

# 房屋租赁合同，能否以疫情为由解除？附法律分析及建议

2020-07-03



## 文章导读

农历2019年末，新型冠状病毒肺炎疫情在全国爆发，对国民的生产生活都造成了很大影响。目前我国的疫情已得到良好控制，但是由于疫情防控需要，全国各省市均采取不同程度的交通管制、人员限制流动等一系列措施。这些措施不可避免地影响到部分房屋租赁合同的正常履行，特别是商场、宾馆、餐饮等经营场地多为租赁使用的服务行业经营者。

那么作为承租方的经营者能否以新冠疫情为由，主张不可抗力而解除房屋租赁合同呢？



## 新冠肺炎疫情应属不可抗力

《中华人民共和国民事诉讼法总则》第一百八十条规定：“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。”

《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。”

## 笔者观点

“新冠肺炎疫情”爆发之突然，扩散之迅速，是众人始料未及的。尽管在我国严格的防控措施下，其蔓延势头得到了良好控制，但目前其他国家和地区的疫情防控形势依然十分严峻，属于突发性异常事件，不仅一般的当事人不能预见，医学专家也无法预见。

因此，“新冠肺炎疫情”是无法预见、不可避免、不能克服的客观存在，且与新冠肺炎疫情相似的“非典”已在司法实践中被认定为不可抗力事件，故本次的新冠肺炎疫情也应属不可抗力。

## 二 司法实践导向：准确适用不可抗力规则，鼓励合同履行，限制合同解除

最高人民法院印发《关于依法妥善审理涉新冠肺炎疫情民事案件若干问题的指导意见（一）》的通知中第三条规定：

（一）疫情或者疫情防控措施直接导致合同不能履行的，依法适用不可抗力的规定，根据疫情或者疫情防控措施的影响程度部分或者全部免除责任。当事人对于合同不能履行或者损失扩大有可归责事由的，应当依法承担相应责任。因疫情或者疫情防控措施不能履行合同义务，当事人主张其尽到及时通知义务的，应当承担相应举证责任。

（二）疫情或者疫情防控措施仅导致合同履行困难的，当事人可以重新协商；能够继续履行的，人民法院应当切实加强调解工作，积极引导当事人继续履行。当事人以合同履行困难为由请求解除合同的，人民法院不予支持。继续履行合同对于一方当事人明显不公平，其请求变更合同履行期限、履行方式、价款数额等的，人民法院应当结合案件实际情况决定是否予以支持。合同依法变更后，当事人仍然主张部分或者全部免除责任的，人民法院不予支持。因疫情或者疫情防控措施导致合同目的不能实现，当事人请求解除合同的，人民法院应予支持。

最高人民法院印发《关于依法妥善审理涉新冠肺炎疫情民事案件若干问题的指导意见（二）》的通知中关于合同案件的审理第五条规定：“承租房屋用于经营，疫情或者疫情防控措施导致承租人资金周转困难或者营业收入明显减少，出租人以承租人没有按照约定的期限支付租金为由请求解除租赁合同，由承租人承担违约责任的，人民法院不予支持。”

## 笔者观点

可见最高院对于实践中适用不可抗力规则的态度，是要求依法准确适用，严格把握适用条件。强调既要依法适用，又要避免规则滥用，积极鼓励交易，最大限度减少对正常经济秩序的冲击。

换言之，司法实践中更偏向于支持变更合同的请求，仅在满足特定条件的情况下允许解除合同。例如由于一定的季节性需求，继续履行关于

办展览、庙会预定场地等租赁合同，合同目的就不能实现，这种情况则应当允许解除合同。

### 三

## 解除租赁合同需证明合同目的无法实现

《中华人民共和国合同法》第九十四条之规定：“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：（一）因不可抗力致使不能实现合同目的……”

### 笔者观点

结合前文规定可知，以不可抗力为由要求解除房屋租赁合同的，并非必然导致合同免责解除，而是应当主要根据房屋租赁用途来确定房屋租赁合同目的是否确实无法实现，同时综合考虑合同履行期限、合同履行内容、疫情影响程度及因果关系等相关要素，于个案中具体分析。

例如：生产经营的商业性用房，承租人的合同目的是对租赁房屋的使用和收益，此时需要考虑的是停产停业的时间、营业收入的减少程度等。而自住型用途的租赁用房，承租人的合同目的则是取得对租赁房屋的使用权和居住权，对于非疫情高发区外，一般并不会造成合同履行的重大障碍。

可见，新冠肺炎疫情防控措施固然会对各类租赁合同的履行产生一定的影响，但还需承租方对于该影响致使合同目的不能实现的程度加以证明，若疫情仅仅只对合同目的的实现构成短暂性的阻碍，则不能依据不可抗力要求解除合同。只有在完全不能履行合同的情况，才能导致合同目的根本无法实现，从而满足解除合同的法定要件。

### 四

## 律师建议

### 01 及时通知，避免损失扩大

根据《合同法》第一百一十八条之规定，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。同时，依照《民法总则》中诚实信用原则的规定，当违约情形发生时，守约方亦负有防止损失扩大的义务，应当采取相关必要措施，防止损害进一步扩大。

### 02 积极协商，减少纠纷产生

当疫情切实影响到承租人合同目的的实现时，建议当事人首先寻求私力救济，减少纠纷产生，避免造成额外损失。同出租人进行协商，告知

其合同受疫情影响的相关情况（例如：对自身经营的影响或因疫情管制无法居住租赁房屋的期限等），由双方协商处理房屋租赁合同，尝试订立补充协议。若协商不成，无法达成一致，建议承租人仍先行履行租金缴纳义务，避免己方因租金缴纳不及时而承担不必要的违约责任，而后再通过诉讼进行救济。

### 03 证据留存，预防纠纷风险

合同订立、履行过程中难免会有纠纷产生，故为了防范可能存在的诉讼风险，建议当事人在订立、履行合同过程中有意识地收集、留存证据（例如，政府采取的防控措施通知以及造成合同履行障碍的证据；承租人因疫情防控被隔离、入院治疗的证据；承租人因疫情防控导致停产、停业以及经营收入骤减的相关证据以及合同双方的相关往来函件、邮件、聊天记录等，必要时还可采用公证的方式将双方的往来沟通记录予以固定）。

### 04 咨询专业律师团队，合理确定请求权基础

因疫情对房屋租赁合同履行的实际影响存在差异以及各地政策的不同，故在处理具体房屋租赁合同纠纷时，还需要结合实际情况及证据材料灵活处理，合同当事人在提起诉讼时，亦应谨慎选择请求权基础，建议咨询专业律师团队，充分考虑疫情合同目的、履行期限、疫情对继续履行合同的影响程度，合理地确定相应的救济措施，防止请求权基础选择不当而承担不利后果。

## 作者简介



高亚伟  
专职律师

高亚伟，北京天驰君泰（重庆）律师事务所专职律师，中南大学法律硕士。

业务领域：房地产、公司并购、争议解决。

电子邮箱：



**张 皓**

---

**实习律师**

张皓，北京天驰君泰（重庆）律师事务所实习律师，重庆大学法律硕士，全国专利代理师。

**业务领域：**房地产、合同纠纷、知识产权纠纷、劳动争议纠纷。

电子邮箱：

zhanghaocq@tiantailaw.com

## 声明

本文章仅为交流之目的，文中观点仅代表作者个人观点，不代表天驰君泰律师事务所的法律意见或对法律的解读，任何仅依照本文的全部或部分内容而做出的作为或不作为决定及因此造成的后果由行为人自行负责。

如需转载本文，请申请转载，并注明转载来源及作者信息。  
如您有意就相关议题进一步交流或探讨，欢迎与本所联系。

**TIANTAI**  
LAW FIRM

## 天驰君泰律师事务所

明法崇德  
成人达己

长按识别二维码关注



1994——至今

|    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|
| 北京 | 上海 | 广州 | 深圳 | 长春 | 南京 |
| 天津 | 郑州 | 成都 | 福州 | 珠海 | 武汉 |
| 合肥 | 重庆 | 太原 | 苏州 | 宁波 | 杭州 |
| 济南 | 银川 | 海口 | 昆明 | 沈阳 |    |

律所地址:重庆市渝中区大坪康德国际5A甲级写字楼34层

联系电话:023-68576688

来源：天驰君泰重庆律师事务所

作者：高亚伟，张皓

相关律师



高亚伟  
合伙人

☎

✉ [gaoyawei@tiantailaw.com](mailto:gaoyawei@tiantailaw.com)

相关标签

争议解决