

疫情发生，物业租金能否减免？租赁合同能否解除？ 简析“新型冠状病毒”肺炎疫情时期物业租赁合同纠纷相关问题 【2022 年更新版】

作者：娄斐弘 | 赵铭宗 | 蔡愚博 | 陈高坤

前言

于 2020 年新型冠状病毒肺炎(“新冠肺炎”)疫情爆发初期，我们撰写了[《疫情发生，物业租金能否减免？租赁合同能否解除？简析“新型冠状病毒”肺炎疫情时期物业租赁合同纠纷相关问题---结合 2003 年“非典”时期司法判例》](#)一文，通过结合当时适用的法律法规及 2003 年“非典”疫情引发的物业租赁合同纠纷的相关司法判例，对疫情发生情况下承租人要求减免物业租金或解除租赁合同的争议案件所适用的法律规则和裁判思路进行了归纳和总结。同时，我们撰写了[《“新冠肺炎”疫情时期中央和各地方政府已出台的企业优惠政策汇编\(一\)》](#)一文对当时中央和各地方政府针对新冠肺炎疫情已出台的企业优惠政策进行了梳理和归纳。

目前，新冠肺炎疫情仍在世界范围内持续流行，并于近期在上海、吉林等地出现了较大一轮传播。在共同抗击疫情的过程中，中央及地方层面也于近期出台了关于服务经济社会发展、为企业纾困解难的一系列新的法律法规、政策及司法指导意见，同时，涉新冠肺炎疫情争议的司法判例也随着疫情的持续而逐渐丰富。有鉴于此，本文将对涉及上述主题相关的最新法律法规、政策及司法案例进行进一步更新、汇总和说明，供各类市场参与主体借鉴、参考。

.....
如您需要了解我们的出版物，
请联系：

Publication@llinkslaw.com

一. 国有房屋租金减免政策支持力度进一步加大

(一) 国有房屋租金减免最新政策梳理

早在新冠肺炎疫情爆发初期,国家发改委等8部门就联合发文¹要求推动对承租国有房屋用于经营、出现困难的服务业小微企业和个体工商户免除3个月租金,地方层面亦出台了相关实施细则²推动对承租国有企业经营性房产的中小企业进行租金减免。

随着本轮新冠肺炎疫情的流行,为进一步帮助受疫情影响较大的企业(主要是小微企业和个体工商户)渡过难关、恢复发展,近期,国家发改委等14个部门于2022年2月18日联合印发了《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》(发改财金〔2022〕271号,“271号文件”)³、国务院国资委于2022年3月23日出台了《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》(国资厅财评〔2022〕29号)⁴等规定,明确要求对于 **2022 年被列为疫情中高风险地区所在的县级行政区域内的服务业小微企业和个体工商户承租国有房屋, 2022 年减免 6 个月租金, 对于其他地区, 减免 3 个月租金。**

地方层面,为落实中央规定精神,多地政府出台了租金减免实施方案细则,对租金减免的标准、流程及要求作出进一步明确。以上海市为例,上海市相关政府部门先后出台了《上海市全力抗击疫情助企业促发展的若干政策措施》(沪府办规〔2022〕5号)、《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》(沪国资委规〔2022〕1号,“2022年《上海市租金减免实施细则》”,具体内容详见下文总结)等规定。上海市各区级层面以及相关国企方面也陆续出台了配套规定及减免公告,以将租金减免政策落到实处。

¹ 《关于应对新冠肺炎疫情进一步帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力的指导意见》(发改投资规〔2020〕734号),该意见规定:推动对承租国有房屋(包括国有企业和政府部门、高校、科研院所等行政事业单位房屋,下同)用于经营、出现困难的服务业小微企业和个体工商户,免除上半年3个月房屋租金。转租、分租国有房屋的,要确保免租惠及最终承租人。

² 例如《上海市全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展若干政策措施》的通知(沪府规〔2020〕3号),该通知明确:中小企业承租本市国有企业的经营性房产(包括各类开发区和产业园区、创业基地及科技企业孵化器等)从事生产经营活动的,先免收2月、3月两个月租金;对间接承租的企业,应确保租金减免落到实处,使实际经营的中小企业最终受益。

《关于本市国有企业增加一个月房租减免工作的通知》(沪国资委规划〔2020〕175号),该通知明确:本市市属、区属国有企业集团(含委托监管企业)及纳入合并报表范围内下属企业,将自有经营性房产出租给非国有中小微企业和个体工商户从事生产经营活动的,由房产所属国有企业免除2020年4月份房租。

³ 《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》(发改财金〔2022〕271号)规定:2022年被列为疫情中高风险地区所在的县级行政区域内的服务业小微企业和个体工商户承租国有房屋,2022年减免6个月租金,其他地区减免3个月租金。各地可统筹各类资金,对承租非国有房屋的服务业小微企业和个体工商户给予适当帮扶。鼓励非国有房屋租赁主体在平等协商的基础上合理分担疫情带来的损失。对减免租金的房屋业主,2022年缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的,鼓励各地可根据条例授权和地方实际给予减免。因减免租金影响国有企事业单位业绩的,在考核中根据实际情况予以认可。

⁴ 《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》(国资厅财评〔2022〕29号)规定:各中央企业要按照271号文件要求,对2022年被列为疫情中高风险地区所在县级行政区域(参照国家行政区划标准)内承租**中央企业房屋的服务业**小微企业和个体工商户减免当年6个月租金(四季度被列为疫情中高风险地区的,要通过当年退租或下年减免等方式足额减免6个月租金),其他地区减免3个月租金。各中央企业要抓紧研究确定房租减免政策的具体实施细则并抓好落实,尽快提升市场主体获得感。普遍减免3个月租金工作要力争在上半年实际完成主体工作,补充减免3个月租金工作要在列为中高风险地区后2个月内完成。对于转租、分租中央企业房屋的,要持续加大工作力度,推动减租政策有效传导至实际承租人。

(二) 国有房屋租金减免适用条件(以上海为例)

以上海市为例, 根据《上海市全力抗疫情助企业促发展的若干政策措施》(沪府办规〔2022〕5号)、2022年《上海市租金减免实施细则》的相关规定, 租金减免政策的适用的主要条件及要求汇总如下:

- (a) **实施主体**: 上海市、区国资委监管的市属、区属国有企业集团(含委托监管企业)及纳入合并报表范围内下属企业。

此外, 根据上海市国资委公布的2022年《上海市租金减免实施细则》解读⁵, **集体企业可参照执行本次免租政策**。中央企业⁶、其他省市地方国企按照所属国资监管部门出台的政策执行, 民营企业、外资企业不在2022年《上海市租金减免实施细则》规定的范围内。

- (b) **适用对象**: **最终签约承租实施主体房屋从事生产经营活动的小微企业和个体工商户**(“最终承租方”)。其中, 小微企业参照《统计上大中小微型企业划分办法(2017)》《关于印发〈金融业企业划型标准规定〉的通知》(银发〔2015〕309号)划型标准认定; 个体工商户是指营业执照登记类型为“个体工商户”的经营者。**大中型企业集团及下属的子企业、国有企业最终承租经营的, 不在本次免租政策适用范围内。**

如涉及“二房东”转租情况, 2022年《上海市租金减免实施细则》也相应明确, 对于存在转租行为的房屋, 转租方不享受本次房租减免政策, 最终承租经营的小微企业和个体工商户享受本次房租减免政策, 且转租方应配合将减免的租金全部落实到最终承租方(相关实施流程及要求建议以各国有企业发布的租金减免公告为准)。

- (c) **减免标准**: 租金减免幅度分两档执行: **第一档, 普遍免除3个月租金**。所有地区内的最终承租方, 2022年免除3个月租金。**第二档, 特定情况合计免除6个月租金**。租赁合同存续期间, 2022年被列为疫情中高风险地区所在的街镇行政区域内的最终承租方, 或按有关部门防疫要求被封控、停业、征用房屋的最终承租方, 以及全年经营亏损的最终承租方, 经出具上述任一证明材料, 2022年再免除3个月租金, 全年合计可免除6个月租金。⁷

免租金额以租赁合同为准, 不包括物业费、停车费等管理费用。每月租金不一致的, 由租赁双方协商确定。租赁合同已涉及免租、优惠租金等情形的, 以实收年租金计算减免额, 或由租赁双方协商确定。

⁵ 参见 https://www.gzw.sh.gov.cn/yqfk_fcxzqy/20220331/85dd0bfa32b141d6a26fc708cdb3f2a3.html。

⁶ 中央企业具体应适用上文提及的《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》(国资厅财评〔2022〕29号)等相关规定。

⁷ 针对免租期限认定问题, 上海市国资委做了进一步明确: 承租上海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, 具体参见 https://www.gzw.sh.gov.cn/shgzw_xwzx/。

- (d) **申请流程**: 各国有企业集团应负责组织实施本次房租减免政策, 进行情况摸底, 并通过公告、电话和网络等多种方式告知各政策范围内承租方租金减免相关事项。对于符合条件的承租人向具体受理部门提交房租减免申请及相关证明材料(具体按照企业集团制订的实施方案), 经审批通过后即可享受租金减免。

二. 涉新冠肺炎疫情房屋租赁合同纠纷的裁判规则进一步明确

(一) 关于“不可抗力”、“情势变更”和“公平原则”的法律适用问题

就我们在[《疫情发生, 物业租金能否减免? 租赁合同能否解除? 简析“新型冠状病毒”肺炎疫情时期物业租赁合同纠纷相关问题---结合 2003 年“非典”时期司法判例》](#)一文中论述的, 新冠肺炎疫情下是否可以适用“不可抗力”、“情势变更”和“公平原则”规则的问题, 目前从法律规定以及审判指导意见层面, 已经发展形成了一套较为明确及统一的规则和标准。

首先, 自 2021 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国民法典》(“《民法典》”)中从立法角度, 进一步明晰此前实践中关于“不可抗力”和“情势变更”、“公平原则”能否同时适用的争议, 具体而言:

- (1) **关于“不可抗力”**。《民法典》第一百八十条继续延续了《中华人民共和国民法总则》的规定, 即“不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况”, “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”。
- (2) **关于“情势变更”和“公平原则”**。《民法典》第五百三十三条规定: “合同成立后, 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, 继续履行合同对于当事人一方明显不公平的, 受不利影响的当事人可以与对方重新协商; 在合理期限内协商不成的, 当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。”值得注意的是, 该规定较《民法典》实施前的对应规则⁸而言, 不再将不可抗力造成的重大变化排除在情势变更规则的适用范围之外, 换言之在符合《民法典》规定的适用条件的前提下, 因包括新冠肺炎疫情在内的不可抗力事件影响导致继续履行合同对一方当事人明显不公平的, 该方亦可以主张适用情势变更规则。

基于《民法典》的上述规定, 各地法院也就该问题形成了准确和较为统一的审判指导意见。例如, 江苏省高级人民法院民事审判第一庭关于印发《规范涉新冠肺炎疫情相关民事法律纠纷的指导意见》的通知规定: “情势变更规则调整合同内容, 属于合同履行和变更的范畴, 不可抗力规则主要规范合同义务不能履行时的免责问题, 属于违约责任的范畴。**但两者的适用情形并非互斥关系, 可能存在交叉重叠, 因疫情导致案件同时符合情势变更和不可抗**

⁸ 即《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, 具体规定为: “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, 并结合案件的实际确定是否变更或者解除。”因此若严格根据该规定进行解读和适用, 在疫情及政府防控措施已经被认定为构成不可抗力时, 当事人可能无法主张适用情势变更规则。

力情形的，应根据当事人的主张分别适用相关法律规定处理。”又如，上海市高级人民法院于 2022 年 4 月 10 日印发《关于涉新冠肺炎疫情案件法律适用问题的系列问答三(2022 年修订版)》(“《上海高院新冠案件系列问答三》(2022 年修订)”)规定：“要依法准确认定和适用不可抗力、情势变更规则。对于确因疫情或者疫情防控措施影响，当事人因合同目的无法实现而主张解除合同或者主张免除违约责任的，综合考虑疫情或者疫情防控措施对履行合同实际影响的时间、程度等因素，正确适用不可抗力规则。**受疫情或者疫情防控措施影响，继续履行合同对一方当事人明显不公平的，正确适用情势变更规则。**”同时，上述审判指导意见亦反映在了各级法院在审理涉新冠肺炎疫情相关具体民事纠纷的司法判例中(具体见下)。

(二) 关于承租人能否基于疫情因素主张减免经营性物业租金的问题

基于上文提及的关于涉及新冠肺炎疫情民事纠纷的法律适用原则，最高人民法院及各地方法院也针对承租人能否基于受新冠肺炎疫情影响主张减免经营性物业租金的问题出台了细化的指导意见并形成了一系列司法判例，具体如下：

(1) 法院审判指导意见

最高人民法院于 2020 年 5 月 15 日印发的《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)》(“《**最高院新冠案件指导意见(二)**》(2020 年)”)规定：承租国有企业房屋以及政府部门、高校、科研院所等行政事业单位房屋用于经营，受疫情或者疫情防控措施影响出现经营困难的服务业小微企业、个体工商户等承租人，请求出租人按照国家有关政策免除一定期限内的租金的，人民法院应予支持。承租非国有房屋用于经营，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，继续按照原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，人民法院可以引导当事人参照有关租金减免的政策进行调解；**调解不成的，应当结合案件的实际情况，根据公平原则变更合同。**

《上海高院新冠案件系列问答三》(2022 年修订)中就该类纠纷的处理原则作了进一步阐述，具体区分以下情况：

- (a) **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。
- (b) **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(注：即情势变更规则)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。

(2) 司法案例总结

司法判例层面, 我们选取了上海市各级法院公开的部分典型案例, 其中对承租人基于疫情因素主张物业租金减免的相关案例以及裁判思路并不完全一致, 具体整理如下:

(a) 承租国有房屋, 法院认可适用有关租金减免政策减免租金的案例

【案例一】 上海市黄浦区人民法院 上海中城企业集团房地产有限公司与上海珊明酒家房屋租赁合同纠纷一审民事判决书 ((2021)沪 0101 民初 3274 号, 裁判日期: 2021 年 3 月 10 日)	原告(国有独资)作为出租方将其房屋出租于被告用于餐饮经营, 被告以疫情减免为由主张减免租金, 原告起诉要求足额支付租金。 法院认为, “根据国家相关政策规定, 中小企业承租本市国有企业的经营性房产从事生产、经营活动的, 租赁期间受疫情或者疫情防控措施影响可以免除 3 个月的租金。被告在 2020 年 1 月至 10 月租赁期间实际少支付两个月的租金, 被告认为原告主张的该两个月的租金因疫情原因应予以减免, 原告对于被告三个多月因疫情原因未营业不持异议, 故被告的抗辩符合政策规定, 本院予以采纳。”
【案例二】 上海市第二中级人民法院 上海纳墨摄影有限公司、上海锦朗企业管理有限公司房屋租赁合同纠纷二审民事判决书 ((2021)沪 02 民终 5227 号, 裁判日期 2021 年 8 月 16 日)	锦朗公司(转租方)将房屋出租给纳墨公司(承租方)用于商业摄影服务等用途, 该房屋系世博公司(国有企业)的国有房屋, 纳墨公司与锦朗公司就租金减免事项等产生争议。 一审法院认为, “因系争房屋系国有资产, 根据相关规定, 2、3 月份租金应免除, 故对锦朗公司反诉主张纳墨公司支付拖欠租金及其滞纳金、装修期减免租金、违约金的诉讼请求不予支持。” 二审法院认为, “为扶持中小企业的经营, 国家出台了相关扶持政策, 市政府及有关国企亦制定了相关实施措施。世博公司出具的《关于疫情期间减免中小企业房屋租金的告示》记载, 根据与本企业签署的租赁合同中约定的租金标准减免, 免除 2020 年 2、3 月两个月租金; 如签约承租人存在转租行为, 且实际经营承租人为中小企业的, 承租人应至少给予实际经营承租人同等金额的租金减免, 否则承租人不予享受本政策。纳墨公司因此可以享受世博公司给予的优惠政策”。

(b) 承租国有房屋，法院不予认可适用租金减免政策减免全部或部分租金的案例

【案例三】 上海市普陀区人民法院 上海市静安区粮食局房屋物业管理所与上海沪律师事务所房屋租赁合同纠纷一审民事判决书 ((2020)沪 0107 民初 15578 号，裁判日期：2020 年 9 月 23 日)	被告承租原告(国有企业)房屋用于办公，被告主张按照租金减免政策减租未获原告同意，引发纠纷。 法院认为，“就国有企业自有经营性房产的租金减免事宜，政府部门出台的相关规定，系国有资产管理的临时性措施，原告作为区属国有企业，有权依据相关适用标准自行作出是否准予减免租金的决定。但相关规定并不具有可免除承租人租金给付义务的法律效力，亦不足以构成被告拒不给付租金的合法依据。此外，被告在疫情期间无法正常开门经营，应系政府部门为防控疫情所采取的必要措施，难以认定系原告的原因所致。因此，被告应按照《房屋租赁合同》给付 2020 年 2 月、3 月的租金。”
【案例四】 上海市第二中级人民法院 上海红坊半岛商务咨询有限公司与上海吾灵创意文化艺术发展有限公司房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书 ((2021)沪 02 民终 8754 号，裁判日期：2021 年 11 月 17 日)	红坊半岛公司承租吾灵公司的国有房屋用于办公、工作室，双方就适用政策应当减免租金的金额发生争议，引发纠纷。 一审法院认为，“红坊半岛公司认为其应该获得三个月的租金减免的依据是上海市国有资产监督管理委员会发出《关于本市国有企业减免中小企业房屋租金的实施细则》等行政性文件，该文件对于疫情期间的租金减免提出了要求，但该文件并非强制性法律规定，且并没有具体的实施细则，相关国有企业可以根据不同的情形进行处理。”二审法院认为，“本案中，吾灵公司作为国有企业，根据政府部门的要求制定了相应的租金减免政策，并按红坊半岛公司的申报，已减免了 2020 年 2 月至 4 月的大部分租金。相应政策的制定、实施，并非民事法律关系调整的范围，红坊半岛公司以吾灵公司未按政策规定减免全部租金为由提起上诉，本院难以支持。”

(c) 承租非国有房屋，法院依据“公平原则”减免部分租金的案例

【案例五】 上海市第一中级人民法院	而然餐饮公司承租房屋用于餐饮经营，受疫情影响未支付租金，陈育群(出租人)解除合同并主张违约责任。 法院认为，“2020 年 2 月至同年 3 月正处于上海市启动重大突发公共卫生事件一级响应机制期间，而然餐饮公司
--	---

上海而然餐饮管理有限公司与陈育群房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书 ((2021)沪 01 民终 13935 号, 裁判日期: 2021 年 11 月 25 日)	从事餐饮经营受到疫情影响是客观事实, 故一审法院综合考虑合同履行情况, 兼顾公平原则及诚实信用原则, 酌情认定该期间的租金由陈育群与而然餐饮公司各半负担。”
【案件六】 上海市第一中级人民法院 上海晨达实业有限公司与万志皓房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书 ((2022)沪 01 民终 565 号, 裁判日期: 裁判日期: 2022 年 2 月 25 日)	被告承租原告房屋用于餐饮经营, 受疫情影响被告欠付租金, 原告起诉解除合同并要求被告支付租金及违约金。 法院认为, “关于租金金额之争议。租赁合同解除后被上诉人理应结清欠付租金, 考虑租期内被上诉人受疫情影响无法正常使用房屋, 酌情减免 1.5 个月租金, 符合公平原则。”
【案件七】 上海市嘉定区人民法院 上海保利佳房地产开发有限公司与上海恒府贸易有限公司等房屋租赁合同纠纷民事一审案件民事判决书 ((2021)沪 0114 民初 23677 号, 裁判日期: 2022 年 1 月 17 日)	被告承租原告房屋用于超市、冷库经营, 受疫情影响被告欠付租金、物业管理费, 后原告起诉。 法院认为, “考虑到自 2020 年 1 月始, 全国爆发新冠肺炎疫情, 盈金公司使用涉案商铺及冷库区域确实会受到疫情及防控政策的影响。基于此, 本院酌情认定由保利佳公司给予减免 3 个月的商铺租金及冷库区域场地管理费、物业管理费……盈金公司自 2020 年 2 月始即拖欠商铺租金等, 迟至 2021 年 7 月保利佳公司向其发出解除合同通知, 期间虽经保利佳公司多次催讨, 盈金公司均未补足欠付款项, 构成根本违约, 应当承担违约责任。”
【案例八】 上海市黄浦区人民法院 上海公寓(毛里求斯)有限	花笼味公司(被告)承租涉案房屋用于餐饮, 受疫情影响被告退租, 原告起诉要求被告支付欠付租金及承担违约责任。 法院认为, 一、公寓公司要求花笼味公司支付 2020 年 2

公司与上海花笼味餐饮有限公司房屋租赁合同纠纷民事一审案件民事判决书 ((2021)沪 0101 民初 1936 号, 裁判日期: 2021 年 6 月 28 日)	月 1 日至同年 3 月 17 日期间租金人民币 212,198.71 元: (一)花笼味公司作为系争房屋承租人就上述租赁时段应予以履行协议项下付租义务, 按照月租金人民币 137,045 元计, 上述时段所涉协议租金系人民币 212,198.71 元。(二)因上述时段系属疫情严控期间, 人员流动受限导致花笼味公司经营受到较大影响, 基于公平合理原则, 上述时段租金损失应由租赁双方共同分担, 故花笼味公司就上述时段可按 50%比例计付租金共计人民币 106,099.35 元。(三)至于花笼味公司要求免交该项租金之意见, 鉴于该项意见有悖公平合理原则, 故本院对该项意见依法不予采纳。
---	---

(d) 承租非国有房屋, 法院不认可承租人要求减免租金的主张的案例

【案例九】 上海市第二中级人民法院 朱小辉与王海军房屋租赁合同纠纷二审民事判决书 ((2021)沪 02 民终 2677 号, 裁判日期: 2021 年 6 月 2 日)	朱小辉(被告)承租涉案房屋经营超市, 后双方对租金减免事宜协商未果, 朱小辉未再支付租金, 王海军(原告)起诉。 一审法院认为, “至于朱小辉辩称王海军同意减少租金的意见, 因未能提供证据证明, 且王海军对此予以否认, 法院难以采信。朱小辉在付清拖欠的租金后, 双方的租某合同应继续履行。” 二审法院认为, “一审法院根据合同约定及租金支付情况, 确认朱小辉的欠租金额, 支持了王海军要求朱小辉支付欠付租金及利息的诉请, 并无不当。新冠疫情系突发公共卫生事件, 客观上会对朱小辉使用系争房屋造成一定影响。疫情影响是短期情形, 朱小辉与王海军签订的《商铺租某合同》约定的租期至 2022 年 11 月 15 日才届满, 朱小辉仍可继续使用系争房屋。朱小辉所称的经营状况不好、持续亏本等情况, 系其租某系争房屋用作商业经营自身应当清楚且承担的风险。”
【案例十】 上海市第二中级人民法院 上海幸福实业有限公司	中建幸福(被告)承租租赁物业改建用于经营长租公寓, 受疫情影响双方已协商免除被告 2 月租金, 后被告继续要求减免租金、降低租金标准, 中建幸福(原告)起诉要求中建幸福支付租金、承担违约责任, 中建东方承担连带责任。

等与房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书 ((2021)沪 02 民终 10612 号, 裁判日期: 2022 年 1 月 15 日)	一审法院认为,“关于新冠疫情问题。虽然 2020 年发生的新冠疫情影响了中建幸福对系争房屋的使用,但在(2021)沪 0106 民初 995 号案件中法院已将疫情期间的租金酌情予以减少。本案中幸福实业主张的租金为 2021 年上半年的租金,该时间段内系争房屋所在区域并未因新冠疫情被采取限制使用措施,中建幸福对系争房屋的使用未受到新冠疫情的影响,故中建幸福、中建东方以此为由要求降低租金的意见,难以支持。”二审法院认为,“三、因 2020 年新冠疫情发生,一审法院在另案中已对疫情期间的租金酌情减免 3,500,000 元,现中建幸福、中建东方再主张减免 2021 年上半年的租金,缺乏事实和法律依据,本院不予支持。”
【案例十一】 上海市第二中级人民法院 一兆韦德健身管理有限公司与上海京沙投资管理有限公司房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书 ((2022)沪 02 民终 30 号, 裁判日期: 2022 年 1 月 20 日)	被告承租原告物业用于健身房经营,经双方协商原告已同意给予半个月租金减免,被告则要求免除 1 个月租金,引发争议。 法院认为,“尽管新冠疫情可能会对一兆韦德公司的经营造成一定影响,但因一兆韦德公司承租的涉案房屋系非国有企业房屋,其可与京沙公司沟通协商租金减免等事宜。现京沙公司考虑到疫情因素,同意免除一兆韦德公司半个月的租金,一审法院对此予以认可,于法有据。然一兆韦德公司坚持要求京沙公司免除一个月租金,缺乏依据,一审判决对其主张未予采信,并无不当。”
【案例十二】 上海市黄浦区人民法院 林荣福与上海臻琛实业有限公司房屋租赁合同纠纷一审民事判决书 ((2020)沪 0101 民初 17808 号, 裁判日期: 2021 年 1 月 20 日)	臻琛公司(出租人)将向上海老大同食品有限公司所承租房屋转租予林荣福(承租人)作为餐饮经营使用,在已免除 2 个月租金的情况下,承租人以疫情为由要求解除合同,并要求出租人再行退还 1 个月租金。 法院认为,“臻琛公司针对疫情已实际减免林荣福 2020 年 2 月及 3 月共计 2 个月租金。对于 2020 年 4 月租金,鉴于(1)臻琛公司并非国有企业;(2)目前并无证据显示大房东老大同食品有限公司作为国有企业已实际给予臻琛公司超过 2 个月之租金减免优惠;(3)依据公平合理原则,疫情期间 3 个月租金损失应当由租赁双方共同承担,林荣福要求该项租金损失均由臻琛公司全额承担显然有失公平合理。鉴此,本院对林荣福要求退还 2020 年 4 月租金之诉请依法予以驳回。”

(3) 小结

根据上述案例，就疫情因素引发的租金减免争议，法院通常将综合考量租金减免政策是否适用、疫情对承租人经营情况的影响程度等因素，进而决定是否基于公平原则支持租金减免主张以及确定减免标准。具体而言，相关案例呈现以下裁判思路及特点：

- (a) 对于符合当地国有房屋租金减免政策适用条件的承租国有房屋用于经营的租赁合同而言，一般法院支持根据适用法规、政策进行租金减免(案例一、案例二)，但也存在部分案例，法院认为租金减免政策并非强制性法律规定、不属于民事关系调整范围(案例三)、国有企业有权自主决定是否租金减免(案例四)等理由未支持承租人提出的租金减免主张。
- (b) 对于承租非国有房屋的租赁合同等无法适用相关租金减免政策的情况，法院通常会结合具体情况(主要考察是否因疫情导致无法使用租赁房屋、疫情因素影响力的大小等)根据公平原则(案例五—案例八)酌情支持承租人租金减免主张，**具体租金减免金额由法院根据个案具体情况酌定(常见在 0.5-3 个月之间)**，一般不超出适用承租国有房屋减免政策确定的减免标准。

但也存在少数案例，法院结合案件事实情况认定在新冠疫情导致的承租人自身经营情况恶化(而非无法使用承租房屋)属于承租人应自行承担的商业风险，未支持承租人租金减免的主张(案例九)。另外，对于承租人已实际享受到了一定程度的租金减免优惠的情况下进一步要求租金减免的主张，法院倾向于将不再支持(案例十-案例十二)。

(三) 关于承租人能否基于疫情因素主张解除租赁合同的问题

(1) 法院审判指导意见

最高人民法院于 2020 年 4 月 16 日印发的《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)》规定，“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。”

《上海高院新冠案件系列问答三》(2022 年修订)规定：“要依法准确认定和适用不可抗力、情势变更规则。当事人因合同目的无法实现而主张解除合同或者主张免除违约责任的，综合考虑疫情或者疫情防控措施对履行合同实际影响的时间、程度等因素，正确适用不可抗力规则”；“疫情或者疫情防控措施致使合同目的无法实现的，当事人可以根据《中华人民共和国民法典》第五百六十三条第一款第一项的规定⁹主张解除合同”。

⁹ 《民法典》第五百六十三条规定，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；(二)在履行期限届满前，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。以持续履行的债务为内容的不定期合同，当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。

从法律规定及审判指导意见角度，若因疫情因素导致合同目的不能实现，符合法定解除的行使条件的，合同当事人可据此主张法定解除权解除合同。

(2) 司法案例总结

根据我们于公开渠道对相关案例的检索，就承租人由于疫情原因主张解除租赁合同的相关判例总结如下：

(a) 法院不认可承租人主张因疫情致使合同目的无法实现解除租赁合同的案例

【案例十三】 上海市第一中级人民法院 上海罗森便利有限公司等房屋租赁合同纠纷二审民事判决书 ((2021)沪 01 民终 2158 号, 裁判日期: 2021 年 5 月 31 日)	罗森公司(承租人)以受疫情影响为由通知出租人解除租金合同，并起诉要求出租人退还预付租金、保证金。 法院认为，“关于双方就涉案房屋的续租事宜于 2019 年 11 月 4 日签订的续租合同，租赁期限为 2020 年 8 月 21 日至 2023 年 11 月 30 日。此合同的起租日为 2020 年 8 月 21 日，计租为起租日开始之后的三个月即 2020 年 11 月 21 日。罗森公司于 2020 年 4 月即通知恒振公司解除续租合同，但其解除合同的依据不符合合同约定或法律规定，其并不享有合同解除权，因此罗森公司于 2020 年 4 月发出的解除合同通知不发生法律效力。 在罗森公司拒绝履行续租合同且已实际返还房屋的情况下，续租合同处于事实上无法履行的状态，恒振公司因此享有合同解除权，并通过反诉方式解除合同，符合合同约定，因此续租合同于恒振公司的通知到达罗森公司之日解除，即恒振公司的反诉状送达罗森公司之日 2020 年 10 月 19 日解除。”
【案例十四】 上海市长宁区人民法院 上海海狸数据科技有限公司与孙同锦、李旋房屋租赁合同纠纷一审民事判决书	原告(承租方)承租被告(出租方)房屋，用于民宿经营，原告基于疫情影响通知被告退租解约，并起诉要求退还租金、押金。 法院认为，“原告主张，因新冠疫情属于不可抗力，致使合同目的无法实现，故有权解除合同，两被告则辩称，新冠疫情所带来的影响系阶段性的，原告并不享有合同解除权。对此，尽管根据原告所提供的 2020 年 2 月 7 日的通告，长宁区民宿因新冠疫情影响暂停营业，但是，根据合

((2021)沪 0105 民初 431 号, 裁判日期: 2021 年 5 月 26 日)	同约定, 原告租赁涉讼房屋的期限长达三年, 至 2023 年 1 月 1 日止, 新冠疫情对经营民宿所带来的阶段性影响, 并不足以导致原告合同目的完全不能实现, 也不必然导致合同完全无法继续履行。原告在收到暂停营业的通告后, 未先行就租金减免等事宜与两被告协商, 而是在短短几天内径行提出解除合同, 显然不具有合理性。综上, 原告在当时并不享有合同解除权, 其无权要求解除合同。其后, 两被告因原告无意继续履行合同, 且未按约支付后续租金, 于 2020 年 3 月 25 日由被告李旋向原告作出解除合同的意思表示, 符合双方约定, 故合同应于该日解除。”
【案例十五】 上海市第一中级人民法院 上海菡槿美容美发有限公司与上海胜康斯米克房产投资有限公司房屋租赁合同纠纷二审案件 ((2021)沪 01 民终 3221 号, 裁判日期: 2021 年 3 月 29 日)	菡槿公司承租房屋后用于商业经营, 后以疫情影响未能开业且出租人不予落实租金减免为由擅自退租, 引发争议。 二审法院认为, “上诉人菡槿公司与被上诉人胜康斯米克公司签订的《上海市房屋租赁合同》反映双方真实意思, 合法有效, 双方均应恪守履行。上述合同履行过程中, 上诉人欠付租金并擅自退租, 其行为构成违约, 被上诉人有权主张解除合同, 合同的解除时间应以诉状副本送达上诉人的时间即 2020 年 9 月 16 日为准。上诉人作为违约方不享有合同解除权, 亦未举证证明本案双方就合同于 2020 年 8 月 3 日解除达成合意, 故上诉人主张合同于该日解除, 缺乏依据, 本院不予支持……一审法院根据疫情对上诉人的经营确存在一定影响的事实、上诉人逾期返还房屋的主观过错程度、被上诉人的实际损失等因素, 对上诉人应付的房屋租金与占用费数额进行调整, 恰当合理, 本院依法予以确认。”
【案例十六】 上海市浦东新区人民法院 上海伽轺贸易有限公司与上海早起鸟康复中心、上海星浓健康咨询有限公司房屋租赁合同纠纷一审民事判决书	被告星浓公司承租物业用于教育培训, 后被告基于疫情影响主张解除合同并退租。 法院认为, “本案中, 被告星浓公司于 2020 年 4 月发函, 以不可抗力致使不能实现合同目的为由要求解除合同, 本院认为, 新冠疫情防控措施确实导致被告暂时无法使用系争房屋, 但该影响是临时性的, 不足以致使其合同目的不能实现, 这点从被告星浓公司于 2020 年 4 月底搬至临近商铺, 又于 6 月再次开业亦可看出。因此, 被告星浓公司无权以此为由解除合同。被告星浓公司发送解除函并在 2020 年 4 月底前自行搬离系争房屋, 属于以自己的行为

((2020)沪 0115 民初 91656 号, 裁判日期: 2021 年 3 月 22 日)	明确表示不履行合同, 此时原告有权要求解除合同, 其发送的解除函于 2020 年 7 月 30 日送达被告星浓公司, 故《房屋租赁合同》也于当日解除.....
【案例十七】 上海市第二中级人民法院 赵馨与陈景丘、刘合芬等房屋租赁合同纠纷二审民事判决书 ((2021)沪 02 民终 7685 号, 裁判日期: 2021 年 8 月 12 日)	被告承租田子坊物业经营商业, 后因疫情影响田子坊关闭, 被告以不可抗力致使合同目的无法实现为由主张无责解除合同, 引发纠纷。 一审法院认为, “不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。新冠肺炎疫情作为突发公共卫生事件, 医学界尚无绝对有效的方法阻止病毒传播, 为保护人民群众身体健康和生命安全, 政府及有关部门采取了相应疫情防控措施。但当事人是否可以不可抗力为由主张解除租赁合同仍需结合疫情对合同履行、合同目的实现或当事人行使权利的实际影响来确定。根据法院查明的事实, 系争房屋所在的田子坊景区仅是临时关闭, 2020 年 3 月 18 日恢复开园, 故本次疫情的发生仅在一定时间内限制了系争房屋的使用, 并未造成系争房屋在合同租期内持久性不能使用, 因此赵馨认为 2020 年 1 月 25 日合同已解除显然不妥, 亦于法无据。” 二审法院认为, “就新冠疫情而言, 当事人是否可以不可抗力为由主张解除租赁合同仍需结合疫情对合同履行、合同目的实现或当事人行使权利的实际影响来确定。一审法院据此在查明事实的基础上, 认定赵馨并不因新冠疫情而享有合同解除权, 并无不当, 本院认同一审法院的观点, 不再赘述, 赵馨主张租赁合同于 2020 年 2 月 14 日解除, 缺乏事实及法律依据, 本院对该主张不予支持。2020 年 4 月 20 日, 系争房屋出租人与承租人之间就系争房屋进行了交接, 一审法院以该日期作为合同解除时间, 并判令赵馨承担至该日止的房屋租金, 亦无不当。”
【案例十八】 上海市长宁区人民法院 御封投资(上海)有限公司与安徽省人民政府驻上海办事处房屋租赁合同纠纷一审民事判决书	原告承租涉案物业用于办公会所、餐饮经营, 因疫情影响停业主张解除合同, 引发争议。 法院认为, 原告主张, 疫情构成不可抗力, 导致房屋租赁合同目的无法实现, 故原告有权提前解除合同, 合同解除日为 2020 年 3 月 4 日。被告抗辩, 原、被告签订房屋租赁合同的目的是原告能够使用涉诉房屋, 疫情并未造成合同目的无法实现, 原告提前解除合同构成违约, 合同解除日为起诉状副本送达之日。就该项争议, 本院认为, 原

((2020)沪 0105 民初 10184 号, 裁判日期: 2021 年 5 月 31 日)	告作为餐饮从业者, 其经营确实因疫情受到一定影响, 但并不必然导致房屋租赁合同目的无法实现, 也并不必然导致该合同不能履行。上海市人民政府于 2020 年 1 月 24 日决定启动重大突发公共卫生事件一级响应, 原告于 2020 年 2 月 12 日就已向被告发出《关于协商解除房屋租赁合同请求》, 当时原告仍在占有、使用涉讼房屋, 其在请求书中提出解除合同的理由也为“巨额亏损、经营难以为继”, 而非无法使用涉讼房屋, 故原告以疫情构成不可抗力、导致合同目的无法实现为由解除合同的主张依据不足, 本院难以采纳。
--	--

(b) 法院认可承租人主张因疫情致使合同目的无法实现解除租赁合同的案例

【案例十九】 上海市第二中级人民法院 上海城投悦城置业有限公司杨浦分公司与上海百英品牌管理有限公司房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书 ((2021)沪 02 民终 7373 号, 裁判日期: 2021 年 10 月 11 日)	百英品牌管理公司作为承租人承租物业经营儿童游乐场, 后因疫情影响(注: 疫情导致上海市未成年人室内培训、托育、婴幼儿早期发展指导服务等停业约 6 个月)百英品牌管理公司发送解除通知, 引发争议。 本院认为, 百英品牌管理公司是否能基于新冠疫情提出解除合同及百英品牌管理公司是否应承担违约责任是本案的主要争议焦点。本院认为, 当不可抗力的影响程度达到合同目的不能实现时才能解除合同。本案中, 首先, 百英品牌管理公司作为承租人租用涉案商铺开设儿童游乐场进行盈利是其合同目的, 而其经营行业的特殊性决定了该经营业态在疫情防控期间相较于其他行业受疫情影响持续时间更长、防控要求更严格。其次, 依据双方提供的往来函件, 在百英品牌管理公司于 2020 年 5 月 25 日向城投悦城杨浦分公司发送的《合同终止解约函》中记载, 百英品牌管理公司同步政府号召, 疫情期间闭店歇业, 同时期城投悦城杨浦分公司也封锁了涉案商铺所在楼层, 暂停该区域的物业服务, 目前在逐步复工复产的过程中……。虽城投悦城杨浦分公司在二审审理中对百英品牌管理公司关于“同时期封锁了涉案商铺所在楼层”的说法不予认可, 但其在 2020 年 5 月 26 日、6 月 9 日向百英品牌管理公司发出的《履约复工函》中并未就此节情况提出异议, 而是表示希望承租人积极复工。再次, 基于城投悦城杨浦分公司在疫情期间多次催促百英品牌管理公司全额支付租金及各项费用的情况, 本院认为, 疫情期间, 百英品牌管理公司确因合同目的客观上无法实现且在期望
--	--

	通过友好协商解决相关问题无果的情况下提出解除合同，其行为并不构成违约。一审法院以百英品牌管理公司作为室内儿童类游乐业态确受疫情影响客观上无法进行经营致合同目的无法实现而享有法定的解除权并无不当。
【案例二十】 上海市普陀区人民法院 上海长润江和房地产发展有限公司与朱夏钧等房屋租赁合同纠纷民事一审案件民事判决书 ((2020)沪 0107 民初 21177 号，裁判日期：2021 年 7 月 30 日)	烨德公司承租商铺用于早教培训，受疫情影响停业约 6 个月，后主张解除合同并欠付租金，出租人起诉。 本院认为，“此次新冠肺炎疫情的发生，属于不可预见、不可避免和不能克服的不可抗力。本案中，烨德公司租赁系争商铺从事早教培训，烨德公司欠租情况发生自 2020 年 2 月疫情期间，且因上海市培训市场综合治理工作联席会议办公室下发通知要求各培训机构和托育机构从 2020 年 1 月 23 日起暂缓开展线下服务，直至 2020 年 6 月前不允许开展线下培训，客观上对烨德公司使用系争商铺造成较大影响，故对于两被告辩称烨德公司受不可抗力因素影响而导致租赁合同解除的意见，予以采纳。”

- (c) 虽承租人不享有基于疫情作为不可抗力致使合同目的不能实现的法定解除权，法院以不解除合同将构成“合同僵局”角度认可承租人解除合同请求

【案例二十一】 上海市第二中级人民法院 上海卓伟置业投资顾问有限公司与上海碧铭企业管理有限公司房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书 ((2021)沪 02 民终 12615 号，裁判日期：2022 年 1 月 24 日)	碧铭公司(承租人)承租物业用于经营长租公寓，受疫情影响无法开业已无力支付后续租金，故通知卓伟公司(出租人)终止合同，但卓伟公司不同意提前解约，要求按约继续履行，引发争议。 二审本院认为，碧铭公司作为违约方有无合同解除权是本案的主要争议焦点。鉴于“违约方不存在恶意违约的情形”、“违约方继续履行合同，对其显失公平”、“守约方拒绝解除合同，违反诚实信用原则”是违约方可要求解除合同的前提条件，本院逐一分析如下：一、碧铭公司承租涉案商铺主要用于经营白领公寓及配套商业服务，2020 年年初爆发的新冠疫情导致包括餐饮、住宿业在内的商户停止或缩减营业的状态是不争的事实，虽商业运营本身也存在一定的经营风险，但新冠肺炎疫情被认定为突发公共卫生事件后，政府及有关部门采取了相应疫情防控措施，疫情期间及在之后的一段不确定的时间内客流减少对承租方营业收入造成的影响不可能完全避免。碧铭公司实际支付租金至 2020 年 2 月底，之后碧铭公司以无法正常开业运营并支付后续租金为由要求解除双方之间
---	---

	的《房屋租赁合同》，虽构成违约，但其主观上并不存在恶意的行为。即使如卓伟公司所述碧铭公司存在于 2020 年 8 月 25 日仍向一楼的部分次承租人索要 2020 年 4 月至 9 月期间的租金并指示支付至其全资子公司账户内的情况，亦无法证实碧铭公司对要求解除合同存在主观恶意。二、双方之间签订的是租期为 20 年的商铺租赁合同，本院认为，在长期性合同中，因时间越长、期限越久，可能发生的影响合同继续履行的不确定因素发生的概率越大，虽碧铭公司所负对待给付义务为金钱债务，但就如一审法院认定的，碧铭公司因客观情况、履约能力的变化导致无法履行合同，如另一方拒绝解除合同，合同的履行势必陷入僵局，在此情况下坚持不同意终结合同关系并要求碧铭公司继续承租涉案房屋并按照约定支付巨额租金显然有失公平。三、虽卓伟公司作为出租方本身并无任何违约行为，但其在碧铭公司未支付租金长达将近 2 年且碧铭公司愿意承担违约责任的情况下仍坚持不同意解除合同，违反了诚实信用原则。按照诚实信用原则，交易双方都要善意行使权力，在合同履行不能时，应当允许违约方请求解除合同。
--	---

(3) 小结

根据上述案例，法院对于承租人直接以疫情因素导致合同目的不能实现为由主张解除合同的问题仍较为谨慎，更倾向于认为疫情及政府管控措施仅带来阶段性影响，不足以导致合同目的不能实现，进而认定承租人不具有合同解除权，例如上述案件(案例十三-案例十八)中法院均否认了承租人以疫情原因单方通知/要求出租人解除合同的法律效力。仅在少数案例中，法院结合案件事实情况(包括承租人经营业态、政府防控措施的具体内容)认定疫情及政府防控措施已对承租人物业使用造成较大影响进而影响合同目的的实现，支持了承租人解除合同的主张(案例十九、案例二十)。

其次，我们注意到，在个别案件中尽管承租人无法以疫情作为不可抗力致使合同目的不能实现为由解除合同，但法院根据案件事实情况(包括承租方的履约能力等)认定在长期租赁合同中，如不解除合同则将构成“合同僵局”并参照九民会议纪要第 48 条规定¹⁰支持了承租人请求解除合同的主张(案例二十一)。

¹⁰ 即《全国法院民商事审判工作会议纪要》(法〔2019〕254号)第48条，“违约方不享有单方解除合同的权利。但是，在一些长期性合同如房屋租赁合同履行过程中，双方形成合同僵局，一概不允许违约方通过起诉的方式解除合同，有时对双方都不利。在此前提下，符合下列条件，违约方起诉请求解除合同的，人民法院依法予以支持：(1)违约方不存在恶意违约的情形；(2)违约方继续履行合同，对其显失公平；(3)守约方拒绝解除合同，违反诚实信用原则。人民法院判决解除合同的，违约方本应当承担的违约责任不能因解除合同而减少或者免除。”

(四) 关于承租人因疫情原因导致租赁合同项下违约的责任承担问题

除上述问题外，就因疫情及政策防控措施可能导致的承租人营业中断、无力支付租金的特殊情形，司法裁判机构亦在制定相关司法指导意见及进行裁判时予以了考虑和适当照顾，具体如下：

(1) 法院审判指导意见

《最高院新冠案件指导意见(二)》(2020 年)以及《上海高院新冠案件系列问答三》(2022 年修订)均明确规定：“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。”

(2) 司法案例总结

司法判例层面，我们选取了上海市各级法院公开的部分典型案例，对承租人疫情原因导致租赁合同项下违约从而产生的责任认定问题的相关案例以及裁判思路进行整理：

(a) 法院不认可出租人因承租人违约主张违约责任/解除合同的案例

【案例二十二】 上海市第一中级人民法院 上海代萌实业有限公司与上海东朋酒店有限公司房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书 ((2021)沪 01 民终 10019 号，裁判日期: 2021 年 9 月 13 日)	东朋公司租赁物业用于酒店经营，受疫情影响欠付租金(同时有被列为隔离酒店情节)，代萌公司据此要求解除合同并主张违约责任。 法院认为，“从东朋公司已付款情况看，2019 年度自 9 月开始东朋公司确存在延期支付租金的情况，但自代萌公司起诉要求确认解除双方租赁合同关系时，东朋公司已经付清了 2019 年度的租金。对于东朋公司未按约支付 2020 年度的租金，一方面受到疫情影响东朋公司酒店被列为隔离酒店，对其经营造成一定影响，为此东朋公司就租金减免一直在于代萌公司磋商，并非恶意拖欠；另一方面代萌公司于 2020 年 6 月起诉东朋公司并查封东朋公司账户，对东朋公司支付租金客观上造成一定程度的影响。综上，东朋公司并非恶意拖欠 2020 年度租金，从其实际支付租金、账户查封金额以及 2021 年 1 月支付 2021 年上半年度租金的行为来看，东朋公司的违约行为显著轻微，并不影响合同目的实现，东朋公司具备继续履约的能力。代萌公司要求解除合同，不予支持。有鉴于此，代萌公司基于解除合同主张的要求东朋公司支付违约金、免租期租金、占用费以及律师费的诉请，均不予支持。”
---	---

【案例二十三】 上海市第一中级人民法院 上海徐汇爱蓝地托育有限公司与张伟玲房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书 ((2021)沪 01 民终 5883 号, 裁判日期: 2021 年 8 月 3 日)	爱蓝地公司(承租人)承租张伟玲(出租人)租赁房屋用于经营幼托教育, 受疫情影响双方对租金减免事宜产生争议, 出租人起诉要求解除合同。 一审法院认为, “爱蓝地公司在经营过程中确实受疫情影响较大, 故对爱蓝地公司要求变更合同条款的诉请予以支持。具体变更内容, 本着共克时艰、共担风险的原则, 结合合同履行情况等, 酌情予以确定。从双方往来的函件中可以看出, 疫情影响减少后, 爱蓝地公司已经积极履行合同, 且对于双方争议部分租金, 爱蓝地公司亦提出了相应的诉讼, 爱蓝地公司不存在恶意违约的情形, 故张伟玲要求解除租赁合同、返还房屋的诉讼请求不予支持。双方的租赁合同还在继续履行中, 对张伟玲基于解除合同而要求爱蓝地公司支付的违约金及补交免租期租金、逾期返还房屋违约金的诉讼请求亦不予支持。”二审法院认为, “疫情的发生对从事托育行业的爱蓝地公司的经营产生了园区关闭等不利影响, 对张伟玲的经营亦会产生影响, 故原审法院考虑了实际情况、根据公平原则并结合相关指导意见的精神, 确定对爱蓝地公司应付的 2020 年 2 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日的租金各减免了半个月租金, 所作处理无明显不当, 爱蓝地公司主张对 4 至 5 月的租金继续减免, 依据不充分, 不予支持。”
【案例二十四】 上海市徐汇区人民法院 上海新徐汇(集团)有限公司与高唯琴房屋租赁合同纠纷民事一审案件民事判决书 ((2021)沪 0104 民初 26370 号, 裁判日期: 2021 年 12 月 13 日)	原告将系争房屋转租给被告作为经营服装店, 被告不适用租金减免政策但未付租金, 原告追索无果起诉解除合同。 法院认为, “由于疫情属不可预见的事实, 且对被告的经营有明显不利影响, 被告未支付的租金数额相较于其近十年正常足额付租的事实, 显著轻微, 因此双方因疫情产生的分歧和争议不应按违约论处。原告径行解除合同不当, 本院不予确认。鉴于被告经营沿街店铺, 疫情及防控措施对其经营造成不可避免的损失, 虽政策文件仅针对中小微企业及个体工商户给予租金减免, 但基于公平原则及共克时艰、共担风险精神, 本院根据停业时间及疫情防控给商业经营带来的不利影响, 酌定减免被告一个月租金。原告已支付租金至 2020 年 3 月 31 日, 为避免诉累, 减免租金在被告欠付的后续租金中抵扣。原告同意保证金抵扣被告债务, 故本院一并处理。综上, 本判决被告还应支付租金 24,000 元。”

(b) 法院认可出租人因承租人违约主张违约责任/解除合同的案例

【案例二十五】 上海市第一中级人民法院 王伦与上海航品娱乐有限公司房屋租赁合同纠纷二审案件二审民事判决书 ((2021)沪 01 民终 1016 号, 裁判日期: 2021 年 2 月 23 日)	王伦(承租人)承租物业用于餐饮经营, 以疫情导致经营困难为由拒付租金, 引发争议。 法院认为, 本案二审的争议焦点为: 上诉人逾期支付系争房租是否构成违约, 应承担违约责任。对此, 首先, 依照系争租赁合同约定……从应付时间论, 虽在当年疫情发生后, 但当时疫情发生时正值春节休假, 休假后如无疫情, 正常恢复营业也已二月初。到应付系争租金的时间相隔半个月。而应付租金近十万元, 并不可能仅因半个月的经营困难就丧失了支付该笔租金的能力。按常情和正常的规避支付风险, 早就应做好充分的支付准备。故上诉人主张因疫情导致其资金周转困难, 而无力支付租金的理由不充分。同时上述规定(即《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)并非强制性的法律规定, 并未规定在疫情期间可以当然不付或迟付租金, 而是对疫情期间同类纠纷要结合个案的具体现实情节作的指导性适用法律的参考意见。因此, 结合上述本案具体案情的分析, 上诉人的主张不完全符合上述规定精神, 其请求不应承担违约责任的理由不能成立……而鉴于上诉人违约, 依约应承担三个月租金的赔偿金, 酌情判令其承担约两个月租金的赔偿金。故原判已充分考虑了疫情的因素, 由双方共担风险, 并酌定了赔偿金额, 体现了公平合理和最高人民法院针对上述疫情的执法意见的精神并无不当, 本院予以认同。
【案例二十六】 上海市第一中级人民法院 上海波妮食品有限公司与上海派丰永康商业经营管理有限公司房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书 ((2021)沪 01 民终 9252 号, 裁判日期: 2021 年 11 月 2 日)	波妮公司承租商铺, 以疫情租金减免政策为由未支付租金, 派丰永康公司催收后仍未支付, 起诉解除合同。 一审法院认为, “本案中, 因波妮公司存在逾期支付租金的情况, 派丰永康公司先后多次向波妮公司发送催款函, 无果后发函表示终止双方之间的租赁合同, 故派丰永康公司行使合同约定的解除权于法有据, 对波妮公司主张确认派丰永康公司解除房屋租赁合同行为无效的诉请, 不予支持……波妮公司认为租赁期间遭受疫情, 派丰永康公司应当减免租金, 对此应认为, 相关部门制定的减免租金的政策, 是考虑在疫情期间, 出租人和承租人能够共克时艰、共担风险, 故对波妮公司要求派丰永康公司减免租金的辩称予以采信, 对派丰永康公司主张的租金数额酌情予以调整。” 二审法院认为, “波妮公司未按租赁合同之约定及时支付租金, 已属根本违约, 波妮公司以疫情导致无经营收入为由拒付租金, 缺乏依据, 不予支持。”

【案例二十七】 上海市嘉定区人民法院 上海卓纲商业管理有限公司与火与星科技(上海)有限公司房屋租赁合同纠纷民事一审案件民事判决书 ((2021)沪 0114 民初 21827 号, 裁判日期: 2022 年 1 月 10 日)	火星公司(承租人)承租物业用于餐饮, 受疫情影响欠付租金, 卓纲公司(出租人)对系争房屋断水断电, 火星公司表示放弃经营、拒付租金, 后卓纲公司收回房屋、起诉解除合同并主张违约责任。 法院认为, “在合同履行过程中, 火星公司未按合同约定支付房租, 该行为属违约行为, 并导致合同无法继续履行, 现卓纲公司要求解除合同, 符合约定解除的条件, 本院予以准许.....考虑到疫情对火星公司的影响, 本院酌情确定为火星公司减免两个月租金, 经计算, 火星公司应当向卓纲公司支付房屋租金 307,072.42 元。关于延期支付房屋租金的滞纳金, 因火星公司确有迟延支付房屋租金的行为, 卓纲公司要求的滞纳金亦符合合同约定, 故本院予以支持。”
【案例二十八】 上海市第二中级人民法院 上海众桁企业管理咨询有限公司与上海老场坊创意产业管理有限公司房屋租赁合同纠纷民事二审案件民事判决书 ((2021)沪 02 民终 8223 号, 裁判日期: 2021 年 10 月 21 日)	众桁公司承租老场坊公司房屋后进行转租, 因疫情要求减免租, 在出租人免除租金后要求继续减免租金, 出租人起诉解除合同并主张违约责任(本案审理过程中承租人同意解约, 但对租金减免及违约金数额存在争议)。 二审法院认为, “在履约过程中, 作为出租方的老场坊公司考虑到新冠疫情的影响已经作出免除众桁公司 2020 年 2 至 4 月租金的决定, 众桁公司要求继续免租理由不能成立, 其提出的因新冠疫情致其经营收益减少并不足以成为其长期未按约支付后续租金的理由。鉴于其存在拖欠租金的行为, 一审法院认定其已构成根本违约是正确的。老场坊公司依法享有解约的权利, 现双方均同意《租赁合同》及相关补充协议等于 2021 年 3 月 31 日解除, 与法不悖, 一审法院予以确认是适当的。”

(3) 小结

根据上述相关司法案例, 法院审判指导意见确立的限制因疫情原因导致承租人延期支付租金情形下违约责任的审判原则在上述司法案例中有所体现:

- (a) 部分案例中法院认为承租人迟延支付租金不构成恶意违约、属于轻微违约尚不足以达到合同目的不能实现的程度等, 进而不予支持出租人解除合同/要求承租人承担违约责任的诉请(案例二十二-案例二十四)。
- (b) 但是法院并非一概不支持出租人解除合同/要求承租人承担违约责任的主张。个别案例中法院认为疫情不足以成为承租人延期支付租金的理由、相关审判指导意见并非强

制适用等理由驳回了承租人的相关抗辩(案例二十五),而在其他案例法院更多的基于案件事实情况和合同继续履约的可能性(如疫情未对承租人使用房屋/经营状况产生实质影响、承租人本身无继续经营的意愿或已自行退租等)从而认可出租人提出的关于解除合同的主张,但在该情况下一般会同时视情况对承租人需承担的租金/违约责任进行适当调减以体现公平原则(案例二十五-案例二十七)。

如双方当事人已经通过自行协商方式就受疫情影响期间的租金减免事宜进行了处理或调整,此时承租人再以疫情为由抗辩要求继续减免租金或者调整违约责任,法院则更倾向于认为承租人违反诚信、或该情形已构成根本违约等而不再支持该等主张(案例二十八)。

(五) 租赁物业用途及经营业态对裁判标准及结果的影响

在上文提及的各案例中,可以发现法院在裁判时并不会单纯基于涉诉租赁物业的特定用途和经营业态(如酒店、商铺、办公、教育培训等)决定是否适用相关租金减免/违约责任调整的裁判规则,而更多的综合考虑包括疫情及政府防控措施的影响程度、承租人对租赁物业的使用情况、疫情及政府防控措施对承租人经营情况及履约能力的影响程度、承租人是否已一定程度享受租金减免或其他优惠政策等多种因素并相应作出裁判。

另外,对于居住(非经营性房屋)租赁合同而言,由于该等房屋本身系用于居住,因此不涉及疫情及政府防控措施影响承租人经营状况的问题。根据《最高院新冠案件指导意见(二)》(2020年)以及《上海高院新冠案件系列问答三》(2022年修订)的相关规定,此类纠纷原则上通过引导双方协商解决,且法院一般仅在疫情及政府防控措施导致承租人实际无法使用房屋的情况下支持承租人租金减免的主张。

三. 结语

为支持企业应对新一轮疫情冲击,国家及地方政府部门陆续出台了承租国有企业房屋的租金减免支持政策,并鼓励、引导非国有房屋承租双方进行协商参照有关政策减免承租人租金,以共克时艰,分担风险。此外,妥当分配疫情及防控措施对当事人造成的损失,也是司法介入调整法律关系实现利益平衡的应有之义,符合公平原则。对此,我们亦建议在租赁合同因疫情影响出现履约纠纷时,当事人应注重调解协商、互谅互让、共渡难关。

如您希望就相关问题进一步交流，请联系：



娄斐弘
+86 21 3135 8783
nicholas.lou@llinkslaw.com



赵铭宗
+86 21 3135 8682
kyle.zhao@llinkslaw.com

如您希望就其他问题进一步交流或有其他业务咨询需求，请随时与我们联系: master@llinkslaw.com

上海

上海市银城中路 68 号
时代金融中心 19 楼
T: +86 21 3135 8666
F: +86 21 3135 8600

北京

北京市朝阳区光华东里 8 号
中海广场中楼 30 层
T: +86 10 5081 3888
F: +86 10 5081 3866

深圳

深圳市南山区科苑南路 2666 号
中国华润大厦 18 楼
T: +86 755 3391 7666
F: +86 755 3391 7668

香港

香港中环遮打道 18 号
历山大厦 32 楼 3201 室
T: +852 2592 1978
F: +852 2868 0883

伦敦

1/F, 3 More London Riverside
London SE1 2RE
T: +44 (0)20 3283 4337
D: +44 (0)20 3283 4323



www.llinkslaw.com



Wechat: LlinksLaw

本土化资源 国际化视野

免责声明:

本出版物仅供一般性参考，并无意提供任何法律或其他建议。我们明示不对任何依赖本出版物的任何内容而采取或不采取行动所导致的后果承担责任。我们保留所有对本出版物的权利。

© 通力律师事务所 2022