

受疫情影响下的建筑房地产案件裁判观点汇集

当前，新型冠状病毒感染的肺炎疫情形势仍然严峻，疫情就是命令，防控就是责任。为防控新型冠状病毒肺炎疫情蔓延，全国大多省市地区已经先后启动肺炎一级响应机制。各级立法、司法机构及政府部门连日来也纷纷针对新冠病毒的疫情情况出具新的立法、新的司法解释及新的政策等，相信在党和政府的领导下，在全国人民齐心协力、积极配合下，此次疫情终将得以控制并防治。

随着春节延长假期届满，企业即将复工，这场突如其来的疫情，无疑对我国经济将产生较大的影响，对建筑房地产行业的影响也备受关注。疫情过后，各类诉讼纠纷案件将会呈现量上的爆发势态，其中涉及建设房地产领域纠纷也概莫能外。作为建设房地产专业团队，我们未雨绸缪有必要对此后可能产生的专业领域纠纷类案件进行前瞻性关注和研判。

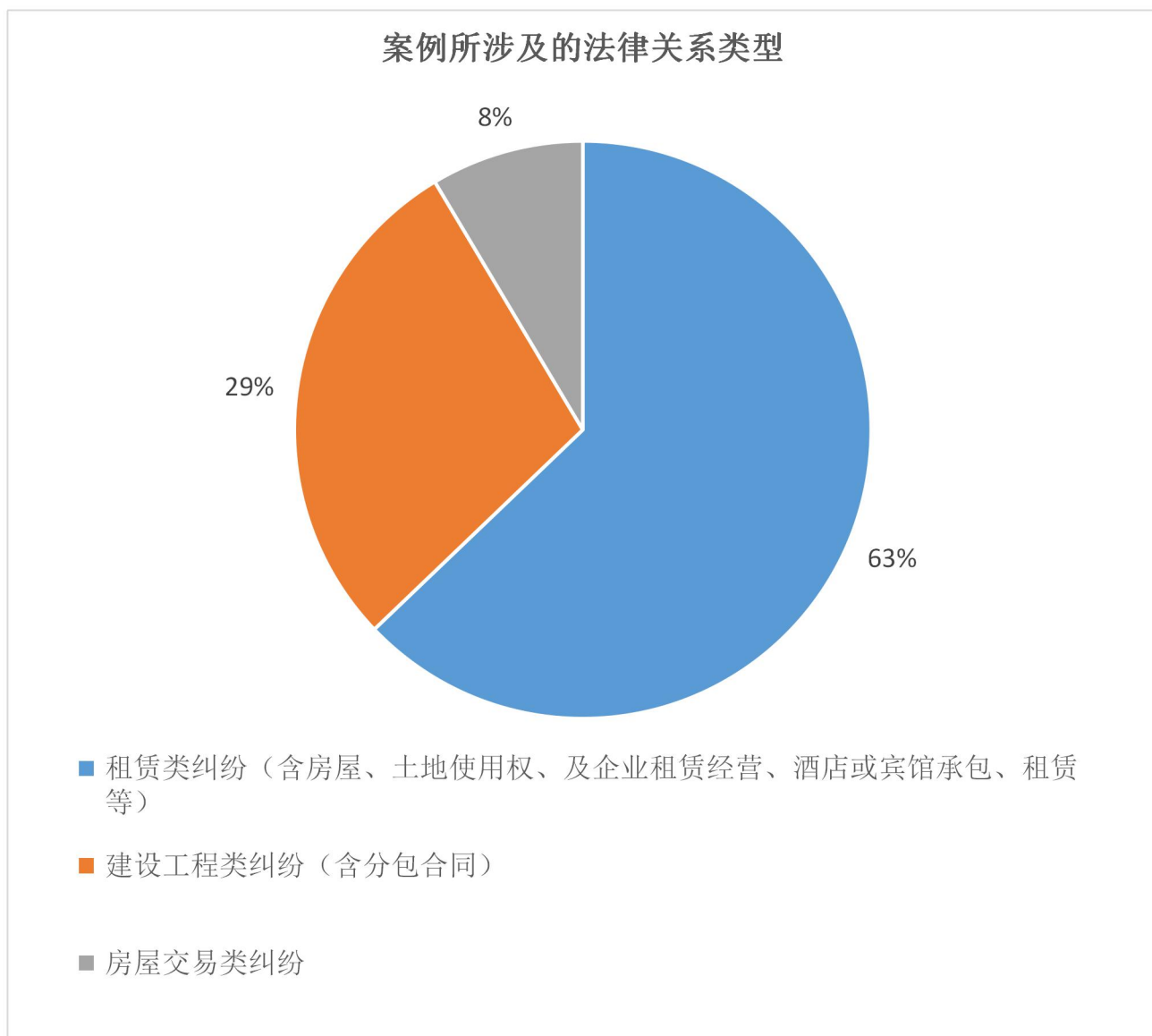
鉴于本次新型冠状病毒肺炎疫情与 17 年前的“非典”疫情所造成的社会影响具有较大的相似性，随着 2020 年 2 月 10 日浙江省高级人民法院民事审判第一庭【2020】1 号通知《关于规范涉新冠肺炎疫情相关民事法律纠纷的实施意见（试行）》（以下称 1 号文）的出台，本团队律师借此机会以“非典”及“建筑房地产”为关键词查询了国内各级法院在发生“非典”疫情之后受理审判的相关判例进行对比分析、简单评判，并结合“1 号通知”尝试评析适用。供疫情过后即将新产生的相关建筑房地产相关案件做实务参考。

●案例所涉及的法律关系类型

本次共检索到 35 起涉及含“非典”疫情因素的建筑房地产相关判例。

经初步归类后，其中涉及租赁类纠纷（含房屋、土地使用权、及企业租赁

经营、酒店或宾馆承包、场地租赁等)的案例共 22 起,占比约 63%,分别为



1-22 号案例。涉及建设工程类纠纷(含分包合同)的案例共 10 起,占比约 29%,分别为 23-32 号案例。另有 3 起涉及房屋交易类纠纷,占比约 8%,为 33-35 号案例。“新冠”疫情过后,因“新冠”疫情引发的除上述三类建筑房地产纠纷外,还可能会涉及更多的其他法律关系类型。

●根据查明的案件事实分别作以下不同的判决(具体判决理由及结果详见后续摘录内容或直接查询具体裁判文书)

▲直接认定“非典”疫情构成不可抗力事件的案例共 5 起,分别为 13 号、

27号、28号、32号、33号案例。

▲不认定“非典”疫情为不可抗力(含情势变更ⁱⁱ)事件的案例共2起,分别为8号、31号案例。

其中,第8号案例认为:“非典”疫情因非法律界定的属于不可抗力的情形,故不做认定;

第31号案例认为:“非典”疫情并不是对所有合同的履行都有影响,如果不影响合同正常履行,“非典”就不能视为不可抗力。

▲将“非典”疫情作为考虑因素,并根据公平原则ⁱⁱⁱ予以减免的案例共12起,分别为1号、3号、9号、12号、14号、16号、18号、19号、24号、25号、26号、35号案例。

其中,3号、16号案例并不对租金进行减免,只对违约金进行了减免或部分免除;

12号案例虽考虑了“非典”疫情因素,却适用的是“情势变更原则”并酌情减免部分租赁费;

▲认定与“非典”疫情相关,最终体现的仍是意思自治原则的案例共6起,分别为4号、5号、11号、17号、20号、29号案例。

其中,第20号案例认为:“非典”疫情应被视为情势变更。

▲其他原因未对“非典”疫情作出评判,如缺乏证据、丧失时效利益、未提出上诉等,共9起,分别为6号、7号、10号、15号、21号、22号、23号、30号、34号案例。

其中,6号、7号、22号案例为时效利益原因未获支持;

10号、15号、21号案例为缺乏证据原因未获支持;

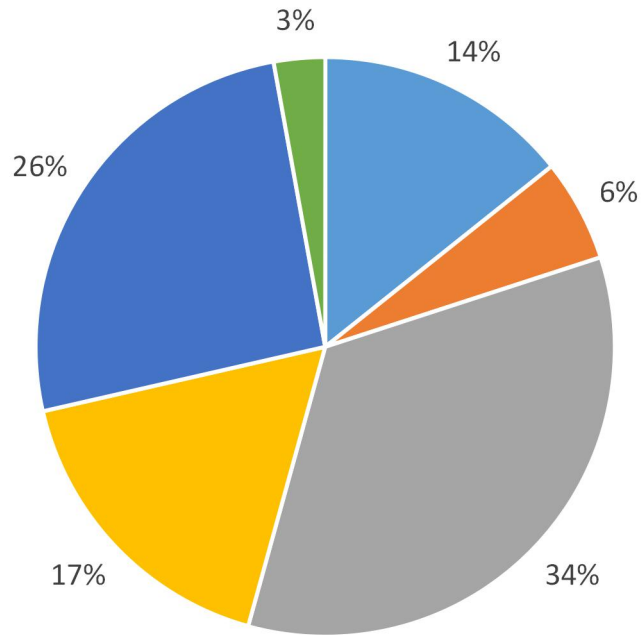
30 号案例为超过举证期限而未被采纳；

23 号案例虽考虑了“非典”疫情影响因素，但综合全案后未对“非典”疫情作单独法律评价；

34 号案例虽考虑了“非典”疫情，但因未造成影响而不做评判。

▲最奇特的认定是 2 号案例，虽一审认定“非典”疫情为不可抗力事件，并根据公平原则处理。但二审对一审进行改判，认为“非典”疫情虽属于“不可抗力”事件，但因属于正常的经营风险而不作相应的免责。在没有双方合意情况下，对“不可抗力”事件归入“正常经营风险”范畴的认定，实在让人百思不得其解。

根据查明的案件事实分别作出以下不同的判决



- 直接认定“非典”疫情构成不可抗力事件的案例
- 不认定“非典”疫情为不可抗力（含情势变更）事件的案例
- 将“非典”疫情作为考虑因素，并根据公平原则予以减免的案例
- 认定与“非典”疫情相关，最终体现的仍是意思自治原则的案例
- 因其他原因未对“非典”疫情作出评判的案例
- 特例

通过相关网站收集的 35 起案例，其裁判理由与判决结果摘录如下：

●属于租赁类纠纷案例，此类案件既包括房屋租赁、土地使用权租赁、企业经营权承包、酒店宾馆类承包经营等，基本上所涉及的均为租金是否减免或是否构成违约责任认定方面。

1 号案例：上海拍谱娱乐有限公司与上海新黄浦(集团)有限责任公司房屋租赁合同纠纷

案号：(2004)沪二中民二(民)终字第 354 号

审理法院：上海市第二中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：关于“非典”期间拍谱公司经营是否受影响问题，按照最高人民法院相关规定，由于“非典”疫情原因，按原合同履行对一方当事人的权利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；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。本案拍谱公司并没有向法庭举证证明，拍谱公司在“非典”期间因政府及有关部门采取行政措施而导致合同不能履行，因此，不适用“不可抗力”的免责规定，也就不能部分或全部免除责任。如果需要适用公平原则，拍谱公司也应该对因为受“非典”影响而停业以及停业时间、损失范围加以证明，拍谱公司要求减免租金缺乏相应的损失依据，不予采纳。

二审法院认为，基于我国在 2003 年春夏季节发生“非典”疫情一事众所周知，而且当时娱乐行业响应政府部门防治“非典”的要求而停业也是公知的事实，因此，根据公平原则，上诉人提出其停业 3 个月的租金应免除的理由成立，本院予以支持，故上诉人所欠租金中应扣除 3 个月的租金。

原判简评：本案涉及房屋租赁期间因非典疫情影响，租金能否免除的判项。虽一审法院以证据原因未支持部分或全部减免，但二审仍以“非典”疫情属于公知的事实，并根据公平原则予以部分减免。

1 号文适用：根据该文第 4 条规定，拍谱公司仍应提供证据证明已尽到通知义务。根据案件查明的事实，拍谱公司并没有对受“非典”影响而停业以及停业时间、损失范围加以证明。应当不能主张减免相应的租金。故本案一审判决反而更符合 1 号文本意。

2 号案例：辽源市巨源工贸集团有限责任公司与姜玉阁、辽源市升华宾馆企业租赁经营合同纠纷

案号：(2017)吉04民终441号

审理法院：吉林省辽源市中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认定：2003年“非典”期间造成宾馆停业4个月，虽然承包合同中约定由乙方（姜玉阁）自主经营、自负盈亏，而该事由属于姜玉阁在承包经营过程遇到的不可抗力事由，若发包方不考虑此种特殊情形，仍收取相关费用，则有违公平原则，故姜玉阁的该项反诉请求予以支持。

二审法院认定：2003年因“非典”期间造成升华宾馆停业4个月的经济损失，因该损失是姜玉阁经营升华宾馆期间遭遇的不可抗力，属于正常的经营风险，该经营风险不应由巨源公司承担，故一审判决中关于支持姜玉阁主张减免“非典”期间相应承包费18.2667万元的判决内容错误，应予纠正。

原判简评：本案系（宾馆）企业租赁合同纠纷。二审法院认定“非典”疫情属于不可抗力，但却以不可抗力属于正常经营风险而推翻了一审对该部分免责的认定。在双方当事人未明确约定情形下，将不可抗力作为正常经营风险对待，显然违背了《合同法》第117条所规定的“因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但法律另有规定的除外”之立法本意。

1号文适用：既然已经认定疫情属于不可抗力，且由疫情造成停业4个月的后果，则应适用该文第7条规定，可根据公平原则视情适当减免租金（或承包费）。

3 号案例：上海英达方物业有限公司与上海兰天星海温泉浴场有限公司租赁合同

纠纷

案号：(2005)沪一中民二(民)终字第2390号

审理法院：上海市第一中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：“非典”期间，国家确实处于一种非常状态，对娱乐服务业的经营活动造成很大的冲击，但商业经营活动本身就具有一定风险，且“非典”持续时间也较短，兰天星海浴场不能因此拒付租金和物业管理费，英达方物业要求兰天星海浴场支付2003年5月至6月租金和物业管理费的诉讼请求应予支持。但考虑到“非典”这一特殊情况，英达方物业要求兰天星海浴场支付违约金的诉讼请求不予支持。

二审法院维持原状。

原判简评：本案系房屋租赁纠纷。对于受“非典”疫情影响问题，法院以商业活动本身就具有一定风险、及“非典”持续时间短为由，并未认定租金及物业管理费的减免请求，但还是考虑到“非典”这一特殊情况，对违约金部分作为减免。实际上属于法院根据公平原则作出的处理，也符合相关法律的立法本意。

1号文适用：可根据实际案情选择适用该条第2、7条规定。该案法院根据公平原则按职权减免违约金也符合立法本意。

4号案例：王文潮与新昌县兴茂饮食服务有限公司房屋租赁合同纠纷

案号：(2008)绍中民一终字第143号

审理法院：浙江省绍兴市中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：关于双方就“非典”期间两个月的房租费问题，被告有否

承诺原告可以减免租金？从双方履行合同情况分析，“非典”后原告均按期履行给付租金义务，双方仍继续履行合同，因此视为被告承诺原告可以减免租金的事实，鉴于原告愿意履行因“非典”停业期间的其中一个月租金，不违反法律规定。

二审法院确认：……关于被上诉人应付租赁款的数额。双方的争议在于“非典”期间停业是否可以免除租赁费。依据当地文化主管部门的规定，“非典”期间停止营业，在特定的历史事件条件下，被上诉人要求免除此期间的租金是合理的，结合双方在此事件前后均按义务履行，上诉人也未立即追索此期间租赁款等情况，一审法院认定上诉人同意减免租赁费用符合情理。

原判简评：本案系房屋租赁纠纷。两审法院均将“非典”疫情因素予以考虑，并得出免除部分租金属于双方合意也是符合情理的判断。实际也体现了意思自治原则。

1号文适用：可根据实际案情选择适用该文第3条规定。该判决重在保护意思自治原则。

5号案例：邯郸友谊棉纺厂与邯郸县现代贸易有限责任公司租赁合同纠纷

案号：(2016)冀民再124号

审理法院：河北省高级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：友谊棉纺厂与现代公司于2000年12月18日双方签订的《租赁合同》系双方当事人的真实意思表示，并不违反法律、行政法规的强制性规定，该合同合法有效。双方对2001年和2002年足额交纳租金无异议，一审法院予以认定。对2003年少交租金情况，2003年12月11日，现代公司向友谊棉纺厂出具《邯郸县现代贸易有限责任公司关于2003年少交资产租赁费的

情况说明》，因“非典”影响，要求友谊棉纺厂免收租金 13 万元。因该情况说明落款处加盖友谊棉纺厂公章并签有“情况属实”四字，一审法院认为，该《情况说明》应视为友谊棉纺厂对现代公司免交 13 万元租金的认可。故 2003 年现代公司已按双方协商的免交情况足额交纳了租金，现代公司不存在违约情形。

二审法院认为：……认为被上诉人现代公司提出的因 2003 年“非典”和 2008 年以来因政府征地导致租赁面积减少，经上诉人友谊棉纺厂同意和双方协商，减免了部分租金，已将租金足额交纳至 2013 年年底。对此，虽上诉人友谊棉纺厂不予认可，但根据被上诉人现代公司提交的 2003 年 12 月 11 日的《情况说明》可以证实上诉人友谊棉纺厂同意因“非典”减免租金 13 万元。……出现了《租赁合同书》第 9.1 条规定的情形，存在双方协商核减租金的前提。

再审维持了二审判决。

原判简评：本案系房屋租赁合同纠纷。在对于“非典”疫情影响因素方面均予以认可，并最终双方协商合意减免了部分租金。实际也体现了意思自治原则。

1 号文适用：可根据实际案情选择适用该文第 3 条规定。该判决重在保护意思自治原则。

6 号案例：北京红都集团公司与北京市朝阳区福顺居快餐厅租赁合同纠纷

案号：(2015)二中民终字第 00564 号

审理法院：北京市第二中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：……福顺居快餐厅要求红都公司返还 2003 年非典期间 4 个月的租金损失 104666 元的请求，已超过法律规定的诉讼时效，法院亦不予支持。

二审法院认为原审法院判决并无不当，予以维持。

原判简评：本案系房屋租赁合同纠纷。对“非典”疫情未做评价，最终以超诉讼时效为由进行判决。

1号文适用：可根据实际案情选择适用该法第4、7、9条规定及时履行通知义务并提出减免租金申请。超诉讼时效不保护。

7号案例：金城集团有限公司与南京鼎鑫休闲娱乐有限公司房屋租赁合同纠纷

案号：(2011)白民初字第107号

审理法院：南京市秦淮区人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：……鼎鑫公司主张1999年虚假广告招商补偿100万元、2003年非典期间减免租金81.336万元，2004年至2008年夏季因限电减免租金40万元及2005年至2008年期间因施工给其造成的停业损失412.05万元，因超过诉讼时效，不予支持。

原判简评：本案系房屋租赁合同纠纷。对“非典”疫情未做评价，最终以超诉讼时效为由进行判决。

1号文适用：可根据实际案情选择适用该法第4、7、9条规定。超诉讼时效不保护。

8号案例：上海亿大实业有限公司与上海翊宇工贸有限公司租赁合同纠纷

案号：(2004)沪一中民二(民)终字第32号

审理法院：上海市第一中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：……因对租金挂帐等事宜双方产生矛盾，嗣后遇“非典”疫

情防治，翊宇公司因不可抗力不能履行合同，应免除翊宇公司的责任，同时对这一期间的租金及空调使用费，由于翊宇公司停止经营，应酌情减免。

二审法院认为：关于“非典”疫情，因非法律所界定的属于不可抗力情形，且翊宇公司因防治“非典”而实际停业的时间系在2003年4月，故对翊宇公司在停业前应履行支付租金之义务，原审均以不可抗力而免除翊宇公司的责任，于事实认定及法律适用均有不妥。……对“非典”时期的租金，原审已酌情予以减免，现翊宇公司要求全部免除，缺乏依据。翊宇公司主张对2003年2月18日后的租金仍按照每月2万元计算，鉴于双方对此未作约定，亿大公司亦不予认可，故本院对此不予采信。

原判简评：本案系房屋租赁合同纠纷。二审法院对于“非典”疫情，认为因非法律所界定的属于不可抗力情形。故在本案判决中并未将“非典”疫情视为不可抗力对待。而在实务处理中，由于当事人二审中并未对一审酌情减免部分提出上诉，故仍根据意思自治原则维持原审法院酌情减免部分。

1号文适用：根据该文第4条规定，本次新冠疫情应可认定为“不可抗力”事件，但当事人仍应提供证据证明已尽到通知义务，以减轻可能给对方造成的损失。

9号案例：佛山市石湾区沙口金洋岛海鲜楼与冯伟满合同纠纷

案号：(2006)佛中法民二终字第5号

审理法院：广东省佛山市中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：冯伟满提出非典期间应减免承包费，法院结合餐饮行业的实际情况，准许减除3个月的承包费即34999.98元，冯伟满提出的代金洋岛海

鲜楼付款要求抵消的款项,只有记载金额 77767 元的号码为 0342408 的法院代收款收据能出示原件并确定与本案由关联,其余的均不能确定。冯伟满提出金洋岛海鲜楼在其处消费 18344 元,因双方均无异议,可予扣减。

法院认为:非典期间是公共卫生突发事件时期,酒楼的经营业绩受到一定的影响,但并未导致全面停止对外营业,上诉人冯伟满在非典期间仍有承包经营金洋岛海鲜楼,且上诉人冯伟满并没有举证在非典期间的损失数额,上诉人金洋岛海鲜楼又未曾同意在非典期间减免上诉人冯伟满的承包费,故本院酌情减免上诉人冯伟满应交纳给金洋岛海鲜楼 3 个月承包费的 50%,即减免承包费 17499.99 元(11666.66 元×3 个月×50%=17499.99 元)。上诉人金洋岛海鲜楼认为上诉人冯伟满非典期间无造成损失,无须减免其租金的抗辩有失情理,本院不予支持。

原判简评:本案系(酒楼)承包经营合同纠纷。对于“非典”疫情影响因素予以认可,但考虑并未对因“非典”造成的损失数额完成举证,法院酌情部分减免承包费。属于按公平原则处理的体现。

1 号文适用:可参照适用该文第 7 条“暂时无法使用”所导致的部分经营影响(未必恰当),可根据公平原则视情适当减免承包费。

10 号案例:汕头市爱富兰家居有限公司与汕头市桓润有限公司租赁合同纠纷

案号:(2016)粤 05 民终 400 号

审理法院:广东省汕头市中级人民法院

裁判要旨:

爱富兰公司上诉称因 2003 年“非典”事件,桓润公司对全部租户降租,涉讼房产自 2004 年起按每月每平方米 12 元计收租金。但桓润公司对此予以否认;

本案 2006 年及 2009 年的二份补充协议也无此约定，相反 2009 年补充协议明确约定租金按原合同执行；而桓润公司给市住建局的报告、市住建局的相关内部会议纪要及其对市审计局的相关函复等资料，主体并非发生于本案合同当事人之间，不能作为约束合同当事人权利义务的依据。故爱富兰公司的上述主张，缺乏证据佐证，本院依法不予采纳。

原判简称：本案系房屋租赁纠纷。因缺乏受“非典”疫情影响的直接证据，故未判决支持。

1 号文适用：无可适用条款。

11 号案例：厦门海沧台商投资区管理委员会与厦门七彩谷实业有限公司土地租赁合同纠纷

案号：（2014）厦民初字第 275 号

审理法院：福建省厦门市中级人民法院

裁判要旨：

法院认为，……2003 年 5 月 28 日，厦门市政府关于野生动物救护有关问题形成会议纪要，对于受“非典”影响，海沧野生动物园旅游景点的门票收入急剧下降，旅游园区内饲养的野生动物因饥饿面临着生存危机引起厦门市政府的高度重视，会议要求海沧管委会免收厦门海沧野生动物园从 2003 年 4 月 1 日至 9 月 30 日半年的土地租金。海沧管委会也派人参加，因此，该会议形成的纪要，海沧管委会应自觉履行。根据合同约定的年租金额，以每季度计算，则海沧管委会免收 2003 年 4 月 1 日至同年 6 月 30 日的租金为 5 万元，2003 年 7 月 1 日至同年 9 月 30 日的租金 20 万元，合计免收租金 25 万元，七彩谷公司要求免收 40 万元不符合会议纪要精神。

原判简评：本案系土地租赁纠纷。考虑了受“非典”疫情影响的因素，并根据海沧管委会已派人参加会议之事实，根据会议纪要精神进行了减免，体现的仍是当事人的意思自治。

1号文适用：若原判不存在意思自治问题，则可适用该条文第3条，确因政府及有关部门为防控疫情而采取行政措施导致，依法按照《合同法》第117条和118条的规定妥善处理。

12号案例：李培艳、莱州市永安路街道西关居民委员会追偿权纠纷

案号：(2018)鲁06民终268号

审理法院：山东省烟台市中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：关于“非典”期间扣减租赁费的争议。“非典”疫情，是突发的、不可预知的灾害。在“非典”期间，原告租赁的宾馆停止营业，造成经济损失是现实存在的，该损失是双方订立租赁合同时无法预计的，超出了“市场风险”的范围。因此适当减免租赁费符合情势变更原则，且有两委成员签字认可，对此应予认定。

二审法院认为：“非典”疫情系不可预知的灾害，上诉人李培艳承租的宾馆停业，造成经济损失是客观存在的，并有西关居委会两委成员签字确认，该损失超出了市场风险的范围，原审适用情势变更原则适当减免部分租赁费，于法有据。

原判简评：本案虽为追偿权纠纷，但涉及“非典”部分仍与（酒店）房屋租赁租金有关。法院以适用情势变更原则适当减免了部分租赁费。

1号文适用：可根据实际情况参考适用该条文第2、3、7等条文，以公平原

则酌情处理较为妥当。

13 号案例：襄垣县五阳新世纪有限责任公司、王树文与郭宏伟租赁合同纠纷

案号：(2018)晋04民终2272号

审理法院：山西省长治市中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：承租人使用了租赁物，按照《中华人民共和国合同法》第二百二十六条之规定，应按约定的期限支付租金 55 万元，《中华人民共和国合同法》第一百一十七条规定，“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。”本案承租人刚经营酒店不久，2003 年 4 月酒店抗击“非典”关门歇业，歇业 5 个月，2004 年 5 月许，酒店逢门前榆黄路拓宽改造，又歇业 5 个月，“非典”、榆黄路拓宽改造均是订立合同时不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，属不可抗力，不可抗力期间承租人没有经营收入，依法应免除承租人 10 个月租金 $11 \div 12 \times 10 \approx 91667$ 元。《中华人民共和国合同法》第二百三十一条规定，“因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金；因租赁物部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，承租人可以解除合同。”

二审庭审过程中，上诉人王树文提交了 2007 年 7 月 2 日襄垣县五阳新世纪有限责任公司的会议纪要一份，证明租赁合同的起止日期，会议同意王树文在非典期间和修路期间的费用予以减免以及 2006 年冬天桑拿部倒塌未经营的处理问题；证人张某的证言，证明其在 2008 年酒店停业后受雇在酒店负责看管，收到工资 10000 余元，酒店后来没再经营。上诉人襄垣县五阳新世纪有限责任公

司质证称，会议纪要真实性无法确认，不予认可；证人证言的真实性不予认可，即使其收到看管费，与本案无关。原审查明的事实正确，本院予以确认。

二审对一审判决予以维持。

原判简评：本案系（酒店）租赁合同纠纷。一审法院明确酒店抗击“非典”关门歇业属于不可抗力，并依法对因非典造成未经营期间的租金进行免除。

1号文适用：确因抗击疫情歇业的，可分别根据情况适用该条第2、3、4等条款，并对歇业期间的租金进行免除。

14号案例：西南商业大厦股份有限公司与云南省电影发行放映公司租赁合同纠纷

案号：（2004）昆民一初字第48号

审理法院：云南省昆明市中级人民法院

裁判要旨：

法院认为：根据《中华人民共和国合同法》第一百零七条“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”的规定，因被告未按双方约定缴纳租金，应承担相应的违约责任。双方在合同中约定2003年违约金为年租金80万元的50%，即40万元。由于2003年4月到6月全国遭遇“非典”影响，被告在经营影视业中受到一定影响，根据公平原则，酌情减免被告违约金10万元。

原判简评：本案系（场地）租赁合同纠纷。法院考虑了“非典”疫情的影响因素，并根据公平原则酌情减免部分违约金。

1号文适用：适用该条第2条由于疫情原因，应当根据公平原则处理。

15号案例：上海佰恒科技有限公司租赁合同纠纷

案号：(2004)沪一中民二(民)终字第1289号

审理法院：上海市第一中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：关于佰恒公司提出其拖欠租金系“非典”影响经营所致，应当免除或部分免除拖欠租金的违约责任的抗辩，鉴于“非典”不属法律所规定的不可抗力，佰恒公司上述拒绝支付租金的抗辩理由不能成立。

二审法院认为，上诉人佰恒公司与被上诉人新长宁公司签订的涉案两份租赁合同及补充条款系双方真实意思表示，合法有效，双方均应按约履行。因佰恒公司未按约支付租金，新长宁公司行使合同约定的单方解除权，书面通知佰恒公司解除涉案两份租赁合同，2003年11月4日双方还签订书面备忘录，对双方解除合同之事予以确认，并对搬迁过渡及支付欠租等善后事宜作了约定，故佰恒公司称新长宁公司解除合同未得到其认可，与事实不符，本院不予采信。佰恒公司主张其因“非典”逾期未支付租金不属违约，缺乏依据，本院不予支持。

原判简评：本案系房屋租赁合同纠纷。一审法院认为“非典”不属于法律所规定的不可抗力；二审法院虽未再次对“非典”是否属于不可抗力进行评价，但对于当事人提出的因“非典”逾期抗辩固缺乏证据而不支持。

1号文适用：可适用该文的第4条，当事人以不可抗力为由主张部分或全部免责责任的，仍应提供证据证明其已尽到通知义务，以减轻可能给对方造成的损失。

16号案例：大连鹏程假日大沐有限公司与大连正典表业有限公司房屋租赁合同纠纷

案号：(2013)辽审二民抗字第14号

审理法院：辽宁省高级人民法院

裁判要旨：

再审法院认为：关于鹏程公司与正典公司之间合同的解除是否系不可抗力
的原因所致问题。根据双方签订的《租赁酒店协议书》第一、四条的规定，正典
公司承租的系大连鹏程假日大酒店（简称假日大酒店）全部，租赁期间，作为增
项增加的蛇餐馆经营项目。协议签订后，正典公司注册成立了大连市西岗区阿六
蛇城酒店，并办理了《经营野生动物许可证》。假日大酒店的经营范围包括餐饮、
客房等，正典公司承租后，实际经营项目亦包括以上两部分。大连市林业局和工
商行政管理局下发的紧急通知，仅是停止野生动物的经营活动，受到影响的只是
正典公司的餐饮部分，客房经营仍可正常进行。此外，经调阅大连市西岗区阿六
蛇城酒店的工商档案，其经营范围为“中餐加工零售；烟、酒、饮料零售”，并
非专门从事野生动物的餐饮经营，野生动物经营活动的停止，只是对其餐饮经营
造成部分影响而不是全部，大连市西岗区阿六蛇城酒店还可以正常经营与野生动
物无关的其它中餐。由此可见，因“非典”疫情和政府有关部门因此而下发的停
止野生动物经营的通知，只是对正典公司的部分经营活动造成影响，尚不足以导
致其与鹏程公司之间的租赁合同“直接”或“根本”不能履行，本案的案情不符
合《最高人民法院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》中所指出的“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”的情形，故本案不能据此认定为双方合同的解除
系不可抗力的原因所致。

关于正典公司的行为是否构成违约解除合同问题。双方签订的《租赁酒店
协议书》第五条规定，“第一年租金，乙方（正典公司）在签约当日需一次支付

给甲方（鹏程公司）伍拾万元，剩余叁拾万元半年内一次支付”，双方的租赁起始时间为 2002 年 12 月 1 日，按照该时间节点计算剩余租金支付期间，正典公司应于 2003 年 5 月末止支付完毕剩余 30 万元租金，但其并未给付，违反了合同约定。且 2003 年 5 月末前，正典公司已实际停止了所租赁的假日大酒店的全部经营活动。《租赁酒店协议书》第九条规定，“双方任何一方违背了协议书的各项条款，均视为违约，并承担违约责任”。因此，正典公司没有按照合同约定期限支付租金，行为构成违约，应承担违约责任。虽然该协议第三条还规定，“乙方（正典公司）若提前终止承租，需承担金额为 50 万元人民币的经济责任赔付甲方（鹏程公司），”但正典公司在本案中的违约行为，毕竟与“非典”疫情的发生所导致的部分经营活动不能完全正常进行有一定的关系，且其自身也遭受了较大的经济损失，故违约金的数额应适当减少给付，结合本案的实际情况，酌定为 150000 元为宜。大连市中级人民法院二审改判正典公司不承担违约责任不当，本院予以纠正。

原判简评：本案系（酒店）租赁纠纷。“非典”疫情造成的不可抗力并非本案合同解除的主要原因，但考虑“非典”疫情因素，违约金的数额应适当减少给付，故法院酌情处理。属于按公平原则处理的体现。

1 号文适用：可参照适用该文第 7 条，租赁房屋因疫情防控暂时无法使用（于本案应为部分餐饮经营活动受到影响），可根据公平原则视情减免部分违约责任。

17 号案例：上海食好餐饮管理有限公司租赁合同纠纷

案号：（2005）沪一中民二（民）终字第 1285 号

审理法院：上海市第一中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：依法成立的合同，受法律保护。食好公司与银河宾馆就涉讼房屋所签订的租赁合同系双方的真实意思表示，且于法不悖，依法成立，应受法律保护。履约中，银河宾馆为避免或减少受“非典”影响可能造成经济损失而对宾馆实施大修理，致食好公司暂时停止使用涉讼房屋，并未构成违约，依照法律规定，食好公司可以主张停付租金及相关费用和延长相应租赁期限，但不能就此解除合同。食好公司诉请解除租赁合同，银河宾馆愿意解除租赁合同，双方合意，法院不予干涉，予以确认。

二审法院认为：依据本案查明的事实，银河宾馆在“非典”时期，因需装修而要求食好公司停业，属于合同履行过程中要求暂时中止履行的要约。食好公司对此并未提出异议，并按通知要求的时间停止了营业，所以应当认为食好公司同意银河宾馆停业装修的要求，双方对租赁合同的暂时中止履行达成一致。银河宾馆的行为不构成违约。但是，在食好公司并未对其为此遭受的损失表示放弃的前提下，银河宾馆应当予以补偿。根据食好公司在原审时的诉讼请求，该损失应当包括员工遣散费用、库存食品的损耗。食好公司虽然在原审提交了相应的证据证明上述损失的实际存在，但从证据效力上看，这些证据尚不足以证明食好公司主张损失金额的实际存在，所以本院酌情认定食好公司的上述损失为人民币 30,000 元，由银河宾馆予以补偿。

原判简评：本案系（宾馆）租赁纠纷。虽以“非典”疫情为由中止履行合同，但本案中止合同的原因仍为双方合意，体现意思自治原则。故“非典”疫情与本案裁判无关。

1 号文适用：本案应属于该文第 1 条所列情形，即疫情期间合同可以履行

的，鼓励合同继续履行。但最后双方经合意中止合同的履行，故体现了意思自治原则。

18 号案例：河南省洛阳市公路运输管理处、新华房地产公司与洛阳市新华房地产开发公司合同纠纷

案号：(2008)洛民终字第 2021 号

审理法院：河南省洛阳市中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：关于非典时期 6 个月的租金 188299.9 元应否由原告承担问题。2003 年 4-9 月发生在全国各地的非典属非常时期，在此期间，原、被告均遭受到了经济损失，按照法律规定的公平原则，其损失应由原、被告共同承担，故原告应按 188299.9 元的 50% 退还被告租金 94149.95 元。

二审法院再次确认：关于非典时期 6 个月的租金如何承担问题。2003 年 4-9 月发生在全国各地的非典属非常时期，在此期间，二上诉人均遭受到了经济损失，原审按照公平原则，其损失由双方共同承担，符合法律规定。

原判简评：本案系（宾馆）承包经营合同纠纷。判决确认了“非典”疫情影响的因素，并根据公平原则由双方共同承担损失，符合法律规定。

1 号文适用：可根据情况适用该条文第 2、3、7 等条文，并根据公司原则处理。

19 号案例：陕西瑞琦商贸有限公司与中国电信股份有限公司西安分公司及李元锋、程育民、李剑、谌建国、张瑞、张建英、章小忠房屋租赁纠纷

案号：(2014)西中民一终字第 00435 号

审理法院：陕西省西安市中级人民法院

裁判要旨：

二审法院认为：关于瑞琦公司反诉在租赁期间 2002 年 6 月至 12 月遇西安市北大街改造、钟楼修建地下盘道、修路围挡，2003 年 8 月至 12 月遇非典流行，2007 年 8 月 2 日遇钟楼地铁施工搭建围挡 3 年，造成其无法正常经营，主张要求电信公司分担经营损失的问题。考虑到本案的实际情况，根据公平原则，电信公司应酌情赔偿瑞琦公司 190 万元。瑞琦公司上诉要求赔偿经济损失 337 万元，本院不予全额支持。

原判简评：本案系房屋租赁合同纠纷。已将“非典”疫情影响作为考虑因素，并根据公平原则酌情处理。

1 号文适用：可根据情况适用该文的第 2、3、7 等条文，并根据公司原则处理。

20 号案例：惠州市国航汽车贸易有限公司、连万生与广西航空有限公司租赁合同纠纷

案号：(2007)桂民四终字第 1 号

审理法院：广西壮族自治区高级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：关于“非典”期间租金及特派员工资该如何减免的问题。原、被告双方签订的《航空大厦财产租赁合同》、《航空大厦房屋租赁合同》及《补充协议》，是双方当事人真实意思表示，且不违反法律和行政法规的强制性规定，应属合法有效。合同对原告承租被告房屋、财产的租金及特派员工资标准作了明确约定。“非典”事件发生后，有关部门虽发布了一些针对相关行业的优惠措施，但没有确定“非典”事件属于不可抗力因素，各地针对相关行业的优惠

措施也无统一标准。原、被告双方曾就“非典”期间减免原告租金及特派员工工资问题多次协商无果。被告同意免除原告2003年5—7月3个月的特派员工工资及减半收取此3个月的租金，而原告要求被告免除此3个月的租金及特派员工工资，并减半收取复业期间的租金及工资。双方当事人未能就租金及特派员工工资的减免达成新的协议，原告应按原合同约定的数额支付租金及特派员工工资，其提出的减免方案未得到被告的认可，亦无合同及法律依据，不予支持。被告自愿减免原告部分租金及特派员工工资，是其自行放弃权利的行为，未违反法律、法规的规定，予以支持。

二审法院认为：情势变更是指因不可归责于当事人的原因，使合同赖以成立的基础或环境发生当事人预料不到的重大变化，若继续维持合同原有效力则显失公平，受不利影响的一方当事人有权请求变更或解除合同的法律制度。上诉人承租广升公司航空大厦从事酒店经营，双方签订的《航空大厦财产租赁合同》、《航空大厦房屋租赁合同》及《补充协议》，是当事人真实意思表示，未违反法律和行政法规的强制性规定，合法有效，对合同双方具有约束力。“非典”这一突发事件的发生，虽然给酒店业的经营造成一定的影响，但不能必然导致上诉人承租大厦经营酒店目的的落空，上诉人申请停业是其经营策略而非“非典”导致的必然结果。故“非典”对上诉人与广升公司之间租赁合同的履行基础不构成实质影响，不能成为可变更或解除租赁合同的情势变更状况。而即使“非典”对租赁合同的履行构成情势变更，上诉人有权要求的是对合同作合理的变更，以体现公平原则。经双方协商，广升公司已经减收上诉人因“非典”停业三个月期间的一半租金并免除派驻人员的全部工资，已合理分担了“非典”事件对上诉人经营带来的不利影响，体现了公平的原则。相反，如果免除上诉人“非典”三个月期

间全部租金，其实质是让广升公司承担“非典”所致的全部不利后果，反而有失公平。故上诉人认为被上诉人应当免除“非典”三个月期间全部租金的上诉请求于法无据，本院不予支持。

原判简评：本案系房屋租赁纠纷。二审法院将“非典”疫情影响视为情势变更并进行分析，并认为不必然导致承租大厦经营酒店目的的落空。最终仍将出租方自愿减免部分租金及工资的行为认定为对自身权利的行使。实质遵循了意思自治原则。

1 号文适用：若非出租方自愿放弃部分权利，则可参考该文第 3 条规定，确因政府及有关部门为防控疫情而采取行政措施导致的，可以主张减免相关法律责任。

21 号案例：原告宝鸡市住房和城乡建设局金台直管公房管理所诉被告李小平房屋租赁合同纠纷

案号：(2017)陕 0303 民初 2854 号

审理法院：宝鸡市金台区人民法院

裁判要旨：

法院认为，对于被告辩称的对于拆迁、非典、地震给被告造成的损失，原告应给予补偿或免除租赁费，及被告已向原告支付 2 万余元物业费和被告为维修涉案房屋花了 17 万元，原告承诺给被告从租费中扣除的意见，原告均不予认可，被告亦未提供证据证实，故本院对该辩称意见不予采信，该费用待原告有证据时可另行起诉。

原判简评：本案系房屋租赁纠纷。本案因未提供证据证实，故未将“非典”疫情作为补偿或减免的因素考虑。

1号文适用：可根据该条第4条规定，以不可抗力为由主张部分或者全部免除责任的，仍应提供证据证明其已尽到通知义务，以减轻可能给对方造成的损失。本案因未提供证据证实，故无法取得减免。

22号案例：北京明园大学与北京林业大学合同纠纷

案号：(2015)一中民(商)终字第3438号

审理法院：北京市第一中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：明园大学与林业大学成人教育学院在2002年11月20日签订的《协议书》是双方的真实意思表示，未违反国家法律和行政法规的强制性规定，应属有效。由于2003年春季北京爆发“非典”疫情，林业大学成人教育学院没有招收2003年9月入学的学生，故《协议书》并未得到履行。此后，明园大学与林业大学成人教育学院另行签订《西三旗教学基地租赁合同》，双方以租赁合同的形式变更了合作方式。故《协议书》未履行的原因并非林业大学成人教育学院违约所致，明园大学投入到育新苑基地的费用所产生的投资风险不应由林业大学承担。此外，根据法律规定，当事人向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效为二年，明园大学应在诉讼时效内向林业大学主张权利。自《协议书》有效期后的2005年7月至明园大学提起本案诉讼，已超过二年诉讼时效期间，本院对明园大学的诉讼请求，不予支持。

二审法院对上述一审法院判决的事实。

原判简评：本案系房屋租赁合同。因诉讼时效原因未支持，且“非典”疫情对案件事实也不产生影响。

1号文适用：本案《协议书》未能得以履行本可以适用该条第9条之规定，

确因受疫情影响而致使《协议书》约定的招生计划无法完成而请求解除。

●属于建设工程类案例，其中主要涉及工期延误的认定，还有相关违约责任方面的认定。

23 号案例：新乡市恒升房地产开发有限公司与河南六建建筑集团有限公司建设工程施工合同纠纷

案号：（2007）新民二初字第 010 号

审理法院：河南省新乡市中级人民法院

裁判要旨：

法院认为：关于本案的违约问题。本工程延期交工是不争的事实，双方争议的焦点之一在于究竟是谁违约造成延期交工。根据双方提供的材料，法院认为，本案工程之所以延期交工，有各方面的因素，对恒升公司而言，有不能及时供应材料、未办理施工许可证等因素；对省六建公司而言，有管理不善、组织不力等因素；客观上又有 2003 年的“非典”影响正常施工等因素，由于双方不能提供明确的证据证明延期交工是一方造成的，应当认定双方对延期交工都有一定的责任，因此，双方要求对方承担违约责任并赔偿经济损失的诉讼请求本院均不予支持。

原判简评：本案系建设工程施工合同纠纷。对“非典”疫情影响的因素给予了考虑，但考虑双方均存在责任，故未对“非典”疫情影响作出单独的评价。

1 号文适用：可根据实际情况适用该文的第 5、6 条，提出工期顺延。

24 号案例：南京机电产业（集团）有限公司与被上诉人江苏平潮建筑安装工程

股份有限公司建设工程施工合同纠纷

案号：(2019)苏01民终6726号

审理法院：江苏省南京市中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：平潮公司主张工期迟延的主要原因是机电公司分包项目的施工单位延误工期、应由机电公司履行的事项迟延、发生“非典”。……并且，平潮公司提供了多份通过机电公司、监理催促分包项目施工单位加紧施工的证据。故平潮公司主张05-08幢分包项目的施工导致平潮公司延误工期，予以采信。2003年上半年的“非典”疫情系突发情况，对正常的生产、生活秩序确有不不利影响，平潮公司主张疫情是导致工期迟延的原因之一，予以采信。

二审法院认为：关于平潮公司施工是否延误工期及承担违约责任的问题，因机电公司对案涉工程多个项目进行了分包，分包的塑钢门窗、进户门、阳台栏杆、屋面防水等工程施工单位提交的分项工程验收申请时间均在合同约定的竣工日期之后，且平潮公司在一审中提供了多份通过机电公司、监理单位催促分包项目施工单位加紧施工的证据，结合2003年上半年的“非典”疫情对正常施工的影响，故上诉人机电公司关于平潮公司施工延误工期应承担违约责任的上诉主张，没有事实依据，本院不予支持。

原判简评：本案系建设工程施工合同纠纷。部分考虑了“非典”疫情是导致工期迟延的原因之一。

1号文适用：可根据实际情况适用该文的第5、6条，提出工期顺延。

25案例：上海亿申企业发展有限公司与广东省第二建筑工程公司建设工程施工合同纠纷

案号：(2005)沪一中民二(民)终字第1755号

审理法院：上海市第一中级人民法院

裁判要旨：

法院认为，上诉人提出的逾期竣工违约金问题，由于系争工程增加了暗浜、变电所等多项工程，且存在停电停水、非典等因素，工程延期104天尚属合理，故原审判决对上诉人提出的要求被上诉人承担逾期竣工违约金的反诉请求不予支持，并无不当，本院予以维持。

原判简评：本案系建设工程施工合同纠纷。部分考虑了“非典”疫情对工程延期的影响因素。

1号文适用：可根据实际情况选择适用该文的第4、5、6条，提出工期顺延或相关的减免责任。

26号案例：周口金汇置业有限公司、漯河金汇建筑装饰工程有限公司与李国际 建筑工程合同纠纷

案号：(2008)周民终字第1252号

审理法院：河南省周口市中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：漯河金汇公司辩称李国际已超出竣工日期，按合同约定，超一天罚500元，因为在庭审中李国际提供有停复工报告，停复工报告上显示停复工日期已由周口金汇公司、漯河金汇公司同意并批准，且停工时正赶上国家“非典”时期，工期应当相应顺延，故周口金汇公司、漯河金汇公司就李国际延误工期的抗辩事由证据不足，不予采信。

二审法院认为：关于李国际施工是否超期的问题，按合同约定，超一天罚

500 元，一审中李国际提供了由周口金汇公司、漯河金汇公司同意并批准的停复工报告，且停工时正赶上国家“非典”时期，工期应当相应顺延，而且漯河金汇公司也未及时支付工程款，存在违约行为，施工期限也应相应顺延，因此漯河金汇装饰公司要求李国际承担延误工期责任的上诉主张证据不足，不予支持。

原判简评：本案系建设工程施工合同纠纷。考虑了“非典”疫情对工程延期的影响因素。

1 号文适用：可根据实际情况适用该文第 5、6 条，提出工期顺延。

27 案例：青岛通力建设劳务有限公司与青岛一建集团有限公司建设工程施工合同纠纷

案号：(2014)青民一终字第 1069 号

审理法院：山东省青岛市中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：2003 年因众所周知的“非典”影响工期系不可抗力，而且涉案工程存在大量的一建公司施工人员签字确认的设计变更也是造成工期拖延的原因。因此，一建公司关于对通力公司拖延工期的处罚一审法院不予认可。

二审法院认为：通力公司虽然确实存在工程实际施工时间超出合同约定施工时间的情况，但工程的施工进度等均由一建公司负责，且涉案工程还有其他分包人并存在大量的一建公司施工人员签字确认的设计变更，均是造成工期拖延的因素。此外，一审判决中所提到的 2003 年“非典”对施工工期所造成的不可抗力的影响，亦是不可忽视的因素。因此，在一建公司不能证明通力公司存在提供劳务作业人员、施工机具等方面的问题而造成了工期拖延的情况下，一建公司主张通力公司拖延工期的处罚，不应得到支持。

原判简评：本案系建设工程施工合同纠纷。考虑了“非典”疫情对工程延期的影响因素。

1号文适用：可根据实际情况适用该文的第5、6条，提出工期顺延。若选择适用第4条规定以不可抗力为由主张部分免除责任的，仍应提供证据证明其已尽到通知义务，以减轻可能给对方造成的损失。

28号案例：温岭市××工××司与被上诉人陈××建设工程、陈××与温岭市××工××司建设工程分包合同纠纷

案号：(2008)浙民一终字第255号

审理法院：浙江省高级人民法院

裁判要旨：

关于陈××是否应承担工期延误违约金107万元问题。工程于2003年2月9日开工，2005年1月18日经竣工验收合格，实际总天数709天，已超过双方合同约定的工期538天。原审法院根据项目部、监理单位等证明，以及施工期间发生“云娜”、“非典”等不可抗力及停电等事由，认定陈××并未延误工期，并无不当。温岭××建要求陈××承担工期违约金，缺乏依据，本院不予支持。

原判简评：本案系建设工程分包纠纷。根据相关证明能够确定“非典”疫情属于不可抗力事件，并对工程延期造成了影响。

1号文适用：可适用该文的第4、5等条文，确因疫情防控需要，并以不可抗力为由主张权利，通过项目部、监理单位等证明以尽到通知义务等。

29号案例：上海祥龙建筑装饰工程有限公司与路易里欧生物科技（上海）有限公司建设工程合同纠纷

案号：(2009)沪一中民二(民)终字第2362号

审理法院：上海市第一中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：关于祥龙公司提出从 2003 年 4 月 26 日到 2003 年 8 月 4 日非典时期的停工损失的赔偿问题，根据双方合同第 39 条约定，因不可抗力事件导致的费用，承包人机械设备损坏及停工损失，由承包人承担。故祥龙公司主张非典时期的停工损失，法院不予支持。

二审法院认为：祥龙公司上诉要求路易里欧公司承担非典期间的部分停工损失，然而双方合同第 39 条明确约定，因不可抗力事件导致承包人机械设备损坏及停工损失，由承包人自行承担，故祥龙公司要求路易里欧赔偿非典期间的停工损失显然不符合双方合同的约定，该上诉请求本院不予支持。

原判简评：本案系建设工程合同纠纷。虽“非典”疫情影响可作为不可抗力事件对待，但本案中由于双方合同已约定“因不可抗力事件导致的费用……由承包人承担”。故根据当事人意思自治原则，有约定从约定，未将“非典”疫情不可抗力事件作为免责理由。

1 号文适用：虽双方合同已约定“不可抗力事件导致的费用仍由承包人承担”，但根据该文第 2、3、4 等条文仍可及时主张变更。

30 号案例：中国建筑工程总公司与沈阳新松机器人自动化股份有限公司建设工程施工合同纠纷

案号：(2003)沈民(4)房初字第 5 号

审理法院：辽宁省沈阳市中级人民法院

裁判要旨：

法院认为：关于原告提出由于被告违约，要求赔偿劳务人员在抗击非典时期的生

活费、窝工工资、遣散费及施工机具撤离费。法院认为，原告主张上述损失，其未能在举证期限内提供证据，本院无法确认损失数额，故本院不予支持。

原判简评：本案系建设工程合同纠纷。涉及因违约造成的实际损失赔偿，但因未能在举证期限内提供证据而未获支持。本案事实上与“非典”疫情并无关联。

1 号文适用：无可适用条文。因并未就有关损失保留相关的证据。

31 号案例：开封市兴杰房地产开发有限公司与开封市教育建筑工程公司建设工程施工合同纠纷

案号：(2010)汴民终字第 1073 号

审理法院：河南省开封市中级人民法院

裁判要旨：

法院认为：非典疫情并不是对所有合同的履行都有影响，如果不影响合同正常履行，非典就不能被视为不可抗力。教育公司对其主张的三种情形的出现，是否造成在建工程必须全面停工、部分停工或不能以正常效率施工的情况，均未提交有效证据证明。另外，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。教育公司未提交有效证据证明其履行了告知义务。对此，其应承担举证不能的后果。

原判简评：本案系建设工程施工合同纠纷。“非典”疫情并不是对所有合同的履行都有影响，如果不影响合同正常履行，“非典”就不能被视为不可抗力。且主张权利一方也未及时履行通知义务。

1 号文适用：可适用该条第 1 条，疫情期间合同可以履行的，鼓励合同继续履行，当事人主张解除合同的，一般不予支持。且根据该条第 4 条规定，当事人

以不可抗力为由主张部分或者全部免除责任的,仍应提供证据证明其已尽到通知义务,以减轻可能给对方造成的损失。

32 号案例：洛阳台兴建筑安装工程有限公司与洛阳有色金属加工设计研究院建设工程施工合同纠纷

案号：(2010)豫法民再字第 00024 号

审理法院：河北省高级人民法院

裁判要旨：

再审法院认为：关于非典、暴雨与工期关系问题。《施工合同》中对不可抗力的约定属于概括性约定,应做广义解释,非典对人员、材料购买等造成的影响以及暴雨对室外施工的影响的确影响了工程的进度,且二者均属于台兴公司与有色院在签订合同时不可预见的因素,因此,对台兴公司认为非典、暴雨构成不可抗力的主张,本院予以采纳。

原判简评：本案系建设工程施工合同纠纷。法院将“非典”疫情作为不可抗力予以认定并判决,符合法律规定。

1 号文适用：可适用该文的第 4 条规定,但仍应提供证据证明其已尽到通知义务,以减轻可能给对方造成的损失。

•属于房屋交易类纠纷,主要涉及“非典”疫情所造成的逾期交房违约责任、及给施工成本增加产生的影响等

33 号案例：周建康与嘉善莱茵达置业有限公司一审

案号：(2004)善民一初字第 402 号

审理法院：嘉善县人民法院

裁判要旨：

法院认为：合同是当事人之间设立、变更、中止民事关系的协议。依法成立的合同，受法律保护，本案双方争议的焦点，为房屋逾期交付及因“非典”等各种原因所造成的后果，是否应承担违约责任。根据双方所签订的合同，原告向被告购买房屋并按约支付房款，被告将原告所购买的房屋按约交付给原告，是双方当事人的真实意思表示，为此合同依法有效。庭审中，被告认为，造成房屋逾期交付是由于受“非典”的影响，因而在工程方面采取了人员分散管理施工的办法，使工程速度缓慢以及市政配套设施的延误等原因所致，属不可抗力因素，不应承担违约责任的理由，与事实相符。根据《中华人民共和国合同法》第一百一十七条规定，所谓不可抗力，是指不能预见，不能避免并不能克服的客观情况。众所周知，2003年上半年，因发生“非典”使各方面的工作在不同程度上受到了一定影响。本案被告亦不例外，在工程建设上，为分散人员施工，造成了工期延期，是在情理之中。

原判简评：本案系房屋买卖合同纠纷。法院将“非典”疫情认定为不可抗力，并根据《合同法》第117条规定予以处理，符合法律规定。

1号文适用：案涉在工程建设方面所采取的人员分散管理施工方法，若确系因执行疫情防控需要，可适用该文第5条规定一般可以顺延工期；或因劳动者返程迟延等与疫情相关原因导致工期延误的，也可根据第6条申请顺延。

34号案例：孙秀艳与沈阳新中城房产开发有限责任公司房屋买卖合同纠纷

案号：(2005)沈民(2)房终字第799号

审理法院：辽宁省沈阳市中级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：孙秀艳与新中城公司签订的《协议书》、《商品房买卖合同》均系双方平等、自愿，是双方真实意思表示，故两份协议合法有效。双方应依约履行。但孙秀艳提出新中城公司逾期交房系违约行为不能成立，其交房时间仍在合理期限内，因为：第一，双方签订协议书（预售合同）时，工程刚进入施工期，不能要求新中城公司对未来发生的不可能预知的事件产生预见；第二，虽然本市不是“非典”疫区，但全国统一实施的关于防治“非典”的措施确实影响了我市正常的生产、生活和工作秩序；第三，实施防治“非典”措施的期间正是工程的主施工期；第四，虽然新中城公司未向孙秀艳说明因“非典”可能要造成延期交房，但这一事件不仅为新中城公司一方所知，孙秀艳对此是知情的，而且孙秀艳的知情不需要通过新中城公司的告知行为来实现；第五，本市严格执行防治“非典”的措施近两个月，新中城公司延期交房 35 天仍属合理时限内。

二审法院认为：关于新中城公司是否应给付孙秀艳逾期交房违约金的问题。

《中华人民共和国合同法》第 8 条规定：“依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同，受法律保护。”本案中，孙秀艳的合同义务是按照约定交付购房款，新中城公司的合同义务是按照约定期限交付商品房。孙秀艳已按照有效的《协议书》和《商品房买卖合同》的约定按时将购房款全部交付给了新中城公司，新中城公司亦应当按照《协议书》和《商品房买卖合同》约定的期限将商品房交付给孙秀艳。现新中城公司逾期交房 35 天，表明其在交付房屋方面存在违约行为，其应按照合同约定的违约责任向孙秀艳给付违约金 6228.00 元（计算方式： $355930 \times 0.5\% \times 35$ ）。至于新中城公司提出的“非典”疫情属于不可抗力，应免除新中城公司违约责任的问题。虽然 2003 年春夏之间我国爆发“非典”疫情，

但新中城公司在与孙秀艳签订《协议书》时(2003年6月21日)应当预见“非典”疫情可能对其正常施工造成影响,但其仍然在《协议书》中约定在2003年9月底将商品房交付孙秀艳,且新中城公司自认“2003年9月初,工程基本完工,只差验收”,其在2003年9月28日与孙秀艳签订的《商品房买卖合同》亦约定“交房日期为2003年9月30日前”,表明“非典”疫情并未对其交付房屋造成影响,故在本案中不能免除新中城公司承担全部逾期交房的违约责任,所以新中城公司的此项上诉主张,本院不予支持。因此,原审根据《最高人民法院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]第3条第1款第3项“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”的规定,确定新中城公司与孙秀艳对逾期交房各自承担50%的损失不妥,应予纠正。

原判简评:本案系房屋买卖合同纠纷。一审法院对“非典”疫情影响予以考虑,并认定新中城公司延期交房属于合理时限内。但二审法院根据查明的事实,认为“非典”疫情并未对其交付房屋造成影响,不能免除新中城公司承担全部逾期交房的违约责任。本案虽涉及“非典”疫情是否属于不可抗力的判断问题,但最终仍以“非典”疫情与本案逾期交房违约行为无关为由进行了裁判。

1号文适用:本案二审认定事实部分与该文第5条规定较为类似,即疫情防控期间订立合同,且防控未发生实质性变化,当事人以疫情防控为由主张顺延工期,一般不予支持。《商品房买卖合同》签订时间在疫情爆发之后,且疫情并未对其交付房屋造成影响,故本案不能免除开发商逾期交房违约责任。

35号案例:太原吉祥房屋开发有限公司与太原市地方税务局合同纠纷

案号：(2015)晋民终字第403号

审理法院：山西省高级人民法院

裁判要旨：

一审法院认为：关于太原地税是否应当承担楼房建设期间因非典疫情政府要求对民工补贴款的问题。依据吉祥公司与安阳昌泰建筑安装有限公司签订的《补充协议》，结合吉祥公司向安阳昌泰建筑安装有限公司付款情况，能确定吉祥公司非典疫情之后支付给安阳昌泰建筑安装有限公司的400万工程款中，包括有非典疫情、钢材涨价、超计划完成工程进度、工地失火等项因素，该院酌定非典疫情给民工的补贴款为100万，太原地税应当按政府要求适当承担楼房建设期间因非典疫情支付给民工的补贴。

二审法院认为：关于因非典疫情补贴吉祥公司100万元的问题。经查，山西省人民政府晋政办发[2003]20号关于进一步做好建筑工地农民工非典型肺炎预防控制工作的通知》中明确要求，切实改善农民工生活工作条件……。原审法院在考虑非典疫情，钢材涨价、超计划完成工程进度、工地失火等情形后，结合吉祥公司共追加支付给安阳昌泰建筑安装公司400万元之事实，酌定由太原地税适当承担非典期间给建设工人100万元补贴亦无不妥，对此判项予以维持。

原判简评：本案系房屋置换所产生的合同纠纷，案涉因“非典”疫情而增加的建工成本上涨，法院考虑了“非典”疫情影响因素，并根据公平原则酌情成本的分担。

1号文适用：可适用该文第3条确因政府有关部门为防控疫情而采取行政措施导致，如案件中涉及的山西省人民政府晋政办发[2003]20号《关于进一步做好建筑工地农民工非典型肺炎预防控制工作的通知》可作为主张减免法律责任

的理由，并按照《合同法》第 117 条和第 118 条的规定妥善处理。

★**特别说明:**鉴于“新冠”疫情仍处于高发态势，后续发展形势并不十分明朗。我们所掌握及能够使用的查询工具的局限性等原因，目前所能够查询的相关公开判例可能并不全面，且“非典”与“新冠”两种疫情在感染人数、传播范围、传播速度、政府采取措施手段及后续影响程度等方面均存在差别，故相关已有判例的参考价值有限，本文分析仅供参考。在遇到具体诉讼案件时，因影响案件走向的个体因素繁杂，对于具体案件的应对方案建议咨询专业律师。

- 附：1、[《最高人民法院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》](#)（现已失效但可作为参考）；
- 2、[《正确处理“非典”疫情构成不可抗力免责事由案件》](#)
- 3、[浙高法民一【2020】1号通知《关于规范涉新冠肺炎疫情相关民事法律纠纷的实施意见（试行）》](#)

ⁱ 不可抗力：《民法通则》第 153 条：“本法所称的‘不可抗力’，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。《合同法》第 118 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。”《民法总则》第 180 条：“因不可抗力不能履行民事义务的，不承担民事责任。法律另有规定的，依照其规定。不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。”

ⁱⁱ 情势变更：《合同法司法解释二》第 26 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”。

ⁱⁱⁱ 公平原则法条：《合同法》第 5 条当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务。