

新冠肺炎疫情对房地产行业的法律影响专题系列之三

——疫情对房屋租赁合同的影响

一、对商业物业租金支付的影响

相较于其他物业类型，商业物业（以下简称“店铺”）作为直接面向公众经营的场所，其受到疫情的影响通常更为直接、明显。例如，自2020年1月末以来，多地陆续出台相关政策对公众聚集场所（如影院、饭店、娱乐场所等）的营业进行调整或限制；同时，亦有各类商场主动调整营业时间以减少人员聚集，避免疫情扩散。此外，尽管一些店铺仍然正常营业，但受疫情影响，其客流及经营收入锐减。在前述背景下，店铺承租人是否有权向出租人主张减免租金，出租人有何抗辩理由，均需在具体情境中具体分析讨论。

- 1、受疫情影响，店铺/商场被政府有关部门要求关闭、暂停营业，导致承租人无法正常营业，承租人可主张减免停业期间的租金。

根据《合同法》第一百一十七条规定，不可抗力是指“不能预见”、“不能避免”并“不能克服”的客观情况。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。对于订立于本次疫情发生之前的租约，此次疫情的发生应属双方不能预见之事件；受疫情影响，政府有关部门要求店铺/商场关闭、暂停营业对于合同双方来说显然不能避免；而因此造成的承租人无法使用房屋正常经营的后果也不能克服。

参考最高人民法院（以下简称“最高院”）于2003年6月11日发布的《关于在防治传染性非典型肺炎期间依法做好人民法院相关审判、执行工作的通知》（法[2003]72号，以下简称“《最高院通知》”），“因政府及有关部门为防治‘非典’疫情而采取行政措施直接导致合同不能履行，或者由于‘非典’疫情的影响致使合同当事人根本不能履行而引起的纠纷，按照《中华人民共和国合同法》第一百一十七条和第一百一十八条的规定妥善处理”。

因此，受疫情影响，店铺/商场被政府有关部门要求关闭、暂停营业，导致承租人无法正常营业的客观情况，被认定为不可抗力事件的可能性较大。

但需要注意的是，我们理解，从合同权利义务的角度，上述不可抗力事件影响的应是出租人的合同主义务（即向承租人提供可正常经营使用的房屋），而非承租人的合同主义务（即支付租金）。承租人主张减免停业期间租金的基础应当是出租人无法履行合同，而非承租人受不可抗力影响无法履行合同约定支付租金的义务。因此，在租赁合同关系中，“受疫情影响，店铺/商场被政府有关部门要求关闭、暂停营业，导致承租人无法正常营业”这一不可抗力事件影响的义务人应当是出租人一方。进而，《合同法》第一百一十八条规定的“当事人一方因不可抗力不能

履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明”的义务人，在租赁合同关系中，应为出租人。

2、 店铺/商场虽未被要求停业，但受疫情影响店铺经营收入锐减，承租人可援引情势变更原则请求适当减少受疫情影响期间的租金。

根据《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》（以下简称“《合同法解释二》”）关于“情势变更”的规定，合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，当事人请求人民法院变更或者解除合同的，人民法院应当根据公平原则，并结合案件的实际情况确定是否变更或者解除。对于本次疫情中未被强令停业的大部分店铺，虽然租赁合同还未达到根本不能履行的程度，但受到客流量减少的影响，继续履行原租赁合同的租金条款明显对承租人不公平，或者承租人由于疫情收入锐减、不能实现经营目的。因此，店铺虽未被责令或要求停业，但受疫情影响店铺经营收入锐减的情形，承租人有可能援引情势变更原则请求适用公平原则适当减少疫情期间的租金。

此外，就本次疫情而言，对于仍然正常营业的店铺，若参考《最高院通知》的相关规定，因店铺仍可正常营业，因此疫情的影响并未达到“致使合同当事人根本不能履行”的程度，较难主张不可抗力事件导致合同无法履行从而要求减免受疫情影响期间的租金。但可以参考《最高院通知》的规定，即“由于‘非典’疫情原因，按原合同履行对一方当事人的权益有重大影响的合同纠纷案件，可以根据具体情况，适用公平原则处理”。

另一方面，对于出租人而言，若承租人援引情势变更原则请求适当减少疫情期间的租金，出租人亦可关注以下几个抗辩角度：

- (1) 租约中约定的租金金额是否与承租人的营业额挂钩，如是，则可主张实际租金已考虑了店铺经营收入锐减的情形；
 - (2) 承租人经营收入锐减的程度是否足以达到影响原租赁合同履行的程度，或者是否足以致使原租金条款明显对承租人不公平；
 - (3) 承租人主张的减少租金的期间是否与受疫情影响期间一致；
 - (4) 若租赁合同期限较长，而本次疫情的影响期间较短，则承租人支付疫情影响期间的租金是否足以造成承租人履行整个租赁合同期间义务的明显不公平。
- 3、 受疫情影响，店铺被出租人要求关闭、暂停营业或缩短正常营业时间，导致承租人无法正常营业，承租人可主张因出租人原因导致承租人无法正常使用承租物业从而要求减免停业期间租金，甚至主张赔偿停业期间的损失。

疫情发生以来，一些商场、购物中心虽未被政府部门命令要求停业，但也纷纷缩短营业时间、甚至主动停止营业，以减少人员聚集、避免疫情扩散。在此种情形下，由于缩短营业时间、停止营业是出租人作出的决策，而非受到不可抗力影响导致出租人不能履行合同，承租人可能因此而主张出租人未按合同约定向承租人提供承租店铺用于正常经营，进而要求减免停业期间租金，甚至主张赔偿停业期间的损失。

对于出租人而言，若承租人提出上述主张，出租人的亦可关注以下几个抗辩角度：

- (1) 租约中是否赋予了出租人调整营业时间的自主权（但也要注意此项权利是否也附有相应的通知义务，或是否需要租户事先同意）；
- (2) 承租人是否已认可或同意对变更营业时间/停业的安排，是否构成对原租约的变更；

- (3) 若不对营业时间进行调整/不停业，继续维持商场的正常经营是否将导致商场的成本上升以致于继续依约经营将对出租人造成明显不公平（即出租人主张情势变更）。

二、对居住物业租金支付的影响

- 1、一般情况下，对于居住物业，疫情并不必然地导致承租房屋无法用于居住目的，因此，承租人援引不可抗力或情势变更原则要求减免租金较难得到支持。
- 2、对于长租公寓的经营方而言，其通常既为承租人（从业主或其他出租人处承租房屋）又为出租人（将承租的房屋再出租给住户用于经营目的）。长租公寓经营方是否可以以受疫情影响为由，向业主或其他出租人请求减免租金呢？我们认为，尽管其承租房屋是出于经营目的，但是由于其经营的仍然是住房租赁业务，只要其承租的房屋仍可用于居住用途，其承租房屋经营住房租赁业务的目的就不会必然地受到疫情的影响，因此，长租公寓经营方也较难援引不可抗力或情势变更原则要求减免租金。
- 3、对于承租居住物业用于民宿经营的承租方而言，鉴于其承租房屋的目的是用于经营短期住宿经营，与住房租赁经营相比，其性质上更类似于酒店经营。因此，我们认为：
 - (1) 若受疫情影响，民宿被政府有关部门要求关闭、暂停营业，导致承租人无法正常营业，承租人可主张减免停业期间的租金；
 - (2) 民宿虽未被要求停业，但受疫情影响民宿经营收入锐减，承租人可援引情势变更原则请求适当减少受疫情影响期间的租金。

三、对办公物业和工业物业租金支付的影响

本次新冠肺炎疫情期间，各地陆续出台了延期复

工或错峰复工的政策，导致一些企业无法正常办公或生产，这也一定程度上影响了承租人正常使用承租房屋进行办公和经营。

我们认为，一般来讲，对于办公物业和工业物业，延期复工或错峰复工期间，承租人仍然在继续占有及使用物业，只是在使用程度上有所减少或者使用物业的困难和不便有所增加，但并不足以导致租赁合同在此期间内根本无法履行（写字楼或工厂并未被政府要求关闭，出租人仍可向承租人提供用于办公或生产、仓储用途的房屋），承租人在此期间内继续支付租金也不足以造成明显不公平的结果。例如，随着科技的发展，企业可通过多种形式变通地实现远程办公（尽管员工受政策影响无法进入办公室办公，但承租房屋内的数据存储设备、局域网络服务设备在延期复工期间仍然可以被远程使用）；再如，延期复工期间，承租人如安排员工加班，员工仍可进入并使用承租房屋。因此，我们认为，企业以疫情及政府因此而出台的延期复工的政策为由要求减免办公和工业物业租金的，可能较难得到支持，除非所承租办公或工业物业因疫情被封闭，导致承租人无法使用。

四、对租赁合同其他义务履行的影响

1、对出租人维修义务的影响

根据《合同法》规定，出租人应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外；承租人在租赁物需要维修时可以要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者延长租期。一般在租赁合同中，出租人与承租人也会对出租人维修义务的范围进行约定。若在疫情影响期间，发生了需出租人承担维修义务的情形，一般情况下出租人仍需按照合同约定（如未约定，则依据法律规定）履行维修义务。但是，如果出租人能够证明疫情或政府为防控疫情颁布的政策直接、根本地导致了出租人无法履行维修义务，

则其可援引不可抗力原则免除其未履行维修义务的法律责任。

2、对开业日等日期的影响

在一些商业物业租约中，出租人有时会要求承租人承诺最晚开业日期，若承租人未能在该日期前开始营业，则需承担一定的违约责任。若该日期恰好落入政府部门要求停业的期间，则承租人可依据不可抗力原则请求免除违反这一承诺的违约责任。

五、结语

以上是我们对本次新冠肺炎疫情可能对房屋租赁合同履约产生的影响以及租赁合同双方的法定权利进行的简要探讨。但是，租赁合同作为缔约双方意思自治的领域，在法律框架之内，双方如果能够通过友好协商方式就本次新冠肺炎疫情对双方造成的影响进行补充安排或灵活处理，会更能兼顾公平与效率。

在本文撰写的过程中，我们也注意到一些地方陆续出台了对于受新冠肺炎疫情影响企业的扶持及引导政策，其中也涉及到对于租赁关系的调整，例如，北京市政府于2月5日发布了《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响促进中小微企业持续健康发展的若干措施》，其中提到“中小微企业承租京内市及区属国有企业房产从事生产经营活动，按照政府要求坚持营业或依照防疫规定关闭停业且不裁员、少裁员的，免收2月份房租；承租用于办公用房的，给予2月份租金50%的减免；对承租其他经营用房的，鼓励业主（房东）为租户减免租金，具体由双方协商解决；对在疫情期间为承租房屋的中小微企业减免租金的企业，由市区政府给予一定资金补贴”。尽管该政策仅适用于符合规定的“中小微企业”，但是对其他租赁双方而言，也有一定的借鉴意义。

李海浮 合伙人 电话：86 10 8553 7983
何安琪 律师 电话：86 10 8519 1737

邮箱地址：lih@junhe.com
邮箱地址：hea@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。

