

建筑房地产企业疫情后复工法律提示

作者|周朝魁律师团队

2020年2月9日，杭州市住建局发布《杭州市建设工程项目严格疫情防控有序复工导则》，对允许复工工程及项目按时间顺序做出了明确安排：2月10日起，重点民生工程(含市政重点工程、轨道交通工程、亚运项目、省市重点工程等)及其混凝土生产、渣土运输等必要配套企业；2月15日起，安置房建设等一般民生工程；2月20日起，具备条件的其他工程(包括房地产等建设工程)。对复工条件也做出了明确的要求：项目要编制项目疫情防控方案和项目复工生产方案；制定项目落实疫情防控责任的承诺书等等。随着相关建筑房地产企业的陆续复工，涉及合同履行、复工复产、劳动用工、及建筑房地产应诉维权等方面急需面对的法律问题，本团队律师进行了简单的归纳并提示如下：

一、合同履行

(一) 新型冠状病毒肺炎是否适用不可抗力或者情势变更

解析：

根据《中华人民共和国合同法》第117条规定，本法所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

同时根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》第26条规定：“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。”

此次新型冠状病毒肺炎疫情在订立合同时是无法预见的，且此次疫情的影响巨大，对建筑企业的工期、人员安排、材料设备的采购等都将产生非常不利影响，这些不利影响不属于正常的商业风险范畴，如不作变更，对建筑和房地产企业明显不公平。

提示：

浙江省住建厅出台支持企业发展18条措施(以下称“18条措施”)提出“支持企业妥善处理工期延误。建设单位和施工企业、工程总承包企业可依法适用不可抗力有关规定，妥善处理因疫情防控产生的工期延误风险，根据实际情况合理顺延工期。”。说明浙江省建筑企业面临疫情导致的工期延误问题，可以引用不可抗力规定予以解决。

同样面对因疫情造成的人工、材料、机械等价格发生重大变化的，18条措施也提出：“.....建设单位和施工企业、工程总承包企业可根据实际情况适用情势变更”。说明除引用不可抗力规定外，还可根据实际情况适用情势变更等不同的法律规则处理疫情产生的具体问题。

在实际适用中可以参考《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）通用合同条款第17.3.2款约定：“不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增加和（或）工期延误等后果，由合同当事人按以下原则承担：

1. 永久工程、已运至施工现场的材料和工程设备的损坏，以及因工程损坏造成的第三人人员伤亡和财产损失由发包人承担；
2. 承包人施工设备的损坏由承包人承担；
3. 发包人和承包人承担各自人员伤亡和财产的损失；
4. 因不可抗力影响承包人履行合同约定的义务，已经引起或将引起工期延误的，应当顺延工期，由此导致承包人停工的费用损失由发包人和承包人合理分担，停工期间必须支付的工人工资由发包人承担；
5. 因不可抗力引起或将引起工期延误，发包人要求赶工的，由此增加的赶工费用由发包人承担；
6. 承包人在停工期间按照发包人要求照管、清理和修复工程的费用由发包人承担。”

当然，如果合同明确约定了因不可抗力造成停工的具体损失计算方式的，发包人与承包人均应当按照合同约定来执行。但是，在本次疫情可作为不可抗力的情况下，建筑企业仍有义务采取措施避免工期的进一步延误。可采取的具体措施还包括：

1. 积极协调补足相关劳务人员；
2. 在原材料设备供应商受影响无法及时供货情况下，积极寻找可替代的供应商；
3. 在本企业项目管理人员因感染等情况无法及时到岗情况下，与发包人协商更换相关管理人员等措施。

（二）如何应对其他各类合同产生的法律风险

解析：

因疫情防控、减少人员流动的需要，建筑房地产企业的生产经营活动基本暂停，由此导致相关业务合同约定的内容需进行变更。除建设工程施工合同外，相关企业签署的合同还包括设计等咨询类合同，物料等采购类合同，销售代理、广告等营销类合同，疫情对上述合同的履行时间、履行内容等亦会产生一定影响。房地产企业及其他合同当事人均有权在一定条件下免除履行合同的责任，提出变更或解除合同的主张。

提示：

就部分对时效性要求较高的合同，且合同仍具备继续履行可能性的，建筑房地产企业在复工后要积极与合同相对方进行沟通，对受疫情影响的相关条款重新协商，或依据法律规定、合同约定等解除合同。

二、复工复产

（一）企业复工复产时间及复工前应当注意的问题

解析：

依据 2020 年 2 月 8 日发布的《杭州市企业复工疫情防控工作导则》，杭州市内除民生工程外，其他房地产开发企业和建筑业企业的复工日期均从 2 月 20 日起。同时各复工企业应当做到在复工前符合“六个到位”（主体责任落实到位、防控方案制定到位、员工信息排查到位、联防联控机制到位、防控物资准备到位、安全生产保障到位）。且在向数字平台申报核准后方可复工。

提示：

1. 建筑房地产企业在复工前一定要遵守当地行政主管部门的复工时间规定，并严格按照主管部门对复工申请、审核的要求，准备相应材料及物资，在通过主管部门审核批准后再进行复工。切忌未经审核或不按规定擅自复工。
2. 建筑房地产企业在复工前，必须注意是否已经具备了复工条件，如劳务人员和材料设备、项目管理人员是否已经可以上岗、工地现场的布置是否符合复工条件、各类手续准备是否已办妥当、工地附近道路是否畅通等，以上事项在复工前一定要反复检查确认。
3. 因建设工程往往涉及发包方、承包方、监理方等多方主体。在企业复工前需要多方积极协商，确定各方均已做好复工准备，且对复工日期已达成一致意见后再复工，避免后期各方因工期未协商一致而产生争议。

（二）企业复工后应当注意的问题

解析：

本次新型冠状病毒肺炎传染性强，且迄今为止疫情并未完全结束，仍存在复工后发生传染的危险。复工后，各建筑房地产企业也不能放松警惕，在复工过程中仍然需要随时注意。

提示：

建筑房地产企业在复工后，根据《杭州市企业复工疫情防控工作导则》，企业复工后需要做到“五个强化”（强化员工管理、强化就餐管理、强化卫生防护、强化宣传教育、强化应急预案）。因此，建设工程各方应当成立疫情防控协调机制，做好疫情防控管理。对施工人员和外来人员均应强化管控，如进行体温检测、日常消毒、防疫培训等。并做好应急处置工作，设立应急处置预案，根据具体情况及时设立内部隔离机制，防止整体工程因疫情再次停工。

三、劳动用工

（一）疫情停工期间劳务工人工资的发放

解析：

复工后建筑房地产企业需要面对停工期间的劳务工人工资如何发放问题。通常情况下，因为劳务工人的工资已经支付给劳务分包公司，停工期间的工资仍然应当按照劳务分包合同约定支付。但是仍有个别特殊情况需要注意。

提示：

1. 虽然劳务工人的工资由劳务分包公司支付，但是如果发生停窝工损失，导致劳务分包企业需向停窝工的工人发放工资的情况，建筑企业需要向劳务分包企业给付停工期间劳务分包工程款。并且在停工期间，如果因为工地看管等需要，部分劳务工人仍在出勤的，应当按照约定结合实际情况给劳务分包工人发放工资。
2. 项目管理人员工资一般由建筑或房地产开发企业发放，依据杭州市人力资源和社会保障局《关于做好新型冠状病毒感染肺炎疫情防控期间有关工作的通知》的规定：“企业因受疫情影响导致停工停产的，在一个工资支付周期内的，应按劳动合同规定的标准支付职工工资；超过一个工资支付周期的，可根据职工提供的劳动，按照双方新约定的标准支付工资，不得低于当地最低工资标准。企业没有安排职工工作的，应当按照不低于当地最低工资标准的80%支付职工生活费。企业因受疫情影响导致生产经营困难的，可以通过与职工协商一致采取调整薪酬、轮岗轮休、缩短工时等方式稳定工作岗位，尽量不裁员或者少裁员。”企业应当遵守上述规定。

四、建设工程

（一）疫情导致的工程延期问题

解析：

不仅行政部门强制规定不得开工会直接影响到工期，还存在道路封闭、劳务人员无法准时回工地、设备材料因疫情无法按时供应等各类特殊情况，都可能产生工程延期问题。除了上述企业发展 18 条措施规定的适用不可抗力等法律规则的同时。建筑房地产企业还同时需要做好工期顺延的申请和工程延期证据收集工作。

提示：

建筑企业应当在复工后及时通知涉及工程建设的各方主体复工的事实，并向发包方提出工期顺延的申请。由于此次疫情是众所周知的事情，就本次疫情的发生无须提供相关证明。但是，就本次疫情对工期影响的具体天数、影响程度等，建筑企业在复工后需要及时准备并提供相关证明，包括现场受疫情影响不具备施工条

件（如被封路、隔离等）、材料设备无法供应（如混凝土搅拌站受疫情影响未开工）、劳务人员受疫情影响无法或不愿意回工地上班等等方面。

（二）疫情导致的工程损失问题

解析：

疫情除了导致工程延期外，复工前的停工期也给建筑房地产企业带来包括劳务工资支出、材料设备损耗等相关损失。对于因抗疫、防疫而支出的额外费用以及因停工产生的其他损失，应首先依据相关合同对于损失承担的约定承担相应责任，对于合同未作约定的部分，建议由各方按照法律规定以公平原则友好协商、共担风险。

提示：

18 条措施提出“减轻建筑业企业资金负担。对在疫情严重地区新承揽业务的建筑业企业暂不收取农民工工资保证金。鼓励建设单位与施工企业、工程总承包企业加强互助，合理分担停工损失，协商提高工程款支付比例，加快工程款支付进度。”

所以在复工前，施工单位应积极做好复工准备，摸排农民工返流到岗情况、人员缺位情况和机械材料储备情况，及时做好人员、材料的调整安排工作，采取合理措施防止损失进一步扩大。还要统计与本次疫情中产生的合理损失（包括停工损失、人材机价格上涨等）、工期延误情况，并积极搜集相关资料，固定相关证据，以充分保护自身合法权益。在复工后，施工单位应及时通过书面文件方式就本次疫情中产生的合理损失、工期延误情况与施工单位进行友好协商并签署补充协议，以便根据施工进度安排其他事宜。

（三）疫情导致人工、材料、设备价格上涨的问题

解析：

本次疫情来势凶猛，除了建筑房地产企业外，其他各类材料、设备生产企业也都处于停工状态，因此建筑材料和设备的价格在工程复工后必然会出现一定程度的上涨。并且因各地防疫措施限制，导致劳务人口流通停滞，劳务工人的工资也会有所上涨。这种情况下，复工后企业的建设工程各项成本也直接受到了影响。

提示：

18 条措施进一步规定，“依据《浙江省建设工程计价依据（2018 版）》中‘5%以内的人工和单项材料价格风险由承包方承担，超出部分由发包方承担’的原则合理分担风险。疫情防控期间继续施工的项目，可在工程造价中单列疫情防控专项经费，按照每人每天 40 元的标准计取。建设工程造价管理机构要加大人工、材料价格的采集、测算、调整频率，及时发布市场价格信息和价格预警，为合理确定和调整工程造价提供依据。”

如果复工后各类建设成本价格上涨确实是由于疫情导致的，企业还可以参照以下角度考虑处理方式：

1. 如果价格涨幅在建设工程施工合同约定的调价范围内，双方可以直接依照合同约定对人机材价格进行调整。

2. 如果双方合同约定了固定价格，人机材的价格涨幅不影响工程款支付，则正常幅度内的价格涨幅，承包方仍需自己承担。但是如果出现价格极不合理的涨幅，超出承包方预期。承包方此时可以适用情势变更原则，要求变更相应价格条款。
3. 如果人机材价格的涨价是多种因素共同导致，承包方因此承担了不合理的过高损失却无法适用情势变更原则，可以提出要求依照公平原则，由发包方承担部分价格涨幅造成的损失

五、房地产企业房屋销售

（一）房屋逾期交付问题

分析：

疫情导致春节后建筑房地产企业复工时间推迟，对于房地产开发企业来说最大的影响莫过于交房时间的延迟，无法按时向购房者交付房屋。或者交房时间在疫情期间、复工前，此时房地产开发企业也无法按时交付房屋。因为逾期交房引发一系列房屋买卖合同违约，可能导致房地产企业遭受损失。

提示：

在疫情期间，房地产开发企业应当及时留存本次疫情中己方不得已需要延期交房情况的相关证据，如存在确诊或疑似病例导致工地被隔离、因疫情造成人工短缺，因交通管制造成原材料短缺等免责事由，以充分保护自身合法权益。同时也要采取合理措施防止损失进一步扩大，在正常复工后，结合项目的实际情况，尽快重新合理确定房屋交付时间。另外，最重要的是房地产开发企业要及时通知或以公示等方式告知买受人并保存已书面告知的凭证。

（二）房屋逾期办证、登记问题

分析：

此次疫情不但导致建筑房地产企业复工推迟，各类房屋证件办理、登记的行政业务窗口开放时间也不断推迟。即使复工，也容易出现因为疫情期间的业务堆积，业务窗口工作量增加，无法顺利办结相关业务，影响房地产开发企业的办证、登记时间。还有因为疫情导致业主不能顺利配合、维修基金无法按时交纳、缴纳等各种其他因素导致房地产开发企业面临逾期办证风险。

提示：

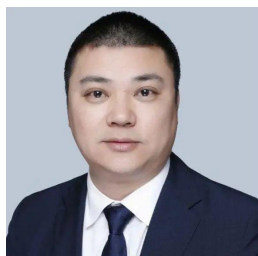
如果房地产开发企业因为自身原因导致无法按时办理房屋产证，与本次疫情并无因果关系，此时房地产开发企业应自行承担逾期办证的损失。

但是如果房地产企业因为疫情的直接或间接影响到办证的各个环节中的某个环节，导致无法按期办理产证。此时房地产企业需要及时注意到这些问题，在出现影响办证问题的同时，一方面要取得相应的证据，另一方面要及时向购房人书面

解释，防止由此引起的违约情形。并且在政府部门的相关业务恢复后，尽快办理产权登记手续，避免逾期办理产权登记的法律风险。

六、结语

疫情不解除，服务不停止。涉及建筑房地产企业复工后相关疫情防范、应诉维权方面的事务将不可避免，作为法律专业人士，我们将持续予以关注并给予及时提供专业意见和建议。而作为建筑房地产等企业更要积极应对疫情影响并配合相关行政部门做好防控措施，依法安排复工复产并注意法律风险的防范。相信困难总是暂时的，排除万难必能共克时艰。



周朝魁

北京大成（杭州）律师事务所高级合伙人
房地产建设工程业务部主任
杭州市律师协会公司专业委员会副主任

专业背景：浙江大学法律硕士

主要领域：建筑房地产、公司业务、投融资并购、资产重组及商事争议解决等

邮箱：chaokui.zhou@dentons.cn



吴名汉

北京大成（杭州）律师事务所 实习律师
周朝魁律师法务秘书

专业背景：太原理工大学法学院本科

主要领域：房地产建设工程领域

邮箱：1049736409@qq.com