

新冠肺炎影響下最常見的四大法律問題

因應近期新型冠狀病毒疫情不斷蔓延，廣大民眾的身體健康和生命安全受到威脅，很多企業蒙受一定程度損失。過去兩星期，林余律師事務所一直以電話、微信、電郵等方式主動與客戶聯繫溝通，協助客戶積極應對疫情、紓困解難，務求減少客戶損失，渡過難關。

因應新型冠狀病毒疫情嚴峻，多間企業一直遲遲未能覆工。1月30日下午，本所聯營所廣東華商(香港)律師事務所合夥人舒衛東律師和王壽群律師及其團隊與深圳市地鐵集團有限公司審計法律中心負責人溝通，共同探討城市軌道交通企業作為公共交通運輸的運營者和管理人在疫症地區可執行的應對措施，並希望對地鐵相關應急方案進行合規性審核，以提供優質應急法律服務，研究在疫情防控、應急採購、復工安排、勞動人事等方面存在的法律法規適用及理解上的疑難問題。同時，應急法律服務小組為置業公司、物業管理公司、運營管理辦公室、建設公司、商業管理公司等相關單位的應急預案進行法律審核並提出可行的解決建議及方案，更擬寫了《關於地鐵集團應對疫情臨時採購的法律分析及注意事項》、《關於地鐵集團落實延期復工政策相關衍生問題的法律分析和建議》等法律服務建議，與深圳地鐵集團攜手抗擊新型冠狀病毒疫情。

近日本所也收到了許多企業和個人的諮詢，尤其是關於疫情影響下在節約開支的同時如何避免可能導致的法律風險的相關問題。因此，本文將就防疫期間香港法律下企業復工及勞動關係問題、物業租金問題、商事合同不可抗力問題及企業債權債務問題四方面進行概要闡述和分析。

一、企業復工及勞動關係問題

企業復工及勞動關係方面，受疫情影響有企業要求員工放無薪假。《南華早報》(South China Morning Post)援引2月5日國泰航空有限公司(Cathay Pacific Airways Ltd., 0293.HK)首席執行長鄧健榮的話報道，該公司要求所有2.7萬名員工在未來幾個月裡休三周無薪假。¹據《明報》專訊，香港零售業集團莎莎國際(0178)日前已公佈港澳新春零售銷售大跌77%，有員工表示，莎莎強制要求前線各職級員工，需在2至4月每月申放12日無薪假，惟未知涉及員工人數。發言人未有回應是否屬實，僅指希望上下一心共渡時艱，令公司減少虧損。²

那麼，當僱員面對公司提出放無薪假的安排，可否拒絕？當員工被要求放無薪假的時間達到一定數目，是否可要求僱主解除合約或可以索取相關賠償？根據香港《僱傭條例》第四章規定“休息日屬有薪或無薪，應由僱主和僱員雙方協定”，即對於無薪安排未有明確指引。相關安排是否可行，最終需要視乎勞資雙方彼此的協議，即僱主如

¹ <https://cn.wsj.com/articles/報道：國泰航空要求所有員工休三周無薪假-11580889313?tesla>

² <https://news.mingpao.com/pns/經濟/article/20200211/s00004/1581359860443/莎莎前線員工-每月須放12日無薪假>

單方面強制要求僱員放無薪假，有可能會觸犯法例。如果僱員遇到前述強制性要求，建議可先向本所尋求協助，以確保自身的僱傭權益得到保障。

另外，從僱主的角度看，香港法例第509章《職業安全及健康條例》則規定了“每名僱主均須在合理地切實可行範圍內，確保其所有在工作中的僱員的安全及健康”的義務。因此，僱主有義務制訂抗擊新冠肺炎的計畫，提供安全的工作場所以承擔其對僱員的職責。

二、物業租金問題

受疫情影響經濟下行，出租人要求減免物業租金或解除物業租賃合同的爭議案件也會相應湧現。

據香港零售管理協會最新調查“自2020年1月24日起共10天的農曆年傳統消費旺季，大部分零售商的平均生意額下跌三至五成，個別類別如珠寶鐘錶、化妝品及服裝更大幅跌至八成”，部分零售商很難如期應對租金安排。面對這個重大危機，協會也呼籲全港店舖業主履行社會責任，採取向租戶取消收取固定租金，改為以營業額按百分比抽成；取消收取管理費、推廣費及冷氣費；一向只收取固定租金的街舖，可參考零售商生意下跌的幅度作租金調整等措施。³

根據《明報》專訊，恆隆地產(0101)於2020年2月5日宣佈，因應武漢肺炎疫情，會向內地商場租戶提供21天租金減半優惠，香港方面按情況而定，延續去年下半年因應社會事件提供的租金寬減措施。⁴

目前，香港法律未明確規定疫情下物業所有人負免除/減免物業租金的義務，如物業所有人不響應香港零售管理協會的減租倡議，租戶可否要求房東免除/減免一定期間的租金支付或解除物業租賃合同？如拒不支付租金或單方解除租賃合同，行為是否屬於違約？相關行為是否可行，最終也需要視乎物業所有人及租戶雙方簽訂的協議（可否宣佈新冠肺炎為不可抗力而不履行合同-詳見本文第三部分）。

三、商事合同不可抗力

據《香港電台-財經》及《財華社》於2020年2月6日的報道，中國海洋石油有限公司(00883)之母公司中國海洋石油總公司已經向最少3家供應商就近期交付的液化天然氣宣佈遭遇不可抗力，拒絕接受2月及3月間液化天然氣採購，原因是這種流行病導致原材料市場陷入混亂。其供應商荷蘭皇家殼牌有限公司和道達爾公司目前沒有接受這一法律依據。這也成為新型冠狀病毒疫情衝擊下，大宗商品合約中援引這一法律條款的首批已知案例之一。本部分將會就新冠肺炎是否可被認為是不可抗力進行簡要分析，並對如何在合同中增設不可抗力條款提出建議。

³ [https://www.hkrma.org/upload/press/Press%20Release%20on%20Coronavirus_6%20Feb2020%20\(2\).pdf](https://www.hkrma.org/upload/press/Press%20Release%20on%20Coronavirus_6%20Feb2020%20(2).pdf)

⁴ <https://news.mingpao.com/pns/經濟/article/20200206/s00004/1580927981852/恒隆捐千萬抗疫-內地商場租戶減租21日>

新冠肺炎是否為不可抗力

不可抗力(force majeure)是從法語翻譯過來的詞彙，這個詞的意思類似於“優越的力量”。換言之，這是一個“不可預見和不可避免的”外部事件，而不是被告的行為的結果使其無法履行合同。《中華人民共和國合同法》（1999年）第117條將不可抗力定義為任何“不能預見、不能避免並不能克服的客觀情況”，任何人因遭遇不可預見和不可避免的外部事件而不能履行合同義務，可以宣佈遭遇不可抗力，如果合同的另外一方認為該不可抗力聲明是輕率的，他們也可以對此提出質疑。而香港成文法並無關於不可抗力的規定，也並無法院的判例認為在合同無約定的情況下可以推定適用不可抗力規則。因此，“不可抗力”的提出還得看雙方是否在合同中是否有相關的傳染病約定來進一步判斷。

如合同中有相關規定，在考慮援引不可抗力條款時，則可以參照如下幾個步驟進行考慮，並應盡可能詳細地記錄該事件發生的時間及影響。

1. 審查簽訂的合同，其中是否有可以依賴的不可抗力條款或其他類似條款：
 - a. 該條款是否明確清晰地包括了流行病等危機情況？
 - b. 該條款是否屬於超出合同雙方合理控制的事件？
2. 該條款是否有向合同另一方發出通知的時間限制，並確保以合同中約定的及時發出通知；
3. 是否有其他方式來履行合同義務或減輕不測事件的影響；
4. 注意不時發布的政府政策以確保法律、救濟選擇和賠償評估的變化。

在合同中並無明確約定類似的嚴重傳染病可作為不可抗力時，出於長遠的合作考慮，進行積極的談判或許是一個對雙方更有利的解決方案。與此同時，為了在類似的不測事件中取得主動權，我們也將對後續合同中的不可抗力條款的制定提出建議。

對合同中不可抗力條款的建議

如前所述，香港法中並無關於不可抗力和仲裁的“標準條款”可供適用。在 *Sun Wah Oil & Cereals Ltd. v. Gee Tai Trading Co., Ltd* [1993] HKC 132 一案中，關於合同中“不可抗力的條款，適用標準條款”這一規定在香港上訴法院於中被認為是毫無意義的。⁵因此，“不可抗力”的提出要看雙方是否在合同中有相關的約定。

因此，考慮到未來可能出現的不測事件，在訂立新合約時，可在標準條款的基礎上列明發生可能性較高的不測事件以全面地草擬條文以涵蓋可能發生的情況，例如傳染病（冠狀病毒爆發）。另外，由於近年香港遊行多發，或可考慮在標準條款中增加未能獲得警方《不反對通知書》的遊行集會、示威暴動、集體鬥毆、阻礙公共交通等事件。又或者，考慮到中東等地的形勢混亂及中美國際貿易衝突，可在標準條款的基礎上增加貿易制裁、大幅增加關稅、貿易禁運、供應鏈中斷以及中大法律變更等事件。需要注意的是，如果一味列舉堆砌不可抗力事件，也可能不利於合同雙方的積極性及合作關係，也可在雙方的共同意願下刪減上述條款。

⁵ https://www.martindale.com/business-law/article_Perkins-Coie-LLP_13314.htm

需要注意的是，一些國家的官方機構也會介入，為企業出具不可抗力的事實性證明。自2020年2月6日起，中國國際貿易促進委員會（“中國貿促會”）一律免費為企業出具與新冠肺炎疫情相關不可抗力事實性證明，企業均可登錄貿促會商事認證中心線上認證平台免費申辦新冠肺炎疫情相關不可抗力事實性證明。《新華社》報導，截至2020年2月21日，全國貿促系統共計97家商事證明機構，累計出具相關不可抗力事實性證明3325件，涉及合同金額約2700億元人民幣。⁶根據中國貿促會對開具證明企業的回訪情況，已有出具該證明的企業得到了客戶的理解，成功約定延期交貨，避免了因此產生違約責任。

四、企業債權債務

一年以來，反修例所引發的示威加上新冠肺炎肆虐，已令零售餐飲業不堪重負。例如，新鴻基地產（0016）旗下的帝苑酒店於2019年8月向供應商發信，要求因應政治事件衝擊影響，提供5%的整體採購折扣。公司管理層回覆時指出“鑑於本港經濟自年初以來向下行，商業營運面臨挑戰，帝苑酒店遂希望供應商可以提供折扣一起共渡時艱”。翠華餐廳集團（“翠華”）（1314）也於2020年2月4日向供貨商發出通告，指去年6月社會運動爆發，嚴重衝擊各行各業，加上疫症大規模爆發，對餐飲業造成嚴重影響，希望合作夥伴可以守望相助，共渡當前難關，要求只支付12月份的八成貨款。並指若供應商於指定時間之前未回覆反對，即視作支持翠華相關新安排，貨款將會以八成結算。待疫症全面受控後，翠華稱公司將全數結算往後的貨款。

面對嚴峻的形勢，金融管理局向銀行界發出通函，希望銀行推出臨時紓緩措施幫助客戶渡過目前困境，希望同業對因疫情面對困境的客戶抱支持態度，“在審慎風險管理原則下，積極考慮該等臨時安排”。《信報》報導，銀行公會也鼓勵會員銀行按照金管局指引，積極研究及推出不同的金融服務支持措施，為市民和企業應對疫情提供適切支援，共渡時艱。多間大型銀行正在研究推出相應措施包括但不限於物業按揭貸款可“還息不還本”、更改按揭計劃條款的收費、調整還款期和金額等措施。⁷

總結

如上所述，儘管銀行為中小企業和個人提供了優惠條件和扶持政策，但其中也將會涉及到一系列需要律師協助參與的法律問題，如與僱主、僱員、業主、租客、供應商等談判溝通，起草和出具《請求函》，債權重組等。

在對企業員工安排與財政方案的調整中，企業也更需要聘請專業律師的團隊以協助各方達成協議或按照法院的裁定作出讓步，在控制成本的同時，降低可能存在的法律風險，避免不必要的麻煩。本所也將與您守望互助，渡過難關。

⁶ http://www.xinhuanet.com/politics/2020-02/21/c_1125609103.htm

⁷ https://www.boc.cn/big5/aboutboc/bi1/202002/t20200207_17471022.html

疫情當前 共渡時艱
積極作為 紓困難難

如果您對上述法律服務專案有興趣或有任何疑問，或希望瞭解更多有關資訊，歡迎隨時通過 hyu@lylawoffice.com 或 +852 2115 9525 與本所團隊聯繫。

林余律師事務所

廣東華商(香港)律師事務所



免責聲明：本文中提供的信息不構成任何法律建議，也不能代替就任何特定問題而獲得的適當法律建議。