高，调整为银行贷款利息1.3倍；（3）EMC合同性质为供用电合同与屋顶租赁合同并非同一法律关系，电费与租金不能抵消。

# 屋顶租赁合同究竟该怎么签

## 问题 思考



自发自用项目，该签一个合同能源管理协议，还是分签两个合同？



25年的屋顶租赁合同是否有效？该如何规避法律风险？



什么情况下，屋顶业主有权解除合同？屋顶业主拖欠电费，有什么好办法应对？

# 一、关于合同模式

屋顶  
租赁

- 自发自用、余电上网
  - 全额上网

租赁合同关系

承租方支付租金

适用“买卖不破租赁”原则

最长期限20年，超过部分无效

or

能源  
管理

- 仅适用于自发自用、余电上网项目
- 有一次机会转为全额上网

供用电合同关系

用电方支付电费

仅对合同相对方具有约束力

没有20年的期限限制

V  
S

V  
S

V  
S

V  
S

## 需要关注的问题



EMC合同中必须明确屋顶租赁的法律关系，或者另行签订一个屋顶租赁合同，否则不能适用“买卖不破租赁”原则。

---



EMC合同中应明确在何种条件下承租方有权调整为“全额上网”模式，以及届时的权利义务关系。

---



EMC模式下，电费收入和租金互相抵减应注意相关的税务风险。

---

## 二、关于合同主体

<b>合同方对于屋顶的权利情况</b>	关注签约人是否为合法的屋顶权利人 如果是转租方 <b>应取得出租人的书面同意</b> 如果是产权人的关联企业， <b>应取得产权人的书面授权</b> 如果没有产权证，应查看规划许可等证明文件
<b>合同方的资信情况</b>	是否存在经营异常或严重违法情形 是否受到行政处罚 是否存在较多的诉讼案件 是否被列入失信被执行人
<b>合同方的经营情况</b>	是否从事国家限制类或淘汰类产业 预计未来的用电情况

## 三、关于合同效力

### 屋顶租赁合同无效的情形

- 房屋未取得建设工程规划许可证；
- 临时建筑房屋未经主管部门批准建设；
- 房屋未按照建设工程规划许可证的规定建设；
- 租赁期限超过二十年的，超过部分无效。
- 租赁期限超出临时建筑使用期限，超过部分无效。

## 承租人的防范措施

在签订租赁合同之前，对房屋情况进行调查，避免房屋在出租之前被抵押或查封

在签订租赁合同之前，对房屋区域的规划情况进行调查，避免房屋已被政府列入征收计划

在签订的租赁合同中，明确约定租赁房屋被处置，导致合同终止履行的，出租人应承担的违约和赔偿责任。

在签订的租赁合同中，明确约定房屋被征收，补偿款中应包含分布式光伏的损失，政府支付的部分补偿款应由承租人享有。

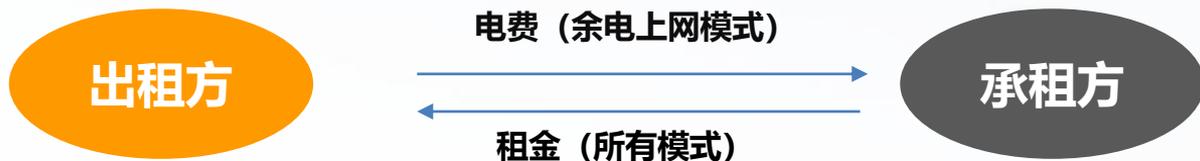
在房屋被征收后，积极与产权人配合向征收人上报光伏项目的价值以及经营损失，争取尽可能多的获得补偿款。

在签订租赁合同后，对租赁合同进行备案或进行公证，确定屋顶出租的时间，以便于判断屋顶租赁与抵押或查封的先后顺序



中伦律师提示

## 四、关于责任义务承担



<b>屋顶维保相关义务</b>	负责协议屋顶的正常维护和保养 屋顶发生破损或漏水等情况，影响光伏电站运营的，应及时维修 为承租方建设和运维光伏电站提供便利条件
<b>房屋出售时的义务</b>	若出售转让房屋涉及协议屋顶所有权的转让，应提前通知承租方并确保房屋的受让方同时受让本协议，并同意承担协议下出租方承担的所有义务
<b>房屋拆迁时的义务</b>	拆迁方案应经双方共同认定，与光伏电站相关的赔偿及补贴归承租方

<b>按约定使用屋顶</b>	在建设安装过程中不得对屋顶造成损坏 不得将屋顶用于其他非光伏发电用途
<b>电站建设运维</b>	自行办理与光伏电站相关的所有手续 负责电站的安全及运营维护管理，并承担相关费用
<b>期满或解约时拆除</b>	合同期满或解除时，承租方应拆除光伏电站将屋顶恢复原状

## 五、关于合同解除

法定解除的情形	可以约定解除的情形
<ul style="list-style-type: none"><li>□ 因不可抗力致使不能实现合同目的（如地震导致房屋损毁）；</li><li>□ 在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；</li><li>□ 当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；</li><li>□ 当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；</li><li>□ 法律规定的其他情形。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 一方延迟支付租金或者电费超过【6】个月，另一方发函催告后无正当理由仍不支付的，该守约方可以解除合同；</li><li>□ 因租赁房屋被司法查封或其他出租方原因导致承租方无法正常使用的；</li><li>□ 承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状的</li></ul>

备注：因光伏电站投资大、回收期长，租赁期限内不宜轻易解除合同。如果由于一方违约导致合同解除的，应赔偿因此给对方造成的损失。

## 五、关于争议解决

或裁或诉

诉讼

VS

仲裁

一般情况下两审终审

一裁终局，不能上诉

公开审理，公开判决

不公开审理，裁决不公开

无仲裁条款的均可以起诉

必须基于有效的仲裁条款

备注：无论诉讼还是仲裁，涉及财产保全和强制执行均需要由法院执行。

## 什么时候需要请律师?

客户：“律师，我怎么觉得你在整个事情的处理过程中没起多大作用。”

律师：“你走过大桥吗？”

客户：“走过。”

律师：“桥上有栏杆吗？”

客户：“有。”

律师：“你过桥的时候扶栏杆吗？”

客户：“不扶。”

律师：“那么，栏杆对你来说就没用了？”

客户：“那当然有用了，没有栏杆护着，掉下去怎么办？”

律师：“可是你并没有扶栏杆啊？”

客户：“可是…可是没有栏杆，我会害怕！”

律师：“那么，律师就是桥上的栏杆!……”



# 主讲人简介



## 联系方式:

18668099666

haoli@zhonglun.com

郝利，中伦律师事务所合伙人，浙江省律师协会资源与环境保护专业委员会副主任，杭州仲裁委员会仲裁员。

专业从事大型基础设施项目和能源企业的法律服务，在光伏等新能源项目开发建设、投资并购和争议解决等方面具备丰富的实务经验。

- 2013-2018年连续入选钱伯斯中国地区中资律所“能源与矿产资源领域领军律师”
- 2016年被《亚洲法律杂志》(ALB)评选为“客户最青睐的20位中国顶级律师”
- 2009年被评为浙江省优秀青年律师

# 中国领先的 综合性律师事务所



中伦律师事务所创立于**1993**年，是中国司法部最早批准设立的合伙制律师事务所之一。经过数年快速、稳健的发展壮大，中伦已成为中国规模最大的综合性律师事务所之一。

中伦目前在北京、上海、深圳、广州、武汉、成都、重庆、青岛、杭州、南京、东京、香港、伦敦、纽约、洛杉矶和旧金山**16**个城市设有办公室。

# 谢谢!



——言中伦 行中虑——