

# 武漢肺炎疫情衍生的商業合同糾紛及因應對策

## 第一節 前言

自 2019 年 12 月初在湖北武漢發現首例武漢肺炎患者以來，新型冠狀病毒感染的肺炎疫情（以下簡稱「武漢肺炎疫情」）逐漸蔓延到中國大陸各地，再到日、韓、歐、美等世界各地。2020 年 1 月 20 日，經中國大陸務院批准，國家衛健委將武漢肺炎納入《中華人民共和國傳染病防治法》規定的乙類傳染病，並採取甲類傳染病的預防、控制措施；為將武漢肺炎納入《中華人民共和國國境衛生檢疫法》規定的檢疫傳染病管理。2020 年 1 月 31 日，世界衛生組織（WHO）將此次武漢肺炎疫情列為「國際關注的突發公共衛生事件」。從而，中國大陸各級政府、各部門以及相關單位實施了延長春節假期、感染者隔離治療、密切接觸者隔離醫學觀察、交通管制、基層社區防控等一系列措施，構成了以社區防控為主的綜合防控措施。

武漢肺炎疫情是個整體性的、抽象性的概念，從時間、地理分佈、新冠病毒的發展變化等角度來看，武漢肺炎疫情的整體情況往往不會直接影響到合同的簽訂、履行，而是通過抽象行政行為（如中央或地方制定的法律、法規、規章、其他規範性檔案等）、具體行政行為（如封鎖、徵收、徵用、交通管制等）、其他防控行為（如隔離治療、隔離醫學觀察、社區防控措施、社區或大廈封閉管理等）、物價異常波動、個體或群體感染武漢肺炎等行為或事件表現出來，進而影響到人們生活的方方面面，包括合同的簽訂與履行等。

因此，我們在判斷武漢肺炎疫情對合同簽訂、履行的影響時，既要從整體上分析武漢肺炎疫情對合同簽訂、履行的影響，又要從具體分析基於武漢肺炎疫情而實施的行為或發生的事件對合同簽訂、履行的影響；既要考慮武漢肺炎疫情對全國、全行業的整體影響，又要考慮武漢肺炎疫情對各地、各行業的具體影響及影響程度或大小。

## 第二節 武漢肺炎疫情衍生的商業合同糾紛

武漢肺炎疫情發生後，所衍生的商業合同糾紛，茲就臺商面臨的問題與困境與臺商面臨的商業合同糾紛類型兩方面，分別說明如下：

## 一、臺商面臨的問題與困境

武漢肺炎疫情對合同履行造成的影響，是否可以解約、免除責任、延期履行或者要求減價等問題，困擾臺商甚巨，具體來說，可從法律上的不可抗力、情勢變更與正常商業風險三方面加以說明：

### (一) 不可抗力方面

1、根據《中華人民共和國民法總則》第 180 條、《中華人民共和國合同法》第 117 條、第 118 條的規定，「不可抗力」是指不能預見、不能避免且不能克服的客觀情況。

2020 年 2 月 10 日，中國大陸全國人民代表大會常務委員會法制工作委員會（以下簡稱全國人大常委會法工委）發言人臧鐵偉在回答記者提問時明確指出，當前中國大陸發生了武漢肺炎疫情這一突發公共衛生事件，為了保護公眾健康，政府也採取了相應疫情防控措施。對於因此不能履行合同的當事人來說，屬於不能預見、不能避免並不能克服的不可抗力。根據合同的相關規定，因不可抗力不能履行合同的，根據不可抗力的影響，部分或者全部免除責任，但法律另有規定的除外。<sup>1</sup>

2、不可抗力產生的法律後果有二：一是可作為合同的法定解除事由。《合同法》第九十四條規定，因不可抗力致使不能實現合同目的，當事人可以解除合同。實踐中，不可抗力對合同履行的影響有大有小，有暫時的也有長期的，並非可一概主張解除，需要具體問題具體分析。二是作為民事責任的免責事由。《合同法》第一百一十七條規定，因不可抗力不能履行合同的，根據不可抗力的影響，部分或者全部免除責任。

3、從法律規定及中國大陸最高人民法院作出司法解釋前之全國人大法工委的觀點，武漢肺炎疫情原則上構成不可抗力事件是不存在

---

<sup>1</sup>黃贊榮，2020，〈疫情下合同履行的法律風險和應對〉，  
<http://www.gzlawyer.org/info/d7a1581f68b945d1b53bf4f53ae114c6>，查閱時間：2020/05/25

爭議的。據此，當事人因武漢肺炎疫情這一不可抗力致使合同目的落空的，可以通知方式解除合同。例如，因政府發布管控措施直接導致當事人無法履行買賣合同、施工合同、旅遊合同、運輸合同、演出合同等情況的，疫情原因屬於不可抗力，受影響的當事人可依法主張不履行合同而不必承擔違約責任或者免除部分民事責任。

## （二）情勢變更方面

- 1、情勢變更原則，是指合同依法有效成立後，全面履行前，因不可歸責於合同各方的原因，使合同賴以成立的基礎或環境發生合同各方預料不到的重大變化，若繼續維持合同的原有效力則顯失公平。情勢變更原則在《最高人民法院關於適用〈中華人民共和國合同法〉若干問題的解釋（二）》第二十六條中，該條規定：「合同成立以後客觀情況發生了當事人在訂立合同時無法預見的、非不可抗力造成的不屬於商業風險的重大變化，繼續履行合同對於一方當事人明顯不公平或者不能實現合同目的，當事人請求人民法院變更或者解除合同的，人民法院應當根據公平原則，並結合案件的實際情況確定是否變更或者解除。」
- 2、雖然武漢肺炎疫情原則上可構成不可抗力，但若在當事人個案中無法主張不可抗力進行抗辯的情況下，具有適用情勢變更的可能性。從構成要件上講，情勢變更明確要求基礎條件的變化導致合同顯失公平。因此，如果個案中武漢肺炎疫情導致合同基礎條件發生變化，雖不至於無法履行，但履行會導致結果明顯不公，則當事人可以主張情勢變更抗辯。例如，消費者因為擔憂疫情，主動放棄購買某些商品或者服務，那不能使用不可抗力條款，可考慮適用情勢變更原則。再如，如果疫情造成的僅僅是原材料價格大漲，貨物運輸時間延長等，合同仍然可以履行，但按原約定履行對一方當事人明顯不公平，那麼企業可以適用情勢變更規則，請求法院或仲裁機構變更如價款、履約時間等合同條款，以減少損失。

## （三）商業風險方面

- 1、中國大陸最高人民法院在《關於當前形勢下審理民商事合同糾紛案件若干問題的指導意見》中指出，「商業風險屬於從事商業活動的固有風險，諸如尚未達到異常變動程度的供求關係變化、價格漲跌等。」<sup>2</sup>
- 2、對於正常的商業風險，合同當事人應當自行承擔全部後果，不能援引法律規定的不可抗力條款或者情勢變更原則要求免責或要求對方分擔己方損失。例如，疫情發生期間的正常的商品房價格漲跌、資本市場資產價格的正常波動，均屬於正常的商業風險，受不利影響的合同一方不能以不可抗力或情勢變更為由要求解除或變更相關合同。再如，在疫情發生之後簽署的工程合同，合同各方對於疫情已經瞭解，所以即使有所損失，也不一定能夠因疫情因素而免責。同時，按法律的規定，遲延履行期間發生不可抗力的，則不能免除遲延履行人的繼續履行義務，也不能據此要求對方免除己方的責任。

## 二、臺商面臨的商業合同糾紛類型

合同是進行生產經營活動的主要手段之一，任何商事交易都離不開合同。無論是國內業務還是國際業務，都有可能存在因武漢肺炎疫情導致合同無法正常履行的情況，但不可抗力條款並非任何情況下都適用。無論是哪一類合同，都應當具體問題具體分析，看是否適用不可抗力來維護權益，還是可以援引情勢變更作為抗辯事由，還是應當按照正常商業風險來處理。在此，乃以幾類典型合同的履行為例進行說明。

### （一）貨物/服務交易類合同

買賣行為是經濟活動中最常見的一種，買賣包括有形貨物的交

---

<sup>2</sup> 百度百科，2020，〈最高人民法院關於當前形勢下審理民商事合同糾紛案件若干問題的指導意見〉，

<https://baike.baidu.com/item/%E6%9C%80%E9%AB%98%E4%BA%BA%E6%B0%91%E6%B3%95%E9%99%A2%E5%85%B3%E4%BA%8E%E5%BD%93%E5%89%8D%E5%BD%A2%E5%8A%BF%E4%B8%8B%E5%AE%A1%E7%90%86%E6%B0%91%E5%95%86%E4%BA%8B%E5%90%88%E5%90%8C%E7%BA%A0%E7%BA%B7%E6%A1%88%E4%BB%B6%E8%8B%A5%E5%B9%B2%E9%97%AE%E9%A2%98%E7%9A%84%E6%8C%87%E5%AF%BC%E6%84%8F%E8%A7%81/18577296?>，查閱時間：2020/08/25

易，還包括無形資產和服務的交易。貨物/服務交易類合同典型如貨物進出口合同、國內貨物買賣合同、運輸合同、旅遊合同、住宿合同、會展合同等。而不可抗力情形發生後，例如，疫情後，政府的封城令，導致貨物無法運送，不可歸責於雙方。合同將直接無法履行，此時受不可抗力影響而不能履行合同的當事人，對不履行合同的狀況免除違約責任的承擔。

對於受武漢肺炎疫情影響導致企業或個人停產、停工、停業，從而對合同履行的主給付義務「貨物交付」產生實質障礙的買賣合同，受影響一方可主張不可抗力來止損。對於因受武漢肺炎疫情影響從而導致「服務交付」產生實質障礙的運輸、旅遊、會展合同，當事人亦可主張解除合同以避免損失的擴大。

## （二）樓宇/廠房租賃合同

企業或個人為經營需要，絕大多數情況下採取租賃物業進行辦公營業的方式。對於承租人提出的要求減免租金要求，要具體分析。對於因武漢肺炎疫情停止運營的樓宇，例如因政府或有關主管部門因疫情防控需要，發布強制停產停業通知，造成租賃的房屋完全無法正常使用的情況，承租方無法繼續使用場地，可以主張不可抗力進行抗辯，視情況減免租金。不少地方政府出臺政策，對承租人予以支持，例如廣州市國資委對市屬國企物業免租和市屬銀行中小微企業融資優惠讓利預計達 23 億元以上，減免租金面積預計超過 600 多萬平米；上海市國資委對符合條件的 3.5 萬個中小企業減免今年 2 月、3 月租金約 25 億元。此外，企業在提供產品、履行服務過程中，也會大量涉及租賃合同。如春節期間的廣州花市，不少企業、個人會租賃場地進行經營。因春節期間相關活動無法進行，自然可適用不可抗力予以解除。<sup>3</sup>

對於絕大多數仍在運營的樓宇、廠房等，租賃合同客觀不存在法律上的履行障礙，無法進行不可抗力抗辯，若承租人因武漢肺炎疫情影響重大，也可在訴訟中請求人民法院基於情勢變更原則予以酌情減

---

<sup>3</sup>黃贊榮，2020，〈疫情下合同履行的法律風險和應對〉，  
<http://www.gzlawyer.org/info/d7a1581f68b945d1b53bf4f53ae114c6>，查閱時間：2020/05/25

免，亦可考慮依據《全國法院民商事審判工作會議紀要》第48條規定提起解除合同的訴訟。<sup>4</sup>

### （三）工程承包類合同

此類合同，可以從承包方與發包方兩方面來說：

1、從承包方角度來說，政府為應對疫情採取的各項措施，幾乎必然會直接導致工程現場工作的停滯，從而造成工期延誤；復工後，能否以原來的價格進行勞務分包也是一個問題，如為保障工期，則勞務人員薪酬支出勢必上漲；承包人對於所僱傭人員有義務進行防疫及提供身心健康保護，屆時為履行相應義務而產生的措施費、管理費實際支出勢必大幅提升，面對固定單價合同或固定總價合同，會存在明顯的施工成本提升；疫情解除後，不排除一定時期內價格波動的可能，如施工合同採用固定價格，或者實際漲幅超過合同約定的可調價幅度，該部分損失承擔亦是個問題。

2、從發包方的角度來說，受武漢肺炎疫情影響，部分企業運營困難，可能會因財務狀況惡化而影響到期工程款的支付能力；一些對工期有特殊要求的專案，例如原計劃需要搭建的臨時設施因疫情原因被取消，所涉及的工程類專案就會失去繼續履行的必要，可能因無法實現合同目的而導致合同解除。

因此受疫情影響產生的施工合同各項損失，如果合同雙方對於損失的承擔問題發生爭議的，應當依據施工合同約定的爭議解決程式進行解決；如果合同約定不明確且合同雙方無法就合同解除達成一致的，爭議雙方可依據《合同法》等的相關規定，以不可抗力或情勢變更為由請求人民法院或者合同約定的仲裁機構依法裁判確認解除、變更合同。

### （四）融資借貸類合同

關於融資借貸方面，法律上的規定和實務上的作法有所不同，分別說明如下：

---

<sup>4</sup> 最高人民法院，2020，〈全國法院民商事審判工作會議紀要〉，  
<http://www.court.gov.cn/zixun-xiangqing-199691.html>，查閱時間：2020/08/25

- 1、涉及企業或者個人的融資借貸類合同主要包括民間借貸合同(含企業間借貸、P2P 網路借貸)、金融借款合同、典當合同、融資租賃合同、股權性融資的對賭協議等形式。鑒於該類合同的主要義務為「金錢給付」，而「金錢給付之債，不得主張不可抗力」，即金錢債務不得免責，不存在不可抗力的問題，這是民法理論的通識。其理由是，不可抗力與「金錢給付」之間無法建立法律上的因果關係，因此，該類合同項下的履行或不適當履行金錢給付義務，很難通過主張不可抗力來抗辯。
- 2、但是在客觀上，武漢肺炎疫情會對企業資金鏈產生重大不利影響。有鑒於此，中國人民銀行等五部門聯合下發了《關於進一步強化金融支持防控新型冠狀病毒感染肺炎疫情的通知》，明確要求，「對受疫情影響較大的批發零售、住宿餐飲、物流運輸、文化旅遊等行業，以及有發展前景但受疫情影響暫遇困難的企業，特別是小微企業，不得盲目抽貸、斷貸、壓貸。對受疫情影響嚴重的企業到期還款困難的，可予以展期或續貸。」<sup>5</sup>「對於在金融租賃公司辦理疫情防控相關醫療設備的金融租賃業務的，鼓勵予以緩收或減收相關租金和利息，提供醫療設備租賃優惠金融服務」。<sup>5</sup>因此，企業可依據上述政策要求積極與銀行等金融機構開展協商工作，降低違約風險。同時，儘管上述規定無法作為訴訟中的免責抗辯，但可以作為申請人民法院對違約責任予以酌減的影響因素之一。

### 第三節 中國大陸最高人民法院的指導意見

中國大陸最高人民法院於 2020 年 5 月 15 日公佈「關於依法妥善審理涉新冠肺炎疫情民事案件若干問題的指導意見(二)」<sup>6</sup>，其中關於合同案件的審理方面，分別列出八點指導意見，就法律上不可抗力、情勢變更與商業風險等方面，分別以合同目的能否實現、合同可

---

<sup>5</sup> 中央人民政府，2020，〈關於進一步強化金融支援防控新型冠狀病毒感染肺炎疫情的通知〉，[http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2020-02/01/content\\_5473639.htm](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2020-02/01/content_5473639.htm)，查閱時間：2020/05/25

<sup>6</sup> 最高人民法院，2020，〈最高人民法院關於依法妥善審理涉武漢肺炎疫情民事案件若干問題的指導意見(二)〉，<http://www.court.gov.cn/zixun-xiangqing-230181.html>，查閱時間：2020/06/24

否繼續履行、人工、原物料、物流等成本是否增加等情形，而提出指導意見，茲就一般買賣合同、防疫物資買賣合同、商品房買賣合同、一般房屋租賃合同、國企房屋租賃合同、建設工程施工合同、培訓合同等方面，分別說明如下：

## 一、一般買賣合同

### （一）是否影響合同目的實現

- 1、疫情或者疫情防控措施導致當事人不能按照約定的期限履行買賣合同或者履行成本增加，繼續履行不影響合同目的實現，當事人請求解除合同的，人民法院不予支持。
- 2、疫情或者疫情防控措施導致出賣人不能按照約定的期限完成訂單或者交付貨物，繼續履行不能實現買受人的合同目的，買受人請求解除合同，返還已經支付的預付款或者定金的，人民法院應予支持；買受人請求出賣人承擔違約責任的，人民法院不予支持。

### （二）合同繼續履行是否顯失公平

- 1、買賣合同能夠繼續履行，但疫情或者疫情防控措施導致人工、原材料、物流等履約成本顯著增加，或者導致產品大幅降價，繼續履行合同對一方當事人明顯不公平，受不利影響的當事人請求調整價款的，人民法院應當結合案件的實際情況，根據公平原則調整價款。
- 2、疫情或者疫情防控措施導致出賣人不能按照約定的期限交貨，或者導致買受人不能按照約定的期限付款，當事人請求變更履行期限的，人民法院應當結合案件的實際情況，根據公平原則變更履行期限。
- 3、已經通過調整價款、變更履行期限等方式變更合同，當事人請求對方承擔違約責任的，人民法院不予支持。

## 二、防疫物資買賣合同



### （一）哄抬物價

出賣人與買受人訂立防疫物資買賣合同後，將防疫物資高價轉賣他人致使合同不能履行，買受人請求將出賣人所得利潤作為損失賠償數額的，人民法院應予支持。

### （二）政府徵調

因政府依法調用或者臨時徵用防疫物資，致使出賣人不能履行買賣合同，買受人請求出賣人承擔違約責任的，人民法院不予支持。

## 三、商品房買賣合同

疫情或者疫情防控措施導致出賣人不能按照商品房買賣合同約定的期限交付房屋，或者導致買受人不能按照約定的期限支付購房款，當事人請求解除合同，由對方當事人承擔違約責任的，人民法院不予支持。但是，當事人請求變更履行期限的，人民法院應當結合案件的實際情況，根據公平原則進行變更。

## 四、一般房屋租賃合同

（一）承租房屋用於經營，疫情或者疫情防控措施導致承租人資金周轉困難或者營業收入明顯減少，出租人以承租人沒有按照約定的期限支付租金為由請求解除租賃合同，由承租人承擔違約責任的，人民法院不予支持。

（二）為展覽、會議、廟會等特定目的而預訂的臨時場地租賃合同，疫情或者疫情防控措施導致該活動取消，承租人請求解除租賃合同，返還預付款或者定金的，人民法院應予支持。

## 五、國企房屋租賃合同

（一）承租國有企業房屋以及政府部門、高校、研究院所等行政事業單位房屋用於經營，受疫情或者疫情防控措施影響出現經營困難的服務業小微企業、個體工商戶等承租人，請求出租人按照

國家有關政策免除一定期限內的租金的，人民法院應予支持。

- (二)承租非國有房屋用於經營，疫情或者疫情防控措施導致承租人沒有營業收入或者營業收入明顯減少，繼續按照原租賃合同支付租金對其明顯不公平，承租人請求減免租金、延長租期或者延期支付租金的，人民法院可以引導當事人參照有關租金減免的政策進行調解；調解不成的，應當結合案件的實際情況，根據公平原則變更合同。

## 六、建設工程施工合同

- (一)疫情或者疫情防控措施導致承包方未能按照約定的工期完成施工，發包方請求承包方承擔違約責任的，人民法院不予支持；承包方請求延長工期的，人民法院應當視疫情或者疫情防控措施對合同履行的影響程度酌情予以支持。
- (二)疫情或者疫情防控措施導致人工、建材等成本大幅上漲，或者使承包方遭受人工費、設備租賃費等損失，繼續履行合同對承包方明顯不公平，承包方請求調整價款的，人民法院應當結合案件的實際情況，根據公平原則進行調整。

## 七、培訓合同

- (一)當事人訂立的線下培訓合同，受疫情或者疫情防控措施影響不能進行線下培訓，能夠通過線上培訓、變更培訓期限等方式實現合同目的，接受培訓方請求解除的，人民法院不予支持；當事人請求通過線上培訓、變更培訓期限、調整培訓費用等方式繼續履行合同的，人民法院應當結合案件的實際情況，根據公平原則變更合同。
- (二)受疫情或者疫情防控措施影響不能進行線下培訓，通過線上培訓方式不能實現合同目的，或者案件實際情況表明不宜進行線上培訓，接受培訓方請求解除合同的，人民法院應予支持。具有時限性要求的培訓合同，變更培訓期限不能實現合同目的，

接受培訓方請求解除合同的，人民法院應予支持。培訓合同解除後，已經預交的培訓費，應當根據接受培訓的課時等情況全部或者部分予以返還。

#### **第四節 臺商解決問題與困境的應對建議**

目前中國大陸所遭受的武漢肺炎疫情尚未結束，同時因為不同合同約定和履行情況也千差萬別，因此建議合同各方在遭受相關損失的情況下，應當首先採取及時通知、合理防止損失的擴大、保留/獲取和提供證明材料、及時協商相應措施進行初步應對，並對中國大陸中央或地方政府的有關疫情減免政策多加注意。疫情影響結束後，對於未能通過協商手段達成一致的爭議事項，應及時採取訴訟或者仲裁等法律手段以解決爭端。

##### **一、履行通知義務並提供適當證明**

中國大陸《合同法》第一百一十八條規定，「當事人一方因不可抗力不能履行合同的，應當及時通知對方，以減輕可能給對方造成的損失，並應當在合理期限內提供證明」，合同當事人應當基於事實求是和誠實信用原則，及時將己方的實際情況通告對方。另一方當事人收到不可抗力的通知及證明文件後，無論同意與否，都應及時回復。特別需要提示的是，如果合同對不可抗力的通知有特別約定的，應按照約定的方式予以通知，並提出適當的訴求和合理的解決方案，以便降低雙方的損失。

##### **二、採取措施防止損失擴大**

受武漢肺炎影響的一方，盡可能控制損失的發生和擴大，履行其合理減損的法律義務；對於一方怠於履行減損義務導致損失擴大的部分，應當歸於責任方承擔。相對的，收到通知的合同一方，也應當及時採取合理的力所能及的對應措施，以最大限度地保障合同雙方的利益，避免損失進一步擴大。

### 三、搜集並保留證據

對於不可抗力的事實證明，影響日後合同的履行責任有無極大小，對於臺商的經營管理至為重要，因此如何蒐集並保留有關不可抗力的證據，攸關臺商權利與義務至鉅。換言之，對於因武漢肺炎疫情造成的合理損失，應當搜集並保留足夠的證據，以應對日後協商或訴訟、仲裁過程中可能產生的需要。

### 四、採取協商或者訴訟、仲裁手段

此次武漢肺炎疫情和「非典」疫情的影響比較類似。2003年6月11日最高人民法院公佈了《關於在防治傳染性非典型肺炎期間依法做好人民法院相關審判、執行工作的通知》(現已失效)，其中規定：因政府及有關部門為防治「非典」疫情而採取行政措施直接導致合同不能履行，或者由於「非典」疫情的影響致使合同當事人根本不能履行而引起的糾紛，按照《中華人民共和國合同法》第一百一十七條和第一百一十八條關於不可抗力的規定進行處理。我們相信立法和司法機關也將出臺相關規定以處理因武漢肺炎疫情引發的合同爭議，屆時受本次疫情根本性影響而又無法通過協商解決的合同當事人可考慮提起訴訟以解決爭端。

對於雖不存在履行障礙，但因武漢肺炎疫情影響導致履行結果明顯不公的，要積極採取協商方式變更合同條款，也可以訴諸法律救濟途徑，請求依據情勢變更原則對合同予以變更或解除。

### 五、中國大陸中央或地方政府的有關疫情減免政策

#### (一) 中央政府方面

中國大陸國家發展改革委、住建部、財政部、商務部、中國人民銀行、國資委、稅務總局、市場監管總局等八部門於2020年5月9日聯合提出指導意見，其具體內容如下：<sup>7</sup>

<sup>7</sup>中國大陸央視財經報導，2020，〈大福利！國家為這些人免租、減稅、放貸！這類租戶直接免3個月租金→〉，

[https://card.weibo.com/article/m/show/id/2309404502742981804199?\\_wb\\_client\\_=1](https://card.weibo.com/article/m/show/id/2309404502742981804199?_wb_client_=1)，查閱時間：2020/06/30

## 1、總體要求

受武漢肺炎疫情影響，服務業小微企業和個體工商戶房屋租金成本支出壓力大，國有房屋租賃相關主體要帶頭履行社會責任、主動幫扶小微企業，鼓勵非國有房屋租賃相關主體在平等協商的基礎上合理分擔疫情帶來的損失。各級政府要加大政策支持力度，金融機構視需要給予適當支援。房屋租金減免和延期支付政策主要支援經營困難的服務業小微企業和個體工商戶，優先幫扶受疫情影響嚴重、經營困難的餐飲、住宿、旅遊、教育培訓、家政、影院劇場、美容美髮等行業。

## 2、實施房屋租金減免

- (1) 推動對承租國有房屋（包括國有企業和政府部門、高校、研究所等行政事業單位房屋，下同）用於經營、出現困難的服務業小微企業和個體工商戶，免除上半年3個月房屋租金。轉租、分租國有房屋的，要確保免租惠及最終承租人。
- (2) 中央所屬國有房屋（包括有關部門、中央企業、中央高校和研究所等所屬國有房屋）出租的，執行房屋所在地對出現經營困難的服務業小微企業和個體工商戶的房屋租金支援政策。因減免租金影響國有企事業單位業績的，在考核中根據實際情況予以認可。
- (3) 對承租非國有房屋用於經營、出現困難的服務業小微企業和個體工商戶，鼓勵出租人考慮承租人實際困難，在雙方平等協商的基礎上，減免或延期收取房屋租金。

## 3、完善財稅優惠政策

- (1) 地方政府要統籌各類財政資金（包括中央轉移支付、地方自有財力等），根據當地實際情況對承租非國有房屋的服務業小微企業和個體工商戶給予適當幫扶。
- (2) 對服務業小微企業和個體工商戶減免租金的出租人，可按現行規定減免當年房產稅、城鎮土地使用稅。落實好增值稅小規模納稅人稅收優惠政策。

## 4、加大金融支持力度

- (1) 引導國有銀行業金融機構對服務業小微企業和個體工商戶，年

內增加優惠利率小額貸款投放，專門用於支付房屋租金。銀行業金融機構要加大對服務業小微企業和個體工商戶的信貸投放力度，用好普惠金融定向降准、再貸款等政策，以優惠利率給予資金支援。

- (2) 對實際減免服務業小微企業和個體工商戶房屋租金的出租人，引導國有銀行業金融機構視需要年內給予基於房屋租金收入的優惠利率質押貸款支持。鼓勵銀行業金融機構開發推廣基於房屋租金收入的質押貸款產品。
- (3) 對服務業小微企業和個體工商戶以及實際減免房屋租金的出租人的生產經營性貸款，受疫情影響嚴重、年內到期還款困難的，銀行業金融機構與客戶協商，視需要通過展期、續貸等方式，給予臨時性還本付息安排。

#### 5、穩定房屋租賃市場

- (1) 鼓勵將國有房屋直接租賃給服務業小微企業和個體工商戶。對確需轉租、分租的，不得在轉租、分租環節哄抬租金。
- (2) 在受疫情影響繳納租金確有困難時，承租人與出租人在遵守合同協議的前提下，本著平等協商的原則穩定租賃關係，出租人可適當減免或延期收取租金。
- (3) 地方政府及相關部門建立健全房屋租賃糾紛調處機制，引導租賃雙方協商解決因疫情引發的租賃糾紛。幫扶服務業小微企業和個體工商戶渡過難關，儘快復工復產、複商複市，推動服務業小微企業和個體工商戶恢復正常生產秩序。
- (4) 有關部門按照職責分工，抓好相關政策措施落實工作，並加強督促指導。各地區要進一步細化完善實施方案，抓緊把相關政策措施落到實處，可根據實際情況進一步加大支援力度，幫扶服務業小微企業和個體工商戶緩解房屋租金壓力。

各地區、各有關部門要充分認識應對武漢肺炎疫情進一步幫扶服務業小微企業和個體工商戶緩解房屋租金壓力的重要意義，進一步把思想認識行動統一到黨中央、國務院決策部署上來，明確職責分工，完善工作機制，落實工作責任，加大工作力度，確保各項要求儘快落到實處。

## （二）地方政府方面

中國大陸部分城市及地方法院也相應發布了疫情防控期間相關合同糾紛的處理原則：

- 1、如廣東省高級法院於2月10日發布了《廣東省高級人民法院關於依法審理新冠肺炎疫情期間民事行政案件的通告》，其中第六條規定：「妥善處理合同糾紛。因疫情發生以及防控疫情應急措施等原因，導致買賣、租賃、旅遊、住宿、餐飲、運輸等合同不能履行，或者按合同履行對一方當事人權益有重大影響的，可以根據約定解除或者變更合同；沒有約定的，鼓勵和支持雙方當事人協商解決，經濟損失按公平原則合理分擔。」<sup>8</sup>
- 2、上海市近日出臺《上海市全力防控疫情支持服務企業平穩健康發展的若干政策措施》，提出減免企業房屋租金等28條綜合政策舉措支持企業抗擊疫情，切實減輕企業負擔。
- 3、山東省提出對承租國有企業經營性房產的中小企業，可以減免或減半徵收1-3個月的房租；重慶市房地產業協會發布致全市租賃行業倡議書，建議房東對租金進行適當減免；浙江杭州鼓勵業主（房東）為租戶減免租金，對免租金2個月以上的，政府按免租金月份數給予房產稅、城鎮土地使用稅減免……這些措施，讓企業和個人感受到濃濃暖意。<sup>9</sup>

## 參考文獻

1. 中國大陸央視財經報導，2020，〈大福利！國家為這些人免租、減稅、放貸！這類租戶直接免3個月租金→〉，  
[https://card.weibo.com/article/m/show/id/2309404502742981804199?\\_wb\\_client\\_=1](https://card.weibo.com/article/m/show/id/2309404502742981804199?_wb_client_=1)，查閱時間：2020/06/30
2. 王俊嶺、方紫薇，2020，〈減免房租 共渡難關〉，

<sup>8</sup> 呂萬裡，2020，〈【建緯觀點】關於新冠肺炎疫情對商業租賃合同影響的法律分析及建議〉  
[http://www.360doc.cn/article/22551567\\_910193283.html](http://www.360doc.cn/article/22551567_910193283.html)，查閱時間：2020/06/30

<sup>9</sup> 王俊嶺、方紫薇，2020，〈減免房租 共渡難關〉，  
<http://finance.people.com.cn/BIG5/n1/2020/0219/c1004-31593787.html>，查閱時間：2020/06/30

<http://finance.people.com.cn/BIG5/n1/2020/0219/c1004-31593787.html>，查閱時間：2020/06/30

3. 呂萬裡，2020，〈【建緯觀點】關於新冠肺炎疫情對商業租賃合同影響的法律分析及建議〉，  
[http://www.360doc.cn/article/22551567\\_910193283.html](http://www.360doc.cn/article/22551567_910193283.html)，查閱時間：2020/06/30
4. 陳萬林，2020，〈武漢肺炎疫情對商業合同影響的深度思考〉，  
[http://www.legaldaily.com.cn/zt/content/2020-03/03/content\\_8133356.htm](http://www.legaldaily.com.cn/zt/content/2020-03/03/content_8133356.htm)，查閱時間：2020/06/23
5. 黃贊榮，2020，〈疫情下合同履行的法律風險和應對〉，  
<http://www.gzlawyer.org/info/d7a1581f68b945d1b53bf4f53ae114c6>，查閱時間：2020/05/25
6. 最高人民法院，2020，〈最高人民法院關於依法妥善審理涉武漢肺炎疫情民事案件若干問題的指導意見（二）〉，  
<http://www.court.gov.cn/zixun-xiangqing-230181.html>，查閱時間：2020/06/24