

不可抗力 民法典是这样规定的

律师解析

因疫情防控导致合同不能履行 构成不可抗力

针对上述不能进场施工的事例,河北乾骥律师事务所律师贾姗姗认为,《民法典》对不可抗力有专门的规定,《民法典》规定,不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。由于本次疫情的防控措施影响了A公司的施工进度,“属于合同当事人在签订合同时无法预见、在合同履行过程中不能避免且不能克服,且不能归责于合同当事人的情形,符合不可抗力的构成要件可以适用不可抗力原则。

那么因不可抗力,工期能否顺延呢?贾姗姗律师介绍,这应首先看合同是否有约定。如《施工合同》对不可抗力条款及工期是否顺延无特殊约定,则可适用法律关于不可抗力的规定,该疫情及其防控措施属于不可抗力,工期应当顺延,A公司无需承担工期逾期的违约责任。

针对上述不能如期交房的事例,河北乾骥律师事务所律师陈曦认为:一般的《商品房买卖合同》中,会对延期交房有专门的约定,通常每日的违约金是按照总房款的万分之一到万分之五不等来计算,但不可抗力情形除外。

陈曦律师介绍,新冠肺炎疫情系突发公共卫生事件,政府为了保护公众健康采取了相应疫情防控措施,小区封闭、隔离、闭环管理等紧急措施,这些防控措施是属于不可预见、不可避免和不可克服的。全国人大常委会法工委于2020年1月

10日明确指出:因疫情防控不能履行合同属不可抗力。之后,2020年2月26日,住房和城乡建设部发布《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》,通知指出,疫情防控导致工期延误,属于合同约定的不可抗力情形。因此,新冠肺炎疫情防控措施导致延期交房应视为构成不可抗力。

关于房地产公司的责任,陈曦律师认为,针对某一具体合同关系,应根据合同目的和疫情防控对合同履行的影响程度等情况进行综合认定。在疫情发生前签订的建设工程施工合同,施工单位因执行政府采取的停工等疫情防控措施导致工期延误,可以不可抗力为由主张减轻、免除责任。除了工期延误以外,因疫情防控,如果继续履行对一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的,双方可根据公平原则协商分担损失或者变更、解除合同。因此,房地产公司可以部分或全部免除因疫情造成的延期交房违约责任。

陈曦律师表示,延期交房的免责范围和具体天数还是应根据疫情及疫情防控对施工进度发展的实际影响来确定,并不能简单地人为整个疫情防控期间都可以全部免责。如果延期交房的时长大致与整个疫情时长相当,那么房地产公司就不必支付违约金。如果延期交房的时长远远超过疫情时长,购房者则可以要求房地产公司承担相应违约责任。

因不可抗力不能履行合同的,应及时通知对方、减少损失

贾姗姗律师介绍,《民法典》还规定:当事人迟延履行后发生不可抗力的,不免除其违约责任。因此如果疫情发生期间本身就是工期延误期间,而该工期延误又是承包人的原因所导致,那么承包人仍然需要对疫情发生期间的工期延误承担违约责任。上述事例,承包人A公司疫情前未存在工期延误情况,因此不适用此规定。

A公司应采取哪些措施呢?贾律师认为A公司要尽到通知义务,应按照合同约定的期限和程序及时向B公司和监理人发出书面通知,说明疫情以及工期受影响的详细情况。如书面通知受限可通过电话、微信、短信、邮件等方式进行;注意在疫情发生期间搜集相关证据,如政府官方文

件、新闻、各级政府、行政主管部门针对疫情采取各类管制措施的通知、新闻;停工期间,A公司应减少非必要的人员驻留现场,仅保留现场看护人员,对于需采购的材料、设备应通知供应商暂缓提供,以免损失进一步扩大。

陈曦律师介绍,《民法典》规定,因不可抗力不能履行合同的一方,未及履行通知义务的,不能免责;未采取必要措施减少不可抗力损失的,须承担扩大部分的损失。因此,房地产公司应该在合法合理期限内,以短信、微信、电子邮件、信函等方式,通知购房者因疫情导致延期交房和延期的时间,以减轻可能给购房者造成的损失。

法律法规

关于不可抗力的条文

一、《民法典》

第一百八十条 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。

不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

第五百九十条 当事人一方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,但是法律另有规定的除外。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。

当事人迟延履行后发生不可抗力的,不免除其违约责任。

二、《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)》

第三条第一款:(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。

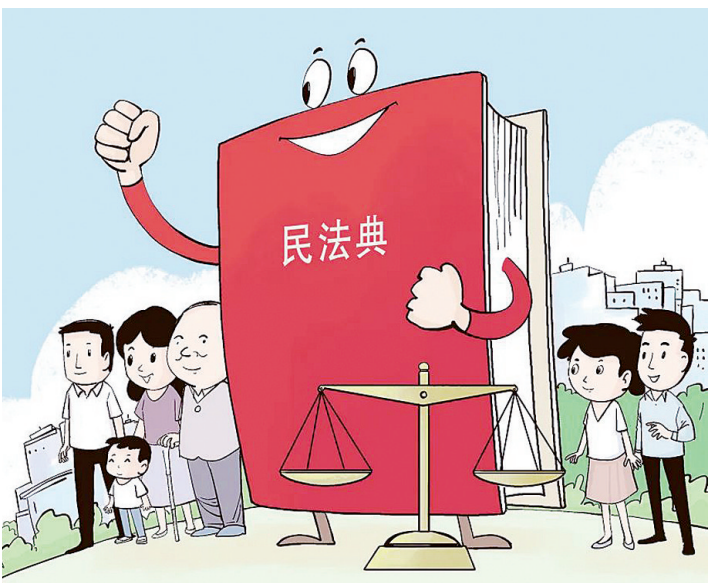
三、住房和城乡建设部办公厅《关于加强新冠肺炎疫情防控有序推动企业开复工工作的通知》建办市〔2020〕5号

第五条 加强合同履行变更管理。疫情防控导致工期延误,属于合同约定的不可抗力情形。



身边的民法典

主办:石家庄市司法局 石家庄市普法办 燕赵都市报



2021年初,新冠肺炎疫情的突然发生让石家庄又一次按下“暂停键”,不可预见的突发疫情,让除一线抗疫以及担负人们基本生活物资保障人员等特殊人员外,所有人居家抗疫。人们的生产、生活不同程度受到疫情影响。本期民法典专栏话题是关于“不可抗力”,民法典关于不可抗力的规定让人们在遭遇不可预见的状况,在突发的情况下可以从容应对。

燕都融媒体记者 蔡艳荣

事例

因疫情防控 施工单位无法进场施工

施工单位A公司与开发商B公司签订了《施工合同》,合同约定了工程工期,因本地突发疫情,无法继续进行施工建设,导致工期延误,而合同约定了相应的工期逾期责任。那么此种情况,工期是否可以顺延,A公司是否应该承担工期逾期的违约责任?



疫情防控停工 开发商不能如期交房

2018年8月10日,某房地产开发企业与购房者签订了《商品房买卖合同》,约定于2021年3月30日交付房屋。然而,受到两次疫情的影响,该房地产公司按照政府防控措施的要求停工,此时,住宅楼主体结构封顶后,内外墙粉饰装修工程及门窗

安装等工程未能如期实施,房屋无法如期交付。依据买卖双方《商品房买卖合同》,如未如期交付房屋,房地产公司须承担违约责任,支付巨额的违约金。实际上,受到新冠疫情影响而不能如期交付房屋的房地产公司不在少数,这些公司该怎么办?

邯郸警方破获一起特大侵犯公民信息案

涉及全国20余省市

本报讯(燕都融媒体记者张培培)1月30日,邯郸市公安网安支队召开新闻通气会,通报了邯郸市警方经过长期侦查,斩断了一个涉及河南、河北、浙江、湖南等全国20余省市的特大侵犯公民个人信息犯罪的利益链条,12名犯罪嫌疑人悉数落网。

据介绍,2020年6月,邯郸市丛台区公安分局网安大队在互联网巡查中发现,有网民在QQ群内大肆发布居民身份证、银行卡、手机号四件套信息广告,并配有公民信息截图。为保障公民个人信息安全、维护清朗网络环境,该局立即展开侦查。通过近一个月的侦查,一个隐秘在某小区的3人侵犯公民个人信息团伙浮出水面。

专案组民警周密部署,2020年6月29日在丛台区某小区当场抓获3名犯罪

嫌疑人,查扣猫池6部,手机15部,银行卡30余张,公民个人信息300余万条。

专案组民警抓获该3人后并未停歇,一方面结合电子物证,一方面对该3名疑犯展开审讯。在省公安厅网安总队技术支持下,确定该3人与上线河南王某、湖南赵某通过网络联系地推,利用发放礼品形式,大量收购居民身份证、手持身份证照片开设手机卡、银行卡,同时利用这些手机卡大量接收、发送验证码,从事网络违法犯罪活动。

随后,专案组民警连夜赶赴河南安阳、湖南郴州一举将该犯罪团伙上线王某、赵某抓获,当场查扣猫池29部,电脑5台,手机30余部,手机卡8000余张,银行卡500余张。

由于该案情重大,涉及省份多,

社会影响恶劣,该案被公安部网安局列为督办案件。

根据前期侦查取证工作,专案组民警从电子物证数十万条数据中,梳理出涉案人员关系脉络,最终查明王某、赵某先后从河南安阳朱某、河北邯郸李某、湖南长沙张某等地非法获取大量公民个人信息,然后再贩卖给全国各地多人进行非法盈利。

随后,7月至10月间,专案组民警先后抓获涉嫌侵犯公民个人信息嫌疑人7名,查获一大批电子设备。同时,经缜密梳理,一个涉及全国的买卖公民信息链条浮出水面:涉嫌买卖公民个人信息的人员109人,涉嫌买卖公民个人信息的线索3200条,涉及全国20余省市。

目前,该案仍在进一步侦办中。

办好事 办实事 邯郸树好交巡警形象

本报邯郸电(通讯员苗文金)邯郸市交巡警支队积极为群众办好事、办实事,树立了良好的交巡警形象。

1月27日13时25分许,开发区二大队二中队民警在邯临路南大堡路段巡逻执勤时,一辆白色轿车飞驰而来,驾驶员王先生慌忙下车,向民警求助称,自己不到2岁的女儿在家摔倒昏迷,急需上医院救治。民警闻讯立即开启警灯,拉响警笛,在前方引导,开辟出一条绿色通道,平时需要1小时的行程,民警仅用了10分钟抵达中心医院,为伤者赢得宝贵的救治时间。据王先生透露,现在女儿已经痊愈出院。

1月27日16时许馆陶县交巡警大队女子中队在金凤岗执勤时,发现一名年过七旬的老人坐在路边红绿灯杆下,冻得瑟瑟发抖,女警赶紧上前询问情况。老人喃喃自语,交流有障碍,女子中队民警立即拨打110电话。同时,为其端来热水。老人情绪稳定下来,她称自己姓刘,家住在八义庄,还提供了不同的电话号码。民警尝试多次,终于打通一个电话,是老人儿子接的电话,说明情况,此时家人正在着急寻找老人。大约20分钟后,老人的儿子来到金凤岗,接走了老人。