



新冠病毒(COVID-19):商業業主及租戶需要考慮的五個問題

C. Nicole Mangan供稿

由於新冠病毒(COVID-19)疫情嚴峻，卑詩省和溫哥華市目前已宣佈進入緊急狀態。儘管對每個人都是前所未有的時期，但宣佈進入緊急狀態可能會對商業業主和租戶引起一些非常複雜的問題。在這篇通訊稿中，我們概述了商業業主和租戶在面對疫情評估他們的租賃義務時需要考慮的五個首要問題。

1. 在任何情況下，我們的首要建議始終是仔細閱讀租約！

有關何時減除租金的問題，如果存在的話，通常在租約中能找到答案。如果任何一方對是否必須每月支付租金有疑問，就應該首先查看他們的租約條款。

2. 業主是否能為了應對新冠病毒流行，而幹預租戶享有安靜環境的權利？

在任何租約中，租戶享有安靜的居住環境是業主應做出的基本承諾。這保護了租戶的生活免受業主的“嚴重幹擾”。由於當前的病毒大流行，政府當局頒佈了相關指令，但業主不得幹擾租戶的安寧生活，這一點很重要。儘管業主有可能做出一些幹擾租戶享有安靜環境的行為，但政府當局不可能做出這樣的指令，這樣做將使業主違反了對租戶享有安靜環境的協議。然而，許多租約的確包含對租戶享有安靜環境權利的明確承諾，而且這項條款可能會擴展業主的義務範圍。

3. 這是一種“不可抗力”(force majeure)嗎？

不可抗力條款適用於因發生某些超出當事方控制能力的事件，而使得履行成為不可能的情況。通常關鍵的是事件和某一方無法履行之間的關聯。依照租約的術語，在某種不可抗力條款中指定的某事件的發生，通常是不相干的，除非同一事件的發生阻止了合約義務的履行。租約中通常定義什麼樣的事件會產生不可抗力條款，如果適用，還會定義那些事件的影響。這些條款通常包括民事當局採取的行動，但不常涉及由於瘟疫流行或隔離而引發的問題。還必須考慮不可抗力條款是否只涉及完全無法履行義務，或者是否規定了所發生的事件，以及是否所發生的意外事件只是延誤了履行義務的能力而已。

4. 合同會“受挫失效”(frustration)嗎？

不可抗力是包括在租約中的一項條款，而合同受挫失效則不要求任何適用的合同條款，常常被看做是在類似情況下引發的。當某個外部事件造成不可能履行合同時，該事件就可能使合同“受挫失效”，法律效果是免除了當事方任何進一步的義務。民事當局頒發的命令或瘟疫大流行可以視為使“合同受挫失效”的事件，然而，就像不可抗力一樣，人們必須搞清楚是否這個特定的事件就是合同不能履行的原因。法庭在應用這項原則之前，通常考慮的不僅僅是所造成的困難或不便。

5. 對當事各方是否有保險或其他救濟？

業主有可能通過保險承擔租金損失，租戶有可能用保險承擔生意中斷的損失。仔細閱讀您的保單，瞭解可以提出索賠的情況。

而且，在這個不確定的時期，聯邦政府最近宣佈了支援企業的多項措施。銀行有可能同意延緩債務支付義務。如果目前的疫情流行給業主或租戶造成了財務困難，除了租約以外的其它途徑有可能提供某種形式的緩解。

