

君合专题研究报告

JUNHE

2022年1月3日

非国有办公用房¹的承租人能否以受新冠疫情及其防控措施影响为由要求减免租金？

2022年12月26日晚，国务院应对新型冠状病毒感染疫情联防联控机制综合组印发《关于对新型冠状病毒感染实施“乙类乙管”的总体方案》，代表着近三年以来的严格防疫措施全面降级、影响合同履行的“疫情管控”因素基本解除，受疫情防控影响的合同也进入清理、结算阶段。其中就承租非国有办公用房的承租人而言，其受疫情防控影响程度与从事餐饮、零售等行业的承租人存在一定区别，并且出租人的非国有身份也导致在减免租金的问题上缺少有强制力的政策规制，合同双方通过协商解决争议的难度较大。因此，本文尝试从法律适用意见和司法实例的角度，就承租非国有办公用房的承租人能否以受新冠疫情及其防控措施影响为由要求减免租金的问题作简要的整理和分析。

一、承租非国有房产减免租金的法律适用意见汇总

在疫情管控时期，全国各地、各级政府、法院就涉新冠疫情的房屋租赁合同纠纷出台了一系列的政策²和法律适用意见。仅就出租人为非国有企事业单位的租赁合同，承租人理论上可依据“不可抗力”和“情势变更”两种规则同出租人协商减免租金或向法院起诉要求出租人减免租金，其中：（1）

如果疫情或者疫情防控措施直接导致合同无法履行或房屋无法正常使用的，承租人可依“不可抗力”规则要求免除其部分或者全部租金；（2）如果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，承租人可依“情势变更”规则结合公平原则要求酌减租金。

然而，考虑到疫情或者疫情防控措施对办公用房承租人和从事餐饮、零售等行业的商铺承租人在生产、经营及合同内容方面的影响差别很大（例如，①在提供餐饮、零售等服务的窗口型经营商铺租赁合同中常见的“租金与销售收入挂钩”条款鲜见于办公写字楼的租赁协议中；②疫情及疫情防控措施可能发生的线下营业禁令对办公写字楼承租人的影响远小于提供餐饮、零售等服务的窗口型经营商铺承租人的影响）；并且除个别省市外，极其严格的疫情防控措施所持续的时间较租赁合同的租赁期限而言也较短、较分散，办公用房的承租人举证证明“疫情或者疫情防控措施直接导致合同无法履行或房屋无法正常使用”的难度较大。本文摘取了部分法院与“承租非国有办公用房”相关的法律适用意见如下：

| 名称 | 地域 | 规范内容 |
|---|----|--|
| 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（一）》（2020.04.16） | 全国 | 三、（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。 |

| | | |
|---|------------|---|
| <p>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）》（2020.05.15）</p> | <p>全国</p> | <p>一、6.……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。</p> |
| <p>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)（2022年版）（2022.04.10）</p> | <p>上海</p> | <p>问题5 商业用房承租人能否主张减免疫情期间的房屋租金？ 答：……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，可视情予以支持。</p> |
| <p>北京二中院调研：“疫情”对房屋租赁合同履行及相关审判工作的影响及建议（2020.02.10）</p> | <p>北京</p> | <p>5、对于承租人起诉要求减免租金的处理 减免租金属于变更合同，对于此种情况，可适用情势变更的精神，按照公平原则，在双方当事人之间合理分配风险。具体来说，需考虑承租人的性质（自然人还是企业）、租用房屋的目的（自住还是商用）以及疫情对租赁合同履行产生的影响（全部不能使用还是部分不能使用）进行综合判断，进而决定是全部免除、部分免除，还是不予免除。</p> |
| <p>四川省高级人民法院《关于涉新冠肺炎疫情相关民事案件审理的法官会议纪要》（2020.03.03）</p> | <p>四川省</p> | <p>五、1.关于房屋租赁合同的当事人援引不可抗力主张免责的问题： 在房屋租赁合同中，出租人的主要义务是交付租赁物，承租人的主要义务是支付租金。出租人主张因疫情全部或部分免责的，应当审查其不能按约交付租赁房屋的具体原因。出租人因其系抗击疫情的一线医务人员或其他工作人员，或者其因封城、交通管制、政府要求停止装修施工、被采取隔离措施等因素，不能按约交付且不能通过其他方式交付租赁房屋的，可以依照合同法第一百一十七条的规定免除或部分免除其违约责任。承租人的合同义务系金钱给付义务，没有因疫情导致的履行障碍，一般不得免除其违约责任，但承租人因出租人原因未能实际取得租赁房屋的除外。 五、3.关于承租人援引情势变更主张减免租金、延长租期或者解除合同的问题： 对此问题，应当根据租赁房屋的性质和用途作区别审查。……对于商业用房租赁合同，因承租人使用租赁房屋的目的是通过对外经营获取经营利润，疫情防控可能导致其经营无法进行、客流稀少、营业收入大幅下降等情形。受不利影响的当事人援引情势变更主张减免租金、延长租期的，要结合租赁房屋所处位置、具体用途、租赁期长短、免租条款、损失与疫情防控的关联度予以综合判定。情势变更事由成立的，要尽力促使双方当事人就租金、租期合理变更等协商解决；不能协商一致的，则应根据当事人的申请判决变更合同或解除合同并对合同进行相应清结。</p> |
| <p>山东高院民一庭法官会议：涉疫情房屋租赁合同纠纷案件审</p> | <p>山东省</p> | <p>三、关于租金调整 对于经营型的房屋租赁，应当根据因疫情及防控措施受到直接和间接影响的程度，正确区分不可抗力、情势变更、商业风险。对符合不可抗力情形的，一般应当支持承</p> |

| | | |
|--|-----|---|
| 判参考 | | <p>租人关于相应减少租金的诉讼请求。对受疫情及防控措施影响，租赁房屋无法正常经营符合情势变更情形的，可按照《合同法司法解释（二）》第 26 条规定，根据公平原则，结合案件的实际情况，确定是否及如何调减租金。</p> <p>调减的幅度，可以参照相关国有房屋租金的调减做法，根据案件具体情况确定。</p> |
| 河南省高级人民法院关于依法妥善办理中小微企业受疫情影响案件的工作指引(2020.02.29) | 河南省 | <p>(二) 关于租赁合同 6. 中小微企业请求延长租期、减免租金的处理。受疫情影响，中小微企业因生产经营承租的房屋或场地暂时无法使用，或者虽可正常使用但经营收益明显减少、损失较大，继续按照原合同履行成本过高，对中小微企业明显不公平的，请求延长租期、减免相应期间租金的，应根据公平原则酌情予以相应支持，合理分担疫情的风险。</p> |

二、各地司法裁判的裁判案例情况简述

由于上述法律适用意见在事实判断标准问题上的表述较为原则化，法官在认定疫情或者疫情防控措施对租赁合同影响大小的问题上有一定的权力，这都使得仅依靠上述法律适用意见判断个案中减免租金的请求权基础及确定减免幅度的不确定性增大。为进一步判断疫情影响下承租非国有办公用房承租人要求减免租金的现实可行性及法院在司法裁判中的关注要点，本文整理了部分地方法院有关“出租人为非国有企事业单位”、“租赁场地为办公用途（写字楼）”及“承租人请求减免租金”的代表性案例。在这些案例中，多数法院称其需要结合租赁期长短、承租人损失和疫情防控的关联度对办公用途的房屋租赁合同是否减免租金的问题予以综合判定，我们注意到：

首先，从承租人对请求权基础的选择看，除极少数一审法院认为疫情直接导致办公用途的房屋出租人与承租人之间租赁合同的履行出现重大障碍，构成不可抗力之外，多数承租人以不可抗力为依据要求减免租金的诉请均被法院驳回ⁱⁱⁱ。法院认为结合本辖区执行严格疫情防控措施的期限与租赁期长短的比较、疫情防控对承租人实际使用办公用房的影响及承租人的损失和疫情防控的关联度等因素判断，疫情防控措施对办公用房租赁合同的影响未达到致使合同不能履行的程度，不构成不可

抗力；多数法院的裁判观点中，法院认为疫情及疫情防控措施会导致承租人营业收入明显减少，出租人与承租人应当依据情势变更规则对减免房租事宜进行协商，协商不成的，法院将根据公平原则酌减租金。

其次，从裁判结果分析，多数承租人因疫情减免租金的请求得到了法院的支持，但基于公平原则（共同抗疫、共担风险），法院一般不会支持承租人免除特定时间段内全部租金的请求，最终的减免幅度由法院综合判断。

再次，在不同承租人承租同一写字楼办公场地的多个案例中，法院酌定减免租金金额并不相同。并且，也鲜见有判决充分论证法官如何判断疫情因素的影响大小以及法官作出判断的证据依据；因此，为了争取有利判决，我们建议租赁合同当事人要尽可能保留并提交必要的证据（例如证明疫情因素是否影响承租人对租赁房屋使用的证据、疫情因素是否导致承租人收入明显减少的证据及当地实施严格防疫管控措施的公告等）。

相关案例详细情况如下：

| 案号 | 是否减免租金 | 裁判观点 |
|-------------------------------------|---------------|--|
| (2021)京 02 民终 15753 号 ^{iv} | 法院判决酌减 2 个月租金 | 一审法院：双方均认可案涉房屋使用目的为办公，结合有关法律规定和我国新型冠状病毒疫情发生、蔓延发展情况，法院可以认定确因疫情直接导致出租人与承租人之间租赁合同的履行出现重大障碍，可以构成不可抗力……现双方就合同解除及交还房屋达成协议，对于承租人未缴纳 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日的租 |

| | | |
|------------------------------------|----------------------------|---|
| | | <p>金费用，对于该租赁期间的租金，结合新冠疫情原因，法院酌情确定为 41,766.02 元（相当于合同约定租金的 1/2），应由承租人缴纳。</p> <p>二审法院：承租人因新冠肺炎疫情及防控措施导致案涉房屋无法正常使用，继续按照原合同约定的租金标准支付租金对其明显不公平……综合考虑疫情及管控措施的影响以及双方当事人沟通协商情况，一审法院酌情免除承租人 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日期间的部分租金，并无明显不当。</p> |
| (2021)京民申 7953 号 | 法院判决酌减 1 个月租金（占诉请金额 1/2） | <p>一审法院：承租人应向出租人支付 2020 年 7 月 13 日至 2020 年 9 月 12 日期间的租金，承租人以发生疫情无力经营为由提出抗辩，认为疫情及疫情防控措施导致其资金周转困难，考虑疫情及防控措施对商业经营的影响，并结合承租人提交的公司的资产负债表，承租人抗辩意见具有一定合理性，关于承租人提到多交部分的租金应该予以抵扣……基于公平原则，一审法院判处 2020 年 7 月 13 至 9 月 12 日的租金由双方均担。</p> |
| (2021)京 0105 民初 54822 号 | 法院未支持返还部分租金的诉求 | <p>法院：新冠肺炎疫情爆发伊始确实具有不可预见、不能避免并不能克服的特征，但疫情或防控措施对于某一合同的履行是否构成不可抗力，需要看疫情或防控措施是否致使合同义务不能履行及影响力大小。承租人的主要合同义务在于交纳租金，新冠疫情未对其履行付款义务造成直接影响，故难以适用不可抗力免责条款。</p> |
| (2022)沪 02 民终 950 号 | 法院判决酌减部分租金 | <p>二审法院：根据一审法院查明的事实，为应对此次疫情，上海市自 2020 年 1 月 24 日启动一级响应机制，于 2020 年 3 月 24 日调整为二级响应。在疫情发生不可归责于任何一方当事人的情况下，由一方当事人承担全部后果有失公允。一审法院综合考虑承租人的经营业态、双方所受疫情实际影响等因素，酌情减免承租人租金 10,000 元（相当于合同约定租金的 1/4）并无不妥，二审法院予以认同。</p> |
| (2021)川 01 民终 25662 号 ^v | 法院判决酌减 1/2 个月租金（占诉请金额 1/2） | <p>一审法院：承租人承租案涉房屋用于办公，疫情及疫情防控措施导致租赁物的使用功能下降，承租人从 2020 年 1 月底至 2 月底，未进入案涉房屋正常办公，业务收入也受到不利影响，双方当事人对于疫情影响下租金减免未能协商一致，人民法院可以根据合同的实际履行情况，运用公平原则对租金予以调整。承租人经营业务受到影响，**公司作为出租人，自身亦存在出租成本，因此产生的损失可由双方共同承担，故一审法院根据公平原则，综合考虑案涉房屋的具体用途、使用情况、承租人的经营范围、行业类型、经营损失与疫情防控的关联度等因素，酌情确定承租人减半支付 2020 年 2 月租金，即出租人向承租人退还租金 18,353.28 元。</p> <p>二审法院：2020 年 2 月疫情及疫情防控措施客观上影响了承租人正常使用办公场所，相应期间的营业收入受到不利影响亦符合常理。一审法院综合考虑案涉房屋的具体用途、使用情况、承租人的经营范围、行业类型、经营损失与疫情防控的关联度等因素，根据公平原则，酌情确定出租人向承租人退还 2020 年 2 月的一半租金 18,353.28 元并无不当，二审法院予以维持。</p> |

三、结语

因新冠疫情及疫情防控措施原因，承租人可以申请减免其承租的非国有办公用房的租金；如果租赁合同双方无法就此问题协商一致，结合疫情对办公用房租赁合同履行的影响、上述法律适用意见及司法实例，我们建议出租人和承租人着重关注疫情

防控措施的期限与租赁期长短、疫情防控对承租人实际使用办公用房的影响等因素并准备相关证明，以便在争议中取得更有利的判决。

李海浮 合伙人 电话：86 10 8553 7983
于家正 实习生 电话：86 10 8553 7685

邮箱地址：lihf@junhe.com
邮箱地址：yujzh@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。

ⁱ 区别于从事餐饮、零售、培训等行业使用的商铺，本文所述的办公用房是指企业租赁并用于办公的场地（写字楼）。

ⁱⁱ 一些地方出台了对于受新冠肺炎疫情影响企业的扶持及引导政策，其中涉及对非国有企事业单位的出租人主动减免租金的鼓励性政策，此类政策对于承租人申请减免承租非国有办公用房的租金事宜有一定的借鉴意义，但由于其仅为鼓励性质的政策并碍于本文篇幅所限，暂未一一整理。

ⁱⁱⁱ 裁判观点参见 (2021)京 0105 民初 54822 号、(2021)京 03 民终 8093 号及(2021)京 0102 民初 17748 号等案例。

^{iv} 另有不同承租人承租同一写字楼其他办公用房的案例，见(2021)京 02 民终 15752 号、(2021)京 02 民终 15751 号、(2021)京 02 民终 15754 号，以上案例与摘录案例的裁判观点完全一致。

^v 另有不同承租人承租同一写字楼其他办公用房的案例，见(2021)川 01 民终 26150 号，以上案例与摘录案例的裁判观点完全一致。