

本期关注

在医联体背景下,医疗机构在联合或托管过程中会因房屋租赁合同无法继续履行而产生纠纷,本文的研究即围绕医疗机构房屋租赁合同解除时引发的相关法律问题展开。

# 医疗机构房屋租赁合同解除引发的相关法律问题分析

北京大成(郑州)律师事务所 马宗瑞 顾肖佩 刘孟杰

## 医疗机构房屋租赁合同的解除

### 一、合同解除的方式

#### 1.协议解除

所谓协议解除,是在合同签订以后、履行完毕以前,当事人协商一致终止双方权利义务的行为,实际上是订立了一个旨在解除原合同的新合同。协议解除尊重当事人意思自治,当事人随时可根据合同履行的实际情况,协商一致解除合同,不以一方违约为必要条件。

医疗机构可向相对人释明履约的现实障碍,双方通过协商的方式解除房屋租赁合同,这于双方而言,是相对较为方便、高效的解决方法。协议解除合同并

不否认违约责任的承担,双方仍可通过协商或法定的方式明确各自责任的划分。

#### 2.约定解除

不同于协议解除这种事后解除,约定解除是当事人双方预先在合同中约定解除合同的条件,一旦条件成就,享有解除权的一方当事人即可解除合同。欲通过此种方式解除合同,须在签订的房屋租赁合同中有关于合同解除条件的相关约定,且该条件已经成就。缺少任何一个要件,即不享有约定解除权。

#### 3.法定解除

法定解除非出于双方当事人的合意,也非双方事先约定合同解除的条件,而是基于法律的直接规定,在符合法定条件的情况下,依法享有解除权。或因不可抗力,或因一方根本违约导致合同目的无法实现,赋予一方或双方当事人单方面解除合同的权利。在医疗机构因形成医联体导致租赁合同无法继续履行的情况下,如无协商不成也无事先约定条件,就只能援用法律规定解除租赁合同。

### 二、解除租赁合同的主体

因构建医联体导致租赁合同不能继续履行,医院和承租人协商一致解除租赁合同的情况下,无涉解除权的行使主体问题,双方就解除合同达成一致的意思,即可提前终止双方的权利义务关系。但在协商不成的情况下,就涉及谁有权主张合同解除的问题。

#### 1.守约方的解除权

守约方的解除权可能涉及两种情形:一是当事人在房屋租赁合同中约定,当一方存在某些违约行为时,守约一方享有提前解除合同的权利;二是因一方当事人不按约定履行义务,其行为构成根本违约,导致合同目的无法实现,守约方基于法定解除权可解除合同。

合同解除权属于形成权的范畴,无论是上述何种情形,享有解除权的守约方向违约方做出解除合同的单方法律行为,即发出解除通知,当该通知到达相对人时,则产生合同解除的法律效果,当事人之间的合同法律关系归于消灭。

#### 2.违约方的解除权

房屋租赁合同因医院原因不能继续履行,承租人作为守约一方有权解除合同。那么,医院作为违约一方,因医联体

的组建导致房屋无法交付给承租人,致使合同目的无法实现时,有无主张解除合同的权力呢?

第一种情形,情势变更。《民法典》第533条规定,情势变更是指合同成立后、履行完毕前,合同的基础条件发生了当事人无法在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化,若继续履行合同对于当事人一方明显不公平,此时双方可以协商解决办法,协商不成的,当事人可请求人民法院或仲裁机构变更或解除合同。

但是,在实践中,为维护交易的稳定性,适用情势变更原则解除合同有严格的限制。参考最高法院(《中华人民共和国最高人民法院》)判例,构成情势变更的“对于当事人一方明显不公平的”,应是指继续履行合同会造成一方当事人履约能力严重不足、履约特别困难,继续履约无利益并对其利益造成重大损害、明显违反公平、等价有偿原则等情形。医院虽可主张与其他机构建设医联体、托管全部资产、进行机构改革等情形均是在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化,继续交付房屋给承租人,

### 三、租赁合同解除的违约责任

合同解除不会影响违约责任的承担。对于解除合同和赔偿损失,我国采用并存主义,即合同解除后,一方因合同解除遭受损害的,仍可要求有过错的一方承担违约责任。即便援引情势变更原则解除合同,但情势变更不等于不可归责,如果发生情势变更的事实由一方当事人承担责任,说明该方当事人对情势变更的事实的发生具有可责难性,应当承担由此带来的不利后果。

在本文所讨论的纠纷中,导致情势变更的事实系医院机构改革,建立医联体的行为所致,医院对此不能说完全没有可责难性,应相应承担合同解除后的违约责任。其中涉及损害赔偿的违约责任主要有以下3个方面:

#### 1.向承租人支付违约金或赔偿损失

违约金系双方对损失的预先约定,其功能在于“填补损失”而非对违约方的惩罚。约定的违约金低于造成的损失,守约方可请求人民法院或仲裁机构予以增加;高于造成的损失,违约方可请求予以减少。房屋租赁合同因医院一方违约解除,承租人可向医院主张违约

金,但前提是双方在房屋租赁合同中就违约金的金额或相关的计算方法进行了约定。若房屋租赁合同中未约定违约金条款,因医院一方不履行合同义务,造成承租人损失的,承租人可向医院主张损害赔偿。

至于违约金与损失赔偿能否同时适用,最高法院的裁判认为,“违约金与损失赔偿均系填补违约所致损失的方法,当违约金不足以弥补当事人遭受的实际损失时,法律并未禁止二者同时适用。但民事责任以填补损失为原则,当违约金责任与损失赔偿责任均指向同一违约行为且同时适用时,二者之和不应超过违约所致造成的损失总额”。

#### 2.赔偿承租人装饰装修的残值损失

因房屋租赁合同提前解除,承租人为此需负担一定数额的装饰装修损失,根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释(2020修正)》第9条规定,房屋租赁合同因医院方违约而解除,医院需赔偿承租人剩余租期内的装饰装修残值损失。该损失是指在房屋租赁合同履行

期限届满前解除合同时,形成附合的装饰装修物在剩余租赁期限内尚存的价值。

根据笔者检索到的相关判例,在计算装饰装修残值时,法院主要采取以下几种方法:按租赁期限分担、计算现价值法、残值率计算法等。

#### 3.赔偿承租人负担的次承租人的损失

在房屋存在转租的情形下,还涉及因出租人与承租人的租赁合同提前解除,导致次承租人无法继续租赁而产生的损失问题。与承租人相似,次承租人的损失包括但不限于可得利益的损失及装饰装修残值损失。根据合同相对性原则,因出租人并非房屋转租合同的相对人,次承租人不能直接要求出租人承担违约责任,只能要求承租人赔偿其遭受的损失。

医院作为出租人无法继续交付租赁物,合同提前解除系其违约所致,承租人对次承租人承担相应的违约责任后,可以向医院追偿。当然,医院最终承担的赔偿责任应与其过错程度相适应。

## 经验探索

自2015年起,中医硕士专业学位研究生(以下简称中医专硕)后期临床实践教学与国家中医院医师规范化培训体系并轨后,中医专硕需要离开学校主校区分散进入各规培基地医院进行临床轮训,这对中医专硕的党建工作提出了新的要求。

聚焦党建新需求,可以前移党员教育关口,以“四个全覆盖”推动中医专硕党建工作精细化管理。

### 优化支部设置,组织管理全覆盖

规培去向不同,带来中医专硕党组织管理中的一些问题。针对这些问题,应认真总结既往工作经验,按照《中国共产党章程》中党的基层组织建设要求并结合实际,分类梳理,有针对性地完善中医专硕党组织建设。

一是中医专硕党组织按年级还是按所属基地归属设立,各高校不尽相同,由此导致设立的基层党支部与学校的上级党组织联系关系较为薄弱,组织生活难以顺利开展。针对直属附属医院基地参加规培的中医专硕,应建立各基地党委下的研究生党总支,下设各年级中医专硕党支部,负责党员的学习、发展、考察和培训。

二是进入非高校隶属关系的规培基地学习的中医专硕,其日常学习和生活纳入规培基地医院的常规管理,但党组织关系仍在学校。同时存在部分基地未成立中医专硕党支部,导致党的组织建设不健全,没能覆盖全体在读中医专硕。针对到非直属医院基地参加规培的中医专硕,应成立分年级党支部,挂靠或托管基地医院管理。

三是高校兼职导师招收的中医专硕,需要跟师进行师承学习,被派到导师所在的规培基地医院或协同基地医院轮训,亦即其组织归属未能有效纳入管理。针对此类问题,分区成立联合党支部,做到中医专硕党组织全覆盖、零遗漏、无死角。

### 夯实各级责任,工作考核全覆盖

因认识重视程度、临床轮训时间冲突,集中与分散于各基地医院等,党内各类组织开展少。为提高各级党委对中医专硕党建工作的认识,要坚持“立德树人”育人导向,部门协调配合,联合出台工作方案,将中医专硕的党建工作明确纳入各级党委年度考核体系;夯实导师第一责任人要求,强化发挥各临床科室党支部书记的示范作用,定期举办党支部书记培训班,在导师培训中加入党建工作要求,在规培基地医院管理体系中加入或提高中医专硕党建工作的评比和考核分值等。

### 实行双支管理,党建业务全覆盖

规培基地医院在培养住院医师时,不仅要重视规培学员的专业知识和专业技能的培养,还要重视规培学员的政治素养、思想素质和职业道德的培养及引导。

但是,目前面临的情况是中医专硕规培时间长、任务重、工作强度大、科室轮转频率高,流动性、分散性是常态,导致党建和业务在时间、空间上冲突,党建学习教育走形式,出现了临床实践与思想教育“两张皮”的问题。

首先中医专硕党员日常管理和各年级的行政管理一体化,充分发挥组织体系的作用,有利于日常行政与党建工作的统筹,也有利于党员间的互相交流、互相学习。其次,中医专硕分散在医院不同的科室轮转,通过每月的组织生活交流学习、工作和生活体会,更有利于其健康成长。再次,通过轮转科室党支部辅助管理,有利于及时获得中医专硕的思想动态、学习状态和生活状况,以便及时给予指导修正。最后,通过轮转科室党支部辅助管理,可以增强中医专硕的归属感。

### 强化党建研究,立德树人全覆盖

中医专硕的党建工作也应随着形势任务的变化而变化,与党员的发展要求适应,才能不断增强党组织的吸引力。

面对“90后”甚至“00后”这一群体,如何更好地发挥党建工作的思想政治引领作用?如何有效地在日常规培中体现“立德树人”的人才培养目的?又怎样实现“课程思政”和“思政课程”的教育教学改革,进而实现党建的思想政治引领作用?这就需要加强对中医专硕党建工作的思考和理论研究,在创新工作方法方面下功夫。

一是在要定期组织召开党建理论研讨,设立专项课题经费,征集中医专硕党建工作课题。二是定期举办中医专硕党支部书记专题分析会、经验交流会,提高党务干部理论基础,强化中医专硕党建工作深度,促进中医专硕党建工作在实践上创新。三是在导师业务培训中加入党建工作知识,将党建、业务培训融为一体,强调导师立德与树人的统一。四是建立网上工作交流平台,依托信息化管理系统和公众号等,改变传统党建培训方式,创新在线教育。五是改革教学培养方案,将“课程思政”和“思政课程”融入教学培养的各个环节,打造一批经典实用的“课程思政”和“思政课程”品牌。

「四个全覆盖」推动中医专硕党建精细化管理

河南中医药大学 张超 蒋时红

## 医疗机构房屋租赁合同的效力

为推进医联体进程,医院与其他医疗机构建立了医疗合作,通过托管、资产准租赁等方式将医院的全部或部分资产交由另一医疗机构统一管理,这就导致医院无法继续交付租赁物。虽然建立医联体是响应文件要求,属于医疗机构改革的一种情形,但究其本质,合同无法继续履行系医院一方违约造成的,即便该违约并非出于医院的过错或故意为之,此时解除合同、提前终止双方的权利义务关系成了唯一选择。但是,合同解除的前提是合同有效,如果合同无效,则自始无效,不存在解除的问题。

因此,在探讨医疗机构房屋租赁合同解除引发的法律问题之前,首先要明确房屋租赁合同的效力。

《民法典》“民事法律行为的效力”一节明确了民事法律行为无效的几种情形。笔者认为,在主体适格,当事人意思表示一致且真实,不存在法律、行政法规规定的无效情形的前提下,秉持“法无禁止即自由”的理念,医疗机构有权将其房屋租赁给他人从事合法的经营,该租赁合同是合法有效的。

# 如何做好居民安置点肺结核患者及其家属的健康宣教

河南省疾病预防控制中心结核病预防控制所 庄 严

前不久,河南多地连降暴雨,一些市、县(区)遭受特大洪涝灾害,大量房屋、农田被洪水淹没。部分群众被安置在洪灾疏散点。

在这种情形下,对安置点的肺结核患者及其家属及时进行健康宣教尤为重要。

人口密集处要尽可能做到开窗通风。肺结核患者应佩戴口罩,不随

地吐痰,不向他人咳嗽、打喷嚏,咳嗽、打喷嚏时要用纸巾掩住口鼻,用过的纸巾要统一焚烧。

肺结核病程较长,病情易复发。撤离时未携带抗结核药品的患者,应及时联系当地结防部门的医务人员。在条件允许的情况下,医务人员要送药到安置点,保证肺结核患者的服药治疗。

家属与患者接触时,要佩戴口罩,说话时保持一定距离,用餐时分开碗筷,将患者的衣物单独清洗并消毒。

在自然灾害面前,患者因身体不适,加上家庭、社会等因素影响,易有悲观情绪,结防医生及患者家属应主动关心患者的心理问题,适时给予心理安慰与疏导,以保证治疗的顺利进行,帮助患者早日恢复健康。

## 结核病防治论坛



## 肛肠全程无痛技术培训

常年招生

## 学痔瘻技术送鼻炎技术

联系人:田长修 电话:13653737333

地址:卫辉市人民路北段田氏痔瘻专科门诊

甄选真材实料 安全放心可靠

健康调养每一餐

奇芝堂

老亲访友 就选奇芝堂

扫码进入商城

郑州奇芝堂食品科技有限公司 团购/定购热线: 0371-58615152