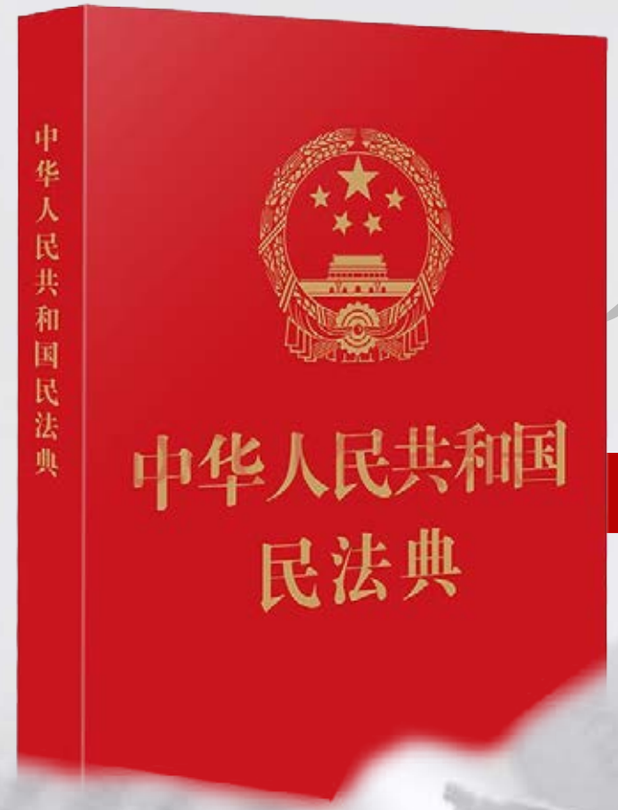

在酒店管理合同解约纠纷民法典语境下的新观察

2020/07　作者：瞿沁　律师 / 上海天尚律师事务所高级合伙人

引

自新冠疫情爆发以来，酒店行业受到了首当其冲的影响。虽然在疫情得到有效控制后，部分酒店已经恢复至 50% 以上的入住率，但酒店行业现金流严重短缺的困难仍持续存在。同时，整个国内酒店市场历经数十年的洗礼，国内品牌逐渐崛起，业主与国际品牌打交道的经验也越来越丰富。当酒店的投资和经营遇到诸如资金困难的短期困境、亦或存在业主与管理方关系不和、行业不景气等长期负面因素时，均容易催生一方提前解约的诉求。俗话说“请神容易送神难”，想要能够合法解除酒店管理合同往往并非一件容易的事情。而随着《民法典》的出台，在民法典时代，又该如何合法的解除酒店管理合同呢?

壹

合法解除酒店管理合同的基本路径

在现行《合同法》的框架内，合同解除可以通过合意解除、约定解除或法定解除三种方式达成，而在《民法典》中，除传统的合同解除方式外，还增加了违约方公力救济解除的新方式。

□ **合意解除**

顾名思义就是双方通过协商一致的方式达成解除的合意，皆大欢喜。合意解除一般需签署书面协议。实践中，有一部分争议案件是由于双方对解约合同或和解合同的违反或不履行导致的，因此管理方和业主应谨慎地签署相关法律文件。

□ **法定解除**

《民法典》沿袭了《合同法》的法定解除规则，即包括：（1）因不可抗力致使不能实现合同目的情形下的非违约解除，有学者认为还应当包括意外事故和政府行为，即不可归责于当事人的客观情形，不可抗力必须导致合同履行不能进而合同目的无法实现；（2）当事人一方在不同情形下不履行主要债务的违约解除；以及（3）法律规定的其他情形。

《民法典》还新增了“以持续履行的债务为内容的不定期合同，当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方”的规定，为酒店管理合同到期未续签情形下如何解除提供了法律适用规则。由于酒店摘牌会涉及更换标识、断开预订系统、调整人事等一系列工作，因此我们认为此处的“合理期限”一般不能少于一个月。

□ **约定解除**

当事人可以在合同中约定一方解除合同的事由，解除合同的约定事由发生时，解除权人可以解除合同。实践中，管理方往往会在管理合同中对业主设定比较多的违约责任事项，在业主违约情形达到一定程度或在一定期间内得不到纠正时，管理方便享有单方解除权。而反观业主方，其制约管理方的违约责任条款则相对约定较少，这即意味着业主以管理公司违约为由，行使约定解除权的机会很少。当然，我们有时也会看到在一些管理合同中，设

定非违约情形下的业主解除权，包括在酒店经营业绩连续不达标（通常以 GOP 和 RevPAR 为考核标准）情形下的解除权、支付一定赔偿金前提下的特别解除权。但类似的退出条件往往不是比较苛刻，就是对业主而言成本过高，因此适用空间实际非常有限。

无论是法定解除还是约定解除，根据《民法典》第 565 条规定，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。同时，解除权的行使有一定的期限，即“法律规定或者当事人约定解除权行使期限，期限届满当事人不行使的，该权利消灭。法律没有规定或者当事人没有约定解除权行使期限，自解除权人知道或者应当知道解除事由之日起一年内不行使，或者经对方催告后在合理期限内不行使的，该权利消灭”。因此一方如需解除酒店管理合同的，解除通知应当在法定或约定的期限内发出并送达对方，才能产生法律效果。

□ **<u>违约方通过公力救济解除</u>**

在上述三种传统的合同解除方式外，《民法典》增加了一种全新的合同解除方式，即在合同履行发生僵局时，违约方的公力救济解除制度。根据《民法典》第 580 条的规定，违约方行使合同僵局中的公力救济解除权时，需同时满足以下条件：（1）违约一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定；（2）存在以下情形之一，致使不能实现合同目的的：a、法律上或者事实上不能履行；b、债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高；c、债权人在合理期限内未请求履行；（3）只能 请求人民法院或者仲裁机构终止合同权利义务关系；以及（4）不影响违约一方当事人违约责任的承担。在该法条的起草过程中，虽然社会各界对赋予违约方合同解除权存在不同的声音，但从破除合同僵局、提高社会效益的角度看，这个制度为违约方在特定情况下的主动退出提供了法律依据，有其存在的必要性。

其实，在最高院的“九民纪要”中，已经提及了相同的观点，即在一些长期性合同如房屋租赁合同履行过程中，当双方形成合同僵局时，如果一概不允许违约方通过起诉的方式解除合同，其结果有时对双方更为不利。符合下列条件的，违约方起诉请求解除合同的，人民法院依法应予以支持：（1）违约方不存在恶意违约的情形；（2）违约方继续履行合同，对其显失公平；（3）守约方拒绝解除合同，违反诚实信用原则。

可见，虽然《民法典》为违约方公力救济解除合同设置了严格的条件，且代价不菲（违约方本应当承担的违约责任不能因解除合同而减少或者免除），但至少在该项制度安排下，赋予了酒店管理合同一方当事人，尤其是业主一方在经历诸如项目转手、整体规划变更等情况下得以主动退出合同的合法途径，不失为特殊情形下可以采取的有效合同解除方式之一。

贰

酒店管理合同解除的常见争议焦点

1、业主或管理人一方是否享有任意解除权

这个问题首先涉及酒店管理合同所涉法律关系的性质。在一些由业主一方主动提出解除合同的案件中，业主方会以管理合同双方系委托管理关系作为主张双方权利义务的基础，认为酒店管理合同实质上是一种委托合同，基于委托人和受托人之间的人身信赖关系，法律赋予了双方“任意解除权”。根据现行《合同法》第 410 条的规定，“委托人或者受托人可以随时解除委托合同。因解除合同给对方造成损失的，除不可归责于该当事人的事由以外，应当赔偿损失”。这种理解存在一定的道理，但我们认为过于片面，一般不容易获得仲裁庭或法院的支持。主要原因在于：除了管理方根据业主的授权取得酒店的经营管理权可以解读为双方存在委托与被委托的法律关系外，管理方还对酒店提供品牌授权、市场营销、客房预订、会员管理、技术顾问等“一揽子”的综合服务和监督；同时业主和管理方也更接近于一种“合作共赢”的合作伙伴关系，双方往往会对酒店的业绩考核（涉及奖励薪酬的支付）、排他性竞争、酒店物业的优先购买权等设定相互制约的商业条件。可见业主和管理方之间的法律关系是综合的，更符合“无名合同”的法律范畴。

在此次《民法典》中，第 933 条完善了“任意解除权”条款，增加了“有偿委托合同的解除方应当赔偿对方的直接损失和合同履行后可以获得的利益”的规则，使业主或管理方基本失去了以委托合同的“任意解除权”做为解约事由的选择权。我们对此不难理解，基于酒店管理合同的有偿性，提出解约一方不但要因此赔偿对方的直接损失，还要赔偿合同履行后可以获得的利益。对于一份动辄长达 15 至 20 年的酒店管理合同，业主一方的可得利益将包括经营期间的所有酒店利润，而管理公司一方的可得利益可能包括管理期间向业主所收取的各种管理服务费。以这样的赔偿口径计算所得的数额可能动辄几千万元，与一方的违约赔偿金额相近，这无疑将在实践中进一步制约合同方行使“任意解除权”，从而起到保障有偿委托合同交易双方合同关系的稳定性和可预见性的立法效果。

可见，无论从法理还是实际效果上看，在今后的民法典的规范下，酒店管理合同一方想要通过行使委托合同的“任意解除权”以实现单方面解除酒店管理合同的可操作空间将变得非常小。

2、解除通知是否当然发生解除合同的法律效果

解除权的行使规则是此次《民法典》合同编中新增加的重要内容之一。解除权作为一项形成权，单方的意思表示即导致法律关系的变动。然而，实践中，很多纠纷往往产生于收到解除通知的一方对合同解除持有异议，之后通常会通过公函往来提出异议，那么今后这样操作是否可行呢？《民法典》对此作出了明确的规定，即对方对解除通知有异议时，不能简单地通过不同意或异议的意思表示进行私力救济，而必须根据《民法典》规定选择公力的救济途径，即由任何一方当事人请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。遗憾的是，《民法典》并未对异议期间作出明确规定。现行适用的最高法《关于适用《合同法》若干问题的解释（二）》规定的“在解除合同通知到达之日起三个月”的异议期间在《民法典》生效后也将不再适用。因此在一方对解除通知存在异议，而又不及时寻求公力救济的情况下，酒店管理合同的法律关系可能处于一个不确定的状态。虽然《民法典》规定了“任何一方当事人”均可行使公力救济的权利，使合同双方在发生解约纠纷时，任何一方可以通过司法途径寻求法律关系的确定性，降低商业经营中的法律风险，但《民法典》对异议期间的规定不明仍将给司法实践带来一定的困扰，这将有待后续司法解释的进一步明确。

实践中还存在一种常见的情形，即，一方的违约行为虽然符合约定解除的条件，但是违约程度显著轻微，非违约方是否一定能行使解除权呢？根据最高法院“九民纪要”第 47 条规定，“合同约定的解除条件成就时，守约方以此为由请求解除合同的，人民法院应当审查违约方的违约程度是否显著轻微，是否影响守约方合同目的实现，根据诚实信用原则，确定合同应否解除。违约方的违约程度显著轻微，不影响守约方合同目的实现，守约方请求解除合同的，人民法院不予支持；反之，则依法予以支持”。因此若被解除一方对合同解除存在异议而寻求公力救济的，仍然有机会要求继续履行合同。举个例子，管理方如基于业主拖欠管理费为由行使约定解除权，有时我们可以看到合同约定的逾期付款的违约责任非常严格，如果按照条款约定解除合同似乎没有任何问题，但根据上述司法解释，该等违约行为可能被认定为情节显著轻微，不影响合同目的的实现，而不构成成就约定解除的条件。此时，管理方需综合考量对方欠费的金额、持续时间、是否可以采取补救措施等情形，再行谨慎决定是否行使解除权。

3、违约解除情形下，损害赔偿如何主张

实践中违约解除的情形更显多样化和复杂性，对于业主而言，主要可以基于管理方严重违反勤勉义务、存着重大管理过失、丧失品牌信誉或授权等理由；对于管理方而言，常见以业主拖欠管理费、逾期完成工程节点、不遵守品牌标准等为解约理由。有时双方会存在交叉违约、数项违约事由，且严重程度和持续时间也各不相同。但无论何种情形，主张解除合同的一方都必须找到另一方违约的事实证据，以及适用约定解除或法定解除的依据，在此基础上，再依据合同约定和《民法典》的相关规定，向违约一方主张赔偿。

根据现行相关法律规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。有不少酒店管理合同会对提前解约的赔偿标准设定计算方式，例如根据合同终止前一年度管理费的若干倍数计算赔偿金，往往根据终止时间点的不同，设定不同的倍数，甚至直接为剩余管理年限的管理费的总额。在此情况下，除非非违约方有理由向仲裁庭或法院主张违约金明显过高、应予适当调低外，

司法裁判一般都会采纳合同约定的赔偿计算方法。

而更多的酒店管理合同其实并未约定明确的赔偿金计算方式，仅有“违约方应赔偿非违约方的损失”之类的概括性表述，此时赔偿金的计算方式就得遵循《民法典》合同编的相关规定。《民法典》第 584 条与现行《合同法》规定一致，即“损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益；但是，不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失”。但事实上酒店项目可得利益的计算并非易事，尤其是当酒店项目尚未开业或刚开业就发生解约争议的，如何计算可得利益往往成为举证一方的难点。有些酒店项目因商业规划变更、经济环境变化、业主控制人转移等原因而无法继续时，酒店管理公司往往觉得因为管理服务尚未真正开始提供，主张违约赔偿缺乏事实和法律依据；而大部分业主也会报着同样的心态，认为管理公司并未作出实质性的付出，便随意找一个理由通知管理方解除合同，并认为在此情况下无需承担赔偿责任。

事实上，除了因不可抗力致使不能实现合同目的、情势变更事由导致继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的等少数依法解除事由不会导致违约赔偿外，上述情况下大部分的解约事由往往是由于一方未遵守管理合同约定或因归属于一方的商业风险导致，并不能免除该当事人一方的违约责任，另一方完全可以通过合理的估算方式向对方主张预期利益损失的赔偿。根据我们的经验，主张赔偿的一方可以通过计算合同订立时双方可合理预见的该方收益（如管理方的管理酬金、业主的经营收益）来确定赔偿数额。这其中会存在如何界定收入和收益的区别，如何对待经营期限跨度长带来的不可预测性、如何增加测算数据的可信度等各种问题，需要进行技术性处理和考量。这既取决于主张权利一方的举证力度，也是对仲裁员或法官自由裁量权的考验，类似的案件得出赔偿金额相差悬殊的裁判结果也并不鲜见。

应对酒店管理合同解约纠纷的策略

在应对解约纠纷的过程中，适时并合理地分析纠纷产生的原因、找到对自身有力的立足点，并以此制定下一步的行动策略，是争议当事人需要首先考虑的问题；协商解决往往是最有效、经济的策略，需要找准争议各方的利益关注点和优劣势；诉诸法律途径解决是协商不成的常规解决方式，由于酒店管理合同经常选择仲裁作为解决争议的方式，因此熟悉仲裁规则、具有酒店行业知识背景的争议解决团队会对案件的走向起到关键的作用。

我们建议，通常的应对策略和步骤包括：

（1） 做好充分的前期准备。在争议出现端倪时，尽快分析争议产生的原因、解读合同商务条款、分析法律责任的归属和救济途径，为下一步行动制定策略。有不少业主在项目合同签订时对合同条款理解不足，且在开庭时往往以合同为管理方提供的“格式合同”为由进行抗辩，却很难获得仲裁庭的支持。因此，有必要对合同进行深入解读，例如把握酒店管理 / 许可 / 服务合同的法律属性、管理方勤勉责任和业主监督建议权的边界、酒店业财务规则的特殊性等各方面的法律和专业问题，以对争议各方面临的权责做深入的分析。同时，结合具体案情，争议一方应开始收集和整理对己方有利的证据材料，为可能发生的争议解决提前做准备。尤其是，如果争议出现时已发生一方或双方违约的情形，如何就违约行为做出适当的反应、规避风险并使己方在协商谈判或争议解决过程中占据主动、有利的地位也对是否可以成功解决纠纷起到至关重要的作用。

（2） 争取协商解决争议。业主和管理方一般可以通过会谈、电话、信函等方式进行协商，这有时也是双方约定的进行仲裁或诉讼必经的前置程序。期间会涉及争议双方诸多信函往来，这些信函的内容可能会在今后的诉讼或仲裁中被作为重要的案件证据（尤其是涉及解约通知等），因此通常需要专业律师的严格把关，在必要时，也可组建咨询顾问、会计师等专家团队参与谈判。有效的谈判往往会帮助双方取得各自满意的“双赢”结果，之后再通过有效的法律文件加以固定，以免事后一方反悔或产生新的争议。

（3） 通过仲裁或诉讼的方式解决争议。《民法典》赋予了一方直接以提起诉讼或者申请仲裁的方式依法主张解除合同的权利。在与国际酒店品牌的合作项目中，当事人大多会选择通过仲裁机构进行争议解决，以中国国际经济贸易仲裁委员会（CIETAC）和上海国际仲裁中心（SHIAC）居多。商事仲裁的审理和裁判规则与法院诉讼存在诸多差别。在仲裁案件中，证据往往是决定案件走向最关键的要素，而遵守程序规则也是确保仲裁裁决的公正性和有效性的关键。无论是作为申请人还是被申请人，此阶段有必要聘请专业的律师团队介入。

酒店管理合同在长达 15 至 20 年的履行期间，业主与管理方难免因经营理念的分歧、业绩目标、一方违约、乃至重大经济形势变化等各种原因而产生纠纷，若处理不当，会给合同双方都带来重大的经济或声誉上的损失。在《民法典》即将于 2021 年 1 月 1 日起开始实施的法律环境下，有必要重新审视企业应对酒店管理合同解约的风险控制问题。无论是作为业主还是管理公司，作为行使解除权的一方，应关注于在找准解约事由的基础上，正确行使一方的解约权，使其发生可预见的法律效果，并合理主张自己的赔偿请求。而作为被解约的另一方，则应准确判断解约行为的法律后果，积极采取应对措施，避免或降低赔偿风险，或在有违法解除或双方交叉违约的情形下，及时采取有效的反制措施维护自身权益。

作者

瞿沁

瞿沁律师为上海天尚律师事务所高级合伙人，擅长于为房地产、酒店度假、养老、资产管理的投资者处理商业交易和争议。瞿律师曾为众多酒店度假项目提供包括产品规划设计、公司和资本设立、项目开发和收购、运营管理、融资、争议解决等在内的各种法律事务，服务的客户既有国际酒店集团，也有大型开发商和境内外地产基金公司。瞿律师还经常为外商投资、创业及成长性企业提供包括股权投融资、合资合作、股权激励、并购、资产交易等方面的法律服务。

电子邮箱：quqin@lawviewer.com

联系电话：13817878607