

屋顶签租光伏,新房主起诉拆除被驳回

法院:屋顶租赁发生在售房之前,租约合法有效 提醒:二手房交易警惕隐性租赁风险



二手房过户收房后,新房主才发现屋顶早已被原房主签下20年光伏租赁协议,光伏设备已并网投用。新房主认为自己对此并不知情,把原房主和承租方起诉到了法院。

9月16日,湖南省高院通报了该起典型案例,法院驳回原告全部诉讼请求。法官提醒,购买二手房时,多留心车位、外墙广告等位置是否存在租赁关系。

买房后发现屋顶被出租20年

2024年6月,永州人刘鹏、王晓夫妇从程辉手中购买了房屋,双方签订了房屋买卖合同并办理了不动产转移登记。收房后,刘鹏夫妇发现该房屋的屋顶安装了光伏设施,这才得知屋顶在几个月前已经被出租给他人。

刘鹏进一步了解到,原房主是程辉,该房屋一直由其家人代为管理。2023年12月,房屋管理人与某新能源科技公司签订《户用光伏电站屋顶租赁合同》,将房屋屋顶出租用于建设分布式光伏电站,约定租赁期限20年,期满后可自动续期5年,公司按照合同约定支付屋顶租金。合同签订后,光伏项目按规定完成发改备案、竣工验收,并于2024年初正式并网发电。

刘鹏认为,他购房时并不知道屋顶存在长达20年的租赁关系,要求对方拆除屋顶全部光伏设施,并承担拆除、清理费用。

程辉则认为,光伏板外观明显,买房人多次实地看房,应当知晓房屋现状,无权要求拆除。新能源公司则认为,屋顶租赁合同签订于出售之前,且项目手续齐全、合法有效,根据“买卖不破租赁”原则,新房主应继续履行租赁合同。

因协商未果,刘鹏、王晓夫妇将原房主及新能源公司一并诉至法院。

法院认定租赁合同有效

永州市江永县人民法院审理认为,屋顶租赁合同是双方真实意思表示,内容不违反法律强制性规定;光伏项目备案、验收属于行政管理范畴,不影响民事租赁合同效力,租约合法有效。根据民法典相关规定,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。案涉新能源公司在房屋出售前已基于租赁合同实际占有、使用屋顶并投入运营,该租约对新房主刘鹏、王晓仍具有法律约束力。在租赁合同未被依法确认无效或解除的情况下,二人要求拆除光伏设施缺乏法律依据。

最终,一审法院判决驳回刘鹏、王晓全部诉讼请求。二人不服提起上诉,二审法院驳回上诉,维持原判。

法官说法

二手房交易需排查隐性租赁风险

法官提醒广大购房者,购买二手房不能只核查不动产权证,还需留意屋顶光伏、外墙广告位、车位等容易被忽视空间的租赁关系。购房前应实地查看、向卖方核实房屋现状,要求卖方对是否存在未披露的租赁、抵押、占用等情况作出明确承诺,并在买卖合同中约定相关违约责任。

若过户后才发现在先有效租约,购房者不得擅自拆除、损毁租赁设施,可先行与承租方协商解约;如卖方隐瞒房屋租赁等情况构成违约,可通过诉讼追究其责任。(文中人物均为化名)

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 魏灿 通讯员 高洋



左图:李石林正在创作。
右图:李石林的作品。
受访者 供图

7厘米袖珍葫芦上,400℃铁笔烙出邵阳美景

瓠艺非遗传承人李石林“以火为墨”,耗时3个月将本土风光定格于方寸之间

直径7厘米的袖珍葫芦上,资江边双清公园的经典景致“双清揽胜”跃然其上,亭台楼阁错落有致,山水草木深浅分明。这是42岁的宝庆瓠艺区级非遗代表性传承人李石林耗时3个月、以400℃高温电烙笔精心烙绘的作品。

以火为墨、铁笔生花,李石林用这门古老技艺,将邵阳本土风光定格于方寸之间。9月16日,在位于邵阳市双清区的工作室内,李石林又开始了创作。

葫芦上“绣”山水,火笔丹青见真功

李石林与葫芦烙画的缘分始于童年,从小受家庭熏陶,8岁便接触雕刻技艺,自此痴迷这门“以火为墨”的艺术。

与平整的画布、纸张不同,葫芦表面凹凸起伏、弧度多变,笔尖稍有不稳,烙痕便会偏移;温度稍高,木质便可能烧焦。手持400℃高温电烙笔在曲面之上绘制山水,既要精准控温,又要运笔有度,稍有不慎便前功尽弃,创作难度极高。

李石林乐在其中,反复推敲构图与笔法,一笔一画潜心打磨,终于在将资江之畔的双清公园浓缩进一枚直径7厘米的袖珍葫芦:亭台

临江、远山含翠,深浅褐色的烙痕层层晕染,宛如一幅微缩的山水画卷。

铁笔烙乡愁,让更多人看见邵阳美景

李石林介绍,“宝庆”是邵阳旧称,“瓠艺”是以葫芦为主要创作载体,融合雕刻、彩绘、烙刻等多种工艺的民间技艺。他虽自幼耳濡目染,真正系统学艺却始于2006年,“从小耳濡目染,一直到2006年才正式拜师学艺,进行系统性的学习”。

多年沉淀后,他将目光投向家乡山水,选择烙绘“双清揽胜”,坦言“想做这个邵阳的景,也是想要宣传家乡的文旅”,希望更多人通过一枚小小的葫芦认识邵阳。

让非遗技艺走近大众,李石林不止于创作,还带着技艺走进校园,向青少年演示烙画技巧,讲解“温度要控制在200℃至280℃,通过深浅褐色的变化表现画面层次”,并指导孩子们亲手体验,让宝庆瓠艺从工作室走向课堂。

李石林表示,以后也会做更多这样的尝试,让这门以火为墨的手艺在传承与创新中持续“生花”。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 田甜

断裂悬空线缆绊倒路人,管理方被判赔14万元



三湘都市报9月16日讯 置于高空的线缆发生断裂,垂落在道路中间,徐磊(化名)驾驶轻便二轮摩托车驶过,被线缆绊倒而受伤。9月15日,宁乡市人民法院通报了该案案情,涉事某某有线公司因管理不善,被判承担60%的侵权责任。

2024年9月17日,徐磊驾驶轻便二轮摩托车在宁乡某道路上行驶,行驶过程中,摩托车与掉落在道路中间的断裂悬空线缆相挂,结果连车带人摔倒在路上,该事故造成徐磊受伤,车辆也有损伤。宁乡交警介入后,发现断裂线缆上印有“某某有线专用”字体,并出具了道路交通事故认定书。

事故发生后,徐磊被送入宁乡市人民医院住院治疗40天,后经鉴定徐磊构成九级伤残。为维护自身合法权益,徐磊将某某有线公司起诉至宁乡市人民法院,诉求法院判决涉事公司赔偿各项损失。

法院经审理认为,依据《中华人民共和国民法

典》相关规定,建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害,所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的,应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后,有其他责任人的,有权向其他责任人追偿。本案中,从案涉道路交通事故认定书载明的的事实,“线缆上印有某某有线专用等字体”,可知案涉断裂的线缆为某某有线公司所有或管理(公司未提交证据否定该事实)。徐磊骑行轻便摩托车因与掉落在道路中的断裂悬空线缆相挂而摔倒受伤,其损伤与某某有线公司线缆管理不善的过错存在关联,因此,该公司对徐磊的损伤应承担相关责任。同时,徐磊未持有机动车驾驶证即上路行驶,且行驶过程中未对路况尽到安全注意义务,自身亦存在较大过错,应承担一定责任。综合案情,法院酌定徐磊就本次事故损伤后果自行承担40%的责任,某某有线公司承担60%的责任,判决某某有线公司赔付徐某损失141454.76元,其余损失由徐磊自行承担。

■文/视频 全媒体记者 杨昱 通讯员 邹晴