



疫情影响房屋租赁合同履行 承租方能否要求解除合同、减免租金？

新冠肺炎疫情对人们生活的各个方面都造成了严重影响，疫情过后，因这种影响导致的矛盾纠纷也不断产生。据了解，我市法院近期已受理多

起涉及疫情的房屋租赁合同纠纷，这些纠纷有一个共同的特点：很多房屋承租方以受到疫情影响为由，要求解除合同。

两个月内的租金全免；承租市属国有企业房产的个体经营户可参照中小微企业免租政策执行。但必须指出，承租市属国有企业房产的中小微企业毕竟只占一部分，在现实生活中，更加常见的是个人或企业承租非市属国有企业房产的情形，对此，是否可以依据这个规定和相关法律请求减免租金、解除租赁合同呢？

我们先来看一个海曙区人民法院近日审理的房屋租赁合同纠纷案。本案原告孙某，2018年11月，他将属于自己的某楼盘公寓房租赁给王某用作网约房，当时双方约定的房屋租期5年，租金支付方式为押一付三，每月租金2750元。去年11月24日，王某又按期支付了3个月的房租。由于新冠肺炎疫情发生，涉案房屋所在的楼宇于2月2日起采取全封闭式管理，不允许外来人员进入。王某的经营受到明显影响，他称自己“出于社会责任，全部取消了春节期间的订单并全额退款。”之后，王某以房屋已无法正常使用，在法律上符合不可抗力情形为由，要求与孙某解除合同。孙某表示愿意减免半个月房租，后期租金减免情况视疫情发展再协商。

由于协商不成，孙某向海曙法院提起诉讼。孙某称，他与被告王某订立的房屋租赁合同长达5年，虽然新冠肺炎疫情严重，但这种影响只是短期的，不会对合同的继续履行产生根本性影响，因此，被告提出解除合同系违约行为，要求其支付1万元违约金。经海曙法院主持调解，双方最终达成协议：解除合同，被告王某支付违约金2750元，不要求原告退还尚未到期的租金。同时，由于在外地的王某无法前往宁波腾退涉案房屋，原告答应等房屋封闭措施解除后再行腾退房屋。

这起房屋租赁合同纠纷案件虽然是通过调解结案，但因其与疫情相关，又涉及“不可抗力”这一法律概念，具有很强的典型性，对于同类纠纷的解决有很大的参考价值。为此，我们就几个相关法律问题，采访了浙江和义观达律师事务所的石剑锋律师。

记者：我们首先涉及的一个问题是，这个房屋租赁合同纠纷，究竟是否构成法律上的不可抗力？

石剑锋：不可抗力是指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况。2月10日，全国人大常委会法工委新闻发言人表示，对于因疫情防控不能履行合同的当事人来说，



属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力。在孙某与王某的这个纠纷中，王某的“二房东”经营活动在疫情发生后，确实受到了明显的影响，因此，王某以“不可抗力”作为自己要求解除合同的理由，不能说完全没有理由。

记者：构成不可抗力是否意味着可以无条件解除合同，不承担任何责任？在这起案件中，这个责任因素究竟是如何体现的？

石剑锋：这是一个复杂的问题，我们先看《合同法》第九十四条规定：“因不可抗力致使不能实现合同目的，当事人可以解除合同。”这是什么意思呢？就是说，受不可抗力影响，只有达到合同履行不能实现合同目的的程度，才能解除合同。那么，在孙某与王某这个案件中，被告所主张的这个“不可抗力”，在现实生活中是否真的达到了不能实现合同目的的程度呢？对此早有预见的法院也有相应的说法，根据宁波市中级人民法院的意见，认定新型冠状病毒引发的疫情是否构成不可抗力免责的事由，需要结合合同预期、疫情影响程度、是否不可归因于当事人、是否与合同履行不能具有因果关系等情形进行审查。

以此考察和分析这个案件，我们认为，新型冠状病毒引发的疫情对租赁合同的履行确实产生了一定影响，但尚未达到不能令合同目的不能实现的程度。原被告双方签订的房屋租赁合同期限长达5年，尚未履行的还有近4年。对于疫情期间是否导致租赁合同不能履行暂且不论，但可以肯定，疫情结束后租赁合同是可以继续履行的。也就是说，疫情对一份还有4年期的租赁合同履行产生的影响是暂时的、有限的，合同目的是可以实现的。因此，本案被告也就是承租人王某认为涉案房屋已无法正常使用，实际上并不符合不可抗力情形，要求完全解除合同不承担责任的请求是得不到法院支持的。王某如坚持要解除合同，就构成合同违约，应承担违约责任。这个法律规定实际上已体现在经法院调解，双方最后所达成的协议里：涉案租赁合同解除，但王某须承担2750元（一个月租金）的违约金以及已支付未到期的租金损失。

所以，通过孙某与王某的这个纠纷，我们可以这样说，对于房屋租赁合同，很多承租人实际上并不能以不可抗力为由要求解除合同且不承担责任，或者说，以不可抗力

为由，要求解除房屋租赁合同，实际上是有严格条件限制的，必须具体情况具体分析。

记者：房屋承租人以疫情影响为由，主张解除租赁合同虽然不符合“不可抗力”的法律规定，但能否以此要求减免相应的租金，在实践中究竟该如何把握呢？

石剑锋：减免租金的实质是以特殊时期的经营确实受到了一定影响为由，要求适当减轻责任承担。《合同法》规定，因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。这里需要解释的是，不能履行不仅包括完全不能履行，也包括部分、暂时不能履行。相应的，免除责任包括部分或者全部免责。孙某与王某之间的房屋租赁合同纠纷，属于部分、暂时不能履行的情形，可以免除部分的责任。

从严格的法律角度来说，提出减免租金也是要有根据的，因为这涉及减免的数额、时间期限等具体问题。我们假设疫情在4月底结束，承租人提出请求减免1至4月的租金，这个要求是否合理呢？根据宁波市中级人民法院《关于加强疫情防控、援企稳岗商事审判工作的实施意见（试行）》第十一条规定，承租人主张减免疫情防控期间租金或延长租期的，人民法院应当审查疫情防控期间租赁合同的履行情况。对于承租人确因疫情防控无法正常使用的房屋等标的物的，人民法院依据公平原则，视情适当延长租期或减免租金，由双方当事人合理分担因疫情产生的损失。所以，如果1至4月的租金全部免除，就意味着疫情造成的损失全都要由出租人承担了，但任何人都可以看出，这对于出租人来说是不公平的。所以，根据公平原则，在一般情况下，减免2个月的房租是合理的，可基本平衡合同各方当事人的利益。

最后，我们想强调一下，维护合同关系的稳定、鼓励合同继续履行是解决纠纷最为基本的原则。在处理与疫情有关的房屋租赁合同这一问题上，虽然合同的履行受疫情防控影响，但只要符合继续履行条件的，承租人请求解除租赁合同，一般情况下都不会被法院支持。当然，对于一些特殊情况，如因疫情形势和政府有关部门采取的疫情防控措施导致租赁合同根本不能履行，承租人是有权解除合同的。

疫情当下 矛盾双方宜各“退一步”

■法眼观潮 朱泽军

突如其来的新冠肺炎疫情，打乱了人们的工作与生活节奏，也对部分民事合同的履行产生了严重影响。可以肯定，在今后一个时期，旅游、运输、娱乐、餐饮、租赁等行业将会不断出现合同履行纠纷，并陆续进入司法程序。

通过诉讼解决纠纷是法律赋予当事人的权利，也是解决问题的正当渠道，司法机关也一定会秉持实事求是原则，以维护市场公平交易秩序为原则，依法公正、稳妥规范审理涉新冠肺炎疫情纠纷案件，努力实现法律效果与社会效果相统一。然而，疫情当下，昔日的合作伙伴如果对簿公堂，终究是一件费时费力又伤和气的。以海曙法院受理的孙某与王某的这起房屋租赁纠纷为例，当事人的诉请与辩解，都有

一定的道理。本起纠纷事实清楚，法律关系明确。如果当事人能够互谅互让，互帮互信，皆“退一步”，则其效果会比法院的裁判更积极、更现实。

生活离不开和谐的社会环境，和谐的社会环境需要仁之心、谦和之德、温和之气、慈和之容。需要讲尊重、讲友爱、讲谅解、讲忍让、讲宽容、讲安定。时值众志成城、共克时艰之际，这一点就更显得弥足珍贵。当事者之间有问题、有矛盾，并不可怕，关键是保持冷静与克制，温和、包容和换位思考。及时沟通协商，或依公平、诚实信用原则，通过变更合同条款，或签订补充协议，或适当降低疫情防控期间费用，从源头上减少纠纷。实践证明，多一点牺牲精神，既可以拥有一份好心情，还能够增进相互的情谊。如此，更有助于矛盾和纠纷的解决。

江北法院新思路 调解出租车租赁纠纷

新冠肺炎疫情的发生，让江北区一些滴滴司机感到了压力。今年3月初，罗师傅和同公司的20余名滴滴司机，向汽车租赁公司提出了“减免租金或者终止合同退还押金”的要求，但被汽车租赁公司拒绝。双方协商未果，最后把官司打到了法院。

汽车租赁公司表示，不是不体会司机们的困难，而是因为疫情期间，自己经营也困难。如果司机解除合同，一大批车就要闲置下来，公司就可能倒闭。

本着“为企业谋出路，为司机谋生活”的理念，江北法院决定探索“共谋共生”调解新思路，在诉前将这批案件解决。他

们第一时间组成调解小组，充分了解汽车租赁公司和司机的想法。他们认为，疫情期间汽车租赁公司如不让利给司机，疫情过后再招司机就会更加困难，而司机另找工作也不容易。因此，最好的办法是双方都有所退让。以此作为基本思路，法院组织双方反复调解，最终为双方重新拟定了车辆租赁合同。

新的租期共14个月，首月减免全部租金，次月减免20%，第三月减免10%，之后租金正常支付。这个方案基本平衡了双方的利益，同时将潜在的大批量诉讼案件消灭在萌芽状态。

(吴珊)

本版制图 庄豪



武汉解封前夕 执行款及时到账

4月8日，是武汉正式解封的日子，就在这天早上，北仑区人民法院的周法官收到了武汉一家科技公司发来的特殊信件。在信中，对方首先向周法官报告了一个好消息：“我们已付清了员工的工资，正式复工啦”。接着，是一段真挚的感谢：“你们在疫情期间坚守岗位、严格执法，为身在疫区的我们及时送来执行回款，雪中送炭解决工人工资，企业得以顺利复工复产。”

原来，武汉这家科技公司曾在北仑法院打过一个追讨应付款的官司，根据法院判决，这笔款项未能执行完毕。

2月14日，已停工停产一月有余的科技公司，以申请执行人的身份向北仑法院的执行法官求助信，他们急需支付员工工资，希望尽快拿到执行款。经过承办法官的努力，被执行人克服各种困难，先筹措了5万元作执行款，以解对方的燃眉之急。

此后，周法官一直关注此案的后执行工作，并制定了详细的执行计划。3月中下旬，周法官收到了武汉公司拟定4月8日复工的消息，同时被告告知，申请执行人需要支付的员工工资共20余万元。5万元执行款已全部用于发放工资，但尚有15万元的缺口，恳请得到北仑法院的进一步支持。

此案中的被执行人并非有意拖欠执行款，而是面临着一些实际的困难。为此，周法官和被执行人共同商量，寻找解决的办法。法院和被执行人的努力，获得了某第三方单位的大力支持，4月2日，该第三方单位将一笔14.19万元款项支付到被执行人账户，并第一时间通知了法院。

接着，承办法官立即通知了在武汉的申请执行人，并于4月7日复工复产前一日，将执行款划入对方的银行账户，使他们感受到司法的温暖和力量。

(李虹怡)



记者 董小军