

第一章 合同篇

第一节 合同效力及履行

1、新冠肺炎疫情及其防控措施是否构成不可抗力免责事由？

答：新冠肺炎疫情及其防控措施不必然构成不可抗力免责事由。我国《民法通则》第一百五十三条、《民法总则》第一百八十条第二款和《合同法》第一百一十七条第二款均规定：不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。判断新冠肺炎疫情及其防控措施是否构成不可抗力免责事由，必须依据上述法律规定。2020年2月10日，全国人大常委会法工委发言人、研究室主任臧铁伟在解答疫情防控中社会普遍关心的法律问题指出：“当前我国发生了新冠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。”新冠肺炎疫情及其防控措施只有对于因此而不能履行合同的当事人而言才构成不可抗力免责事由。

此次新冠肺炎疫情发生后，总体上讲，我国各级政府及相关部门采取了最全面、最严格、最彻底的防控举措，但具体到不同地域、不同行业，新冠肺炎疫情及其防控措施对于合同当事人能否履行合同所造成的影响也是不同的。原则上来说，对于合同当事人而言，只有新冠肺炎疫情及其防控措施与不能履行合同之间具有因果关系时，才构成不可抗力免责事由。

在新冠肺炎疫情及其防控措施构成不可抗力的情况下，在实践中还应当注意以下几点：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；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。

2、合同未约定不可抗力条款，企业是否可以根据本次新冠肺炎疫情及其防控措施主张适用不可抗力规定？

答：不可抗力属于法定的合同免责事由和合同解除事由，在新冠肺炎疫情及其防控措施构成不可抗力的情形下，当事人即使未在合同中约定不可抗力条款，也可以直接依据法律规定主张适用不可抗力规定。

关于合同免责事由，《民法通则》第一百零七条规定：因不可抗力不能履行合同或者造成他人损害的，不承担民事责任，法律另有规定的除外。《民法总则》第一百八十条第一款规定：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。《合同法》第一百一十七条第一款规定：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。

关于合同解除事由，《合同法》第九十四条规定：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；……。

不可抗力构成合同免责事由是比较容易理解的。实践中需要注意的是，如果合同当事人欲以不可抗力为由主张解除合同，首先要判断不可抗力与不能履行合同之间是否具有因果关系，其次还要判断不可抗力的影响是否达到了致使合同目的不能实现的程度。

3、合同约定将不可抗力条款排除在免责事由之外是否有效？

答：合同约定将不可抗力条款排除在免责事由之外是无效的。一方面，在新冠肺炎疫情及其防控措施构成不可抗力致使合同不能履行的情况下，根据不可抗力的影响部分或者全部免除责任，这是《合同法》第一百一十七条规定的法定免责事由，因此，合同当事人通过约定将不可抗力排除在免责事由之外是无效的。

另一方面，请注意法律规定中的但书部分。《民法通则》第一百零七条规定：因不可抗力不能履行合同或者造成他人损害的，不承担民事责任，法律另有规定的除外。《民法总则》第一百八十条第一款规定：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。《合同法》第一百一十七条第一款规定：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。上述法律规定当中的但书部分均为法律另有规定的除外，也就是说，不可抗力免责的例外情形只能由法律规定而不能由合同约定。因此，合同约定将不可抗力排除在免责事由之外也是无效的。

4、对于符合不可抗力情形的，义务方是否一定全部免责？

答：符合不可抗力情形的，义务方不一定全部免责。实践中主要应当注意以下几个方面：首先，根据《合同法》第一百一十七条第一款的规定，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。也就是说，部分免除责任还是全部免除责任，应当根据不可抗力对于合同履行的影响来确定；其次，《合同法》第一百一十七条第一款还规定，当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。该条规定表明，如果不可抗力发生在当事人迟延履行合同之后，则不能免除责任；再次，根据《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。根据该条规定，受到不可抗力影响的合同当事人负有通知义务并应当及时通知对方，如未及时履行通知义务，对方因此而扩大的损失不属于免责范围。

5、不可抗力证明有哪些形式？如何出具不可抗力证明？

答：证据的形式和种类很多，根据《民事诉讼法》第六十三条的规定，证据包括当事人陈述、书证、物证、视听资料、电子数据、证人证言、鉴定意见、勘验笔录等。

就本次新冠肺炎疫情及其防控措施而言，应重点关注以下证据：相关人员的新新冠肺炎诊断治疗病历、隔离观察记录，以及相关政府及政府部门特别是当事人所在地基层政府及政府部门为防控疫情而发布的交通管制、停工停业、延迟复工

的通知、公告等，属于书证范畴；相关政府及政府部门通过广播、电视等发布相关疫情防控管制措施的，属于视听资料证据范畴；相关政府及政府部门通过手机、电脑等渠道发布疫情防控管制措施的，属于电子数据证据范畴等。当然，在解决了有没有证据的问题之后，实践中还必须关注证据链条的完整性以及证据有无证明力和证明力大小的问题。

至于如何出具不可抗力证明，除当事人自己搜集留存相关证据资料外，也可以申请有关政府、政府部门、医疗机构等出具证明。根据《民事诉讼法》第六十九条、第七十条的规定，书证原则上应当提交原件，如果无法留存疫情防控管制措施的书证原件的，可以申请公证机构对相关文件进行公证后留存公证书及复印件；在国际贸易当中，根据《中国国际贸易促进委员会章程》规定，出具不可抗力证明是中国贸促会的职责之一，因此必要时也可申请中国贸促会出具相关不可抗力事实性证明。目前，受疫情影响的国内外企业，可以申请河北省贸促会出具不可抗力事实性证明。

6、不可抗力持续期间如何认定？

答：不可抗力的持续期间主要依据不同地域、不同行业的新冠肺炎疫情防控管制措施的起始时间来确定。根据《传染病防治法》第四十二条、《突发事件应对法》第四十九条的相关规定，疫情发生后，相关人民政府可以采取限制或者停止人群聚集活动、停工、停业、停课、实施交通管制、封闭可能造成传染病扩散的场所等紧急措施，这些紧急管制措施不可避免地会给相关地域、相关行业的合同当事人造成影响，甚至会构成不可抗力。同时，根据《传染病防治法》第四十二条及其他相关法律法规的规定，这些紧急管制措施的实施和解除，也是应当公告或宣布的。因此，不可抗力的持续期间，将主要依据新冠肺炎疫情防控紧急管制措施的实施时间和解除时间来确定。

7、新冠肺炎疫情及其防控措施是否属于情势变更？

答：新冠肺炎疫情及其防控措施不必然构成情势变更，需要根据个案具体情况判断是否属于情势变更。

《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：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。

8、因受新冠肺炎疫情影响导致合同不能履行或者迟延履行，企业是否可以要求解除合同或者变更合同内容？

答：合同的解除与变更有多种情形，比如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；在重大误解或显失公平的情况下，受损害方可以请求变更合同等。就新冠肺炎疫情及其防控措施对合同的影响而言，只有在符合法律、司法解释规定的情况下才可以要求解除合同或者变更合同内容。

《合同法》第九十四条规定：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；……。适用该条法律规定主张解除合同应当注意两点：新冠肺炎疫情及其防控措施已经构成不可抗力；因不可抗力致使不能实现合同目的。

《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：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。适用该条司法解释主张变更或解除合同的，必须符合其规定的条件，即新冠肺炎疫情及其防控措施构成情势变更，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。

9、因受新冠肺炎疫情影响导致合同不能履行，企业如何取得或保留相关证据？

答：各级政府特别是当事人所在地政府通过纸质文件、广播电视、手机电脑等发布的交通管制、停工停产、延迟复工等疫情防控管制措施，都有可能成为影响合同履行的证据，相关合同当事人应当尽量收集并妥为保存。实践当中需要注意的是，根据《民事诉讼法》第六十九条、第七十条的规定，书证原则上应当提交原件，如果无法留存疫情防控管制措施的书证原件，可以申请公证机构对相关文件进行公证后留存公证书及复制件。此外，在国际贸易当中，根据《中国国际贸易促进委员会章程》规定，出具不可抗力证明是中国贸促会的职责之一，因此必要时也可申请中国贸促会出具相关不可抗力事实性证明。

10、新冠肺炎疫情发生前当事人一方已出现违约情形，是否能以本次疫情为由减免违约责任？

答：不可以。《合同法》第一百一十七条第一款规定：当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。举例来说，按照合同约定，供货方应当在2019年12月底前完成供货义务，但供货方未在合同约定的期限内完成供货义务，等到2020年1月底或者2月底的时候能够供货但却遇到了新冠肺炎疫情防控管制措施而不能完成供货，这种情况下是不能减免其违约责任的。

11、新冠肺炎疫情期间签订合同应当注意哪些事项？

答：首先要尽量避免面签合同，尽量通过邮寄、数据电文（如传真、电子邮件）等方式签署合同，这样签署合同不仅具有同等法律效力，而且可以避免因差旅、住宿、会面而带来的疫情感染风险；其次，在确定合同权利义务时，应当充分考虑不同地域、不同行业的疫情防控管制措施，比如交通管制措施、复工复产要求等，科学合理地设定各方的权利义务，比如交货数量、交货期限等，使得合同权利义务切合实际、便于履行；再次，要充分考虑疫情防控管制措施在未来一段时间内的不确定性，公平合理地确定合同中的违约责任条款、合同解除条款、

通知义务条款等，尽最大努力避免合同履行过程中产生纠纷以及因此而给双方造成损失。

第二节 买卖合同

12、因政府采取的防控措施导致不能按照合同约定交付货物，卖方应注意的事项？

答：（1）尽力搜集并固定好不能正常履行合同的相关证据。对有关证据进行建档保存，证明疫情及政府防控措施对合同履行构成重大甚至根本性障碍。涉及国际货物贸易销售的部分，应排查合同条款。如果准据法为普通法，应在合同中约定合同受阻条款，明确合同受阻的标准及责任分配；（2）密切关注履约环境的变化，及时通知合同相对方。《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。”卖方应以书面形式及时告知合同相对方因不可抗力造成合同履行不能或履行困难的情况，并积极采取措施避免或减少因本次疫情违约而可能导致的损失扩大。建议采取书面形式通知，包括如当面送达的签收文件、邮寄存根等能够记载通知信息的书面文件；（3）积极协商提出合理的减免请求，必要时可请求变更或解除合同。积极与合同相对方磋商。磋商的过程和结果应书面留存，并进行签章，保障形式上的完备，防范相对方反悔。实践中需要注意的是，关于不可抗力免责的适用，除法律另有规定外，是根据不可抗力的影响，部分或者全部免责的。当事人迟延履行后发生不可抗力的不能因不可抗力而免责。在本问题中表现为，交付期限本应该为政府防控措施开始前的某个时间点，则不能因为政府防控措施的实施而免除卖方逾期交付的责任；（4）及时主张诉讼时效中止。如因疫情可能导致超过诉讼时效，可向仲裁机构或法院及时主张因不可抗力导致诉讼时效中止；（5）及时提起仲裁或诉讼。在双方协商不成的情况下，应及时向仲裁机构、人民法院申请仲裁或提起诉讼。

13、因交货地点采取疫情防控措施导致无法交付货物，卖方如何应对？

答：如因新冠肺炎疫情的防控，货物交付地实施封城措施，这种情况属于不能预见、不能避免以及不能克服的阻碍，卖方可依据《民法总则》第一百八十条及《合同法》第一百一十七条的规定主张不可抗力并视情况部分或者全部免除相应责任。若遇到此种情况，卖方应当及时通过微信、邮件等方式将合同不能履行的情形告知买方，并提供不可抗力的证明，同时要注意保留通知的痕迹，否则即便发生了不可抗力事由，没有通知或迟延履行造成的扩大损失将由卖方承担。实践中需要注意的是，卖方不能因为不可抗力这一免责事由的存在就认为所有的风险都已经转移，可以不再做任何防止损失扩大的措施了，因为卖方的懈怠或者过失造成对方损失扩大的，还是应当承担相应的赔偿责任。如推迟交付货物或变更交付地点不至于造成合同目的不能实现，买卖双方亦可通过协商一致对送货时间或交货地点进行重新约定，双方按照变更后的合同履行义务即可。如货物属于生鲜易腐烂等不易保存的品类或货物保存需要较高的保存、保管费用时，卖方可以与买方协商解除合同。

14、因疫情防控导致卖方迟延交付货物的，买方能否拒绝接收货物？

答：应视具体情况而定，该情况存在两个法律关系。一是买卖法律关系，二是货物运输法律关系。如卖方已经如约发货，因疫情防控导致的迟延交付并不是卖方主观故意，卖方不存在违约情形，从鼓励交易的角度，买方应当依照合同约定支付价款并收取货物。如果买方拒绝接收货物，标的物毁损、灭失的风险自违反约定之日起，由买方承担。买方还可能因为拒绝接收，产生不必要的保管费用。

《合同法》第一百四十六条规定：“出卖人按照约定或者依照本法第一百四十一条第二款第二项的规定将标的物置于交付地点，买受人违反约定没有收取的，标的物毁损、灭失的风险自违反约定之日起由买受人承担。”《合同法》第三百零九条之规定：“货物运输到达后，承运人知道收货人的，应当及时通知收货人，收货人应当及时提货。收货人逾期提货的，应当向承运人支付保管费等费用。”

实践中买方需要注意，因目前处于疫情防控的特殊时期，如货物出现迟延交付的情况，应当先行将货物接收，避免货物毁损、灭失。如接收后发现，卖方迟延交付并不是因为疫情防控所致，或者卖方无法证明自己迟延交付是因为疫情防控的原因所致，买方则可以依据具体情况追究对方的违约责任。

15、如果卖方已经交付货物或提供服务，买方是否能以不可抗力为由免除迟延给付货款的违约责任？

答：根据双方对付款方式的约定，判断疫情是否对正常付款造成影响。如果能够通过网银、银行转账等方式付款的，不能以不可抗力为由免除迟延付款的责任。《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。”应该注意，“不可抗力”涵盖“不能克服”的情况，因此合同双方在出现意外的情况下仍应保持积极履行合同义务的状态，消极履约甚至逃避合同义务的行为，在任何情况下都是不会受到法律保护的。

16、企业因疫情影响导致不能如约履行合同的，如何通知合同相对方？

答：《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。”企业应按照合同约定的时间、方式向合同相对方发送遭遇不可抗力的通知。如果合同没有约定，则通知虽不拘泥于形式，但必须是及时有效的。条件允许的话，签订合同的当事人可以当面协商，签订补充协议、变更相关履约条款。除此之外，视频会议、电话会议、确保对方可以及时收悉的邮件等，都可以作为通知的方式。目的在于使对方知悉己方因疫情影响不能如约履行合同，使对方有时间采取相应的措施，及时止损。发送通知内容应明确：（1）新冠肺炎疫情已构成不可抗力事件；（2）疫情防控已影响合同正常履行；（3）发送方的主张（协商履行、部分/全部免除责任、变更或解除合同等）；（4）后附遭遇不可抗力事实相

关证据材料。对于证据材料，可以引用国家及地方政府发布的文件、通告、决定，对容易灭失的证据可以进行证据保全。

第三节 租赁合同

17、新冠肺炎疫情发生后，承租人能否以不可抗力为由主张解除租赁合同，并要求减免租金？

答：如因疫情管控，政府采取行政措施（如限令租赁房屋停止经营）导致无法生产经营，承租人因此不能实现合同目的的，继续履行合同显失公平，可以请求变更或解除合同，并且主张减免租金。在司法实践中，法院会根据具体情况做不同处理。商业用房租赁中，如受疫情影响，房屋无法正常使用，承租人以此要求出租人减免房租的，一般可予支持。如疫情并未影响承租人实际占有使用房屋，仅基于疫情期间客流减少等原因造成承租人营业收益受到影响的，一般不免除承租人的租金给付义务；如对承租人营业收入产生重大损失的，可依据公平原则酌情调整租金。

18、疫情发生后，承租人能否以情势变更为由主张变更或解除合同？

答：由于疫情原因，承租人以情势变更规则主张变更或者解除租赁合同的，应满足“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”情形。因本次疫情是否导致对一方当事人明显不公平，或租赁合同目的无法实现不可一概而论，建议承租人从公平原则考虑双方损失，优先与出租人协商解决。如承租人依据情势变更向出租人提出减免租金，经双方协商一致的，双方签订补充协议变更合同。如双方未能协商一致的，承租人可通过仲裁或诉讼方式提出诉求。

19、租赁合同期限届满，因新冠肺炎疫情导致无法办理交还租赁物手续，承租人是否承担违约责任？

答：一般不承担违约责任。依据《合同法》第一百一十七条的规定：“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。”需要注意的是，承租人不承担违约责任的前提为其不存在过错，因疫情防控原因，用尽办法仍不能办理交还租赁物手续，属于不可抗力的免责事由，可以不必承担违约责任。

20、租赁合同期限届满，因新冠肺炎疫情导致承租人继续占用租赁物，是否应支付占用费？

答：原则上不需要支付，但是需要承担占用期间的基本成本费用。需要注意的是，如果承租人利用房屋继续经营的，而以疫情导致其经营收益减少为由拒绝支付占用费的，在司法实践中，一般较难获得人民法院的支持。

21、新冠肺炎疫情发生后，针对房屋租赁方面河北省有何相关政策？

答：河北省政府及相关部门租金减免政策文件：（1）2020年2月4日，河北省人民政府办公厅印发《关于打好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控阻击战促进经济社会平稳健康发展的若干措施的通知》（冀政办字〔2020〕14号）；（2）2020年2月8日，河北省商务厅、河北省国资委联合印发《关于减免餐饮住宿百货业中小企业房屋租金有关事项的通知》（冀商服贸函〔2020〕6号）。

河北省各地市租金减免政策相关文件汇总：（1）石家庄市人民政府办公室关于印发《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业健康发展的若干措施》；（2）唐山市委市政府《关于打赢新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控阻击战促进经济社会平稳健康发展的若干措施》；（3）秦皇岛市人民政府《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持中小微企业共渡难关的意见》（秦政字〔2020〕3号）；（4）保定市人民政府办公室《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持中小企业共渡难关政策措施的通知》；（5）张家口市政府关于印发《张家口市应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持中小企业共渡难关的十项措施的通知》（张政字〔2020〕6号）；（6）沧州市政府办公室印发《沧州市打赢疫情防控阻击战全力支持民营企业发展的若干措施》（沧政办字〔2020〕5号）；（7）承德市政府印发《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业稳定经营持续发展的政策措施

的通知》；(8)邢台市人民政府《关于应对疫情支持企业健康发展的十八条措施》；

(9)廊坊市印发《应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持中小企业共渡难关的十二项措施》；(10)邯郸市人民政府办公室印发《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持中小企业健康发展的若干措施的通知》(邯政办规〔2020〕1号)。

第四节 旅游合同

22、受新冠肺炎疫情影响，旅游合同不能履行的，旅行社能否以不可抗力为由主张解除合同？

答：可以。《旅游法》第六十七条第一款规定，“因不可抗力或者旅行社、履行辅助人已尽合理注意义务仍不能避免的事件，影响旅游行程的，按照下列情形处理：(一)合同不能继续履行的，旅行社和旅游者均可以解除合同。合同不能完全履行的，旅行社经向旅游者作出说明，可以在合理范围内变更合同；旅游者不同意变更的，可以解除合同。”受本次疫情影响，旅游合同不能履行的，双方可以就本次疫情属不可抗力而主张解除合同，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。需要注意，不可抗力免责权需要及时行使，即第一时间通知对方解除或变更合同。否则，一方延期通知又未达成合意的情况下，扩大的损失部分不能免责，将会造成不必要的纠纷和麻烦。

23、受新冠肺炎疫情影响而解除旅游合同后，消费者已支付的旅游费能否主张返还？

答：消费者可以根据与旅行社签署的合同约定，按照合同执行，若合同无相关规定，旅游者可以请求旅行社退还尚未实际发生的费用。《旅游法》第六十七条第一款规定“因不可抗力或者旅行社、履行辅助人已尽合理注意义务仍不能避免的事件，影响旅游行程的，按照下列情形处理：…(二)合同解除的，组团社应当在扣除已向地接社或者履行辅助人支付且不可退还的费用后，将余款退还旅游者；合同变更的，因此增加的费用由旅游者承担，减少的费用退还旅游者。”

《最高人民法院关于审理旅游纠纷案件适用法律若干问题的规定》第十三条规定“因不可抗力等不可归责于旅游经营者、旅游辅助服务者的客观原因导致旅游合同无法履行，旅游经营者、旅游者请求解除旅游合同的，人民法院应予支持。旅游经营者、旅游者请求对方承担违约责任的，人民法院不予支持。旅游者请求旅游经营者退还尚未实际发生的费用的，人民法院应予支持。”根据上述法律及司法解释的规定，因不可抗力等不可归责于合同双方的客观原因导致旅游合同无法履行的，旅游者有权解除合同，并要求旅游经营者退还尚未实际发生的费用。若消费者与旅游经营者发生纠纷，可先与旅游经营者协商解决，也可请求消费者协会进行调解，同时也可向旅游管理部门投诉，也可直接向人民法院提起诉讼。

24、消费者在旅游途中感染病毒，旅行社是否承担责任？

答：发生这种情况需从以下因素综合判断：旅行社是否采取了必要、合理的安全措施、发病者的自我保护措施是否得当以及其他因素等。如因旅行社未切实履行必要的安全措施等合同约定和法定义务，消费者有权依合同违约或侵权责任择一主张权利。如果系第三人原因造成消费者感染病毒，旅行社仅在过错范围内承担相应的补充责任。若因旅游经营者没有尽到安全保障义务，使游客感染病毒，由旅游经营者承担责任。由于旅游合同、旅游辅助合同之外的第三人致使游客感染病毒的，旅游经营者未尽到相应的安全保障义务的，应当承担补充责任，补充责任的范围应当与其能够防止或制止损害的范围相适应；如果旅行社已履行必要的安全措施，则无需承担民事责任。

第五节 建设工程施工合同

25、施工单位能否以新冠肺炎疫情作为不可抗力为由免除合同义务？

答：根据《民法总则》第一百八十条、《合同法》第一百一十七条的规定，如果施工单位因新冠肺炎疫情无法履行或不能如期履行合同，则施工单位可以免除工期逾期等相关的违约责任，但不能免除合同义务。如果施工单位在新冠疫情

发生之前已经迟延履行合同义务的，则不能免除违约责任。

免除相应责任并非免除合同义务。如果合同未解除，则施工单位应在不可抗力事由消失后继续履行合同。

26、建设工程项目因本次新冠肺炎疫情及政府应急措施导致延期开工，承包人应采取哪些措施？

答：承包人应履行通知义务，以减轻可能给发包人、分包人、供应商造成的损失，同时应采取以下相应的措施：（1）承包人可将新冠肺炎疫情情况向发包人发出正式书面通知，书面说明不可抗力和开工受阻碍的详细情况，申请延期开工，并提供必要的证明；（2）承包人应统计本次疫情产生的合理损失、工期延误等情况，并积极搜集相关资料，固定相关证据，及时提出索赔请求或与建设单位协商；（3）承包人应严格遵守当地政府发布的关于复工的相关规定。在复工前，必须满足当地政府部门规定的复工条件并取得政府部门批准；（4）承包人在复工前应进行充分的防疫准备。建立健全新冠肺炎疫情防控管理体系，组织做好宣传教育工作，对办公场所、集体宿舍、办公用具、施工场地与施工用具进行充分消毒；（5）各建筑企业应积极做好复工准备，稳定分包合同关系，包括专业分包和劳务分包的承包人，统计农民工返流到岗情况、人员缺位情况和机械材料储备情况，及时做好人员、材料的调整安排工作，采取合理措施防止损失进一步扩大；（6）各建筑企业应严格遵守、积极配合当地政府发布的其他防疫措施；（7）新冠肺炎疫情过后，承包人根据自身情况与发包人沟通，确定合理的复工日期，并以书面的形式予以确认。若发包人在不具备复工条件的情况下发出复工通知，承包人应明确书面告知发包人目前尚不具备复工条件故无法复工，并注意留存能够证明复工条件尚不具备的相应证据。

27、受新冠肺炎疫情影响导致工程停工，期间的人员工资、机械、材料价格上涨等损失应该由谁来承担？

答：合同有约定的从约定；合同无约定的根据法律规定；法律无规定的参照

交易习惯。

(1) 住房和城乡建设部办公厅于 2020 年 2 月 26 日发布的《关于加强新冠肺炎疫情防控有序推动企业开复工工作的通知》(建办市〔2020〕5 号) 第二条(五) 规定:“停工期间增加的费用, 由发承包双方按照有关规定协商分担。因新冠肺炎疫情防控增加的防疫费用, 可计入工程造价; 因疫情造成的人工、建材价格上涨等成本, 发承包双方要加强协商沟通, 按照合同约定的调价方法调整合同价款。地方各级住房和城乡建设主管部门要及时做好跟踪测算和指导工作。”

若发承包双方采用的是建设工程施工合同(示范文本)(GF—2017—0201), 在该示范文本的通用条款第 172 条约定了不可抗力发生后损失的分担原则:“不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增加和(或)工期延误等后果, 由合同当事人按以下原则承担: a. 永久工程、已运至施工现场的材料和工程设备的损坏, 以及因工程损坏造成的第三人人员伤亡和财产损失由发包人承担; b. 承包人施工设备的损坏由承包人承担; c. 发包人和承包人承担各自人员伤亡和财产的损失; d. 因不可抗力影响承包人履行合同约定的义务, 已经引起或将引起工期延误的, 应当顺延工期, 由此导致承包人停工的费用损失由发包人和承包人合理分担, 停工期间必须支付的工人工资由发包人承担; e. 因不可抗力引起或将引起工期延误, 发包人要求赶工的, 由此增加的赶工费用由发包人承担; f. 承包人在停工期间按照发包人要求照管、清理和修复工程的费用由发包人承担。”

(2) 合同中没有约定的, 则分两种情况处理: 第一种情况, 对于工程总承包而言, 可参照住房和城乡建设部发布的自 2020 年 3 月 1 日起实施的《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》第十五条的规定:“建设单位承担的风险主要包括: (五) 不可抗力造成的工程费用和工期的变化。”根据上述规定, 受不可抗力影响导致的人员工资、机械、材料价格上涨等费用应由建设单位承担。第二种情况, 如涉案工程非工程总承包项目, 且合同中没有约定发生不可抗力后

双方对人员、机械、材料等价格上涨等费用如何承担或者约定不明的，则承发包双方可依据《建设工程工程量清单计价规范》2条规定，按照“5%以内的人工和单项材料设备价格风险由承包方承担，超出部分由发包方承担”的原则签订补充协议，合理分担风险。

因合同一方迟延履行合同义务，在迟延履行期间遭遇不可抗力的，人员、材料、机械等价格上涨的费用由迟延履行一方承担。

28、受新冠肺炎疫情影响，当事人是否能够单方解除施工合同？

答：《合同法》第九十四条规定，因不可抗力致使不能实现合同目的，当事人可以解除合同。合同订立于新冠肺炎疫情爆发之前，因新冠肺炎疫情及政府部门的管理规定原因导致合同目的无法实现的，可以要求解除合同，并且免除违约责任。需要注意的是，对于受新冠肺炎疫情影响较小，该不可抗力仅导致合同轻微履行瑕疵，不影响合同目的实现的，则应继续履行合同，但可以根据具体情况要求免除部分或全部违约责任。

29、建设工程施工合同约定包干总价或定额计价，因新冠肺炎疫情导致人工成本、材料成本大幅上升，施工单位能否主张变更工程价款？

答：总价包干的合同并不代表合同价款不能调整，是否能够调整合同价款需要看合同的约定。通常签订固定总价合同时约定包干范围、风险范围系数、造价的调整条件和调整方式等内容。在总价包干合同中，在合同约定的风险范围内总价不做调整，范围之外的风险应约定调整方法。一般来讲，施工人的成本变化不影响结算价格。如因新冠肺炎疫情导致人工成本、材料成本大幅上升，施工单位可按不可抗力或者按政府主管部门发布的文件，依据情势变更原则要求调增价款。施工单位应在合同价款调增事项发生后，在合同约定的期限内向发包人提交合同价款调增报告并附上相关资料。

合同采取定额计价方式的，因新冠肺炎疫情导致人工成本、材料成本大幅上升，施工单位可主张变更工程价款。

30、施工企业复工应注意哪些事项？

答：复工前的注意事项：（1）遵守工程所在地政府主管部门开复工时间规定，根据政府相关部门要求办理复工申报、备案或其他手续，获得复工的批复；（2）核查是否实质具备开复工条件；（3）与发包人协商确定好开复工时间。

复工后的注意事项：（1）施工企业应建立疫情防范领导小组，统筹安排人流管控、隔离诊治、环境消毒、宣传教育、物资筹备等相关工作；（2）做好人流管控工作。落实施工现场从业人员实名制管理制度，管控各类人员进出工地，建立实名进出登记档案，并每日通报防护情况。对生产作业人员重新编组，加强监测，发现异常人员及时进行隔离；（3）做好环境治理，预防感染。明确施工企业的生产区、办公区、生活区、公共区、隔离区的责任人，并定期对这些区域进行消毒杀菌，预防感染；（4）准备充足的防疫物资。

第六节 运输合同

31、新冠肺炎疫情防护期间可否解除已生效的运输合同？

答：具体应视情况而定。承运人以新冠肺炎疫情发生系不可抗力为由要求解除合同的，如合同对此类情况有明确约定，则应依约定处理。如合同没有约定，则应依据《合同法》的规定进行审查，《合同法》第九十四条规定，因不可抗力致使不能实现合同目的时，当事人可以解除合同。实际操作中应当重点审查新冠肺炎疫情对合同履行的影响程度，如疫情对合同履行造成根本性障碍导致合同目的无法实现时，承运人可以请求解除合同，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。

第七节 商品房买卖合同

32、因新冠肺炎疫情及防控措施可能导致逾期交付房屋、逾期办理产权登记的，出卖人是否承担违约责任，应采取哪些措施？

答：疫情及防控措施导致建设工程工期滞后的情况下，房地产开发企业存在

逾期交付房屋的风险。如约定的交房时间在疫情及防控措施之前、迟延履行后，发生不可抗力不能免责；如约定的交房时间在新冠肺炎疫情及防控措施期间，则房地产开发企业可主张将交房日期顺延至疫情解除之后的合理时间，且无需承担逾期交房的违约责任；如约定的交房时间在疫情解除之后，但确因受到疫情影响导致无法按期交房，则可根据工程复工等情况变更房屋交付日期，在正常复工后，根据项目的实际情况，重新合理确定房屋交付时间，并以合理的送达方式告知购房人。

疫情及防控措施在产生逾期交付房屋风险的同时，可能会造成逾期办理产权登记的风险。如约定的产权转移登记时间在疫情及防控措施之前、迟延履行后，发生不可抗力不能免责；如约定的办理产权转移登记的时间在疫情及防控措施期间，鉴于政府部门业务窗口关闭，在政府部门恢复正常办公后才可办理相关手续，办理产权转移登记时间应相应顺延至政府部门恢复正常办公后；如约定的办理产权转移登记的时间在疫情及防控措施解除之后，则应根据疫情及防控措施的影响期限，顺延办理产权转移登记时间并以合理的送达方式告知购房人。

出卖人应及时通过书面发函形式（可结合业主微信群、微信、短信、电子邮件和电话通知等各种辅助形式）告知买受人新冠肺炎疫情对房屋交付的影响，并提供相应证明文件，同时要注意妥善留存通知送达买受人的证据。

33、签订订购合同后，因新冠肺炎疫情导致出卖人无法与买受人签订《商品房买卖合同》的，是否构成违约？

答：根据《民法总则》第一百八十条、《合同法》第一百一十七条的规定，如果因疫情导致当事人确无法按期依约签订正式《商品房买卖合同》的，不构成违约。遭遇不可抗力的一方应通知对方，与合同相对方说明情况，保持沟通，合同相对方应给予受不可抗力影响一方一定的宽限期，待疫情影响消失后，双方再行签订正式《商品房买卖合同》。