

新型コロナと賃貸借契約



長崎 めがね橋

酷暑の残暑お見舞い申し上げます。新型コロナ感染と熱中症にはくれぐれもご注意ください。

今月のMDレポートは、先月に引き続き新型コロナ関連の話題をレポートします。益々猛威を振るう新型コロナ感染拡大第二波が収まるどころかますます活発になっているようです。世界的にも経済や社会生活に多大な影響を与えています。当社の業務と直結する深刻なテーマとなりますが、皆様には決して降り拘わらない事を願っています。

1. 賃料減額の必要性

国土交通省は、新型コロナ感染症により飲食店を始めとする事業者が事業活動の縮小により入居しているビルの等の賃料の支払いが困難となっている事案が多数生じていることに鑑み、感染症の影響により賃料の支払いが困難な事業者があるテナントに対して賃料支払猶予に応じるなど柔軟な措置を検討するよう周知依頼しました。

A 賃料減額の必要性

賃貸借契約とは、貸主が物件を目的に従って使用収益させ、借主はその対価として賃料を支払う事をその本質的な内容としています。借主の故意過失によることなく物件の使用ができない状況となると賃料もこれに連動すると考える事ができます。しかし、賃料は賃貸借契約の条件の一つとして、当事者間の合意により決定されるものです。今回の状況は、自然災害等によって物件が物理的に使用不可能となった場合などの様に物件の利用と賃料との対価性が損なわれている事が一義的かつ客観的に明らかな場合とは異なる事から、賃料の減額も**合意に基づきなされるのが基本**と言うこととなります。

B 賃料の取扱に協議すらしめないケース

この場合には、下記のような考え方により法的に減額の必要性を争われる可能性もあります。

① 物件の一部の滅失等による賃料減額（物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合）

緊急事態宣言下で、大規模施設全体が閉鎖されたことによる施設内でのテナントが営業できなくなるという状況、例えば、百貨店などの店舗全体が閉鎖し、その中のテナントが営業不可能となった場合等）・・・「その他の事由で使用収益ができない」状況では賃料の減額が必要とするケースがある。

② 借賃減額請求権

土地や建物の価格の変動、その他経済事情の変動、近傍同種の土地の賃料不相当の場合は、当事者は賃料増減請求ができる。緊急事態宣言下における事業に自粛や、将来的な経済情勢や賃料市場の変化、事業体制の変更によるオフィス規模の見直しにより、賃貸物件の価格が変動し賃料相場に影響が生じる場合等に該当すると考えられる。

③ 賃料の取扱の交渉に係る貸主側のスタンス

貸主において賃貸物件の取得や建設に係る融資の返済、貸主自らの生活維持等の観点から、直ちに賃料減額に応じることは困難である事も多いのですが、協議にすら応じないスタンスを取り続けると、上記の法的リスクが顕在化すること、又、借主が契約継続を断念する選択肢を取った場合の次のテナントの確保や賃料の程度がどのようになるかを考慮する事が必要となる。従い、貸主としては、長期的賃貸経営の視点に立って取り扱いを検討することが大切です。

④ 賃料を減額した場合の契約上の手続きについて

一定期間の賃料減額が合意された場合は、その内容を書面化し、双方が記名捺印をしておくこと。賃料の減額幅、期間を明示し、減額期間経過後の取扱について明記する事が必要です。

2. 賃料の支払い猶予について

A 賃料の支払猶予

賃料は従前の額のまま、その全部又は一部の支配時期を延期するものです。緊急事態宣言が再度発せられたり、「新しい生活様式」の普及によって経営状況が著しく悪化した場合には、その時点で改めて、支払猶予とした賃料及びその後の賃料の一部免除の合意をするという取扱も考えられる。

B 賃料の支払猶予合意の場合の契約上の手続き

その内容を書面化し、猶予する額や期間（延期された支払い期限等）を明確に記載する事が必要。

3. 賃貸借契約の終了について

A 貸主からの解除の可否～借主が賃料を支払わない場合

賃貸借契約では、賃料の減額や支払猶予が合意されない限り、原則として契約に従った賃料の支払い義務があり、賃料減額請求がされた場合でも貸主が承諾しない間は同様です。借主から賃料の（一部）不払いが継続した場合には貸主から契約解除をすることは否定されません。但し契約の解除には、当事者間の信頼関係の破壊が必要とされ、賃料の取扱いに係る協議の状況や借主の資金回復の可能性などが考慮される事に留意が必要です。

B 借主からの解除の可否

契約に定めた要件に従い、申入れ後契約に定められた期間経過後に契約は終了します。

民法には物件の一部が滅失し、残余部分では賃貸借の目的が達せない場合には、契約を解除する事ができる規定があります。

この場合は、解約申入れから解約までの猶予期間や中途解約違約金などの定めがあっても適用されません。

緊急事態宣言下で大規模施設全体の閉鎖による施設内でのテナント営業継続不可能等の特別な事情の場合。

4. 入居者が感染した場合の対応について

A 他の入居者への告知・・・特段の義務は無し

B 共用部分の消毒及び感染者の部屋の消毒の負担・・・借主の故意過失によって特別な維持管理が必要となった場合を除き、貸主が実施。部屋の消毒については、借主が負担することとなる。

C 次の入居者を募集する場合の告知・・・一般に「嫌悪をすべき事情」に当らず、心理的瑕疵にも該当する事ないと思われるので告知義務はないと解すべきである。