

受疫情影响租的房子不能正常使用 租客单方解约遭房东起诉 法官：是否有权解约，关键看“不可抗力”是否影响实现合同目的

新冠肺炎疫情打乱了所有人的生活节奏，一些纠纷也逐渐显现，其中，是否可以以疫情为由解除房屋租赁合同或者减免房租，是大家普遍关心的问题。2月15日，宁波海曙法院通过移动微法院，快速立案、审结一起因疫情引发的房屋租赁合同纠纷，法官对案件的解析为该类纠纷提供了法律引导。

房东起诉租客单方解除合同

孙某是海曙区某楼盘一间公寓的房东，王某是网约房经营者。2018年11月，孙某将房屋租赁给王某用作网约房。双方约定房屋租赁期限为5年，租金支付方式为押一付三，每月租金2750元。后王某因经营需要，对孙某的房屋进行了一定的改造，用于出租给前来宁波旅游的客人。

2019年11月24日，王某按期付了3个月的房租。后来受新冠肺炎疫情影响，王某曾私下与孙某协商解除租赁合同未果。而眼看又到支付房租的时候，王某坚持要解除合同，于是房东孙某向海曙法院提交诉状，诉称双方之间的合同长达5年，此次新冠肺炎疫情不足以影响合同的继续履行，被告王某单方解除合同系违约行为，故孙某要求王某支付10000元违约金。

原告孙某称，自己曾于2020年2月5日联系被告，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作协商，但被告坚持解除合同。原告目前也同意解除合同，但被告应按照合同约定支付违约金。

租客称涉案房屋因封闭管理无法使用

被告王某称，在疫情发生之后，因出于社会责任，他已全部取消春节订单并全额退款；2020年1月底，他曾与原告协商过租金减免事宜，但原告未及时回复。2月2日，涉案房屋所在的楼房采取全封闭式管理，不允许外来人员进入。被告认为案涉房屋已无法正常使用，符合“不可抗力”情形，原告、被告之间的合同应予解除，被告无需支付违约金。

原告孙某称，自己曾于2020年2月5日联系被告，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作协商，但被告坚持解除合同。原告目前也同意解除合同，但被告应按照合同约定支付违约金。

15日下午5点，双方通过移动微法院达成了调解协议，被告同意支付2750元违约金，且不要求原告退还尚未到期的租金。

法官说法： 疫情是“不可抗力”，但不代表就有权单方解除合同

新冠肺炎疫情作为“不可抗力”是否构成合同解除或者免责的事由？

《民法总则》第一百八十条第二款规定：“不可抗力，是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。”

“当前我国发生了新冠肺炎疫情，政府也采取了相应的防控措施，对于因此不能履行合同的当事人来说，的确构成不可抗力。”承办该案的张法官说。

而在房屋租赁方面，有了这个不可抗力事由，是否就有权单方免责解除租赁合同呢？

“这个关键要看‘不可抗力’是否致使不能实现合同目的。”张法官说，具体到上述案件，新冠肺炎疫情对案件合同履行产生了一定的影响，但双方租赁合同长达5年，还有3年多没有履行，疫情影响尚未达到令合同目的不能实现的程度，疫情结束后租赁合同可继续履行，合同目的可以实现，故承租人无权以不可抗力为由要求解除合同。

张法官进一步介绍说，目前，新冠肺炎疫情对旅游、运输、娱乐等行业产生的影响正逐渐显现。可以预见，因此次疫情防控措施引发的各种租赁合同纠纷也将会陆续进入司法程序。对此，法官建议当事双方在疫情发生之后，根据疫情防控措施对合同履行的影响，及时进行沟通协商，按照公平和诚实信用原则变更合同条款或者签订补充协议，适当降低或免除疫情防控期间的租金或适当延长租期，尽量通过协商的方式，从源头上减少纠纷产生。

记者 殷欣欣 通讯员 陶琪姜



他的父母摔伤住院 他的女儿刚刚出生 他们仍站在 抗击疫情的前线

“各位居民，红十字众益救援队的队员来给我们小区消毒啦！”昨天一早，这则消息在余姚市凤山街道凤山社区家园群里迅速传递，业主们纷纷竖起大拇指点赞。据记者了解，到目前为止，该小区还有好几位居民正处于居家隔离状态，救援队的志愿者们此时主动进入小区提供消杀服务，正好是小区居民热切盼望的。

自新冠肺炎疫情发生以来，余姚市红十字众益救援队从1月31日开始参与疫情防控，开展相关志愿服务工作。

在队长魏国聪的组织下，队员们众筹款项，自费购买了4套自动喷雾器、4套手动喷雾器、室外用的消毒液及消毒酒精（室内）等物资，并主动联系有需求的乡镇街道，为他们提供地面消毒服务。

小区、菜场、垃圾中站、公共厕所、各村办公楼、养老院……救援队队员们消毒的身影无处不在。宁波奥晟机械有限公司负责人沈先生得知后非常感动，当即捐赠了4台大功率油动喷雾机和2台手动喷雾器，救援队的装备得到了升级。

“没有国，哪有家。”这段时间以来，队员徐立丰顾不上照顾父母，一直积极参与消毒工作。大年三十那天，他的父亲在家不慎摔倒，造成肩胛骨骨折，入院动手术。没过几天，母亲也摔了一跤，肋骨开裂。这段日子，徐立丰常常是刚到医院给父母送完饭，就跑回消毒现场。“我们挺好的，你去忙你的吧！”看到儿子热心公益的样子，两位老人也很理解。

这样感人的场面几乎天天都在救援队

里上演。5天前，队员冯炳斌的女儿刚刚出生。从待产到出生，他都一直陪在妻子身边。这几天妻女已经顺利出院，他满怀歉疚地将她俩交由家中老人照顾，再次和队员们站在了一起。

工作一开动，队员们常常忘记了时间，有时甚至连饭都顾不上吃。2月4日那天，救援队来到凤山街道的公共场所进行消毒工作，一上午就消耗掉2500斤消毒液，有队员累得倒在路边不想动弹，准备找点热水泡方便面吃。晨光家园的一位居民得知队员们还没吃中饭，将家中储备的食材都拿了出来，为大伙儿烧菜做饭，送上爱心午餐。

救援队昨天的中饭是副队长宋军武“承包”的。中午11点半，他的爱人将15份热腾腾的饭菜送到队员面前。“大家都这么支持，我们累点又算什么呢！”队员们纷纷表示。

背在身上的喷雾器装满消毒液后重量可达50斤，队员们一路喷洒一路前进，每个队员每天的步行数都接近2万步。一天下来，汗水浸湿了他们的后背，甚至队服也遭到了消毒液的腐蚀。有时候忙到下午一二点钟才吃上中饭，有时累得一上车就睡着了，但是他们没有一句抱怨。

截至昨天，救援队出动队员400余人次，横跨余姚8个乡镇、街道，走遍30余个村（社区），消耗消毒液近4万斤。同时，连续14天协助阳明街道、陆埠镇开展区域内来往车辆人员排查登记、体温测量等工作。

万众一心，共抗疫情，坚持就是胜利！这是队员们共同的心声。

记者 陆麒雯
通讯员 章友

寒冷的冬日，为“抗疫战士”送上温暖。泰康社区暖心志愿队的志愿者们日前熬煮了一大锅姜茶，送给辖区内小区保安和防疫工作人员，还给姜山高速卡口钟公庙派出所执勤的民警送去一杯杯热乎乎的姜茶。

通讯员 小仲

