

## 疫情常态化下经营性房屋租赁合同的风险防范

张丹、朱昕艺

2022年3月，第二轮本土疫情席卷而至，各行业均受到不同程度的影响，房屋租赁行业尤其受到重创。对于上海市而言，自疫情及疫情防控措施实施以来，大部分经营性房屋处于歇业状态。中小经营者的经营活动在短时间内无法完全摆脱疫情的影响，因此无论是承租方抑或出租方，在后续签署经营性房屋租赁合同时均应将疫情因素考虑在内，以避免在履行合同过程中处于被动地位。在2020年第一轮疫情爆发至今，已经涌现大量因疫情产生的房屋租赁合同纠纷，国家、地方政府均发布相关法律、法规，提供解决该类纠纷的路径。可以预见的是，在本轮上海市疫情防控措施解除后，亦将出现较多类似房屋租赁合同纠纷，表现在租金及物业费支付、房屋交付及使用、违约责任的承担等方面。笔者结合所办理的诸多经营性房屋租赁合同纠纷案件，进一步探讨疫情常态化背景下经营性房屋租赁合同自签署、履行至终止全过程中的注意要点，以期最大程度保障交易主体的合法权益。

### 一、疫情期间订立经营性房屋租赁合同的注意要点

房屋租赁合同作为出租方和承租方约定双方权利义务的书面材料，在纠纷产生后将成为影响案件处理结果的重要证据。在房屋租赁合同中，出租方和承租方除需关注租金支付、免租期、保证金、双方权利义务等关键条款外，还应充分考虑疫情及疫情防控措施影响下的租金支付及房屋使用等要素。

#### （一）疫情期间的租金支付条款

在磋商及签署房屋租赁合同过程中，我们建议双方充分考虑疫情及疫情防控措施影响下的租金减免前提条件、减免金额及提出减免申请期限等事项。

关于租金减免的前提条件，承租方需在疫情及疫情防控措施实施之前按照合同约定的时间和金额足额支付租金，在此条件下，疫情发生后方可申请租金减免。关于租金减免及支付期限，两者一般择一适用。若选择租金减免的，具体减免金额可参考疫情防控期所对应的应付租金金额；若选择延长支付期限的，疫情防控期间应付租金的时间可延长至政府相关部门发布解除疫情防控通知后一个月内。关于承租方提出租金减免请求的时间，建议约定为解除疫情防控通知后一个月

内，并按照出租方要求的申请文件及流程提出申请，如在该期间内未按合同约定提出申请的，可视为承租方放弃申请的权利。如因此产生纠纷，则存在法院认定租金减免条件不成就的风险。

## （二）疫情期间的房屋使用条款

除了租金支付条款，疫情及疫情防控措施同时会导致出租方的房屋交付时间、承租方的免租期、房屋腾退时间等遭受不同程度的延迟。双方可充分考虑该种情况下另一方义务的适当豁免。

若出租方无法按照租赁合同约定时间交付房屋的，建议交付时间可适当延迟至政府相关部门发布解除疫情防控通知后十个工作日或其他合理期限。同理，若承租方无法在免租期内（通常表现为出租方允许承租方进行装修的时间）完成装修工作的，免租期可约定为按照政府相关部门发布解除疫情防控通知后进行顺延。若租赁合同履行期限届满，承租方无法在疫情及疫情防控期间将房屋返还给出租方的，返还时间可约定为按照政府相关部门发布解除疫情防控通知后进行顺延。双方义务的适当豁免，也将有助于交易的顺利进行，减少潜在纠纷。

在签署房屋租赁合同后，双方已明确在疫情及疫情防控期间内可具体减免的金额及支付期限，亦已知悉在该期间内已提前明确的适当“让步”，可视为双方已对未来可能的疫情及疫情防控措施有所预见。双方均需在合同条件成就时恪守条款约定继续履行租赁合同，承租方不能提出新的减免要求，并应在约定的期限内及时提出相应的申请；出租方亦不能再按照非疫情情形下的支付条件约束承租方，并在承租方已足额支付疫情前租金的前提下，可同意承租方提出的租金减免、延长支付期限或调整支付方式的请求。

## 二、经营性房屋租赁合同履行期间的租金减免

以上海市为例，此次疫情及疫情防控措施致使部分承租方在三四月份经营利润骤降，甚至严重亏损。若双方未在房屋租赁合同中提前约定租金减免、延长支付期限或调整支付方式，承租方通常较为关注是否可以疫情为由减免租金。

### （一）承租国有房屋用于经营下的租金减免情形

根据《最高人民法院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）》及《上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件法律适用问题的系列问答三》，在承租国有房屋用于经营，受疫情或者疫情防控措施影响出现经营困难的小微企业、个体工商户等承租人，请求出租人按照上海市有关政策免除合理期限内的租金的，应予支持。从目前已经发布的政策可知，

承租国有房屋的小微企业、个体工商户通常可享受到 3-6 月租金减免。<sup>1</sup>上海市国有资产监督管理委员会同市住房城乡建设管理委、市房屋管理局制定了《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》，上海举行第 161 场新冠肺炎疫情防控工作新闻发布会，明确在该细则的基础上，对承租本市国有企业房屋的小微企业和个体工商户无需提供受疫情影响的证明材料，凭租赁合同等必要材料，全部可以免除 2022 年 6 个月租金，其中租期不满一年的按比例免租。<sup>2</sup>

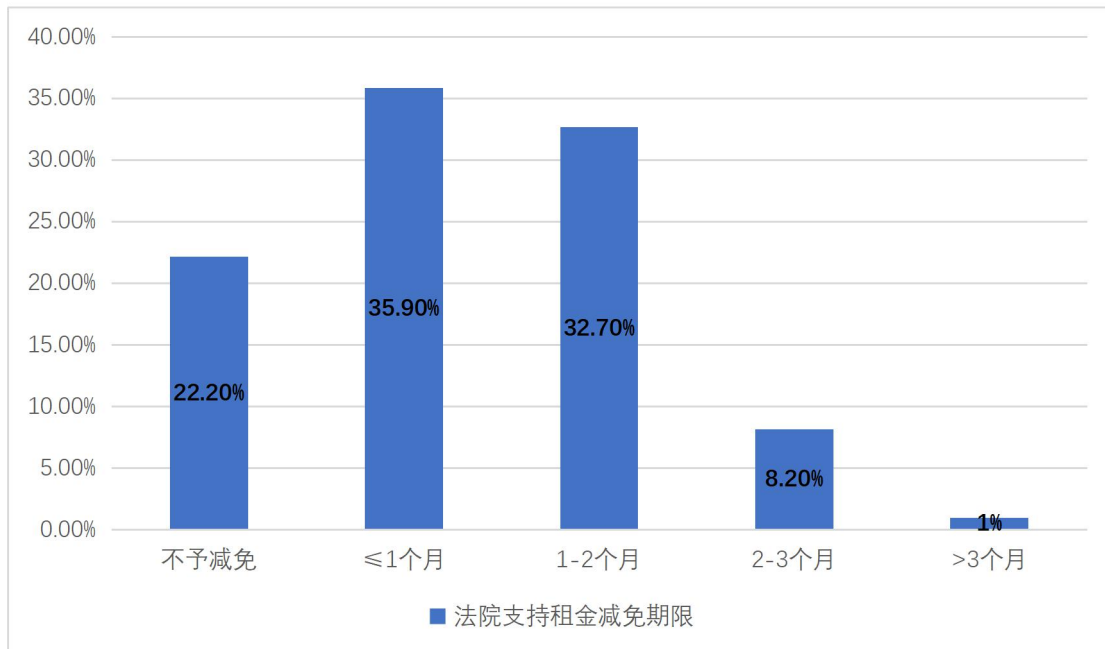
## （二）承租非国有房屋用于经营下的租金减免情形

根据《最高人民法院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）》及《上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件法律适用问题的系列问答三》，在承租非国有房屋用于经营，因疫情或者疫情防控措施导致承租人没有营业收入或者营业收入明显减少，继续按照租赁合同支付租金对其明显不公平，承租人请求减免租金、延长租期或者延期支付租金的，可以引导当事人参照上海市有关租金减免的政策进行协商调解；协商调解不成，符合《中华人民共和国民法典》第五百三十三条情形的，可结合案件的实际情况，根据公平原则变更合同约定。受疫情或者疫情防控措施影响导致房屋无法正常使用，承租人以此要求出租人减免一定期限内的租金的，可视情况予以支持。

经笔者统计，2020 年至今上海市涉疫情经营性房屋租赁合同纠纷案例中 22.2% 的案件法院不予同意租金减免；在法院支持减免租金的案例中 68.6% 的案件在两个月内予以减免，统计结果如下：

<sup>1</sup> 如国务院发布的《关于做好 2022 年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知》、国家发改委发布的《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》等。

<sup>2</sup> 上海市国有资产监督管理委员会官网：《上海国资国企全力支持抗疫，支持小微企业和个体工商户渡过难关》，链接：[https://www.gzw.sh.gov.cn/shgzw\\_xwzx\\_gzyw/20220425/fbaf33fab4874f36bd9c42eb6971410c.html](https://www.gzw.sh.gov.cn/shgzw_xwzx_gzyw/20220425/fbaf33fab4874f36bd9c42eb6971410c.html)



对于承租方而言，可结合租赁合同约定的租期及履行方式、房屋实际占有使用情况、受疫情及疫情防控措施影响程度等因素，主动向出租方申请减免或者协商调整租金支付方式，并保持积极沟通。在沟通过程中说明因疫情导致的营收减损，并可援引国家或地方政府发布的相关政策性文件，本着长期合作的宗旨争取减免部分租金或暂缓缴纳租金等利好结果。笔者建议上述沟通以书面形式予以明确。

对于出租方而言，可以在考虑承租方前期履行合同的实际情况下，决定租金减免与否。若出租方同意租金减免、延长支付期限或调整支付方式的，笔者建议双方可以签署补充协议明确减免具体金额或调整后的支付时间和支付方式，并明确补充协议的适用期间。在相关政府部门发布解除疫情防控通知后，租赁合同的履行不应再适用补充协议，应严格按照双方签署的原租赁合同约定的支付周期及金额履行合同（附合同具体条款）。承租方在疫情发生之前拖欠租金的，如出租方不同意减免租金的，可以书面形式予以告知。

### 三、疫情期间经营性房屋租赁合同的终止

《上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件法律适用问题的系列问答三》明确疫情以及疫情防控措施一般属于法律规定的不可抗力，则是否可依据不可抗力规定要求解除合同是出租方和承租方均较为关注的问题。根据前述规定，只有因满足《中华人民共和国民法典》第五百六十三条之规定，合同目的无法实现或者一方当事人明确不履行合同的，相关方可才援引不可抗力规

定要求解除合同。在出现承租方无法按约支付租金的情形下，双方均可能主张解除合同，终止房屋租赁合同的履行。

#### （一）出租方行使合同解除权的情形

对出租方而言，若承租方仅在疫情期间一月或连续两月未支付租金的，则出租方要求解除合同的诉讼请求难以被法院所支持。根据《最高人民法院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）》第五条，对出租方在“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”的情形下行使解除权，法院持否定态度。在该情形下，出租方要求承租方腾退房屋另寻经营场所，实际上加重了承租方的经济负担，导致承租方需要花费更久的时间扭亏为盈。此外，法院在审理此类纠纷时也会着重考虑承租方无法按约支付租金的其他原因。若在受疫情及疫情防控措施影响之前，承租方已屡次欠付租金，该违约行为持续至疫情期间，或承租方出现其他违约行为（如出租方禁止的转租、恶意破坏房屋等），出租方要求解除租赁合同的诉讼请求有可能得到支持。

#### （二）承租方行使合同解除权的情形

虽然疫情及疫情防控措施一般属于法律规定的不可抗力，则承租方是否可以不可抗力为由要求解除合同，应在不同的情景下具体分析。根据《上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件适用法律问题的系列问答三》，若疫情或者疫情防控措施致使合同目的无法实现的，承租人可以根据不可抗力原则要求解除合同；如果合同虽然仍有可履行性，但是因疫情或者疫情防控措施使得合同的基础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对一方明显不公平的，则可能构成情势变更。受到不利影响的当事人可以根据《中华人民共和国民法典》第五百三十三条第一款的规定与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院变更或者解除合同。<sup>3</sup>但仍需注意，法院对于是否构成不可抗力或情势变更有着严格的审查标准。如因此产生纠纷，在合同目的仍能实现的情形下，承租人贸然主张解除合同，需承担一定的违约责任。在该种情形下，虽然法院仍会考虑疫情防控致使承租方营收受较大影响而酌情减免一定期限的租金，但并不会完全免除承租人需按照合同约定承担的没收保证金及一定期限违约金等责任。

#### 四、结语

<sup>3</sup> 《上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件适用法律问题的系列问答三》问题2

疫情常态化下，经营性房屋租赁合同的履行面临多重障碍，若承租双方能够提前在租赁合同中预先列明应对措施，有利于合同持续稳定履行。而对于已经处于合同履行过程中的承租方而言，亦需与出租方保持良好沟通，平稳度过经营困难期，争取妥善化解矛盾，合力保障社会有序发展。



张丹 | 合伙人

业务领域：诉讼与仲裁

邮箱：[maryzhang@anjielaw.com](mailto:maryzhang@anjielaw.com)



朱忻艺 | 律师

业务领域：诉讼与仲裁

邮箱：[zhuxinyi@anjielaw.com](mailto:zhuxinyi@anjielaw.com)