

疫情下的合同风险梳理

春节之际，一场“新型冠状病毒”感染的肺炎疫情汹汹来袭，威胁群众生命安全与身体健康，影响金融市场与社会经济。为做好疫情防控工作，各地政府为防止疫情扩散陆续采取了严格的疫情防御措施，市场的人流、资金流、物流均受到不同程度的阻碍，直接影响了企业的正常生产经营活动。为帮助客户防范与化解因疫情造成的合同纠纷，我们根据现行法律规定，梳理了疫情影响下常见类型合同的法律风险及解答，供大家参考。

Q1：疫情的发生导致合同履行困难或履行不能的属于不可抗力还是情势变更？

答：疫情或政府防控措施造成合同全部或部分不能履行的，且此种不能履行的障碍不可克服，依法可援引不可抗力规则免除继续履约下的违约责任，或者解除合同并免除合同义务及违约责任。

疫情或政府防控措施下，由于不可归责于当事人双方的原因，作为合同基础的客观情况发生了非当事人所能预见的根本性变化，以致合同履行显失公平的，可援引“情势变更”主张合同变更或解除。

疫情或政府防控措施系市场主体不能预见、不能避免的客观情况，但因疫情或政府防控措施是否导致出现的相应履行障碍不能克服，则需要视个案具体情况认定。

所以，概括来讲，这次的疫情或政府防控措施符合不能预见、不能避免且不能克服的特征，属于不可抗力事件。但是，在具体案例中，相关无法履行义务的结果要和不可抗力之间有因果关系，若没有形成因果关系，则不能适用不可抗力。

但是，在不适用不可抗力情形下，存在适用情势变更的可能。因此，在合同履行过程中是否构成不可抗力，适用何种法律救济手段，要具体法律问题具体分析，不能一概而论。

Q2：因疫情或者政府防控措施导致合同全部或部分履行不能的，当事人应当怎么做？

根据《合同法》第一百一十八条：“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。”

发生不可抗力后，受不可抗力影响一方需要及时通知对方，向对方提供相关证明，并采取有效措施防止损失扩大。

根据《最高人民法院关于适用〈合同法〉若干问题的解释（二）》第二十六条：“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。”

援引情势变更主张合同变更或解除，可由当事人协商一致达成，协商不能的，受影响一方可以向法院起诉主张变更或解除。

Q3：疫情或政府防控措施一定导致合同履行受影响一方免责吗？

答：有约必守是诚信原则的基本要求，合同履行受阻是适用情势变更原则主张变更或解除并分担损失，还是适用不可抗力解除合同和免责，或者适用《合

同法》规定的不安抗辩、法定解除权、约定解除权等方式，属于法律适用的专业性问题，需要视具体签约文本和履行事实而定，不宜盲目认为一概免责而放任损失扩大，导致因合同履行产生的纠纷。笔者认为，目前在全国抗击疫情的形势下，双方应以友好协商、互谅基础上共同解决此次疫情带来的危机，将损失减少到最低。

Q4：受疫情及相关政策影响，买卖合同付款一方无力支付货款怎么办？

答：如合同明确将疫情或政府防控措施约定为不可抗力、情势变更或合同解除等情形，则按照合同约定处理；如合同没有相关约定的，价款支付一般不得以不可抗力主张免除付款义务。

- 确因疫情影响导致支付延期或按约支付显失公平的，可以援引情势变更协商延期支付；
- 如交付货物一方明显（证据充分或该方确认）会因疫情影响导致迟延交货，承担先履行付款义务方可以通过不安抗辩权中止付款；
- 若系采购季节性、应急性、特供物资，因疫情或防控原因使采购成为不必要，合同目的不能实现，可援引情势变更主张合同解除。

Q5：受疫情及相关政策影响，买卖合同交货一方无法按约交货怎么办？

答：如因疫情影响不能按合同约定提供服务/产品，可援引不可抗力规则解除合同、终止履行；

如因疫情影响不能按合同约定期限提供服务/产品，或者提供服务或产品成本过高显失公平，可援引情势变更协商延长交货期限或解除合同；

如买方受疫情影响，现金流不足，完全不能付款或不能及时付款，且按合同约定供货先于付款的，可援引不安抗辩中止履行，进而解除合同或协商延期交货或变更交货条件。

Q6：关于提供劳务、服务等人身依附性合同，提供者能否以新型肺炎疫情拒绝履行？

答：抗击疫情全民有责，全民应予以配合。如果劳务、服务等人身依附性合同提供者确因感染新型疫情病毒或被政府采取隔离措施等客观原因无法提供劳务、服务的，可以根据不可抗力因素解除合同而不承担违约责任。

Q7：针对本次疫情，关于旅游合同因无法继续完成旅行，相关的经济损失如何处理？

答：针对本次疫情，应分两种情形予以处理，其中关于旅行者存在相关情形，旅行社可以解除合同。根据我国《旅游法》第六十六条旅游者有下列情形之一的，旅行社可以解除合同：

- （一）患有传染病等疾病，可能危害其他旅游者健康和安全的；
- （二）携带危害公共安全的物品且不同意交有关部门处理的；
- （三）从事违法或者违反社会公德的活动的；
- （四）从事严重影响其他旅游者权益的活动，且不听劝阻、不能制止的；
- （五）法律规定的其他情形。因前款规定情形解除合同的，组团社应当在扣除必要的费用后，将余款退还旅游者；给旅行社造成损失的，旅游者应当依法承担赔偿责任。

那么另一种情形：因不可抗力或者旅行社、履行辅助人已尽合理注意义务仍不能避免的事件，影响旅游行程的，根据我国《旅游法》第六十七条规定：按照下列情形处理：

（一）合同不能继续履行的，旅行社和旅游者均可以解除合同。合同不能完全履行的，旅行社经向旅游者作出说明，可以在合理范围内变更合同；旅游者不同意变更的，可以解除合同。

（二）合同解除的，组团社应当在扣除已向地接社或者履行辅助人支付且不可退还的费用后，将余款退还旅游者；合同变更的，因此增加的费用由旅游者承担，减少的费用退还旅游者。

（三）危及旅游者人身、财产安全的，旅行社应当采取相应的安全措施，因此支出的费用，由旅行社与旅游者分担。

（四）造成旅游者滞留的，旅行社应当采取相应的安置措施。因此增加的食宿费用，由旅游者承担；增加的返程费用，由旅行社与旅游者分担。

Q8：受疫情及相关政策影响，建筑工程施工合同承包方无法复工怎么办？

答：政府为防控疫情扩散，采用限制民工流动、人员聚集、推迟项目开复工时间等措施，对于劳动密集型的施工领域，该等措施导致节后按期开复工变成不可能。故政府防控措施对建设工程施工合同工期延误一般构成不可抗力事件。

可能出现情况：

- 政府解除禁止人员聚集、限制人员流动的防控措施前发生的工期延误，施工单位可援引不可抗力事件免责，工期顺延。

- 政府通知解禁后，民工可能因疫情仍心有余悸而迟迟不愿返工，导致工程在政府解禁通知发布后仍处于延误状态，该延误期间是否适用不可抗力免责则要视施工单位是否积极采取相应措施组织恢复施工，认定会有一定弹性空间。

- 部分施工合同条款约定，承包人主张免责的，要在相应事件发生后一定期间内向发包人提出，逾期不得再行主张。

具体措施：

- 施工单位需要特别注意合同相应条款，及时行权。
- 政府解禁通知发布后，发包人及时向施工单位发送复工通知并预留合理的复工准备期，给予施工单位召回或新招用工合理期限。
- 为平衡发包人与承包人利益，在承包人未及时提出免责请求时，发包人善意提醒，共同办理工期延误的相应签证，固定后期结算依据，避免合同争议。

Q9：受疫情及相关政策影响，经营性租房合同中承租户是否可以申请租金减免？

答：各地政府为控制疫情，均要求各企业在规定期限前不得复工、复产，且提倡取消聚会、宴席、聚餐等活动。该等政策事实上造成了企业的正常经营，缩减了企业一定时期内的现金流，租金作为一项刚性成本，在疫情期间申请减免是各位租户的迫切需求。

租金是占用、使用房屋的对价，属于金钱给付义务，具有实际履行性，一般不适用不可抗力事件主张免除。

因疫情及政府防控措施是合同当事人立约时均不能预见和控制的事件，在疫情期间，房屋使用价值已偏离合同立约时约定用途的对应价值，继续按照原租赁合同租金标准履行，无疑使出租方在房屋实际空置的情形下按照正常商业使用价值收取租金，而承租方承担了所有不利，双方显示公平。

故此，可以援引情势变更原则主张减免疫情期间的租金标准，协商变更租赁合同条款。若双方协商不能达成一致，承租方可以向法院诉请变更。

Q10：受疫情及相关政策影响，经营性租房合同中承租户是否可以申请合同解除？

答：疫情和政府防控措施均有时间性，一般不会导致租赁合同全部不能履行，不构成可以免责的法定解除权行使条件。

承租人若属于受疫情影响持续营业的特殊行业，基于减损考量需及时终止合同，可以与出租方协商解除。出租方不同意解约而承租方以实际行为单方解除的，法律不会强制当事人违背意愿继续履行合同，一般会认同承租人单方解约，但承租人需赔偿出租人的合理损失。

此时，租赁房屋用途、疫情影响、承租人的主观过错等将作为考量损失分担的重要因素。

具体建议：

承租人及时将要求减免租金或解除合同的请求告知出租人，双方尽量协商对合同进行变更或解除并合理分担损失。

Q11：受疫情及相关政策影响，融资租赁合同承租人是否可以申请租金减免？

答：鉴于融资租赁合同并非为传统行业出租设备获取租金的性质，而是具备融资融物的双重性。融资租赁合同的承租人在遇到当前疫情的影响，与传统租赁合同承租人的处理存在不同。

各地政府为控制疫情，均要求各企业在规定期限前不得复工、复产，该等政策事实上造成了承租人的正常经营，缩减了承租人一定时期内的现金流。但是融资租赁合同的租金的本质并非传统租赁行业概念上的租金，不仅仅是租赁物使用的对价，更是融资成本的对价。出租人所关心的是“租金”的回收，而承租人所关心的是租赁物的所有权。出租人最终的目的并非取回租赁物，而是获得租金。

结合融资租赁行业特点，融资租赁合同的承租人可以在以下情形获得租金的减免或延期支付：

- 合同明确约定了遇到不可抗力的情况下，影响到承租人的正常经营，出租人应当减免租金或允许承租人延期支付租金的，出租人应该按照合同减免或延期收取租金。
- 承租人向出租人提出租金减免或延期支付租金申请的，出租人同意的情况下。

Q12：受疫情及相关政策影响，金融借款合同的还贷是否作出政策调整？

答：金融借款合同一般分为个人金融借款合同，企业金融借款合同，银保监会发布了《关于加强银行业保险业金融服务 配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》（银保监办发〔2020〕10号）。

其中关于个人金融借款合同作出的政策调整有，对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。

其中关于企业金融借款合同作出的政策调整有，对于受疫情影响较大的批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业，以及有发展前景但暂时受困的企业，不得盲目抽贷、断贷、压贷。鼓励通过适当下调贷款利率、完善续贷政策安排、增加信用贷款和中长期贷款等方式，支持相关企业战胜疫情灾害影响。

Q13：受疫情及相关政策影响，金融借款合同的延期还款具体建议是怎么样的？

答：因受疫情或政府防控措施影响，导致现金流阶段性紧张，自然人与法人均应及时与贷款银行联系，以情势变更等为由，协商办理续贷、展期或延期、调整利率标准和支付期限，实施信贷重组等，以变更合同相应条款，避免承担罚息或复利。具体根据各银行出台的相关政策，及时与银行工作人员联系，咨询是否能够延期还款，以免出现逾期的情况。

笔者对企业应对疫情的法律风险的法律法规进行梳理，如企业需要应对疫情的法律风险管理指引，可联系下方邮箱免费领取文件。



龚俊锋

大成杭州办公室合伙人

大成杭州办公室金融业务部主任

杭州市律师协会金融专业委员会秘书长、杭州仲裁委员会仲裁员、北海国际仲裁院仲裁员。

主要领域：金融证券、投融资与并购、私募基金、法律顾问、商事争议解决等

邮箱：Junfeng.gong@dentons.cn