



疫情防控期间合同履行 相关法律问题应对手册

北京首都国际机场股份有限公司

前 言

为了认真贯彻习近平总书记关于打赢疫情防控阻击战的重要指示批示，全面落实党中央、国务院、民航局、北京市、集团公司关于疫情防控工作的安排部署，充分发挥制度功效，根据北京首都国际机场股份有限公司（以下简称“股份公司”）的统一部署，股份公司法律事务部对疫情防控相关法律法规进行了梳理，先后编写了《疫情影响下合同履行的法律指引手册》（第一版）《关于疫情期间商业租赁合同减免租金问题的法律提示》《关于租金减免的政策分析》。

本《疫情防控期间合同履行相关法律问题应对手册》在整合、精简、校对前述文件的基础上，增加了建设工程施工合同相关热点问题的法律解读及应对指引，以期为相关部门在开展实际业务过程中提供帮助。

股份公司法律事务部将持续关注与本次新型冠状病毒感染肺炎疫情相关的最新动态，将根据国家、集团公司最新出台的政策和大家反馈的意见建议，不断更新本手册。

由于时间关系，编写过程中难免有疏漏，敬请指正。

股份公司法律事务部

2020年2月28日

目 录

第一部分 一般性问题.....	5
问题一：新冠疫情对合同履行可能产生哪些影响？	5
问题二：哪些合同原则上不因本次新冠疫情而不能履行？	5
问题三：受新冠疫情影响的合同都可解除吗？	5
问题四：受新冠疫情影响的合同都可免责吗？	6
问题五：如我司为合同义务不能履行的一方，可采取何种应对措施？	6
问题六：如果合同相对方未依约履行该怎么办？	7
问题七：疫情发生前已延迟履行的合同可免除责任吗？	8
问题八：如果我司选择解除合同，应如何操作？	8
问题九：新冠疫情期间，新签订的合同应注意哪些事项？	9
第二部分 不可抗力条款与情势变更的法律适用解读.....	10
问题十：新冠疫情是否一定构成不可抗力事件？	10
问题十一：合同必须有不可抗力条款才可主张不可抗力相关权利吗？	12
问题十二：合同约定的不可抗力事项不包括传染病还可主张不可抗力吗？ ..	13
问题十三：不可抗力条款中对于行使权利有特殊要求的，应如何处理？ ...	13
问题十四：疫情发生后签署的合同可以主张不可抗力相关权利吗？	14
问题十五：如何确定疫情作为不可抗力事件的发生时点？	14
问题十六：因不可抗力不能履行合同的，是否有必要发送通知？	14
问题十七：应在何时发送不可抗力不能履行的通知？	15
问题十八：不可抗力的证明文件包括哪些？	15
问题十九：应当以何种方式发送不可抗力的通知？	15
第三部分 具体合同相关法律问题应对指南.....	17
一、买卖合同	17
问题二十：我司作为买方在本次新冠疫情中应如何规避法律风险？	17
二、租赁合同	17
问题二十一：如果商户向我司提出减免租金的请求，如何应对？	17

问题二十二： 商户以“不可抗力”为由请求减免租金是否成立？	18
问题二十三： 商户以“情势变更”为由请求减免租金是否成立？	19
问题二十四： 以“公平原则”为由请求减免租金是否成立？	19
问题二十五： 现行租金减免的政策都有哪些？ 应如何理解？	20
问题二十六： 政府出台租金减免政策的目的是如何理解？	21
问题二十七： 如何理解政策减免与协商减免？	21
问题二十八： 房屋租赁合同该如何应对相对方减免租金的请求？	23
问题二十九： 航站楼场地租赁合同、机坪/机坪设施租赁合同该如何应对相 对方减免租金的请求？	23
问题三十： 商业面积租赁合同该如何应对相对方减免租金的请求？	23
问题三十一： 固定车位租赁合同该如何应对相对方减免租金的请求？ ..	24
问题三十二： 以不动产使用为核心的服务合同该如何应对相对方减免租金的 请求？	24
问题三十三： 包含不动产租赁内容的经营权转让合同该如何应对相对方减免 租金的请求？	24
问题三十四： 因新冠疫情给承租人减租后，租赁合同因其他原因解除的，能 否要求承租人返还新冠疫情期间减免的费用？	25
问题三十五： 租金减免还有其他需考量的因素吗？	25
三、 建设施工合同	26
问题三十六： 疫情对建设施工合同履行产生了哪些影响？	26
问题三十七： 我司作为发包人该如何应对工期延误的问题？	27
问题三十八： 我司作为发包人应如何应对窝工费用索赔的问题？	27
问题三十九： 我司作为发包人应如何应对人工、材料、机械设备等价格上涨 的问题？	28
问题四十： 我司作为发包人如何应对合同解除问题？	29
问题四十一： 我司作为发包人，防止己方构成违约应考虑的问题都有哪些？	29
问题四十二： 对于不同阶段的建设施工合同都有哪些注意事项？	30

问题四十三：发包人还应注意哪些问题？	32
四、相关法律、司法解释及政策汇编	33
中华人民共和国民法总则【节选】	33
中华人民共和国合同法【节选】	33
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）【节选】	35
最高人民法院关于正确适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（二）服务党和国家的工作大局的通知【节选】	37
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【节选】	38
北京市人民政府办公厅关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响促进中小微企业持续健康发展的若干措施【节选】	39
北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于落实京政办发〔2020〕7号文减免中小微企业房租的通知	40

第一部分 一般性问题

问题一：新冠疫情对合同履行可能产生哪些影响？

由于新型冠状病毒感染的肺炎疫情（以下简称“新冠疫情”）以及防控疫情的行政措施，比如交通封锁、人员隔离、延长假期、征收征用、停业停产等，都可能造成对合同双方的履约能力、履约成本、履约效果乃至合同目的能否实现等造成影响，可能造成合同目的落空、合同义务全部或者部分无法履行、履约成本超出合理范围以及继续履行合同将显失公平等结果。为此，建议审查合同约定的交付内容、履行期限、地点和方式，客观评估事实及法律上可否履行以及有无履行必要；同时，检视合同当前的履行成本及收益，判断继续履行是否符合订约时的预期以及我司合同目的是否能够达成。

问题二：哪些合同原则上不因本次新冠疫情而不能履行？

无偿用房合同、知识产权许可使用合同、可通过信息网络完成交付的技术合同及可通过信息网络或其他非现场方式完成的服务合同原则上不因本次新冠疫情而不能履行。

问题三：受新冠疫情影响的合同都可解除吗？

不是。根据《合同法》第九十四条，当事人因不可抗力致使不能实现合同目的可以解除合同。即使新冠疫情构成不可抗力，还需要影响程度达到合同目的不能实现时，才能解除合同；如果新冠疫情造成了履行困难，但未致使合同目的不能实现，无需解除合同。

问题四：受新冠疫情影响的合同都可免责吗？

不是。根据《合同法》第一百一十七条的规定，疫情构成不可抗力，导致不能履行合同的，可根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但本次新冠疫情并非对所有合同均构成不可抗力，是否能够免责需要根据合同受影响的具体情况加以判断，不能一概而论。

问题五：如我司为合同义务不能履行的一方，可采取何种应对措施？

建议先及时通知合同相对方，我司已受不可抗力影响，不能依约履行合同，并提交相应证明材料。然后可以与合同相对方协商变更或解除合同，如协商不成则通知相对方解除合同或向法院起诉要求确认合同解除效力。实操建议如下：

1. 我司受疫情影响合同履行有障碍的，要本着公平合理、诚实信用的原则，向合同相对方提出延期履行、变更合同金额、调整标的数量质量或变更履行方式等变更措施以实现双方合同目的，如无法通过变更合同克服履行障碍的，方可提议解除合同。

2. 发出变更或解除合同的提议时，建议同时附带双方已有及或有损失的承担或分担提议，同时提示对方回复的合理期限。为避免双方损失的扩大，请求对方在3日内回复是合理的。

3. 如果经过协商，双方就变更、解除合同或损失分担无法达成一致，则可向对方发出书面解约函。

4. 发出解约函后要做好诉讼或仲裁准备：相对方可能会因此而向法院起诉不同意解约或要求赔偿，我司也可向法院起诉要求确认解约的效力并提出返还价款、赔偿损失等主张。

问题六：如果合同相对方未依约履行该怎么办？

在疫情期间，合同相对方未履行合同，可能是受到疫情客观影响，也可能是以疫情为借口恶意违约。为了避免违约行为导致的损失扩大，应及时催告相对方履行。于此同时，我司还需采取措施降低损失。如合同相对方在合理期限内未恢复履行也未回复合理理由或证明不充分的，可以发函解除合同并要求对方承担违约责任和赔偿经济损失。根据法律规定，合同解除需要以通知方式行使。因此，即使相对方根本违约，我司如未发出解约通知也不会发生“合同自然解除”的效果。实操建议如下：

1. 经催告后在合理期限内仍未履行所指的“合理时间”，应根据合同的性质及合同目的进行判断。我司可根据上述原则在催告通知中明确恢复履行的合理期限。

2. 虽然法律规定一方迟延履行债务已致使不能实现合同目的的，可直接通知解约而无须再催告。但鉴于“不能实现合同目的”判断的复杂性，因此通过催告相对方在合理时间内恢复履行而对方未恢复的情况下，可视为合同目的不能实现。

3. 合同约定逾期超过一定期限便可解约的条件成就时，可以直接发函解除合同。但该约定解约条件显著轻微，且不影响我司合同目的实现的，根据诚实信用原则，还应发函催告。对方在合理期限内未恢复再采取解约措施。

4. 催告和解除合同通知的具体形式和送达方式，如合同使用我司标准合同文本签订的，可以按照合同文本一般条款第二条通知与签署的要求执行。

问题七：疫情发生前已延迟履行的合同可免除责任吗？

不能。《合同法》第一百一十七条，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。

问题八：如果我司选择解除合同，应如何操作？

先与相对方协商解约，协商不成可向对方发出解约函，如果属于情势变更的，需要请求法院或仲裁机构解约。实操建议如下：

当疫情构成不可抗力，并且该疫情导致不能实现合同目的而当事人向相对方发解除通知解除合同的，需做到以下三点：

1. 对于合同解除通知发出的时间：

(1) 若合同中对于解除合同有明确的期限要求，则主张解除一方应在该期限内通知对方；

(2) 对于合同没有约定而法律有规定的特殊类型的合同，通知发出的期限应遵从法律规定；

(3) 若合同中没有约定期限，法律也没有明确规定，则应在合理期限内通知对方。该合理期限具体为多长时间，目前法律没有统一规定，只能视个案情况而定。

一旦不可抗力事件发生且经判断已经导致不能实现合同目的的，应在具备通讯条件下“即时”通知或能够足以避免损失扩大的较短时间内及时通知对方（相应证明材料可以在此后的合理时间内提交）。对于非解除权人，则可以尽快催告合同相对方以确认合同是否解除，确定合同权利义务的状态，从而避免损失或减少损失扩大。

2. 合同解除通知中所作出的意思表示应当具体、明确，避免相对方理解上产生歧义。对于解除合同的通知，应当包含以下要素：

(1) 明确新冠肺炎疫情及其导致的相关情形构成不可抗力；

(2) 确认相关情形的发生导致不能实现合同目的，合同已经无法继续履行；

(3) 明确通知对方，己方援引合同法以及合同相关条款（如有）解除合同。

3. 应当确保合同解除通知能够送达相对方。对于通知的方式，理论上而言，只要能够证明通知已经送达给合同相对方，不论是采取电子邮件、微信、邮寄等方式通知，司法实践中法院均能够认可其效力。需要注意的是，如果合同中约定了特定的通知方式，则还应按照合同约定进行通知。特殊情形下，还可以采取公证邮寄送达或者公证电子邮件的方式。具体何种通知方式更为妥当，尚需结合个案进行选择。

问题九：新冠疫情期间，新签订的合同应注意哪些事项？

应在充分考虑本次疫情的影响程度的基础上谨慎设定具体条款。

实操建议如下：

1. 对于本次疫情的影响程度要进行充分评估，谨慎确定价格、交付时间、履行方式、履行地点等。

2. 虽然本次疫情对于新签合同不再构成不可抗力，但双方可将疫情的加剧情况、持续时间或可能颁布的新的防治措施约定为合同变更或解除的特定条件。之后在这些情况发生时，双方可以依据合同约定对权利义务进行调整。

3. 如考虑到疫情可能造成我司成为合同义务履行困难的一方，建议在相关合同中增加一条不可抗力条款，而且不可抗力条款中要列举传染病和政府采取管制措施作为不可抗力事项之一。

4. 不可抗力条款中，可采用综合定义和分别列举的方式对不可抗力的内容及范围进行界定。除了常见的不可抗力事件外，还可对本行业可能发生的特殊免责事由进行列举。

5. 可以结合交易特点，在不可抗力条款中约定通知的时间、通知的形式、提供证明的期限以及提供证明的要求等。

第二部分 不可抗力条款与情势变更的法律适用解读

问题十：新冠疫情是否一定构成不可抗力事件？

某一事件，基于客观表现，在不同地区、不同时间、不同合同、不同合同当事人、对合同履行不同影响等情况下，是否构成不可抗力，或情势变更，抑或商业风险，应区分具体情况加以分析。因新冠疫情及防控措施而不能履行合同或出现履行困难的，可以变更或解除合同、免除全部或部分责任。

（一）关于不可抗力

对于因新冠疫情或政府防控措施不能履行合同的当事人来说，属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力。《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。根据《合同法》九十四条，因不可抗力致使不能实

现合同目的的，当事人可以解除合同。

新冠疫情已在国内引发各省一级响应且在国际上被归入国际公共卫生紧急事件。鉴于本次新型冠状病毒导致的肺炎与非典型肺炎具有一定的相似性，遂参考北京第二中级人民法院课题组于《正确处理“非典”疫情构成不可抗力免责事由案件》中的相关表述，“非典型肺炎作为一种突发性的异常事件、一种世界范围内爆发的疫情，不仅当事人不能预见，而且具有广博医学知识的医学专家亦无法预见……其性质属于法律上规定的不可抗力事件，是一种自然灾害。也就是说，可以认为新型冠状病毒疫情具有不可抗力的属性。

2020年2月10日全国人大常委会法工委就疫情防控有关法律问题答记者问时，全国人大常委会法工委发言人、研究室主任臧铁伟回答：

“当前我国发生了新型冠状病毒感染肺炎疫情这一突发公共卫生事件。为了保护公众健康，政府也采取了相应疫情防控措施。对于因此不能履行合同的当事人来说，属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力。根据合同法的相关规定，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。”

综上，对于因新冠疫情或政府防控措施不能履行合同的当事人来说，属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力。如相对方以此主张不可抗力，应至少符合以下全部条件：

1. 相对方在签订合同的时间点无法预见疫情；
2. 相对方无法履行合同，比如未能开业正常经营；
3. 发生前述情况的原因是疫情或政府防治措施直接导致；
4. 相对方采取了克服措施，但无法克服相应困难；
5. 相对方须提供合格的通知及证明材料。

（二）关于情势变更

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）》第二十六条规定，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。

如相对方以情势变更为理由，应至少符合以下全部条件：

1. 不属于不可抗力；
2. 与相对方签订合同时的客观基础发生异常变动，如机场客流量确实明显减少、所在区域限流/限时使用等；
3. 前述异常变动与疫情或政府防治措施有因果关系；
4. 能够证明继续履行合同对于相对方明显不公平或者不能实现合同目的。

问题十一：合同必须有不可抗力条款才可主张不可抗力相关权利吗？

不是。依据中国法律，不可抗力是法定免责条款，合同中是否有约定并不影响法律规定的适用。若在合同中未约定不可抗力条款或约定的不可抗力条款范围小于法律规定的范围，仍可援引法律规定主张减免责任。另一方面，虽然合同中有不可抗力条款，其中约定免责范围超出了法律规定范围，超出部分也不是必然无效，而是有可能构成合同双方约定的减免责任条款。

问题十二：合同约定的不可抗力事项不包括传染病还可主张不可抗力吗？

可以。不可抗力是法定免责事由。按照法律规定，如疫情符合不可抗力的特征，即使合同中的不可抗力条款没有明确列举，仍可主张不可抗力的相关权利。同时，参照《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

“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 117、118 条（注：不可抗力条款）的规定妥善处理”的规定，此次疫情中合同履行符合前述条件的，也可以适用合同法关于不可抗力的规定。

问题十三：不可抗力条款中对于行使权利有特殊要求的，应如何处理？

一般情况下应按照合同约定的通知期限、证明类型来主张不可抗力。当事人主张不可抗力，应当及时通知对方并应当在合理期限内提供证明。但法律对“及时”、“合理期限”、证明类型等问题，并无细节规定。在此情况下，如合同中对通知及提供证明文件期限（如我司部分标准合同文本要求“应在 72 小时内及时通知另一方”）、证明文件类型（如约定应提供公证文件、商会证明等作为不可抗力证明）有约定的，则应按照合同约定来主张不可抗力。但需注意，合同中关于期限、证明义务的约定明显不符合常理且无法操作的，可根据“及时”、“合理期限”的合理性标准进行操作。

问题十四：疫情发生后签署的合同可以主张不可抗力相关权利吗？

原则上不能。疫情发生且为社会知悉后，交易主体对于疫情可能导致的履行障碍应已有预期，在此情况下疫情及大部分防疫措施已不符合不能预见、不能避免的情形，不能再以疫情主张不可抗力。虽然疫情已发生，但某些疫情防治措施不具有必然性和可预见性（如地方政府超出法律授权范围实施的防治措施），因此而形成不能履行仍可主张不可抗力相关权利的可能。

问题十五：如何确定疫情作为不可抗力事件的发生时点？

2020年1月20日，国家卫生健康委员会经国务院批准发布公告，将新型冠状病毒感染的肺炎纳入《中华人民共和国传染病防治法》规定的乙类传染病，并采取甲类传染病的预防、控制措施。对于大部分合同而言，建议将1月20日作为新冠疫情作为不可抗力事件的发生时点，但具体还要根据影响合同履行的具体事实来确定发生时点。例如受各省级政府防治措施直接影响的，也可以将政府采取防治措施文件发布之日作为不可抗力事件的发生时点。

问题十六：因不可抗力不能履行合同的，是否有必要发送通知？

有必要。不可抗力事件发生后不能履行合同的，受影响的一方应及时通知相对方，此为法定义务，在我司标准合同文本中亦有约定。受疫情影响而导致合同履行困难的，也应及时通知对方。及时通知有助于尽快确定合同状态，确认双方责任及采取措施避免损失进一步扩大。

问题十七：应在何时发送不可抗力不能履行的通知？

有合同约定的按照约定通知，无合同约定的应尽快通知。依据《合同法》规定，因不可抗力不能履行合同的，应“及时通知”对方，以减少给对方造成的损失，但法律并未规定何为“及时通知”。故而合同约定优先，无约定的，应尽快发出通知。实际操作上，应先整理受不可抗力影响而无法履行或履行困难的合同，同时查找合同里不可抗力条款中关于通知时间的约定。

问题十八：不可抗力的证明文件包括哪些？

不可抗力的证明文件包括以下四种：（1）不可抗力事实发生的证据；（2）造成合同不能履行的证据；（3）前两者之间存在因果关系的说明；（4）合同约定的其他不可抗力证明。实际操作建议如下：

1. 疫情发生如无特殊情况可以视为众所周知的事实，不需另行提供证据；行政措施的不可抗力事实可提供政府机关文件的链接；其他不具普遍性的不可抗力事实如征用征收、停产停业等，应提供原件、原物的复印件、照片或申请公证。

2. 合同不能履行的概念，如本手册前文解读。相关证据需要视具体案件准备。快递公司停运而无法交付货物，则提供快递公司停运的网站公告等；比如对租赁房屋进行隔离而使承租人无法使用，则提供包含房屋封条的照片等。

问题十九：应当以何种方式发送不可抗力的通知？

以邮寄方式送达，同时通过传真、电子邮件、短信、微信、QQ等

方式送达，必要时进行公证送达。实操建议如下：

1. 邮寄方式。建议选择合同中约定的对方的联系方式作为邮寄地址，合同中无约定的，建议选择对方工商登记的住所为地址；以合同约定的对方联系人及对方法定代表人作为收件人，对方公司年报或公司网站中所留电话号码作为联系电话。建议使用 EMS 或挂号信方式邮寄。同时，应保存好邮寄单据及快递公司公示的快递信息，并请快递公司提供送达签收凭证。

2. 传真、电子邮件、短信、微信、QQ 的方式。向合同中约定的对方传真号、电子邮件地址、联系手机号码、微信号或 QQ 号发送通知。同时应保存好发送及对方回复的传真、电子邮件、短信、微信、QQ。如合同中未对上述联系方式作出约定，诉讼中可能需要证明对方是该电子邮件、手机号、微信号、QQ 号使用人，可以向电子邮件服务商、通讯服务商、腾讯等公司调取相应实名注册信息。

3. 公证送达。上述方式都无法向对方有效送达时，或将来产生诉讼可能性很高时，可选择公证送达，在公证员的陪同下向对方合同约定的联系地址或工商登记住所地址送达通知，并在公证书中注明对方已签收或未能向对方送达的原因（如无人签收或对方拒收等）。

第三部分 具体合同相关法律问题应对指南

一、买卖合同

问题二十：我司作为买方在本次新冠疫情中应如何规避法律风险？

首先，应当立即排查我司需求，将立即、短期需要的服务/产品清点核查；清点核查后，可以向供应商核实其生产经营是否受到此次疫情影响、是否影响合同的履行，从而做好从其他渠道购买或者延迟自身生产经营的准备。其次，经过与供应商核实，其生产经营受到此次疫情严重影响，已经无法满足我司作为买方的需求，导致双方合同目的已经无法实现的，可以立即向供应商发送《解除合同通知书》，将不可抗力（即，此次疫情）、不可抗力导致合同目的无法实现，按《合同法》规定解除合同的要求写明。最后，我司作为买方，还应评估是否能够按约按时收货、付款。如果因为此次疫情影响导致无法按约进行服务/产品接收、付款的，建议立即向供应商发送《告知函》，将此次疫情对我司接收服务/产品、支付的影响极其导致无法按约履行的情况明确告知供应商，希望按照不可抗力条款和规定执行，并附上政府部门延长春节假期和延迟复工通知作为凭证。

二、租赁合同

问题二十一：如果商户向我司提出减免租金的请求，如何应对？

受本次新冠疫情影响，出现了航站楼进出港客流显著下降、商业收入骤减等情况。如前述情况导致商户向我司提出减免租金的请求，

建议分情况对商户请求进行分析和处置。

《合同法》等法律法规对于不可抗力和重大情势变更，均有相应的法律规定；我司《商业面积租赁合同》标准合同文本中，在一般条款的部分（第 6.1 条和第 7.3 条款）也分别对履约条件重大变化和不可抗力影响合同履行的变更等问题，作了相应约定。因此，对于商户的减免租金要求，应当依法依约协商处理，如涉及租金减免应根据协商结果签订书面补充协议。

问题二十二：商户以“不可抗力”为由请求减免租金是否成立？

首先，需证明疫情对合同履行的影响，符合不可抗力的定义。其次，还需证明本次疫情对合同目的实现、合同履行具有直接影响，即合同目的实现和履行确实受到影响，也就是说，本次疫情以及政府为防控疫情采取的相关紧急措施与前述影响存在法律上的直接因果关系。否则，该等理由不能成立。如商户以不可抗力为由请求减免的，应至少符合以下全部条件：

1. 该商户未能开业正常经营；
2. 发生前述情况的原因是疫情或政府管制措施直接导致；
3. 商户采取了克服措施，但无法克服相应困难。

还应注意的是，《合同法》第一百一十八条的规定，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。如果商户确因本次疫情形成不可抗力而不能履行合同，应当按照《商业面积租赁合同》一般条款 7.1 的约定，在 72 小时内及时通知我司，以减轻可能给我方造成的损失，并应在合理的期限内提供相关证明。否则，就未能及时通知

导致我公司损失的，我司有权向其主张法律责任。

问题二十三：商户以“情势变更”为由请求减免租金是否成立？

在无法适用不可抗力而又因订立合同时无法预见的非商业风险的重大变化，导致继续履行合同对一方当事人明显不公平或不能实现合同目的时，可以成立“情势变更”。此次疫情对于在先签订的商业面积租赁合同而言，符合“订立时无法预见”、“不属于商业风险”等特征，但具体履行中是否存在重大变化、该重大变化是否由疫情或政府防治措施所导致的、以及继续按原合同履行是否对商户存在明显不公等要素，还需要根据具体情况进行判断。如商户以情势变更为由请求减免租金的，应至少符合以下全部条件：

1. 不属于不可抗力；
2. 该商户签订合同时的客观基础发生异常变动，如机场客流量确实明显减少、所在区域限流/限时使用等；
3. 前述异常变动与疫情或政府防治措施有因果关系；
4. 该商户未能开业经营，或虽然开业经营但营业额明显减少；
5. 该商户的收入比正常水平有明显下降或经营成本比正常水平有明显上升，以致经营利润明显下降；
6. 按标准计算出的当期租金会显失公平。

问题二十四：以“公平原则”为由请求减免租金是否成立？

在本次疫情之下，经营遇到困难是企业普遍面临的现状，在互解互谅的基础上，可依据公平原则妥善处理争议、合理分担损失。但公平原则的适用，需要以成立不可抗力或者情势变更为前提，同时还应

当考虑如下问题：

1. 部分商业面积租赁合同中约定采用保底租金加营业收入提成的租金收取模式，体现了双方对商业风险和利益的分配合意：商户停止营业，没有营业收入，我司不获得经营提成收益；商户营业并获得营业收入，则愿与我司按约定比例分享收益。该等约定已经考虑到了商户营业收入下降时的公平性。

2. 我司在疫情防控期间，为确保旅客、商户及其他驻场单位的人员健康，也增大了管理服务的投入，进而导致了我司成本的上升。在进行减免时，除需要考虑到商户的营业收入、成本变化外，也需要计算我司的成本投入和损失。

3. 商户是否及时向我司告知其不可抗力和情势变更情况，会对我司的管理安排及投入造成影响甚至损失。

4. 维持营业商户的基本规模，是确保机场有效运行和为旅客提供服务的需要。

问题二十五：现行租金减免的政策都有哪些？应如何理解？

截至目前，政府出台的减免租金政策均为地方层级，国务院和各部委并未就减免租金给出明确的意见和要求。根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于落实京政办发〔2020〕7号文减免中小微企业房租的通知》（京文资函〔2020〕8号）的内容，该政策主要需要从三个方面理解：一是适用主体（即出租方）是市属或区属国有企业（包括国有控股子公司，区属国企为参照执行）。二是减免对象有严格限制：首先，应当是在京注册的中小微企业（依据工信部《中小企业划型标准规定》认定）；其次，租赁用途应当是生产经营或者办公用房；再次，

该企业需要“按照政府要求坚持营业或依照防疫规定关闭停业且不裁员、少裁员”；三是目前减免仅针对于2月份的租金。

同时北京市政府出台的《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响促进中小微企业持续健康发展的若干措施》还提出，鼓励其他业主减免租金，鼓励在京中央企业参照执行。但就“对在疫情期间为承租房屋的中小微企业减免租金的企业，由市区政府给予一定资金补贴”一节，目前尚无具体执行文件。

问题二十六：政府出台租金减免政策的目的是如何理解？

政府出台前述政策的目的是可以概括为三个方面：一是由国有企业和公共财政分担一部分新冠疫情和政府管控措施给中小微企业造成的损失，扶持中小微企业渡过难关，促进中小微企业持续健康发展。二是通过对中小微企业的帮扶，稳定劳动关系，稳定就业，从而降低新冠疫情对中小微企业在职员工的经济冲击。因此享受政策会有“不裁员、少裁员”的要求。三是以经济手段引导中小微企业配合政府，即要求中小微企业“按照政府要求坚持营业或依照防疫规定关闭停业”，才可享受租金减免政策。

问题二十七：如何理解政策减免与协商减免？

结合前述问题回答，我司目前涉及的租金减免主要包括两种情况，一是为响应北京市政府号召，面向中小微企业的政策减免；二是因不可抗力、情势变更等法定事由，出于公平原则考量的协商减免。那么，该如何理解政策减免与协商减免？

（一）政策减免

北京市国资委关于租金减免政策的具体方案，该政策针对的主体是北京市、区属国企，但北京市政府鼓励在京央企参照执行北京市属和区属国有企业的租金减免政策，我司作为在京国有控股央企，在鼓励参照执行范围之列。如我司考虑参照政策实施减免，政策减免至少应当包括以下几点要素：第一，减免对象，应为在京注册的中小微企业（考虑到对机场公共服务的影响程度，可以适当放宽）；第二，减免前提，具体又包括三个方面，一是租赁用途是生产经营或办公用房，二是应当按照北京市政府和首都机场要求坚持营业或关闭停业且不裁员、少裁员，三是应当积极配合落实首都机场采取的疫情防治措施；第三，减免额度，可在参考北京市国资委的发布的相关标准的基础上，结合公司成本核算后确定；第四，减免期限，结合目前的政府文件的要求，减免期限对应的是2月份的租金，减免政策是否需要继续延期，需视疫情发展情况和北京市政府租金减免政策变化而定。

（二）协商减免

非中小微企业，并不适用政府或股份公司的租金减免政策，但确因疫情构成不可抗力或者情势变更影响合同履行和合同目的实现的，根据公平原则，双方可以就损失分担、租金减免等问题进行协商。

是否可以协商减免，需要根据个案判断。合同相对方向我司申请协商减免租金的，应当证明双方合同履行受到不可抗力影响或者构成情势变更，且继续按原租金标准执行确实显失公平。具体适用要求详见本部分问题二十二、问题二十三、问题二十四。

协商减免应当符合公平原则，即便合同相对方符合前款所述情形的，还需要考量：第一，租金收取模式中是否已经就商户营业收入下降情形预设了平衡措施；第二，我司为履行合同是否承担额外的成本和损失；

第三，商户是否及时向我司告知了发生不可抗力或情势变更的情况，我司是否因此增加或减少的成本和损失；第四，双方继续履行合同各自需要承担的成本和可能取得的收益；第五，减免租金对我司合同目的实现的影响；第六，商户在日常管理和疫情防治中的表现；第七，我司的成本、损失和收益核算。

问题二十八：房屋租赁合同该如何应对相对方减免租金的请求？

在房屋租赁合同中，只有该房屋用于办公（如用于商业经营则属于商业面积租赁合同），且因疫情和政府防治措施，商户停工停业，未能使用该房屋时，才可能符合减免条件。如该房屋用于存放物资等用途，或者商户并未停工停业而一直正常使用房屋，则不存在减免租金的需要。

问题二十九：航站楼场地租赁合同、机坪/机坪设施租赁合同该如何应对相对方减免租金的请求？

航站楼场地租赁合同、机坪/机坪设施租赁合同，主要是航空公司在经营运行中需要租赁使用首都机场的不动产资源而签订的合同。一般来说，航空公司是具有一定经济实力和经营能力的主体，不属于北京市中小微企业政策减免的范围。在行业政策出台之前，如对方提出减免，双方需要围绕该合同履行中的具体情况，按照前文所述内容进行沟通洽商。

问题三十：商业面积租赁合同该如何应对相对方减免租金的请求？

商业面积租赁合同较为复杂。其中，商户为服务业、零售业的，受疫情影响较大，主要体现在疫情期间机场总体客流量下降对其经营的影响以及政府疫情防治措施对复工和人员返岗等方面，多数可能符合减免

租金条件，具体适用要求还应参考本部分的问题二、问题三、问题四。而租赁场地用以摆放自助服务设备的，因该等服务并不直接产生收入，疫情不会对其合同目的和收入产生影响，因此可能不存在减免租金需要。

问题三十一：固定车位租赁合同该如何应对相对方减免租金的请求？

固定车位租赁合同主要以商户租用车位的使用方式判断其是否有减免的需要。租用车位经营停车业务且以此作为其主要经营收入来源的，一定程度上受到疫情的影响，可以考虑减免租金。虽租用车位，但仅以此作为营销手段、会员/客户待遇的，考虑到疫情不影响其合同目的实现，因此不具有减免租金的条件。

问题三十二：以不动产使用为核心的服务合同该如何应对相对方减免租金的请求？

此类合同虽然名为服务合同，但实际上双方订立合同的目的在于使用特定的不动产资源，因此疫情对于此类合同的影响，与不动产租赁类合同是相似甚至相同的。此类合同的代表，是酒店班车接机管理服务合同。合同相对方是使用首都机场提供的停车泊位。疫情发生后，对于机场客流量和酒店接机服务势必产生影响，所以此类合同可视受到疫情影响考虑减免租金（服务费）。

问题三十三：包含不动产租赁内容的经营权转让合同该如何应对相对方减免租金的请求？

机场特许经营权转让，很大程度上是许可合同相对方占有、使用机场特有资源并以此经营、取得收益。因此，特许经营权转让合同的费用

通常会包括两部分：机场特有资源的租金和经营权转让费。受到疫情和政府防治措施的影响，该种特有资源的使用可能受到限制，从而影响合同目的的实现，进而构成不可抗力；也可能因为客观情况的重大变化（如机场客流量大比例下降且持续时间较长导致使用效率过低，或者使用时需要高频率大规模消毒导致使用成本过高）导致合同履行现实公平，而构成情势变更。此两种情况下，均可能存在考虑减免租金的情形。

但需要说明的是，经营权转让合同的相对方一般是经过招标或招商程序选择的、具有一定经济实力和经营能力的主体，所以通常不会属于政策减免的范围。如通过协商减免，双方需要围绕该合同履行中的具体情况，按照前文所述的协商减免的程序和原则进行沟通洽商。

问题三十四：因新冠疫情给承租人减租后，租赁合同因其他原因解除的，能否要求承租人返还新冠疫情期间减免的费用？

如我司与承租人间就减免租金等租赁费用等相关事宜达成一致的，建议我司在相关书面法律文件（例如补充协议）中对未来租赁合同终止/解除后，新冠疫情期间减免费用的返还事宜予以明确约定。如我司与承租人签署的相关协议中对此无明确约定的，我司将难以主张要求承租人返还已经减免的费用。

问题三十五：租金减免还有其他需考量的因素吗？

是的。目前，国家层面（国务院、国资委、民航局）尚未就央企进行租金减免制定政策。而我司在业内有标杆作用，可能会对国内其他机场的政策选择产生示范效应，并对机场范围内的相关经营主体以疫情为由提出相关权益要求产生引导作用。因此，我司在制定租金减免政策时，

建议按照程序向集团公司、民航局进行请示。

我司作为在京央企如果能够出台租金减免政策，对北京市促进中小微企业持续健康发展政策的具体落实将产生较好的推动效果。同时，考虑到北京市正在制定对市属区属国有企业以外其他企业减免租金进行补贴的政策。如我司实施减免政策，建议后续可通过市口岸办将有关情况报知北京市政府，并争取得到地方财政的补贴等政策扶持。

减免租金势必造成我司收益的减少。而考虑到我司属于国有控股企业，一方面需要接受国家出资人的审计，另一方面也要尊重其他股东的合法权利。租金减免政策的决策程序务必符合公司章程、公司管理规定、审计要求以及国有资产监管要求；如需履行作为上市公司义务的应当及时履行。

三、建设施工合同

问题三十六：疫情对建设施工合同履行产生了哪些影响？

建筑工程领域尤其施工行业，因本次疫情可能受到的影响主要包括以下四个方面：第一，工期延误。建设工程领域具有劳动密集型的行业特点，各地住建主管部门对停复工均有较为严格的要求，比如，对返京人员管控的要求，可能会导致所招用人员无法及时投入工程建设。新建工程的开工时间、在建工程的竣工时间可能受此影响会发生延迟，从而导致总工期延长。第二，窝工损失。停工期间合同双方均存在一定的维持性和基础性的资金支出。这部分支出主要包括：（1）人员工资和其他人力资源成本支出；（2）租赁费用，又分为场地租赁费用、机械设备租赁费用；（3）场地维护费用，如场地留守保卫费用以及水费、电费、垃

圾清运费、污水处理费和网络服务费用等。第三，其他成本增加。由于本次疫情仍在持续，顺利复工后，还会存在人工、材料、机械设备等价格上涨、运输成本上升、劳动保护成本（如采取防治措施需要买口罩、测温设备等）增加、管理成本（包括自身管理成本和应对政府机关检查产生的成本等）上升等其他额外支出的要求。第四，不可抗力直接造成的损失。工程损坏以及工程损坏导致的第三方人员财产损失、工程设备损坏、人员伤亡、工程所需清理/修复费用。此类损失在自然灾害中较为常见，疫情一般不会直接导致前述损失。但需要注意的是人员如果感染新冠病毒形成伤亡，需要根据个案情况进行分析。

问题三十七：我司作为发包人该如何应对工期延误的问题？

我司目前的《建设工程施工标准合同》中将因政策引起的不适宜开工定性为非有效工期，并约定发包人无需因此支付非有效工期期间的费用。但针对不可抗力则基本上沿用通用条款约定，即顺延工期。因此，对因不可抗力引起的政策变化导致的工期延长，属于不可抗力还是政策，如双方理解不一致，则可能产生分歧。

根据前文所述内容，已经证明为不可抗力的，对我司而言，可能要承担延长工期及由于工期延长导致的其他相关合同的损失。

问题三十八：我司作为发包人应如何应对窝工费用索赔的问题？

承包人以疫情影响导致停工、窝工来主张费用损失的，应以成立工期顺延为前提。我司《建设工程施工合同范本》通用条款约定承包人停工损失由承包人自行承担。

如建筑施工在2月9日后逐步复工，则工期顺延难以成立，此间相

应的停工窝工损失自然也不存在。理由如下，首先，春节期间建筑施工通常暂停施工，待春节结束后复工，本次疫情大面积爆发时已临近春节，正值建筑工人返乡时间，此时对工期并无实质影响。其次，民间有过了元宵节才算过完年的说法，元宵节过后复工的建筑工人不在少数。2020年元宵节是2月8日，如果2月9日之后基本复工，很难认定疫情对工期有实质性的影响，工期顺延事由不够充分。

如果后续疫情直接影响到2月9日的复工，对承包人相应期间内的损失可根据实际情况予以认可，但应要求承包人提供相应的损失证据，包括材料、设备的损耗以及履行成本的提高等。程序上则需要注意如承包人未及时通知发包人给发包人造成损失的，发包人可要求承包人予以赔偿。

问题三十九：我司作为发包人应如何应对人工、材料、机械设备等价格上涨的问题？

新冠疫情可能导致人工、材料、机械设备等价格上涨，对前述增加的费用，合同中对此有约定的，按照约定处理；合同中未约定的，根据住房和城乡建设部、国家发展改革委2019年12月23日颁布的《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》第十五条规定，建设单位承担的风险主要包括：（一）主要工程材料、设备、人工价格与招标时基期价相比，波动幅度超过合同约定幅度的部分；（二）因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化；（三）不可预见的地质条件造成的工程费用和工期的变化；（四）因建设单位原因产生的工程费用和工期的变化；（五）不可抗力造成的工程费用和工期的变化。具体风险分担内容由双方在合同中约定。

最高人民法院《关于审理建设工程合同纠纷案件的暂行意见》第 27 条规定，因情势变更导致建材价格大幅上涨而明显不利于承包人的，承包人可请求增加工程款。但如果建材价格不属于大幅明显上涨，而是属于正常的市场风险范畴，涨价部分应由承包人承担。

问题四十：我司作为发包人如何应对合同解除问题？

就施工合同而言，发包人的合同目的多为按时保质完成工程施工，核心为工期、质量及成本，故从发包人角度，建议从项目具体情况及合同无法履行程度综合考虑是否主动解约。但无论是发包人主动解约，还是承包人要求解约，因不可抗力解除合同的前提都是“不能实现合同目的”，只有达到合同目的不能实现的程度，并严格由不可抗力造成，方可适用，且应由主张合同解除的一方承担相应的证明责任。

问题四十一：我司作为发包人，防止己方构成违约应考虑的问题都有哪些？

某些合同义务的履行会受到新冠疫情的影响，但也有的合同义务并不受新冠疫情影响，如果不履行这些义务可能构成违约。

1. 发包人因疫情暂时无法提供约定施工条件的，应及时收集相应证据。通常施工合同中会约定发包人负责施工场地的用水、电力、通讯线路接入以及协调处理周围地下管线的工作。如果因疫情导致发包人不能按时完成这些合同义务的，发包人及时收集相关证据。

2. 发包人负有提供“甲供材”合同义务的，应评估履约情况作出应对措施。在发包人供应部分材料、设备的情况下，发、承包双方在施工合同中通常约定了材料、设备的供应时间和地点等，如果因疫情影响导

致发包人无法按时供应的，要免除发包人相应责任的，应由发包人承担举证责任。发包人应注意收集相关证据包括材料、设备供应商受到疫情影响的证据。

3. 如果支付工程款的义务在疫情恶化前已发生，则目前可能已构成违约，发包人应及时弥补予以支付；如果是在疫情构成不可抗力期间才发生的支付工程款义务因付款义务的履行行为通常即是汇款行为，而疫情对汇款影响不大，不足以阻碍付款义务的履行，即就付款而言疫情不构成不可抗力。

问题四十二：对于不同阶段的建设工程施工合同都有哪些注意事项？

第一，在合同洽商/招投标阶段，应注意的事项如下：

1. 合同签订前，应对疫情对合同履行的影响进行全面评估，就可能产生的问题和争议，尤其是与招投标方案中发生变化的，进行全面、审慎、动态的评估，并在合同条款中对此作出调整或进一步明确。

2. 充分评价下一步疫情和政府防治措施可能对合同履行造成影响，有针对性的设计好合同的不可抗力条款。

3. 为避免疫情和政府防治措施可能带来的不确定性影响，不急切签订的合同，建议在疫情平复后再行签订。

第二，在施工阶段，应注意的事项如下：

1. 如果承包方以不可抗力为由，需核实承包方是否已经按合同约定的方式向我司通知遭遇不可抗力时间，是否按合同约定的方式提供中间损害报告，敦促承包方于可抗力事件结束后 14/28 天内，向工程师提交说明不可抗力和履行合同受阻的情况以及损失情况的最终报告。

2. 根据项目政府及住房和城乡建设行政部门的要求，与项目总工程

师确认，受不可抗力影响，该工程项目是否需要停工以及需要停工的时长。同时，拟定并执行降低我司损失的有关方案和措施。

3. 要求承包方严格按照国家及北京市或项目当地住建部门的相关要求，切实做好新冠肺炎疫情防控工作，同时积极做好复（开）工的准备工作，并根据住建部门的要求及流程进行复工申请（见附件）。

4. 工程复工后，要求承包方严格按照政府及住房和城乡建设部门的要求积极做好疫情防控工作，密切关注务工人员的健康状况，做好疫情汇报及施工现场疫情管控工作，一旦发现传染病或疑似传染病病人，应及时报告。

5. 要求承包方与相应的供货商、分包商等（如有）及时沟通，供货商、分包商对供货/分包合同的履行是否受疫情的影响，以此判断是否对本项目的施工有影响，并要求承包方根据实际情况制定合理可行的施工方案，以便判断整个项目的实际进度，同时根据承包方的施工进度调整该项目其他合同的履行进度。

同时，提醒相关部门注意如具体项目中存在甲供材料，则亦应同时与相关供应商联系确认并综合判断。

6. 如承包方主张损失，则要求其提供详细的证明材料（如人工损失，则需要现场人数、考勤记录、劳动（劳务）合同、工资（劳务费）支付凭证、现场施工进度、签证等证据），同时，我司作为发包方也应采取防止损失扩大的合理措施，并注意留存相关证明文件。

7. 如承包方在疫情期间有具体函件要求，原则上应及时签收并回复，并针对其要求具体按照合同约定的方式及流程进行分析，并根据承包人来函内容要求其补正。

第三，在竣工结算阶段，相关部门需要核实确认是否仍然能够按照

合同约定时间进行竣工结算工作（包括但不限于参建的第三方单位，如造价咨询单位等），以免造成逾期。请特别注意，及时组织竣工验收是我司义务。如果不能及时履行，我司应按照合同约定的方式及时通知承包方发生不可抗力的情况，并主张免责。

问题四十三：发包人还应注意哪些问题？

发包人应及时固定损失、积极避免损失扩大。若本次疫情导致“按原合同履行对一方当事人的权益有重大影响”，但尚不足以导致当事人不能履行合同义务的，则不符合《合同法》关于不可抗力的规定，不适用不可抗力规则，但对合同履行中的损失，依法理可适用公平原则由双方合理分担；同时《合同法》第一百一十八条规定“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”，所以无论本次疫情对施工合同是否构成不可抗力，当事人均应及时统计、固定损失、防止损失扩大。

具体而言，建议发包人应做到：

1. 统计损失，并注意区分已完工的工程损坏损失、材料损失、设备损失、人员伤亡等，并应区分损失的受害人，并通知承包人；
2. 面对承包人主张费用时注意区分因不可抗力产生的事由及非因不可抗力（特别是因承包人自身过错）产生的事由；
3. 采取必要措施防止损失扩大，如必要的临时加固设施防止工程损坏扩大，以及增加材料及设备的保护措施，等等。

对于损失的承担，如果双方在施工合同中有明确约定，首先要按约定承担，如合同中未进行约定的，可以参照住房和城乡建设部最新示范文本和《清单计价规范》等相关规定执行。同时，建议听取监理方和造

价咨询机构的分析建议。

四、相关法律、司法解释及政策汇编

中华人民共和国民法总则【节选】

(2017年3月15日第十二届全国人民代表大会第五次会议通过)

第一百八十条 **【不可抗力】**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【节选】

总则

第四章 合同的履行

第六十条 **【严格履行与诚实信用】**当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

第六章 合同的权利义务终止

第九十三条 **【合同约定解除】**当事人协商一致，可以解除合同。

当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。

第九十四条 【合同的法定解除】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；

（二）在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；

（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

（五）法律规定的其他情形。

第九十五条 【解除权消灭】法律规定或者当事人约定解除权行使期限，期限届满当事人不行使的，该权利消灭。

法律没有规定或者当事人没有约定解除权行使期限，经对方催告后在合理期限内不行使的，该权利消灭。

第九十六条 【解除权的行使】当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。

法律、行政法规规定解除合同应当办理批准、登记等手续的，依照其规定。

第九十七条 【解除的效力】合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原

状、采取其他补救措施、并有权要求赔偿损失。

第七章 违约责任

第一百一十七条 **【不可抗力】**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。

第一百一十八条 **【不可抗力的通知与证明】**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。

第一百一十九条 **【减损规则】**当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。

当事人因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方承担。

第一百二十条 **【双方违约的责任】**当事人双方都违反合同的，应当各自承担相应的责任。

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)【节选】

为了正确审理合同纠纷案件，根据《中华人民共和国合同法》的规定，对人民法院适用合同法的有关问题作出如下解释：

四、合同的权利义务终止

第二十二条 当事人一方违反合同法第九十二条规定的义务，给对方当事人造成损失，对方当事人请求赔偿实际损失的，人民法院应当支持。

第二十三条 对于依照合同法第九十九条的规定可以抵销的到期债权，当事人约定不得抵销的，人民法院可以认定该约定有效。

第二十四条 当事人对合同法第九十六条、第九十九条规定的合同解除或者债务抵销虽有异议，但在约定的异议期限届满后才提出异议并向人民法院起诉的，人民法院不予支持；当事人没有约定异议期间，在解除合同或者债务抵销通知到达之日起三个月以后才向人民法院起诉的，人民法院不予支持。

第二十五条 依照合同法第一百零一条的规定，债务人将合同标的物或者标的物拍卖、变卖所得价款交付提存部门时，人民法院应当认定提存成立。

提存成立的，视为债务人在其提存范围内已经履行债务。

第二十六条 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。

最高人民法院关于正确适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二)服务党和国家的工作大局的通知【节选】

(2009年4月27日 法[2009]165号)

各省、自治区、直辖市高级人民法院，解放军军事法院，新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院：

《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)》(法释[2009]5号)业经最高人民法院审判委员会第1462次会议讨论通过，现已公布。为保证各级人民法院严格适用该司法解释第二十六条的程序，特别是在当前正处于国际金融危机的情況下，充分发挥其在统一司法标准、保障和服务金融业健康稳定运行、保持经济平稳较快发展方面的积极作用，特通知如下：

二、严格适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二)第二十六条

为了因应经济形势的发展变化，使审判工作达到法律效果与社会效果的统一，根据民法通则、合同法规定的原则和精神，解释第二十六条规定：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。

对于上述解释条文，各级人民法院务必正确理解、慎重适用。如果根据案件的特殊情况，确需在个案中适用的，应当由高级人民法院审核。必要时应报请最高人民法院审核。

特此通知。

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【节选】

(法[2003]72号)

三、依法妥善处理好与“非典”防治有关的民事案件。

(一)凡用人单位因劳动者是“非典”患者、疑似“非典”患者或者被依法隔离人员而单方解除劳动合同,或者以劳动者是“非典”患者、疑似“非典”患者或者被依法隔离人员影响生产经营活动为由拒付或者拖延支付劳动报酬,当事人不服劳动争议仲裁委员会的裁决而提起诉讼的,人民法院应当依法

受理,并按照用人单位的实际情况,依法公正处理当事人之间的权利义务争议,保护当事人的合法权益。

(二)当事人以与“非典”防治相关事由对医疗卫生机构等提起损害赔偿诉讼或者对防治“非典”的医疗卫生机构等提起的其他相关诉讼,人民法院暂不予受理。

(三)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。

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。

北京市人民政府办公厅关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响促进
中小微企业持续健康发展的若干措施【节选】

京政办发〔2020〕7号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

为深入贯彻落实党中央、国务院关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作部署，切实减轻疫情对中小微企业生产经营影响，帮助企业共渡难关和稳定发展，制定以下工作措施。

一、减轻中小微企业负担

1. 停征部分行政事业性收费。疫情期间，对受影响较大的中小微企业停征特种设备检验费、污水处理费、占道费。（责任单位：市财政局、市发展改革委、市市场监管局、市水务局、市交通委、各区人民政府）

2. 减免中小微企业房租。中小微企业承租京内市及区属国有企业房产从事生产经营活动，按照政府要求坚持营业或依照防疫规定关闭停业且不裁员、少裁员的，免收2月份房租；承租用于办公用房的，给予2月份租金50%的减免。对承租其他经营用房的，鼓励业主（房东）为租户减免租金，具体由双方协商解决。对在疫情期间为承租房屋的中小微企业减免租金的企业，由市区政府给予一定资金补贴。对在疫情期间为承租房屋的中小微企业减免租金的特色园、科技企业孵化器、大学科技园、众创空间、创业基地、文化产业园、视听园区等各类载体，优先予以政策扶持。鼓励在京中央企业参照执行。（责任单位：市国资委、市财政局、市住房城乡建设委、市经济和信息化局、市科委、市委宣传部、市文化

和旅游局、市广播电视局、市体育局、中关村管委会、市文资中心、北京经济技术开发区管委会、各区政府)

北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于落实京政办发〔2020〕7号文减免中小微企业房租的通知

京文资函〔2020〕8号

各市管企业：

为贯彻落实《北京市人民政府办公厅关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响促进中小微企业持续健康发展的若干措施》（京政办发〔2020〕7号），切实减免中小微企业房租，现就市属国有企业减免中小微企业租金事项通知如下：

1、减免中小微企业房租政策涉及的市属国有企业，是指市国资委监管的市管一级企业及其所属各级国有及国有控股子企业；中小微企业是指依据《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）第四条“各行业划型标准”确定并在京注册的中小微企业。

2、京内市属国有企业房产，是指位于北京市行政辖区内且权属为市属国有企业的房产。

3、免收租金的情形，是指中小微企业承租京内市属国有企业房产从事生产经营活动，包括开办便民设施、超市、药店、养老、教育培训、工业仓储等，按照政府要求坚持营业或依照防疫规定关闭停业且不裁员、少裁员的，免收2月份租金。减收租金的情形，是指中小微企业承租京内市属国有企业房产用于办公用途的，减收2月份租金的50%。

4、市属国有企业作为房屋出租方，承租方为非国有企业，又转租给符合减免政策规定的中小微企业的，鼓励其为租户减免租金，对此给非国有企业(承租方)经核实造成实际损失的部分，非国有企业(承租方)可与市属国有房屋产权单位协商解决。

5、中小微企业申请租金减免，应提供合法有效的房屋租赁合同、协议等符合相关要求的证明文件，及时向市属国有出租方提出申请。

6、各市管企业要尽快按照本通知研究制定租金减免工作方案，指导督促所属房屋产权单位快速受理中小微企业租金减免申请，及时履行内部决策程序，对符合政策条件的中小微企业直接办理租金减免手续。

7、对于符合政策的租金减免，房屋租赁合同双方应及时履行修订合同或签订补充协议等手续。同时，各市管企业做好涉及房屋出租的台账管理工作。

8、区属国有企业可参照本通知执行。

(市国资委咨询电话：83970926、83970392)

市国资委

2020年2月7日