



# ルーチェ通信

~ luce letter ~

令和2年 夏号



## ◆残暑お見舞い申し上げます◆

今年の7月は関東では梅雨明けしないまま過ぎ、全く雨が降らなかった日は1か月でわずか1日ということでしたが、8月に入り梅雨明けした途端、猛暑となりました。

また、7月にはここ数年の傾向ですが、九州を中心とする記録的豪雨となり、大きな被害をもたらしました。日本は自然の豊かさに支えられてきた国ですが、東日本大震災、毎年のように発生する豪雨など自然災害に翻弄され、その自然の猛威に対して恐れを抱くだけでなく、どのようにしてこれに耐えつつしなやかに生きながらえていくのか、人知が問われているように思います。そして、今年がオリンピック・パラリンピックイヤーであり、約50年ぶりに東京で開催される予定でしたが、いうまでもなく、新型コロナウイルスの感染拡大により、オリンピック・パラリンピックの延期を余儀なくされ、来年の実施も危ぶまれている状況です。

そもそも、新型コロナウイルスが2020年3月ころより急速に感染が広まり、緊急事態宣言の発出、それにより経済の停滞・需要の蒸発といった事態を招くことになりました。前述のようにここ10年の間に地震、豪雨といった自然災害に襲われることがあっても、感染症で日本経済にこれほどまでにダメージを与えるようなことになるということは誰もが想像できなかったと思います。歴史を紐解けば、ウイルスは約40億年前から存在していると言われており、人類誕生よりもはるかに歴史が古く、人類は過去に何度も感染症に苦しめられてきました。日本においては、約100年前にいわゆる「スペイン風邪」が流行し、その当時の人口約5600万人に対して、約45万人(人口の約0.8%)も亡くなるという事態になりました。

最近でいえば、MARS、SARSの発生がありました。幸いに日本では水際で感染を防止できたこともあり、感染が拡大することはありませんでしたが、今回は、ちょうど春節の時期で中国からのインバウンド需要への期待もあり、水際対策が遅れをとり、新型コロナウイルスの感染拡大を防ぐということはできず、現在に至っています。

毎年冬の時期になると、インフルエンザの感染が問題となりますが、インフルエンザは湿度、暑さに弱いため遅くとも夏には収束していますが、新型コロナウイルスは日本のように高湿度、高温の中でも生存しつづけ、私たちは「新しい生活様式」

への変更を余儀なくされているところです。

緊急事態宣言の発出もあり、2020年4月～6月期のGDP(国内総生産)の速報値は、マイナス7.8%、年率換算でマイナス27.8%と大幅減少となった。リーマンショック後の2009年1月～3月期は年率換算でマイナス17.8%、さらに遡ってオイルショックが発生した1974年1～3月期は年率換算でマイナス13.1%であり、戦後最悪と言ってもいい状況となっています。まだ安心できるワクチンも治療法も確立されておらず、誰もが不安を払拭できないと思います。

しかしながら、先に述べたように人類は感染症との戦いの歴史であり、それを乗り越えて今があるのですから、いつかは克服できるはず。「新しい生活様式」の中で新しい需要も創出され、新たなビジネスチャンスも生まれています。また、これまでウェブ会議には懐疑的でなかなか浸透しなかった中で、コロナ禍でも活動を行うために、非接触となるウェブ会議の重要性が見直され、それがゆえに、移動時間・費用が節約できたり、さらにはダイバーシティの関係からも子育て世代の女性の活動を支援する効果も出てきています。

この厳しい状況に徒に不安になるだけでなく、これを新たな時代のきっかけと前向きに捉えることができればと奮い立たせていますが、その場合にはこれまでにない対応であるがゆえに法的な課題も多々出てきます。

そういったこれまで体験したことのない新たな法的課題にも果敢に取り組んでおりますので、是非とも気になることがございましたら、ご遠慮なくお尋ねください。どのような状況でもご相談者に寄り添いながら、困難を乗り越えるためのお手伝いをさせていただきたく所存です。

なお、写真ですが、以前旅行したハワイ旅行での写真です。今は日本国内でさえ旅行ができませんが、いつか自由に旅行が楽しめる時が来るのを願いつつ、掲載させていただきました。

今回は、新型コロナウイルス感染拡大の中で法的に問題が多い、貸借の問題点についてご説明をさせていただきます。

なお、民法(債権関係)改正法の施行日は令和2年4月1日ですので、同日より前に締結された貸借借契約には改正前の民法が、同日以降に締結された貸借借契約には改正後の民法が適用されます(改正附則第34条1項)。なお、同日より

前に締結された賃貸借契約であっても、同日より後に合意更新した場合には、更新後の賃貸借契約には改正後の民法が適用されると解釈されています。下記では、民法の改正前後での相違点等も含めてQAの形でご説明させていただきます。

## Q1【賃料の支払が難しい場合】

店舗を経営していますが、新型コロナウイルスの感染症の拡大により休業を余儀なくされ、収入がなく経営状況がかなり厳しい状況にあります。そのため店舗の賃料の支払いができそうにないのですが、どうしたらよいでしょうか。

**A** 賃料の支払いが厳しい場合に、国等からの給付金であったり、金融機関からの借入れなどで資金繰りを改善することにより対応していく方法と賃料の免除、減額、支払猶予を求めていくという方法があります。Q1では、後者の賃料の免除、減額、支払猶予について順次ご説明いたします。

賃料の免除、減額、支払猶予が認められるかどうかは賃貸人・賃借人間の賃貸借契約書にどう定められているかどうかに関わります。まずは、契約書をチェックしてみてください。そこに上記に関連する条項がなければ、民法等の法律の定めに従うことになります。下記においては賃貸借契約に規定がない場合について触れています。

### 1. 賃料の免除

賃貸人及び賃借人のいずれの原因でもない、いわゆる「不可抗力」により休業を余儀なくされ、貸す債務を履行することができなかった（履行が不能であった）場合（以下「不可抗力による履行不能の場合」といいます。）には、賃借人は貸す債務が履行されない範囲で賃料の支払債務を免れることができます（改正前民法 536 条 1 項）。なお、改正後民法 536 条 1 項においては、「債務者は、反対給付を受ける権利を有しない」という規定が「債権者は、反対給付の履行を拒むことができる」という規定に改められており、改正前民法とは異なり、当然に賃料の支払い義務が消滅するわけではないことに注意が必要です。

どのようなケースが不可抗力による履行不能の場合に該当するかは、社会通念に従い個別具体的に判断されるものとされており、一義的なものではなく必ずしも明らかではありません。

例えば、新型コロナウイルスに関連して、感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律（以下「感染症法」といいます。）に基づく建物の立入等の禁止や交通の制限・遮断により建物の使用禁止処分等が実施された場合には、法律上その建物の使用が禁止されますので、その建物の賃貸借については、不可抗力による履行不能になるものと考えられます。この場合には、建物の立入等の禁止がされ、貸室を使用できず、休業を余儀なくされた日数に応じて日割計算する等の方法により、賃貸人の貸す債務が履行されなかった割合を算出し、その割合に対応した範囲で、賃借人は賃料支払債務を免れるか、支払を拒絶できることになると考えられます。

また、上記の感染症法の使用禁止処分等のように強い処分ではありませんが、令和2年4月7日に発出された緊急事態宣言に伴い、緊急事態宣言の指定区域では、事業者に対して、新型インフルエンザ等対策特別措置法（以下「特措法」と

いいます。）に基づく①行動計画を実施するために必要な協力の要請（特措法 24 条 9 項）及び②施設の使用の制限又は停止その他の措置の要請・指示（特措法 45 条 2 項・3 項）をとることができるかとされています。

このうち、まず、①行動計画を実施するために必要な協力の要請（特措法 24 条 9 項）は、法的義務を課すものではなく、任意の協力を求めるものであり、令和2年4月7日の緊急事態宣言以降、同宣言の指定区域となった都府県において一定の遊興施設、大学・学習塾等、運動・遊戯施設、劇場等、集会・展示施設、商業施設に対して施設の使用停止及び催物の開催の停止要請（=休業要請）がなされていますが、これらは、法律上の位置付けとしては「任意の協力要請」です。

次に、②施設の使用の制限又は停止その他の措置の要請・指示（特措法 45 条 2 項・3 項）については、緊急事態宣言がなされた場合に、施設管理者等に要請及び指示ができるといふものです。「要請」に応じる法的義務はないと解されていますが、「指示」については法的義務を課すものと解されています（ただし、違反に罰則はありません。）。なお、これらの措置がとられた場合、公表されることとなります（特措法 45 条 4 項）。これらの法律に基づく要請・指示等の措置がなされた場合、法律上の根拠のない要請とは異なり、法律上の義務や違反に対する罰則の有無にかかわらず、その時点の諸々の状況に鑑み、事実上の強制力を伴うと評価されるべきケースもありますから、そのようなケースでは、上記の感染症法に基づく使用禁止処分等と同様に考え、不可抗力による履行不能になるものと考えられます。

もっとも、前記のとおり、どのようなケースが不可抗力による履行不能の場合に該当するかは一律に線引きすることは困難であり、多くのケースでは、休業の原因や周辺事情等を踏まえ、賃貸人と賃借人の間で休業の原因等について協議し、賃借人が賃料の支払い義務を免れるのかどうかを決定していくことが必要になるものと思われま。

なお、法律上どうなるかという検討とは別に、昨今の新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点からの外出自粛要請や一部事業者に対する営業自粛要請等の影響により、一時的に資金的な困難を生じている事業者も数多く見られる中で、このような事業者に対し、賃料の一部免除等の柔軟な措置を講ずることが、賃借人である事業者の破綻等を避けることにつながり、結果として、賃貸人及び賃借人の双方にとって中長期的な観点からメリットがある場合もあると考えられます。まず賃貸人としては賃借人から協議の申し入れがあった場合には、協議に応じる姿勢が求められとともに、当事者双方においてはそれぞれの契約を踏まえつつ、それぞれの立場に配慮し、誠実な交渉等を行うことが大事ではないかと思えます。

また、不動産所有者が賃料を減免した場合に、災害時と同様にその減免による損失の額が寄付金の額に該当せず、税務上の損金として計上できることが明確化されています（国税庁 FAQ（令和2年5月15日更新）5 の問 4）。さらにこれに加え、不動産所有者が賃料を減免した場合に、一定の要件の下に、税・社会保険料の納付猶予、固定資産税・都市計画税の減免なども認められます（国土交通省 4 月 17 日付事務連絡添付資料「不動産所有者等がテナントの賃料支払いを減免・猶予した場合の支援策について」）ので、積極的に活用されるべきでしょう。

## 2. 賃料の減額

改正後民法が適用される賃貸借契約については、改正後民法 611 条 1 項により、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合」において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、当然に減額される旨が定められています。したがって、改正後民法が適用される賃貸借契約について、賃貸借の目的物が「使用及び収益することができなくなった」（以下「使用不能」といいます。）といえ、かつ、そのことについて「賃借人の責めに帰することができない事由によるもの」である場合には、賃料の減額が認められることとなります。休業が全くの賃借人の判断により行われている場合には、「賃借人の責めに帰することができない事由によるもの」とはいえませんが、賃料の減額は認められないと考えられますが、休業が使用不能によるものであり、かつ、その使用不能が賃借人によるものではないといえる場合には、改正後民法 611 条 1 項により賃料の減額が認められることとなります。もっとも、どのような状況が使用不能に該当するかについては、1 に記載の不可抗力による履行不能の場合と同様、一律に線引きすることは困難であり、個別具体的なケースごとに検討することが必要になると考えられますし、そもそも、改正が施行された本年 4 月 1 日からの経過期間が比較的短いことから、改正後民法が適用される賃貸借契約の数は現時点ではまだ限定的であると思われる。

これに対し、改正前民法が適用される賃貸借契約については、改正前民法 611 条 1 項は、「賃借物の一部滅失」場合にのみ賃料減額を請求できる旨が定められています。したがって、改正後民法が適用される賃貸借契約とは異なり、当然に賃料減額が認められることにはならないと考えられます（もっとも、1 に記載のとおり、不可抗力による履行不能の場合には、賃借人は貸す債務が履行されない範囲で賃料の支払債務を免れることとなりますので、実質的に見て賃料の減額と同じような効果が生じることはあり得ることとなります。）。

また、上記の民法の規定以外にも、借地借家法 32 条 1 項は、賃借人に対し、一定の場合に賃料の減額を請求できる権利（以下「賃料減額請求権」といいます。）を定めているため、この賃料減額請求権を行使して減額を求めることも考えられます（なお、賃貸借契約が、定期建物賃貸借契約である場合には、賃料減額請求権が排除されている場合がありますので、締結済の賃貸借契約を特に確認することが必要となります。）。賃料減額請求権による賃料減額が認められるには、現状の賃料が「不相当」とであると判断されることが必要となり、その際には、例えば、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の減少、土地若しくは建物の価格の低下、その他の経済事情の変動、近傍同種の建物の借賃、現行の借賃が定められてからの相当期間の経過、当事者間の主観的個人的な事情の変化などが考慮要素となります。

もっとも、この賃料減額請求権は、一時的な事象というよりは、ある程度の長期的な事情の変化による賃料の相場の変動に対応するためのものであり、今回の新型コロナウイルスの感染拡大に起因する事象は、直ちに賃料の相場に影響するものとは言い難いことから、新型コロナウイルス感染症の影響により休業を余儀なくされたとしても、そのことで直ちに賃料が

「不相当」と判断される可能性は低く、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う休業等を理由とした減額請求は現時点では認められがたいと考えられます。

ただし、新型コロナウイルス問題が長期化し、日本経済全体が低下する等の影響が生じた場合には、日本の不動産市場における賃料相場もそれに伴い低下すると考えられますので、そうなった場合、現状の賃料が「不相当」と判断されることはあり得ると考えられます。

なお、賃料減額請求権が行使された場合、減額されるのは将来の賃料であり、過去に遡って減額を請求できるものではないため、現時点で賃料の支払いをどうするかということについて対応ができず、請求後の賃料の支払いを軽減するためのものとして適用できるかどうか検討するための制度となります。さらに、民法の一般的な解釈として、事情変更の原則・信義則の適用により、著しい経済事情の変動があった場合に、賃料の減額請求が認められる場合もあります。裁判例では、「経済情勢の大幅な変動等による貨幣価値の大幅な変動等定期建物賃貸借契約締結時において、契約当事者間において想定しえない事態が生じた場合であって、賃料を増減額することが契約当事者間の衡平に資する等特段の事情がある場合には、定期建物賃貸借契約であっても賃料の増減額を請求することができる」と解するのが相当である（東京地判平成 27 年 6 月 9 日）といった規範を示しているもの等があります。もっとも、この規範に該当する事例としては急なインフレ等が想定されていると思われ、実際に同裁判例では、東日本大震災による賃料相場の変動は上記の規範に該当しないと判断されていますので、新型コロナウイルス感染症の影響により休業を余儀なくされたとしても、そのことで直ちに事情変更の原則・信義則の適用により賃料の減額が認められる可能性は低いものと思われる。

以上より、賃貸借契約書の規定により、賃料減額が可能となるような条項があればともかく、そのような条項がない場合には、民法の規定上及び解釈上において賃料減額が認められることは容易ではありませんが、先に記載したように、賃貸人、賃借人双方が置かれた状況を踏まえて、相手方への配慮ある対応が求められるものと思われます。

なお、不動産所有者が賃料を減免した場合の、税務上の損金計上、税・社会保険料の納付猶予、固定資産税・都市計画税の減免等の優遇措置に関しては、1 の賃料の減免の項で記載したとおりですので、積極的にご活用ください。

## 3. 賃料の支払猶予

賃貸借契約書に規定がある場合には、原則として賃貸借契約書の定めに従うこととなりますが、通常、賃貸借契約に規定はありませんので、この場合には、賃借人が支払猶予を求める権利は当然には認められず、賃料の支払猶予が認められるには、賃貸人と賃借人との間でその旨の合意が成立することが必要となります。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響による売上減少は、一過性のものである可能性も相応にありますから、当該売上減少の影響が去った後に賃借人が営業を再開して、賃借人から賃料の支払を受けることができ、最終的に損失が生じないこととなるのであれば、賃貸人としては、賃料の一時的な支払猶予を許容してでも、現状の賃借人との賃貸借契約

を継続することが中長期的に見て利益になる場合もあると考えられます。

また、国土交通省は、令和2年3月31日付で、不動産関連団体を通じて、賃貸用ビルの所有者など飲食店をはじめとするテナントに不動産を賃貸する事業を営む事業者に対し、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、飲食店等のテナントの賃料の支払いについて、賃料の支払いの猶予に応じるなど、柔軟な措置の実施を検討するよう要請しており、該当する賃貸人には、この要請も考慮した対応が求められていることも考慮する必要があります。

(<https://www.mlit.go.jp/common/001340555.pdf>)

賃借人としては、新型コロナウイルス感染症の影響により当然に賃料の支払猶予が認められるものではないとしても、賃貸人に対して協議を申し入れ、新型コロナウイルス感染症の影響が収束した後に賃料の全部又は一部の支払期日を延期することについて協議することは有益と思われる。

なお、その際には、賃料の支払いを特定の期日に一括とするのではなく、賃貸借契約の残存期間の月数等に応じて分割払いとする旨を合意し、新型コロナウイルス感染症の影響が収束した後の資金繰りが過度に厳しいものとならないように考慮した条件を合意することなどが、賃借人としては重要となると考えられます。

なお、国及び東京都では事業者に対する家賃支援給付金制度を設けていますので、こちらの制度の利用も検討してみてください（国：<https://www.meti.go.jp/covid-19/yachin-kyufu/index.html> 東京都：<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/07/27/14.html>）

## Q2 【ビル全体の閉鎖中の賃料】

賃貸人が商業ビルあるいはオフィスビルの建物全体を閉鎖した場合に、賃貸人は、テナントに対して、閉鎖した期間の賃料を請求することができるのでしょうか。またテナントは賃料を支払わなければならないのでしょうか。

**A** 賃貸借契約にこのような場合の取扱いについて規定があれば、当該契約条項に従って判断されることとなります。

他方、賃貸借契約にそのような規定がない場合には、民法等の法律に従って判断していくこととなります。建物が閉鎖されることにより、テナントはその間は使用収益ができなくなるため、賃貸人が賃借人に賃貸物件を使用収益させる義務を履行していないこと（契約不履行）が問題になります。

特措法による休業要請によって建物を閉鎖することがやむを得ない（不可抗力、ないし、賃貸人に帰責性がない）と判断される場合には、改正前民法536条1項等が適用ないし類推適用されることなどにより、テナントは賃料の支払い義務を負わない（反対給付を支払う義務を負わない）と判断されることがあるものと思われま

なお、改正後民法においては、改正前民法とは異なり、Q1でご説明のとおり、履行拒絶ができ、当然に賃料の支払い義務が消滅するわけではないことに注意が必要です。

この点、Q1で述べたように建物全体の閉鎖が不可抗力となるかどうかは一義的に明らかになるものではなく、賃貸人と賃借人との間での協議に賃借人の賃料支払義務の存否（あるいは賃料支払義務の履行の拒絶）を決していくことになるかと思

## Q3 【ビル全体の閉鎖中の営業補償等】

賃貸人が建物全体を閉鎖した場合、賃貸人は、その間に営業することができないテナントに対し、営業補償等をする責任を負うでしょうか。

**A** 賃貸人が建物全体を閉鎖した場合、賃貸人は、その間に営業することができないテナントに対し、営業補償等をする責任を負うかどうかも問題となります。

賃貸借契約にこのような場合の取扱いについて、規定があれば、当該契約条項に従って判断されることとなります。

他方、賃貸借契約にそのような規定がない場合には、民法等の法律に従って判断していくこととなります。

ここでも、Q2と同様に建物が閉鎖されることにより、テナントはその間は使用収益ができなくなるため、賃貸人が賃貸物件を使用収益させる義務を履行していないこと（契約不履行）が問題になり、それが不可抗力といえるのかどうかにより結論が変わります。

特措法による休業要請によって建物を閉鎖することがやむを得ない（不可抗力、ないし、賃貸人に帰責性がない）と判断される場合には、賃貸人は営業補償等をする責任を負わないと考えられます（大審院大正10年11月22日判決・民録27輯1978頁）。

なお、オフィステナントの場合は、顧客が実際にその店舗に来店することが極めて重要な要素となる商業テナント（飲食店、アパレル、物品販売等）とは異なり、テレワークが推奨されるなど、必ずしもオフィスでの業務が必要不可欠とまでは言えないという点が異なります。

また、オフィスビルは休業要請の対象としても明示的にあげられておらず、その対象となる可能性は高くないように思われます。なお、特措法に基づく外出自粛要請（特措法45条1項）は、生活の維持に必要な場合として職場への出勤も対象外と解釈されています（『新型インフルエンザ等及び鳥インフルエンザ等に関する関係省庁対策会議『新型インフルエンザ等対策ガイドライン』74頁等）。そのため、オフィスビルは商業ビルと比較して、オフィスビル全体を閉鎖することがやむを得ない（不可抗力、ないし、賃貸人に帰責性がない）と判断される場面は少ないと考えられ、それにもかかわらず、賃貸人がオフィスビルを閉鎖したという場合には賃貸人の貸す義務の不履行という状況になり、債務不履行責任として損害賠償責任（営業補償等）の必要性が出てくるものと思われま

ルーチェ法律事務所 弁護士・弁理士中井陽子（東京弁護士会所属）

〒105-0003 東京都港区西新橋1丁目18番6号 クロスオフィス内幸町602

TEL 03-5510-5334 HP <https://www.luce-law.jp>（詳細はこちらから☞）

