

重磅来袭！各地法院对处理受新冠疫情影响建设工程纠纷相关的指引

原创 玖度法律服务团队 盈科玖度 昨天



点击上方“蓝字”关注我们！



重磅来袭！各地法院对处理受新冠疫情影响建设工程纠纷相关的指引



广东省高级人民法院

《关于依法审理新冠肺炎疫情防控期间民事行政案件的通告》

广东省高院在通告中对民事行政案件各方面均作出指示，与建设工程施工实际履行有关的内容包括：因疫情发生以及防控疫情应急措施等原因导致买卖、租赁、运输等合同不能履行，或者按合同履行对一方当事人有重大影响的，可以根据约定解除或者变更合同，没有约定损失按公平原则合理分担。

广东省高级人民法院

广东省高级人民法院关于依法审理新冠肺炎疫情防控期间民事行政案件的通告

为依法审理新冠肺炎疫情防控期间民事、行政诉讼案件，切实维护人民群众生命健康安全，有效保障应急管理、防疫救治、物资生产、生活供应等有序进行，根据《中华人民共和国民事诉讼法总则》《中华人民共和国传染病防治法》《突发公共卫生事件应急条例》等法律法规及相关司法解释规定，通告如下。

一、坚决维护人民群众生命安全。加强依法保护公民生命权、身体权、健康权，任何危害人民群众生命健康的违法犯罪行为，除依法应追究刑事责任外，还应承担相应的民事责任。被害人对刑事犯罪的被告人，可依法提起附带民事诉讼；对民事侵权行为人，可依法提起民事侵权诉讼。

二、依法保障应急措施实施。任何单位、企业和个人，不得违反行政机关依法采取的疫情防控应急措施。违反疫情防控管理规定，实施非法行为或者不履行法定责任，损害公共利益和他人合法权益的，应依法承担民事侵权责任。被侵权人有权要求侵权人停止侵害、排除妨碍、消除危险、赔偿损失、恢复原状、消除影响等。二人以上共同实施侵权行为的，或者教唆、帮助他人实施侵权行为的，应当承担连带责任。

三、依法加强合法权益保护。用于疫情防控的设备、设施和物资，不得非法扣押、占用和处置。居民日常供水供电及通讯不得非法中断。不得以疫情防控为由，非法侵犯企业和个人著作权、商标权、专利权；确因疫情防控工作急需使用的，应依照法律规定给予合理补偿。在疫情防控工作中涌现的英雄人物名誉权、荣誉权不容歪曲、诋毁，支持检察机关和社会公益组织依法对侵权行为提起公益诉讼。

四、依法加强疫情防控保障。承担医疗卫生等疫情防控职能的机构，生产、销售、运输急需的医用物品、防疫物资及生活保障用品的企业，涉及债务清偿、破产(重整)等经济纠纷诉讼的，根据当事人的请求和疫情防控需要，可依法中止诉讼，酌情解除或者变更冻结、查封、扣押、划拨、没收、拍卖、信用惩戒等强制措施，及时恢复正常运行、生产和经营。

五、依法制裁不诚信行为。生产、销售口罩、消毒液、防护服、药品等防治、防护用品和医用器材，实施虚构、编造、夸大具有卫生防疫性能、用途、功效等民事欺诈行为的；经营者明知防治、防护用品、医用器材等疫情防控产品存在质量缺陷，不符合疫情防控需要，仍向消费者提供，或者缺斤少两、以次充好的，依法承担民事侵权赔偿责任。

六、妥善处理合同纠纷。因疫情发生以及防控疫情应急措施等原因，导致买卖、租赁、旅游、住宿、餐饮、运输等合同不能履行，或者按合同履行对一方当事人权益有重大影响的，可以根据约定解除或者变更合同；没有约定的，鼓励和支持双方当事人协商解决，经济损失按公平原则合理分担。

七、落实中小微企业帮扶政策。因疫情致使企业按期还款存在困难，企业要求延期还贷、减免利息的，按照公平原则妥善处理，积极促成双方达成新的还贷协议，努力化解金融借款、融资租赁等纠纷，减轻中小微企业融资负担。依法严格审查金融机构“抽贷”“断贷”“压贷”行为，无正当理由不得提前收回贷款或延迟发放贷款。

八、促进互利共赢劳资关系。依法保障劳动者和用人单位合法权益，因疫情防控接受医治、隔离、观察或者滞留，不能正常到岗参加劳动的，用人单位不得随意解除劳动合同。因避免疫情传染停工停产的，用人单位应该按规定向职工支付合理工资并缴纳社会保险。引导劳动者依法维权，推动建立和谐劳动关系。

九、支持疫情防控公益活动。依法鼓励个人或者组织以各种方式自愿参加义工、捐款、捐物或者提供场所等公益活动，支持公民挺身而出、见义勇为，积极投身疫情防控工作。接受志愿者服务的，应该合理安排志愿者工作，注意保护志愿者人身安全和个人权益。接受赠款、赠物和提供场所的，应规范使用捐赠款物和场所，确保全部用于疫情防控和人员救助。

十、积极化解各类矛盾。推动疫情防控期间家事纠纷、邻里纠纷、物业纠纷、劳动纠纷、行政纠纷等调解解决，引导当事人充分利用“广东法院诉讼服务网”“粤公正”“广东移动微法院”，实行诉讼服务全天候“不打烊”。依托人民调解、律师调解、行业调解、工会调解、行政调解等多元解纷联动机制，鼓励当事人互谅互让、互利互惠，化干戈为玉帛，促进社会和谐。

十一、保障群众诉讼权利。有关疫情的民事诉讼和行政诉讼，按特事特办提供立案和信访服务。参加疫情防控工作人员，接受治疗的确诊患者、疑似患者，因疫情防控被隔离、观察、滞留人员，因交通关停受阻人员，无法参加诉讼活动的，可以提出延长诉讼期间申请。当事人、诉讼代理人因上述情形无法参加庭审的，可申请涉诉案件延期审理或网上开庭审理。因疫情导致资金或生活困难的企业、个人，可按司法救助程序申请缓交、减交、免交诉讼费用。

本通告自发布之日起施行。



山东省高级人民法院 《山东高院民一庭涉疫情建设工程施工合同纠纷案件法官会议纪要》

山东高院对关于疫情影响对建工纠纷的问题反应非常迅速，第一时间发布了法官会议纪要，作出详尽指导，对不可抗力认定、合同解除、工期顺延、损失认定、工程价款调整、责任免除、补充协议效力等均作出明确规定。

山东高院民一庭涉疫情建设工程施工合同纠纷案件法官会议纪要

山东高法 今天

一、关于不可抗力的认定

新冠疫情属于突发公共卫生事件，符合不可抗力不能预见、不能避免且不能克服的特点。对于为防治新冠疫情而采取行政措施，导致建设工程施工合同不能履行，或者由于疫情的影响致使当事人根本不能履行合同义务的，应当认定为不可抗力。

在建设工程施工合同纠纷案件中，当事人以新冠疫情构成不可抗力并主张免责的，原则上应符合以下四个方面情形：（一）疫情与合同义务的不能履行具有直接因果关系；（二）疫情的影响足以导致合同不能履行；（三）不违反施工合同中双方当事人具有约束力的约定；（四）符合不可抗力免责的其他情形。因自身原因不能履行合同，当事人主张免责的，不予支持。

二、关于合同解除的认定

疫情影响是否导致建设工程施工合同解除，应当按照合同约定及《中华人民共和国合同法》第九十四条的规定判断。在具备能够继续履行条件的情况下，当事人以疫情对合同履行有一定影响为由请求解除合同的，一般不予支持。

继续履行合同将造成一方不合理损失的，引导当事人通过适当延长工期、调整工程价款、调整违约金等方式，继续履行合同。对因新冠疫情或行政措施的影响，不足以导致建设工程施工合同履行不能，但符合《最高人民法院关于适用〈合同法〉若干问题的解释（二）》第二十六条规定情形的，应当根据公平原则，结合案件的实际情况确定是否变更或者解除。

三、关于工期顺延的认定

对于受疫情影响工程不能开工建设的期间，承包人请求对工期进行相应顺延的，可以按照双方建设工程施工合同中关于工期顺延的约定认定。根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）》第六条规定，承包人虽未取得工期顺延的确认，但能够证明依约提出工期顺延申请的，对于其工期顺延的请求，一般应予支持。

建设工程施工合同中无关于不可抗力造成工期顺延的相关约定，由于疫情防控导致工程项目停工的，工期可以顺延。对于工期顺延的天数，应当根据当事人之间关于顺延工期的申请及签证，结合各地疫情对工程建设造成实际影响的程度、工程停工复工时间等因素，进行综合认定。

四、关于疫情导致损失的认定

因疫情导致的损失，主要包括管理费、人工费、材料费、施工机具使用费等。发包人的管理费、材料费等损失，一般由发包人自行承担。承包人的管理费、人员工资、设备折旧或租金、周转材料摊销、现场材料仓储费用等损失，按照双方建设工程施工合同约定处理。合同没有约定的，根据不可抗力的归责原则和公平原则，综合合同履行情况、双方利润分配等因素，予以合理分担。

五、关于建设工程价款的调整

当事人在建设工程施工合同中对不可抗力影响工程结算价款的情形有约定的，按照约定处理。合同中没有明确约定的，可以按照当地建设行政主管部门的规定处理。因疫情防控增加的防疫费用，可计入工程造价。发包人要求赶工增加的费用，应计入工程价款由发包人承担。

对于因疫情造成的人工、建材价格上涨等成本，应当按照合同约定的调价方法调整合同价款。对于建设工程施工合同中约定固定总价，因疫情导致施工成本发生重大变化，符合《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）》第二十六条规定的，可以进行适当调整。

六、关于部分或全部免除违约责任的认定

对于当事人能够克服并可以履行的合同义务，如工程款支付、工程结算资料审核等，当事人以不可抗力为由主张部分或全部免除违约责任的，一般不宜支持。

当事人以不可抗力为由主张部分或全部免除违约责任的，仍应提供证据证明其已尽到通知义务，以减轻可能给对方造成的损失。合同约定的违约金过分高于造成的实际损失，当事人根据《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）》第二十九条规定请求适当减少违约金的，应予支持。

七、关于涉疫情补充协议的效力

由于疫情影响，当事人另行订立的与中标合同不一致的补充协议，除该协议存在超出疫情影响范围的情形外，不宜仅以《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二十一条、《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）》第一条的规定为由，否认其对双方当事人的约束力。

盈科玖度

三

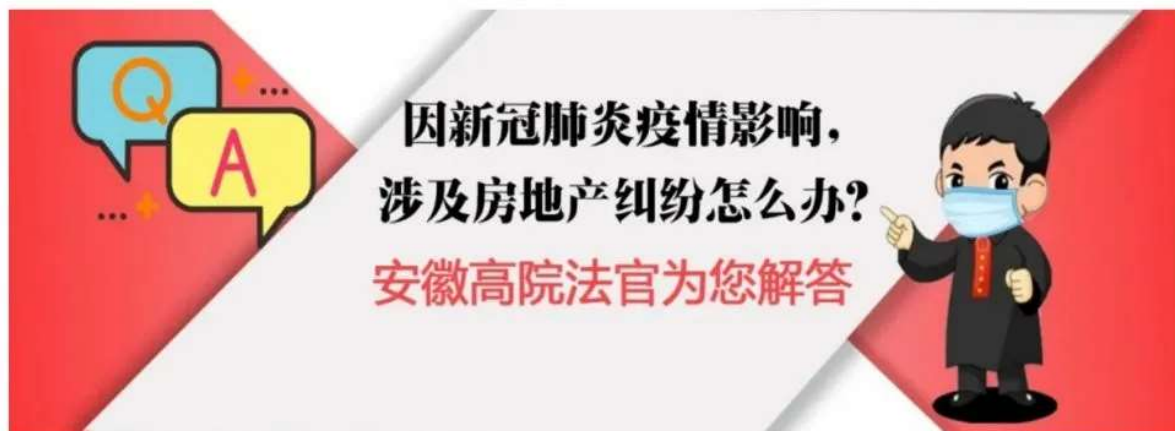
安徽省高级人民法院

《因新冠肺炎疫情影响，涉及房地产纠纷怎么办？》

安徽高院在官方公众号发的文章形式非常新颖，用对话方式解答了疫情对合同履行，尤其是房地产相关合同的履行重点关注问题做出了指导。重点内容包括法院如何处理违约金约定过高、承包人主张工期顺延、以及房屋买卖涉及到逾期交房逾期办证等。

因新冠肺炎疫情影响，涉及房地产纠纷怎么办？

安徽高院 6天前



小王

因新冠肺炎疫情影响，涉及房地产纠纷怎么办？

安徽高院

为依法妥善审理涉新冠肺炎疫情防控期间的房地产纠纷案件，促进建筑房地产市场健康平稳发展，近期，安徽高院民四庭根据法律、行政法规等有关规定，制定下发了《涉新冠肺炎疫情房地产纠纷案件审判指引》。



提问 Questions & 解答 Answers

一、疫情以及人民政府、主管部门为防控疫情依法制定的管制措施是否属不可抗力？



答：疫情是自然事件，政府及主管部门为防控疫情制定的管制措施是政府行为。疫情和政府及主管部门为防控疫情制定的管制措施一般属当事人不能预见、不能避免、不能克服的客观情况。建设工程施工、房屋买卖、房屋租赁等合同的履行因疫情以及疫情防控措施受到影响，当事人请求免除或者减轻责任的，人民法院可以依照《中华人民共和国民法总则》第一百八十条和《合同法》第一百一十七条、第一百一十八条等有关不可抗力的规定妥善处理。



二、发生疫情后，当事人是否可以一律以不可抗力为由主张免除或者减轻责任？



答：《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”。涉疫情房地产纠纷案件，人民法院应当准确判断疫情及防控措施对合同履行的影响。不同性质、不同背景的建筑房地产合同受疫情及防控措施的影响程度是不同的，应当根据疫情影响的范围和程度，依法全部或者部分免除责任。有的合同能够继续履行但不能按时履行，当事人可以相应延长履行期限；有的合同部分不能履行，当事人可以根据具体情况请求部分解除、部分履行合同；有的合同完全不能履行或者因疫情导致合同目的不能实现，当事人可以依据《合同法》第九十四条第（一）项“因不可抗力致使不能实现合同目的”规定解除合同。

疫情不影响合同目的实现，当事人不得以不可抗力或情势变更为由解除合同。疫情与不履行、不完全履行合同之间无法律上因果关系，不履行、不完全履行义务的当事人应承担违约责任。要防范当事人以疫情为由，以不可抗力为名逃避合同义务。





三、疫情防控期间签订的建筑房地产合同，当事人能否以不可抗力为由主张免除或者减轻责任？



答：疫情防控期间签订合同，当事人实际上已经知道或者应当知道发生了疫情以及政府、主管部门采取了防控措施，在防控措施没有发生实质性变化的情况下，当事人以疫情防控为由主张免除或者减轻责任的，有违民法中的诚实信用原则，一般不应得到支持。



四、构成不可抗力的情况下，当事人是否应向对方履行必要的通知义务？



答：《合同法》第六十条规定，当事人之间有通知、协助、保密等义务，这是诚实信用原则在合同履行中的具体化。《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，减轻可能给对方造成的损失。比如，出租人通知在外地的承租人案涉房屋所在的楼宇因发现确诊病例被封闭，禁止进出。当然，对方没有采取适当措施导致损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。





五、对疫情防控期间发生的违约行为，合同约定的违约金数额明显过高或者明显具有惩罚性的，人民法院应当如何处理？



答：包括违约金在内的民事责任的主要目的是弥补受害人遭受的损失，而不是对对方进行惩罚。疫情防控期间，各类企业普遍经营困难。对疫情防控期间发生的违约行为，合同约定的违约金数额过高或者明显具有惩罚性的，人民法院应当根据《中华人民共和国合同法》第一百一十四条第二款和《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）》第二十九条等规定以及《全国法院民商事审判工作会议纪要》第50条精神，坚持“补偿性为主、惩罚性为辅”原则，在实际损失的基础上，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素，根据公平原则和诚实信用原则予以衡量，作出裁决，防止当事人之间权利义务责任明显失衡。



六、因疫情防控导致建设工程停工或者延迟的，承包人能否主张顺延工期？



答：疫情防控对建设工程的工期有两方面的影响，一种是因疫情防控导致工程停工或者迟延复工，在这期间，禁止施工，承包人主张顺延工期的，理应得到支持；还有一种并不禁止施工，但因疫情或者疫情防控导致施工不充分

影响工期，比如劳动者返工迟延、劳动者上工不足、交通管制等影响施工的，承包人应及时按照合同约定向发包人提出工期顺延申请，发包人、监理单位应当实事求是地对工期应否顺延作出签证。如果承包人没有在合同约定期间内提出申请或者没有取得发包人工期顺延签证，但确系受疫情影响导致延期的，人民法院可以依照《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（二）》第六条规定处理。



七、因疫情防控增加的工程措施费用，应否计入工程造价？



答：因疫情防控增加的防护措施等费用，一般属签订合同时当事人无法预见的费用，对此类费用应否计入工程造价，一般应当遵从当事人的约定。要注意的是，建设工程施工合同是由一系列合同文件组成的，包括：合同协议书、中标通知书、投标函及其附录、合同专用条款和通用条款、已标价工程量清单或预算书等。在上述合同文本，如投标函及附录、专用条款和通用条款、已标价工程量清单或预算书中对不可预见费用作出约定的，则应当按照当事人的约定处理；合同没有约定，承包人请求按照主管部门制定的政策性文件调整合同价款的，一般应予支持。



八、建设工程复工后，发包人要求赶工的，赶工费用应由谁负担？



答：因疫情引起工期顺延，发包人要求赶工，承包人请求发包人负担由此增加的赶工费用，一般应予支持。实践中，发包人可能要求承包人及时确定赶工措施方案和相关费用预算，报发包人审核，赶工措施方案和相关费用已经考虑施工降效因素的，一般不再另行计取施工降效费用。



九、建设工程复工后，工程质量如何保障？



答：“百年大计，质量为本”。《中华人民共和国建筑法》第三条规定“建筑活动应当确保建筑工程质量和安全，符合国家的工程安全标准”。复工后，当事人，包括发包人、承包人，都不得任意压缩合理工期，不得降低建设工程质量标准，包括国家标准和当事人约定标准，当然当事人约定标准不能低于国家强制标准。

《中华人民共和国建筑法》第五十八条规定“建筑施工企业对工程的施工质量负责。建筑施工企业必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得偷工减料。”“承包人因抢工期、材料价格异常浮动偷工减料等影响工程质量的，应当依法承担相应民事、刑事、行政责任。”



十、因疫情导致建设工程施工成本发生波动，当事人能否请求变更或解除合同？



答：应当严格区分情势变更与正常的商业风险。施工期间人工、材料、机械设备价格受疫情影响发生变动，应当按照合同约定的价格调整条款予以处理。确因价格变化过大，继续按照原合同履行明显不公平或者不能实现合同目的，当事人请求变更或解除合同的，人民法院可以根据案件具体情况适用《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）》第二十六条规定的情势变更处理。

情势变更是合同效力的例外，系基于诚实信用和公平原则，对合同风险重新进行合理分配，确需在个案中适用情势变更的，应当按照《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》第二条规定报安徽省高级人民法院审核，必要时还应报请最高人民法院审核。

人民法院适用情势变更，应当充分注意平衡各方当事人利益，公平合理调整各方利益关系。诉讼过程中，应当鼓励、引导当事人在平等自愿、公平合理的基础上以变更履行方式、调整履行时间、减免违约责任等方式维持合同关系、继续完成交易。



十一、当事人签订《认购协议》后，没有按照协议约定的时间签订《商品房买卖合同》，能否适用《认购协议》中的“定金罚则”？



答：签订《认购协议》后，当事人因疫情未能按照约定期限签订《商品房买卖合同》的，属于《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律法

律若干问题的解释》第四条规定“不可归责于当事人双方的事由”，一般不适用《认购协议》定金罚则；当事人请求顺延期限签订《商品房买卖合同》的，人民法院可以根据案件具体情况予以支持。



十二、因疫情导致逾期交付房屋、逾期办理产权转移登记，出卖人请求免除或减轻相应责任的，应否得到支持？



答：因疫情导致逾期交付房屋，实质上是因不可抗力导致逾期交付房屋，当事人请求免除或者减轻相应责任的，应予支持。

就逾期办理产权转移登记问题，《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十八条规定了由于出卖人的原因导致逾期办证应承担责任的情形。从“反面解释”的角度出发，非出卖人的原因（比不可抗力的概念宽泛）导致逾期办证的，出卖人不应承担责任。因此，因疫情逾期办理产权转移登记，出卖人请求免除或减轻相应责任的，一般应予支持。



十三、买受人迟延付款的，能否以疫情或者疫情防控为由免除或者减轻责任？



答：随着网上银行以及支付宝、微信扫码等第三方支付方式的兴起，非接触式支付已经成为重要的支付方式。因此金钱给付义务，一般不因疫情免除或减轻责任。当然，也不能排除买受人特别是处于隔离期间的买受人无法通过网上银行或者第三方支付的方式支付购房款，这种确因疫情无法按照合同约定期限交付房款的，人民法院可以根据案件具体情况免除或减轻买受人的责任。



十四、因疫情或者疫情防控，承租人无法使用租赁房屋的，能否请求延长租期或者减免租金？



答：疫情的发生对房屋租赁合同的履行影响较大。应鼓励出租人、承租人在自愿平等、友好协商的基础上就延长租期、减免租金等达成新的协议。很多地方为应对疫情影响，出台了很多优惠措施，对于符合条件的国有房屋承租人请求出租人按照人民政府、主管部门有关延长租期、减免租金政策履行合同的，一般应予支持。

对于其他租赁合同，确因疫情无法正常使用房屋又没有达成新的协议，承租人请求延长租期或减免租金的，人民法院可以根据公平和诚实信用原则，结合疫情影响期限、影响程度等实际情况确定是否延长租期、减免租金。

转租房屋的，在确定延长租期或减免租金的期限时，应尽量使原租赁合同与转租合同延长租期或减免租金的期限相同或相近，避免专业“二手房东”从中渔利。



四

江苏省南京市中级人民法院 《中级人民法院关于妥善审理涉新冠肺炎疫情房地产案件的若干意见》

南京中院在意见中涉及到房地产方面的内容包括合理认定商品房延期交付违约责任，对房屋租赁履约各种问题作出进一步规定。关于建设工程方面包括建设工程施工合同的工期顺延、停工损失、赶工费用、材料费上涨等纠纷问题，参照【苏建价【2020】20号】文件的规定，依据双方合同约定及不可抗力、情势变更的法律规定进行处理。

商品房延期交付、房屋租赁合同履行不能等，出现这些涉疫纠纷该如何处理？

南小苑 江苏高院 6天前

为全面落实中央、省市疫情防控的决策指示，切实保障人民群众合法居住权益与房地产市场交易秩序，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国合同法》等法律、法规和相关司法解释的规定，结合我市房地产审判工作实际，2月20日，南京中院出台《南京市中级人民法院关于妥善审理涉新冠肺炎疫情房地产案件的若干意见》，该《意见》共有12条具体规定，一起来看看有没有感兴趣的内容。



1. **依法保障当事人在疫情防控期间的诉讼程序性权利。**当事人因确诊或疑似新冠肺炎而住院治疗、居家隔离，或因疫情形势、疫情防控等原因不能及时行使请求权的情形发生于诉讼时效期间最后六个月内的，可适用《中华人民共和国民法典》第一百九十四条关于诉讼时效中止的规定。当事人确因疫情防控需要请求延期审理、举证的，应当予以准许并在审限中予以扣除，并可依法灵活采取书面审理、网上庭审、线上调解、延期开庭、中止审理等措施。

2. **依法综合考量和处理合同解除问题。**当事人以疫情形势、疫情防控为由认为房屋买卖、房

房屋租赁、建设工程合同等不能履行，请求解除合同的，应当审查疫情形势、疫情防控措施对合同实际履行的影响程度，并综合考虑合同的性质、期限、当事人是否存在迟延履行情况、当事人的主观状态、是否尽到通知义务、继续履行合同是否显失公平、是否会扩大损失等因素，合理认定是否应当适用《中华人民共和国民法总则》第一百八十条、《中华人民共和国合同法》第九十四条，或者最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第二十六条关于情势变更的规定。如适用情势变更相关规定的，应当严格履行相关审核程序。

3. 综合考量疫情防控对当事人履行房屋买卖合同的影响。依照《中华人民共和国民法总则》第一百八十条、《中华人民共和国合同法》第一百一十七条、一百一十八条的规定，房屋买卖合同当事人确因疫情防控原因，未能按合同约定支付价款、办理贷款、申请过户、交付房屋的，在当事人尽到合理通知义务的情况下，可不视为违约。但上述情形消失后的合理期间内，当事人应当按合同约定继续履行。

4. 合理认定商品房延期交付违约责任。商品房买卖合同纠纷中，开发商延期交付房屋，并以疫情防控为由抗辩的，人民法院应审查疫情防控措施对延期交付房屋的影响程度与因果关系，并据此判断是否适用上述不可抗力相关法律规定，部分或全部免除开发商的违约责任。

5. 合理考量疫情防控对交付租赁房屋的影响。房屋租赁合同开始履行，出租人因疫情防控需要未能按合同约定交付承租房屋的，在其尽到通知义务的前提下，不视为违约。但上述情形消失后的合理期间内，出租人应当及时交付房屋。承租人请求顺延租赁期限的，应予准许。

6. 合理考量疫情防控对支付租金的影响。房屋租赁合同履行期内，承租人确因住院治疗、观察等原因未能按合同约定期限支付租金及其他费用的，可不视为违约。但上述情形消失后的合理期间内，承租人应当及时支付租金和其他费用、履行其他合同义务。

7. 鼓励协商解决租赁合同纠纷，合理认定租金及租期。房屋租赁合同履行期内，出租人与承租人因疫情影响就租期顺延、租金支付等问题发生纠纷的，应本着互谅互让原则，善加协商。如协商不成、提起诉讼的，人民法院应当综合考虑租赁性质、疫情防控期间、实际产生的损失等因素，考虑是否适用不可抗力与情势变更的相关法律规定，并依照《中华人民共和国民法总则》第六条及《中华人民共和国合同法》第五条规定的公平原则予以处理。

8. 合理处理承租房屋归还事宜。房屋租赁合同到期，承租人因疫情防控需要未能按合同约定返还承租房屋的，可不视为违约。但上述情形消失后的合理期间内，承租人应当及时返还房屋，并应支付相应的使用费。使用费的数额认定，可依据本意见第7条规定予以处理。

9. 依法保障当事人的居住权益。房屋租赁合同履行期间，出租人仅以疫情形势、疫情防控致其不安为由要求承租人迁出、解除租赁合同的，人民法院不予支持；如出租人存在上述情形，应当承担相应的违约责任。

10. 依法保障工程双方合法权益，稳定建筑市场秩序。建设工程施工合同、装修装饰合同订立于疫情防控之前，双方就工期顺延、停工损失、复工后赶工费用、材料费用上涨等问题发生争议，施工方以不可抗力或情势变更抗辩的，人民法院应当审查疫情防控措施对上述事项的因果关系与影响程度，并参照江苏省住房和城乡建设厅《关于新冠肺炎疫情疫情影响下房屋建筑与市政基础设施工程施工合同履行及工程价款调整的指导意见》（苏建价〔2020〕20号）的规定，依双方合同约定及关于不可抗力、情势变更的法律规定进行处理。

11. 合理考量疫情防控措施对施工合同的影响。建设工程施工合同、装修装饰合同订立于疫

情防控期间，当事人以疫情防控为由主张顺延工期，在疫情防控措施未明确禁止施工方进行施工的情况下，一般不予准许。

12. **依法保障疫情防控，合理处理各方利益。**对于疫情防控期间的相邻关系、建筑物区分所有权、业主撤销权、业主知情权或物业服务合同等纠纷，应当加强与物业主管部门、街道社区组织的联系、沟通，通过多元机制协调处理纠纷。如物业公司、业主委员会称因疫情防控需要而采取相应防控措施的，应在审查防控措施的合法性、合理性的基础上，本着确保疫情防控、互谅互让的原则进行处理。

来源：南京市中级人民法院

 盈科玖度

五

四川省高级人民法院

《关于充分发挥审判职能作用为打赢疫情防控阻击战提供有力司法保障的指导意见》

四川高院在意见中明确指示：对于建设工程施工领域发生的合同纠纷，确因政府及有关部门为防治疫情而采取行政措施导致合同不能履行或者不能及时履行，或者因疫情影响致使合同当事人不能履行或者不能及时履行的，应当按照《中华人民共和国合同法》，进行利益衡平，公平处理。

四川省高级人民法院关于充分发挥审判职能作用为打赢疫情防控阻击战提供有力司法保障的指导意见

为深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，认真贯彻习近平总书记关于新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作的重要指示及中央、最高人民法院、省委应对疫情工作决策部署，更好保障打赢疫情防控阻击战，为经济社会发展营造良好法治环境，根据《中华人民共和国刑法》《中华人民共和国民法总则》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国突发事件应对法》《中华人民共和国传染病防治法》《中华人民共和国民事诉讼法》等有关法律、法规及司法解释，结合全省法院审判工作实际，制定如下意见。

一、进一步提高思想认识，切实增强为打赢疫情防控阻击战提供有力司法保障的使命感与责任感

1. 充分认识保障打赢疫情防控阻击战的重大意义，明确人民法院肩负的职责使命。疫情就是命令，防控就是责任。疫情发生以来，以习近平同志为核心的党中央高度重视疫情防控工作。习近平总书记作出一系列重要指示，为做好疫情防控工作指明了方向，提供了根本遵循。

工作，各级法院要迅速行动，坚决贯彻落实党中央决策部署，坚决对疫情防控工作作出系列部署。省委、省政府贯彻坚决，迅速作出针对性安排。全省法院要认真学习贯彻习近平总书记重要讲话精神，切实把思想和行动统一到习近平总书记重要指示和中央、省委有关决策部署精神上来，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，充分认识疫情防控的严峻形势，全面贯彻“坚定信心、同舟共济、科学防治、精准施策”的总要求，始终将人民群众的生命安全和身体健康放在第一位，坚决把疫情防控作为当前压倒一切的头等大事来抓，充分发挥审判职能作用，为坚决打赢疫情防控阻击战提供有力司法服务和保障。

2. 准确把握保障打赢疫情防控阻击战的形势和要求，为疫情防治营造良好法治环境。疫情蔓延不仅给广大人民群众带来极大的健康安全隐患，还给众多市场主体生产经营带来严重困难。全省法院要坚决落实守土有责、守土担责、守土尽责要求，坚持党的绝对领导，坚持以人民为中心，坚持做到“三个效果”的统一，围绕保障疫情防控工作大局，充分发挥司法规范社会秩序和引导社会价值的作用，切实维护正常经济社会秩序，维护社会稳定，维护人民群众合法权益。

二、充分发挥审判职能作用，为打赢疫情防控阻击战提供公正高效的司法保障

3. 坚决严惩借疫情危害国家安全犯罪。全面贯彻落实总体国家安全观，始终维护国家政治安全特别是政权安全、制度安全，坚决从严打击利用疫情制造、传播谣言，煽动分裂国家、破坏国家统一，或者煽动颠覆国家政权、推翻社会主义制度的犯罪行为。

4. 严厉打击涉疫情危害公共安全、公共卫生犯罪。对于明知已经感染或者疑似感染新型冠状病毒，隐瞒、谎报病情、旅居史、密切接触人员等信息，采取在公共场所不戴口罩、密切接触他人等方式，向不特定人故意传播新型冠状病毒，危害公共安全的，依法按照以危险方法危害公共安全罪定罪处罚。对于拒绝接受检疫、强制隔离或者治疗，过失造成传染病传播，情节严重，危害公共安全的，按照过失以危险方法危害公共安全罪定罪处罚。对于违反法律规定，拒绝执行卫生防疫机构依照《中华人民共和国传染病防治法》提出的预防、控制措施，引起新型冠状病毒传播或者有严重传播危险的，依法以妨害传染病防治罪定罪处罚。对于未取得医师执业资格非法行医，具有造成新型冠状病毒感染病人、疑似病人、携带者贻误诊治或者造成交叉感染等严重情节的，依法以非法行医罪从重处罚。对于违反《中华人民共和国传染病防治法》等法律规定，排放、倾倒或者处置含新型冠状病毒的废物、有毒物质或者其他危险废物，严重污染环境的，依法以污染环境罪定罪处罚。依法打击未经批准擅自断路阻断交通，破坏轨道、桥梁、隧道、公路等严重影响疫情防控和民生保障的破坏交通设施犯罪。依法严惩非法猎捕、杀害、收购、运输、出售国家重点保护珍贵、濒危野生动物资源犯罪。

5. 依法严惩涉疫情扰乱社会秩序、侵犯财产等犯罪。对于在卫生医疗机构寻衅滋事，阻拦、侮辱、恐吓、推搡、殴打医护人员等行为，构成犯罪的，及时依法按照故意伤害罪、寻衅滋事罪、侮辱罪从重惩处。严厉打击生产、销售伪劣的防治防护产品、物资，生产、销售用于防治传染病的假药、劣药，或者生产、销售不符合相关国家标准、行业标准的医疗器

械、医用卫生材料等犯罪。依法打击借疫情哄抬物价或者通过虚假宣传牟取暴利等扰乱市场秩序犯罪。对于以暴力、威胁方法阻碍国家机关工作人员等依法采取的防疫、检疫、强制隔离、隔离治疗等预防、控制措施的，依法以妨害公务罪定罪处罚。对于疫情防控期间，假借研制、生产或者销售用于预防、控制疫情等用品的名义，诈骗公私财物，数额较大的，应当以诈骗罪从重予以处罚。

6. 从严惩处涉疫情贪贿、渎职犯罪。对于贪污、侵占、挪用用于防控疫情款物的，以及隐瞒、缓报、谎报疫情，拒不执行疫情防控应急处理指挥机构的决定、命令，造成传染范围扩大或者疫情加重的，应当依法分别按照贪污罪、职务侵占罪、挪用公款罪、挪用资金罪、挪用特定款物罪、滥用职权罪、玩忽职守罪、传染病防治失职罪从严从重予以惩处。

7. 依法妥善处理涉疫情劳动争议纠纷。要按照各级政府关于疫情防控期间延期复工、企业灵活安排工作等规定，结合实际情况，依法妥善处理涉劳动关系、工资支付、工伤认定引发的纠纷，切实保障劳动者和企业合法权益。对于隔离治疗期间或者医学观察期间的肺炎患者、疑似病人、密切接触者，以及因政府实施隔离措施或者采取其他紧急措施，导致不能提供正常劳动的劳动者，企业主张依据《中华人民共和国劳动合同法》规定与职工解除劳动合同的，依法不予支持。对于劳动者主张其在隔离治疗、隔离医学观察期间或者企业停工停产期间的工资的，应根据具体情况依法保障劳动者请求发放工资、病假工资或者生活费的权利。要坚持依法维护劳动者合法权益与促进企业生存发展并重，对暂时存在资金困难的企业，尽量通过和解、调解等“柔性司法”方式，鼓励劳动者与企业共渡难关，平衡劳资双方利益，促进企业与劳动者互利共赢。

8. 强化涉疫情合同纠纷的双向保护。对于因疫情导致无法履行的旅游、餐饮等服务合同纠纷，要更加注重平衡双方利益，依法妥善在消费者与经营者之间分配风险，避免加剧旅游、餐饮经营者的经营困难。因受疫情影响，导致厂房、场地承租人经营受损，承租人请求出租人减免租金或者提前解除租赁合同的，要结合具体情形进行判断，尽可能促进租赁合同继续履行。对于买卖、建设工程施工等领域发生的合同纠纷，确因政府及有关部门为防治疫情而采取行政措施导致合同不能履行或者不能及时履行，或者因疫情影响致使合同当事人不能履行或者不能及时履行的，应当按照《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，妥善处理当事人减免违约责任的主张。对于因疫情导致按原合同履行对一方当事人权益有重大影响的合同纠纷，可以根据具体情况，进行利益衡平，公平处理。

9. 依法维护涉疫情被保险人、受益人的合法权益。受客观条件限制，被保险人感染新型冠状病毒后并未在保险合同约定的医疗服务机构就诊，保险人以被保险人未在保险合同约定的医疗服务机构接受治疗为由拒绝给付保险金的，应当根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国保险法〉若干问题的解释（三）》第二十条的规定，不予支持。

10. 妥善审理涉疫情融资借贷纠纷。准确把握疫情对金融借款、民间借贷、融资租赁等合同的影响，依法严格审查金融机构“抽贷”“断贷”行为，以及小额贷款公司等以不合理费用变相收取高息的行为，有效减轻中小微企业融资负担。

11. 加强保护因购买假冒伪劣防疫产品受损的消费者权益。生产、经营不符合国家标

准、行业标准的口罩、护目镜等防疫产品，消费者据此主张赔偿的，应当依照《中华人民共和国消费者权益保护法》有关规定，积极运用惩罚性赔偿规则，强化对企业诚信经营的引导。

12. 认真审查当事人提出的时效中断和中止抗辩。新型冠状病毒感染的肺炎患者、疑似病人或者被依法隔离人员，不能及时行使民事请求权的，应当根据《中华人民共和国突发事件应对法》第十三条规定，适用有关时效中止和程序中止的规定。

13. 对疫情防控专用物资审慎采取保全及执行措施。疫情防控专用物资涉及重大公共利益，人民法院对明确专用于疫情防控的资金和物资，原则上不得采取查封、冻结、扣押等财产保全措施和强制执行措施。

14. 积极挽救停产的防疫物资生产企业。在破产案件审理中，要审时度势、勇于担当，针对可以生产医用防护服、医用口罩、医用护目镜、抗疫药品等防疫物资的企业，根据破产企业实际情况和疫情防控需求，积极采取许可相关企业恢复、扩大生产经营，或快速处置与防控疫情相关的破产财产等紧急措施，有效激活企业产能，释放市场要素，并充分利用破产重整的制度优势，积极协调推动实现破产重整。

15. 支持监督行政机关依法防疫。当事人针对行政机关制定、发布的具有普遍约束力的防疫决定、命令提起行政诉讼的，根据《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，依法不予受理。行政机关为防控疫情需要实施封锁、强制隔离等应急管理措施，当事人请求撤销或确认违法的，人民法院依法不予支持。行政机关在疫情防控期间对拒不执行有关预防控制措施、哄抬物价、制假售假等违法行为依法作出的行政处罚，人民法院应当予以支持。当事人因人员、物资、场所、车辆等被调集、调用、征用产生纠纷提起诉讼的，人民法院应当依法妥善处理。

三、建立健全工作机制，增强保障打赢疫情防控阻击战的精准性和实效性

16. 加强组织领导。全省各级法院要成立专门的工作领导小组，负责对相关工作进行统筹领导，形成工作机制。领导干部特别是主要负责同志要勇于担当、靠前指挥。全省法院广大干警要严守政治纪律和政治规矩，不信谣不传谣，主动学习掌握防控知识，增强防控意识和能力，积极投身防控工作。

17. 强化涉疫情案件审判管理和指导。全省各级法院要建立涉疫情审判执行工作台账，进行专项审判态势分析，结合实际做好审限延长审批和质效考核工作。上级法院要加强对下业务培训和指导，统一类案法律适用和裁判尺度，确保相关案件的审判质量与审判效果。

18. 开展涉疫情法律问题调研。要运用司法大数据分析研究涉疫情纠纷特点，注意发现、研究涉疫情纠纷反映的突出情况和问题，及时提出司法建议，帮助相关部门、企业防范、化解法律风险，提高司法保障实效。

19. 完善司法便民利民机制。认真执行省法院《关于疫情防控期间审判执行工作安排的通告》《关于做好防控新型冠状病毒感染肺炎疫情期间执行工作的“十项措施”》等规定，依托四川微法院等平台，积极开展“网上立案”“远程庭审”“电话调解”“线上查控”“委托执行”等工作，做到疫情防控和审判执行工作两不误，切实为人民群众提供优质高效

司法服务。

20. 推进涉疫情矛盾纠纷诉源治理。密切与卫健、公安、司法行政、市场监管等部门的联系，建立健全信息交流、情况反馈机制，及时通报涉疫情纠纷情况，强化诉调对接，妥善化解涉疫情矛盾纠纷。

21. 加强疫情防控法治宣传。全省各级法院要切实做好宣传教育和舆论引导工作，充分利用法院门户网站和微博、微信公众号等新媒体平台，全面宣传中央、最高人民法院、省委关于疫情防控重要决策部署，主动发声、正面引导，为疫情防控营造良好的舆论氛围。要充分报道法院系统联防联控的措施成效，生动讲述防疫抗疫一线的法治行动，讲好法院人抗击疫情故事。要大力宣传全省各级法院利用智慧法院系统开展网络调解、网上立案、网上审理等工作，及时发布司法服务保障打赢疫情防控阻击战的典型案例，回应群众关切。

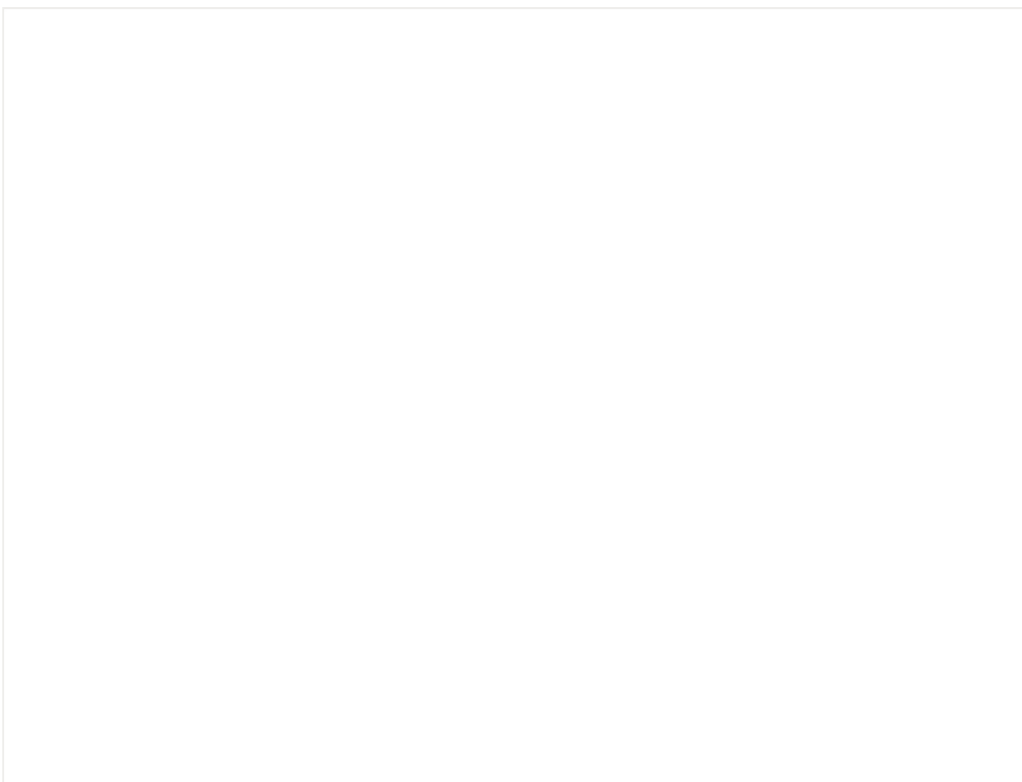
 盈科玖度

六

浙江省高级人民法院

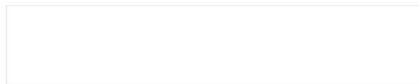
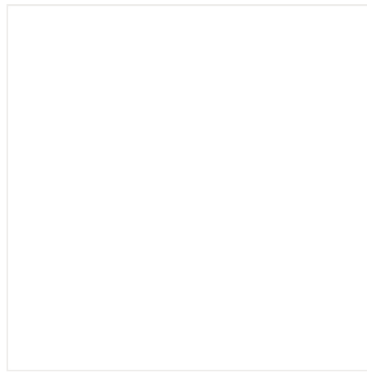
《关于审理涉新冠肺炎疫情相关商事纠纷的若干问题解答》

浙江高法向下级法院对疫情影响引发的一系列问题，作出明确指示，与建筑工程施工企业有关的内容有：认定新冠肺炎为不可抗力的处理原则、疫情发生后订立合同如何处理、能否免除因疫情影响不能履行合同的违约责任等。





(以上汇总截止日期2020年3月4日，玖度团队未来会持续更新。)



[全国省（市）住建厅（委、局）关于疫情影响下建设工程施工合同履行及工程价款调整的指导性意见汇总](#)

