

# 大棚墙体受损谁之责

- 种植户要与出租方及时签署合法租赁协议
- 种植户应事先了解租赁大棚的质量

□寿光市人民法院王春红报道

## 对簿公堂

近日，寿光市人民法院蔬菜法庭审理了一起大棚租赁合同纠纷：租赁期间大棚墙体受损，维修费该由谁负担？

王某与陈某签订《大棚租赁协议》，陈某租用王某自建大棚用于蔬菜种植，租期3年，年租金32000元，每年5月底前支付，同时约定陈某要采取适当方法使用租赁物和保管租赁物。第二年雨季，因连续大雨，陈某经营的大棚墙体受损，王某要求陈某修葺大棚墙体，陈某以自己无过错为由拒绝维修，并拒绝支付剩余租赁费。后王某自行修复，花费8000元。双方多次协商无果，王某以陈某未支付租赁费及维修费为由，诉至寿光法院，要求解除与陈某之间的租赁合同，并要求陈某支付合同解除前租赁费21300元及维修费8000元，合计29300元。陈某抗辩称：王某的大棚不仅采光位置差，墙体本身也存在质量问题，且排水设施不完善，维修期间也耽误自己使用，不同意支付这么高的租赁费及维修费。

## 法院审理

该案属于典型的蔬菜温室大棚租赁纠纷，在菜农之间时有发生，具有较强的代表性。经与双方当事人的深入沟通，承办法官发现，陈某对于租赁费及维修费金额无异议，双方争议的焦点在于维修费负担问题。依据《中华人民共和国民法典》第七百一十二条、第七百一十三条第二款、第七百一十四条中关于维修、保管义务之规定，本案原则应由出租方承担维修义务，但要评判承租人是否存在过错。承办法官经现场勘验发现，案涉大棚排水管道的位置高于排水沟，容易导致积水倒灌、反渗大棚，且大雨时，大棚未采取覆盖薄膜等相关保护措施，结合寿光市近三年降水情况和附近大棚情况，经分析研判，承办法官认为，排水是否通畅、排水工作是否积极、墙体保护措施是否健全均是墙体受损的重要因素。王某建棚时，排水设施存在瑕疵、棚体未覆盖薄膜，自身存在过错；陈某作为种植户，对于棚内排水设施不正规的情况，防范意识不强，且大雨时未采取有效措施保护棚体，对墙体受损也存在过错。

为达到审理一个案子、教育一方群众、规范一块市场的效果，承办法官将庭审现场搬到矛盾纠纷发生地，邀请镇党委及村委相关人员及部分村民参与旁听，经当庭调解，双方达成和解，双方同意陈某支付王某租金及维修费23000元，双方互不追究其他责任。

## 法官提示

农业生产事关民生大事。蔬菜法庭

在审判实践中发现，多数种植户在租赁大棚时未与出租方签署书面租赁协议，导致纠纷发生时争议较大，温室大棚在遇到自然灾害后损失如何确定也存在诸多问题。

①种植户要与出租方及时签署合法有效的书面租赁协议，明确租金、支付期限、违约责任、维修责任等合同主要条款。

②种植户应事先了解租赁大棚的属性、质量、用途，提前摸排好排水管道、排水沟、大棚地面高度，是否配备抽水泵等设施，充分评估排水设施是否健全。

③在遇到雨水倒灌导致农作物损失时，及时采取证据保全措施，可申请公证处现场拍照、录像等进行证据保全，诉讼过程中通过法院进行损失评估，以保障自身合法权益。

④在评估平时风险后，提前投保农业大棚保险或农作物保险，以规避因自然灾害、意外事故等导致的损失。

⑤大棚建造时，相邻大棚之间要留出一定距离，规划好防洪沟或其他沟渠，大棚后墙要覆盖薄膜防雨，夏季将草帘和浮膜收存以后要及时检查两侧山墙附的棚膜，发现孔洞要及时修补，避免进水。

同时提醒大家，大棚出现雨水倒灌时，租赁双方应通力配合，抽水疏导，及时采取有效措施防止损失扩大，否则无权要求对方支付扩大的损失。

## 法条链接

### 《中华人民共和国民法典》

**第五百九十一条** 当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失请求赔偿。当事人因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方负担。

**第七百零八条** 出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期限内保持租赁物符合约定的用途。

**第七百一十二条** 出租人应当履行租赁物的维修义务，但是当事人另有约定的除外。

**第七百一十三条** 承租人在租赁物需要维修时可以请求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或延长租期。因承租人的过错致使租赁物需要维修的，出租人不承担前款规定的维修义务。

**第七百一十四条** 承租人应当妥善保管租赁物，因保管不善造成租赁物毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

**第七百二十一条** 承租人应当按照约定的期限支付租金。

**第七百二十二条** 承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以请求承租人在合理期限内支付；承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。

## 新闻助读

# 大棚墙体需精心呵护

□北方蔬菜报报道

入汛后，雨水增多，每年都有蔬菜大棚墙体因防护不当，雨水浸渍，造成大棚受损现象。建议做好棚室防雨与排水工作，避免影响蔬菜生产。

## 增设覆盖物 防雨水浸湿墙体

北方地区建造的春暖式蔬菜大棚，多数都是土墙体，虽然保温性较好，但结构强度较低，维护不当容易出现坍塌情况，影响大棚使用寿命。对于新建的棚室，建造好墙体后要及时覆盖，尤其在夏季多雨时，如果墙体保护不当，墙体上的土很容易被雨水冲刷，使墙体变薄，严重的甚至因为雨水将棚体全部弄湿，导致墙体坍塌。目前，为了预防墙体被雨水冲刷，有人常采用覆盖薄膜、无纺布或使用水泥或砖瓦护墙的措施。为节约成本，有的使用大幅旧薄膜将墙体覆盖，这样雨水会顺流而下，不会浸湿墙体。但是薄膜老化速度快，也很容易被划破。即使多层覆盖，薄膜也有可能破洞，雨水一旦进入，墙体不易恢复干燥。建议选择耐老化膜，并在塑料薄膜之上，加盖一层防晒材料，可以减少日光的照射。

对比之下，大棚墙体使用无纺布覆盖，在阴雨天气，虽然雨水可以浸湿无纺布，但在晴好天气，墙体及无纺布均可被晒干，与薄膜等覆盖材料相比，无纺布使用年数比较长。对于老旧棚室，要经常检查后坡部位是否漏水。

## 加固墙体防坍塌

对于新建棚室，建议开槽深度超过30厘米要回填土两次，并且要压实两次，这样大棚地基才会稳固。大棚墙体分次上土压实后，用最后一层土进行封顶，封顶时上土厚度一般为40厘米即可，然后用机器来回碾压两遍，保证墙体上部被压实。同时墙体两侧也要用工具压实，提高棚室承重能力。棚体内侧，墙体下部、水沟等部位最好进行硬化。一般来说，后棚墙最好硬化半米以上，即使棚内进水，也可以确保积水不影响后墙结构，避免泡塌基部，造成墙体坍塌。

## 排水设施应完善

当前，不少地区水利设施建设落后，农田水利设施严重老化，很多灌区工程年久失修、损坏严重，防洪抗旱能力大大降低。疏导原有沟渠，新建棚室预留排水设施配套，可很

好地解决“涝能排”的问题。由于不少蔬菜主产区土地紧缺，为了充分利用土地，有的人在棚室周围根本没有留排水沟。很多地区的大棚为下挖式大棚，棚内地面低于原地面1-2米，而且棚室之间间距小，前脸空间有限，排水能力极差。一旦有强降雨，雨水不能及时排出，势必发生雨水倒灌。

建造棚室时，建议要修建完善的排水明渠，并尽量将其建造得宽、深一些，加大排水沟内的存水容量。尤其是一些大棚蔬菜种植区，可以在大棚的东西两头和后墙处设置排水渠，且排水渠的挖深要低于棚内的种植面，或者能搭配水泵及时排水。

修建排水明渠时要注意三点：一是在大棚建造设计时，就要考虑加大棚间距，避免棚内以及棚前地面过低，注意将棚前地块宽度加大到6-8米，并在棚前脸处建筑一道1米宽、30-40厘米高的“土坝”，这样棚前就有了一个比较大的“蓄水池”；二是在大棚建造过程中，堆砌墙体所需的土，最好从棚前空闲地块、棚东西两侧的道路等处取土，降低这两处的高度，避免棚内外相差过大；三是在道路两侧、大棚东西两墙外沿，挖设一道宽50厘米、深50厘米左右的排水沟，将棚前“蓄水池”与此沟相连，避免棚前“蓄水池”被孤立。这样，遇到强降雨棚前“蓄水池”的水比较多时，便可流入大棚东西两墙外侧的排水沟内。若将所有棚室的排水沟连接在一起，可将积水引流到棚区周边的河流或深坑内，从而起到排涝的作用。

在新建大棚时，也要考虑当地的地下水、排水条件及年降雨状况，从而确定建棚时的挖深程度，避免雨大灌棚。同时，排水沟内的地势一定要整平，最好进行硬化，以减少杂草等生长，影响水流，并减少雨水。

除了固定的排水沟渠，建议建设各种临时沟渠，起到排水作用。比如，利用沙袋、薄膜等，临时搭建排水沟渠，让棚室顺畅排水。也可利用硬化路面，两侧垒高，中间排水，将积水尽快排入河沟。在棚前脸与所种植蔬菜间隔处挖储水沟，所挖的沟不用太深，能够阻挡或存储从棚膜上留下来的雨水即可，并培高靠近蔬菜的沟壁防止沟内雨水积满后溢出到种植行内。临时的沟渠只能作为应急，重要的还是做好规划，形成固定排水沟渠，并做好养护，确保排水通畅。