

案例材料

(仅供内部交流使用, 请勿外传)

第一部分 案情介绍及请求

2017年11月24日, 申请人通过将案涉三座加油站及土地对外进行招租, 被申请人摘牌成交, 双方签订了《租赁合同》。约定租赁期限15年, 自2017年11月21日起至2032年11月20日止; 租金标准为每年人民币(以下币种相同)345万元, 此后每年租金在上年度租金的基础上递增2%, 被申请人应在当年的第一个月25日前一次性向申请人支付应付年度租金; 被申请人逾期支付租金的, 还应以其欠付租金为基数按每日0.3%的标准向申请人支付违约金。

合同签订后, 申请人将案涉三座加油站及土地交付给被申请人使用。在被申请人准备加油站拆除、重建过程中, 因加油站用地性质为工业用地, 拆除、重建无法取得建设工程规划许可证, 拆除重建工作无法进行。

同时被申请人对地理位置相对较好的1号加油站进行技术改造后运营。其余两座加油站因不符合国家环保要求, 无法运营。

2018年3月, 地理位置较好的1号加油站用地被纳入征收范围, 整个租赁地块范围内均被禁止实施新建、扩建、改建等行为。此外, 根据随后政府发出的相关通知, 加油站不进行防渗改造无法正常经营, 故被申请人对1号加油站进行了防渗改造。

被申请人于2021年3月8日以邮寄送达的方式向申请人发送《关

于解除加油站<租赁合同>的通知书》，单方面提出解除合同。被申请人认为依据《民法典》533条关于情势变更的规定，《租赁合同》基础条件发生变化，发生了双方在订立租赁合同时无法预见、不属于商业风险的重大变化（征收、环保标准变化、工业性质用地），继续履行《租赁合同》对被申请人明显不公平，因此申请解除合同。

申请人提出如下仲裁请求：

- 1.裁决确认被申请人解除《租赁合同》行为无效；
- 2.裁决被申请人继续履行《租赁合同》；
- 3.裁决被申请人立即向申请人支付2021年度租金及逾期违约金；
- 4.裁决被申请人向申请人支付律师费；
- 5.裁决被申请人承担本案全部仲裁费用（包括但不限于仲裁受理费、处理费、公告费、保全费等）。

第二部分 《租赁合同》部分约定

八、标的加油站的重建、改造和维护

8.1 标的加油站的重建、改造方案应征得申请人书面同意，申请人同意给予被申请人6个月的重建、改造过渡期，重建、改造过渡期免收租金，免收的租金在第一年度租金中核减。

8.2 标的加油站的重建、改造和维护由被申请人自行负责并承担全部费用和责任。被申请人在承租期内必须投入资金用于加油站等设施设备的重建、改造、维护，确保加油站等设施设备运行安全。

8.3 重建、改造加油站所涉及需经政府消防、市政、交通、环保、环卫、安全等部门审批和（或）验收的事项，由被申请人自行负责办理有关手续，申请人给予协助，由此发生的所有费用均由被申请人自行承担。

8.5 若出现因政府规划调整或道路改造等原因导致加油站被收储、拆迁、征用情况，双方同意按照以下方案处理：

8.5.1 如果政府批准加油站在标的范围内重建或改造，政府的收储、拆迁、征用补偿款全部归申请人，本合同中重建和改造约定条款、新增资产和所有权归属约定条款和租金约定条款继续执行。

8.5.2 如果政府批准加油站在申请人的土地范围内就近移位重建，申请人提供不超过1500平方米的土地给被申请人重建，政府的收储、拆迁、征用补偿款全部归申请人，本合同中重建约定条款、新增资产和所有权归属约定条款和租金约定条款继续执行。

十二、被申请人保证事项

12.2 同意在本合同生效后，启动对申请人加油站的拆除和重建，并承担加油站拆除和重建的全部资金投入。

12.3 同意除接收申请人现有加油站所有在岗职工外，另为申请人提供100人以上的当地就业岗位。