

1933老场坊“空中花园”为何关停

运营方和物业哪一方违约？律师：若未提整改理由解约有不法嫌疑

虹口区1933老场坊一号楼楼顶的一座“空中花园”自开放以来颇受周边市民喜爱，然而近期，开满各类花卉植物的“空中花园”却突然关停。花园运营方称，是老场坊物业公司单方面解除了合同。而物业公司则称，是花园运营方未按约定的绿化方案提供绿化服务，违约在先。究竟是花园运营方先违约并“屡教不改”，还是物业公司强行解约？近日，青年报记者对此展开了调查。

青年报记者 钟雷



记者前往1933老场坊一号楼楼顶的“空中花园”时发现大门紧锁。

青年报记者 常鑫 摄

绿化公司

无故遭解约被要求3日内清场

据花园运营方负责人宋先生介绍，根据其于1933老场坊物业方上海众析企业管理咨询有限公司（以下简称众析公司）签订的合作协议，由宋先生经营的上海堂悦文化传播有限公司（以下简称堂悦公司）负责向众析公司提供1933老场坊一号楼的绿化布置及养护工作，而后者则免费向前者提供租赁场地，“简单来讲，就是用绿化服务当租金租赁他们的场地。”

合约自2015年8月1日生效，有效期为6年。此前，1933老场坊一号楼五楼东面平台以及北面楼顶一直由堂悦公司负责运营，两处均被打造成花园，北面楼顶还建造了阳光花房，共种植有三角梅、绣球花、月季、雪柳等上千株植物。宋先生表示，该片场地主要用于接待企业、社会团体进行插花、多肉DIY、生日会、企业团建等商业活动。

然而，今年5月24日，宋先生收到众析公司发来的一纸《绿化整改函》，函中称由于堂悦公司对1933老场坊一号楼提供的绿化布置及养护服务“一直不到位”，要求其3天内整改。因对《绿化整改函》内容存在异议，宋先生于5月27日回函众析公

司，要求对方作出具体解释。然而，之后他等来的却是一纸解约函。

5月29日，众析公司向堂悦公司发来《关于提前终止绿化服务合作函》，文中称众析公司5月24日提出整改要求后，堂悦公司“至今仍旧没有任何整改动作”，因此与堂悦公司解除合作协议，并要求堂悦公司在3天内搬离物品，归还场地。众析公司在文中还提到，若逾期未清场，则认为“贵司丢弃了该场地内的所有物品，我司可视之为垃圾，有权进行处置，且贵司不得事后索要赔偿”。宋先生认为，己方并不存在众析公司所说的“绿化布置及养护服务一直不到位”的情况，对方是单方面解除合同，因此于6月1日向众析公司回函，不同意解约。

6月7日，堂悦公司向众析公司发去了《花房整改通知函》，称为预防台风对阳光花房造成破坏，将于6月9日起对阳光花房加固整改。然而，6月8日宋先生发现，众析公司对屋顶花园采取了停电、锁门的措施。据他回忆，对方24小时派保安把守，并阻挡堂悦公司工作人员进入。6月11日更是用电焊把屋顶花园另一侧门焊死。更让宋先生感到气愤的是，6

月12日，他发现众析公司已经将场地出租给第三方开展商业活动。当天，他报警后还携员工和警察一同进入花园，提出了回收场地的要求。而当记者6月19日前往屋顶花园查看时，上锁的大门上则贴了“会议包场全天外来人员禁止入内”的告示。

据宋先生介绍，根据双方此前签订的一份补充协议，众析公司对堂悦公司租赁的北天台花园存在一定限度的使用权，同时堂悦公司也有权开展包场业务、日常接待散客、论坛活动等商业活动，因此双方在使用场地的时间上难免有冲突。在他看来，众析公司是因为己方与其发生了商业上的竞争，才要求解约。

宋先生表示，堂悦公司2016年5月20日完成屋顶花园的布置，为了等待植物生长增加观赏性，一直等到同年9月才正式对外开放。他同时表示，公司为老场坊一号楼做绿化第一期投入超过20万元，之后每年的维护费用超过5万元。“我们到目前为止几乎没有盈利，去年开始才有一点收益。”他希望，众析公司能够停止单方面解约，同时尽早开放屋顶花园，让自己公司的工作人员能够在高温天期间及时做好植物的保养。

【律师说法】

若未提出整改理由则无法使用解约权条款

运营方和物业公司各执一词，究竟谁的说法更站得住脚？上海正策律师事务所律师、合伙人祝涵认为，如果确如当事人宋先生所说，从2015年8月1日开始，一直到2018年5月24日，中间接近三年左右的时间，物业公司没有对绿化公司提供的绿化布置及养护服务提出明确的异议。一般情况下，可以判断，在此期间绿化公司的服务是符合双方约定的。他同时指出，双方签订的绿化方案仅能用来辅助证明当时绿化的情况。

根据宋先生出示的双方签订的合同中的第四条约定，乙方（堂悦公司）未能按约定完成绿化服务的，或者拒绝、拖延甲方（众析公司）的整改意见，经甲方书面催告后仍不整改的，甲方有权解除本合同并终止合作。合同第五条则约定，乙方出现前述违约行为时，甲方有权追究乙方的违约责任，乙方应当向甲方支付违约金人民币两万元，并要求乙方赔偿损失。

祝涵表示，根据宋先生描述，5月24日物业公司要求绿化公司进行整改，但没有给出具体理由，一般此类要求法院难以认可。在他看来，物业公司的解约有不法嫌疑。物业公司在绿化公司拒绝拖延合理的整改要求后，还必须进行催告，才有权解除合同。但祝涵指出，若真如当事人所说，物业公司在解除合同时并没有提出合理合法的整改意见，那绿化公司即谈不上拒绝和拖延。根据宋先生描述，物业公司也没有进行过书面催告，所以物业公司也无法使用上述解约权条款。“因为解除权只有协商一致解除、法定解除和约定解除。这两家公司很明显不是协商一致解除。而就算存在约定解除，以物业公司如此简单粗暴的操作方式恐怕也很难得到法律的支持。”

物业公司

对方未按约定提供绿化服务

对于宋先生的说法，众析公司随后也向记者发来了一份情况说明。说明中称，双方签订的合同自2015年8月1日开始履行，履行过程中宋先生方逐步放松对园区的绿化布置及养护工作，后来甚至从提出问题到解决问题要耗时三四个月。并且，合同中约定的绿化方案堂悦公司有些甚至都从没如约完成。众析公司办公室负责人陈女士表示，堂悦公司对于老场坊一号楼二、三、四楼的绿翠吊篮，以及多处墙面、地面、护栏的绿化装饰也未按照约定的计划方案进行。

众析公司强调，其是在“多次沟

通催促未果、忍无可忍的情况下”，才于5月24日正式致函给堂悦公司要求整改，并在5月29日发现对方未整改后才提出解约。“如果绿化服务不到位，他相当于没有付房租在用自己的地方，这肯定要解除合同。”该公司一名王姓工作人员如是说。

但宋先生认为，绿化方案上的示意图仅为概念图，在合同中未具体约定绿化装饰的具体方案。此外他强调，绿化服务完成后的两年多以来，众析公司从未出过书面整改意见，因此己方不存在违约情形。至于对方提到的“没有付房租”，宋先生则认为，众析公司一直在使用己方运营管

理的花园做商业活动，并且从中牟利，等于变相收取了租金。

对于宋先生团队无法进入花园一事，众析公司表示，5月29日后，公司仍同意每天让堂悦公司的少量工作人员进入花园对植物进行浇水、养护工作。此外，众析公司称宋先生在6月8日之后曾先后破坏物业公司放置的环形锁、剪断屋顶花园电线以及翻墙进入花园实施破坏。公司方面称，正在积极准备证据材料，不排除通过诉讼的方式维护合法权益并追究宋先生方的法律责任。记者从宋先生方面获悉，他也已尝试通过法律途径解决纠纷。