

賃貸借契約の交渉上の留意点

弁護士 倉内英明

弁護士 田椽史也

Question

建物賃貸借契約により賃借している店舗にて、売上が激減しています。
法律上、店舗の賃料の減額または猶予を得ることはできるのでしょうか。

Answer

① 賃料の減額について

賃貸借契約に、感染症・伝染病が発生した場合に関する条項がなければ（そのような条項はない契約が大多数と思われます）、法律上は、減額は基本的に困難ですが、借地借家法に基づく賃料減額請求をすることが選択肢になります。なお、定期建物賃貸借契約では、「賃料減額請求ができない」という条項を設けていることが多いところですが、当該条項にかかわらず、経済情勢の大幅な変更により、当事者の衡平に資するなど特段の事情がある場合には、賃料の減額が認められる余地もありますので（「事情変更の原則」）、これらを背景として、まずは賃貸人と任意の交渉をすることになると思われます。

② 賃料の猶予（弁済期の延期）について

国土交通省が賃料の猶予を要請していますが、（①の賃料減額が認められない場合において）法律上、賃借人に、賃料の猶予を一方的に決定する権利はありませんので、賃貸人からの、賃料の猶予（及び猶予後の分割払い）の同意を得る必要があります。

1. 賃料の減額・猶予について

(1) 賃料の減額

ア. 民法の原則（第 611 条第 1 項に基づく賃料減額）

民法第 611 条第 1 項は、「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、その使用及び収益することができなくなった部分の割合に応じて、減額される。」と規定しています。そして、賃借物の一部が使用収益出来なくなった場合、賃借人から賃料減額請求をしなくとも当然に賃料が減額されることとなっています。

賃借人が自らの判断により店舗等を閉鎖することを決定している場合（店舗への来客が見込めないために臨時閉鎖をしている場合や自治体の「要請」に沿って営業を自粛している場合等）、賃借物自体は、使用及び収益が物理的に可能なのであれば、民法第 611 条第 1 項の「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合」には該当しないと考えられます。

他方で、商業施設等で賃貸人が施設自体の閉鎖・休館を決定したために、店舗を閉鎖している場合には、賃借人の責めによらず使用収益することができなくなっているため、当該閉鎖期間の賃料は減額される（賃料支払義務が発生しない）と考えられます^{1 2}。

なお、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）32 条に基づく緊急事態宣言が行われた場合、都道府県知事は、賃貸借対象となる施設の使用の制限または停止等の要請（特措法第 45 条第 2 項）をすることができるとされています。緊急事態宣言は賃貸借の対象となる施設等の使用の制限または停止等をあくまで「要請」しているにすぎないため、当該「要請」を理由として、賃料が自動的に減額されるとの主張は、法律上、困難であると考えられます。

¹ 法務省「新型コロナウイルス感染症の影響を受けた賃貸借契約の当事者の皆様へ～賃貸借契約についての基本的なルール～」(<http://www.moj.go.jp/content/001320302.pdf>)

² 民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）が、令和 2 年 4 月 1 日から施行されました。原則として、当該施行日より前に締結された賃貸借契約については改正前民法第 611 条第 1 項が、施行日後に締結された賃貸借契約については改正後民法（以下、改正後民法のことを「改正後民法」、または、単に「民法」といいます）第 611 条第 1 項が適用されます（民法附則第 34 条第 1 項。ただし、改正後民法の施行日前に締結された賃貸借契約が、当該施行日後に更新された場合には、改正後民法が適用されます）。改正前民法第 611 条第 1 項は、「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。」と規定しており、改正後民法と異なり、法律の文言上は、「滅失」した場合のみを対象としています。しかし、賃借人の過失によらず目的物となっている建物の使用収益が不可能になった場合にも賃料の減額を認めるものと解釈されていました。そのため、改正前後で実質的な差異はないものと考えられます。

また、民法改正により賃借人からの請求によることなく当然に賃料が減額されると法律の表現が変更されましたが、改正前民法においても一部滅失の時点にさかのぼって賃料が減額されると解されていたことから、この点も解釈に実質的な差異はないといえます（筒井健夫＝村松秀樹『一問一答 民法（債権関係）改正』（商事法務、2018）322 頁）。

イ. 借地借家法第 32 条に基づく賃料減額請求

(ア) 借地借家法第32条第1項は、「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。」と規定しています。当該請求に基づいて、裁判所は、「不動産鑑定評価基準」を参考に³、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法の全部または一部を使って、総合的な判断によって適正賃料を決定します⁴。

対象となる賃借物における賃借人の業績不振が短期的なものであれば、それは上記の適正賃料に影響を与えず、したがって、借地借家法に基づく賃料の減額も困難となります。他方で、対象となる賃借物における賃借人の短期的な業績不振を超えて、近隣の賃貸借物件においても、長期的な業績不振等を理由として、店舗からの撤退・その後の代替テナントの募集困難・賃料水準の下落などまで影響が及ぶ場合には賃料減額請求が認められる可能性も生じてきます。

この点は、今後の賃貸不動産マーケットの情勢を注視しながらの判断になります。

(イ) 定期建物賃貸借の場合、借地借家法に基づく賃料増減額請求権が特約により排除されていることがあるため、まずは賃貸借契約を確認する必要があります。

仮に、特約により賃料増減額請求権が排除されていたとしても、常に当該特約が有効となるわけではなく、「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。」と判示した裁判例があります（「事情変更の原則」を考慮したものと推測されます）⁵。そのため、定期建物賃貸借契約であり、かつ、特約により賃借人からの賃料減額請求が排除されている場合であっても、上記のような特段の事情があれば、減額請求が認められる可能性があります。

上記のような特段の事情の有無は、今後の COVID-19 が及ぼす影響次第ですので、当該影響を注視しながらの判断になりますが、事情変更の原則という例外的な法理を根拠にしたものであるので、一般的に請求が認められる可能性は高いものではないと考えられます。

(2) 賃料の猶予（弁済期の延期）やその他の対応

ア. 法律上の構成

賃料支払債務は、金銭債務に分類されるものであり、その履行については不可抗力をもって抗弁することができません（民法第 419 条第 3 項）。したがって、仮に COVID-19 の影響により来客が見込めず、店舗での営業が事実上不可能となったことや、売上が激減したなどの事実関係があ

³ 東京地判平成 22 年 12 月 7 日（Westlaw Japan データベース（2010WLJPCA12078007））

⁴ 渡辺晋『最新借地借家法の解説』[第 3 版]（住宅新報社、2016 年）223 頁

⁵ 東京地判平成 27 年 6 月 9 日（Westlaw Japan データベース（2015WLJPCA06098008））

ったとして、賃借人は、賃料の支払義務を免れません。

国土交通省は令和2年3月31日、各不動産業界団体に対して賃料支払猶予を含めた柔軟な措置の実施検討を依頼しています⁶。この国土交通省による賃料支払猶予の要請はあくまで要請にすぎず、法的な根拠に基づくものではありません。そのため、当該国土交通省の依頼を根拠に賃借人の賃料支払債務の猶予を求める法律上の権利は有りません。

法律上、賃料の猶予については、あくまでも貸貸人及び貸貸人間で協議の上、猶予をするかどうか双方の合意によって決することになります。

イ. 実務上の対応

貸貸人が貸貸借契約に従い、賃借人に対して減額や猶予をすることなく賃料の支払いを請求すると、賃借人の事業を圧迫することにつながってしまいます。そうすると、賃借人である店舗やテナントが倒産または事業縮減のため当該店舗を廃業することが考えられ、貸貸人は代替テナントを探さなければならなくなります。

このような事情を背景として、貸貸人及び貸貸人間の合意により、賃料の猶予（や減額）が行われた事例も散見されるようです⁷。

ウ. アセットマネージャーにおける善管注意義務等との関係

REIT等やいわゆる私募ファンドにおいては、アセットマネージャーが賃料支払猶予（や減額）に応じることが善管注意義務等（金融商品取引法第42条第2項等）に違反することにならないかが問題となり得ます。この点について、金融庁は「例えば、現下の新型コロナウイルス感染症の影響が拡大する中で、投資法人等との貸貸借契約先であるテナントの状況を十分に勘案し、賃料減免もしくは賃料支払いの猶予に応じるなど、長期的な視点に立って柔軟な措置を実施することが合理的と考えられる場合には、金融庁の検査・監督で問題視することはありません。」と明示しています⁸。したがって、状況に応じてではありますが、善管注意義務違反の問題が生じる可能性は、相当程度低いと考えられます。

なお、アセットマネージャーの立場としては、賃料の猶予・減額が、当該ファンドが行っている資金調達に関する契約（典型的には、ローン契約）において、どのような影響を及ぼすかの検証も必要となります（レンダー承諾事項となっているか、敷金を充当した場合はどうなるか、DSCRテストへの影響はどうか、リザーブされている資金を活用できるか等）。

⁶ 国土交通省「新型コロナウイルス感染症に係る対応について（依頼）」

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

⁷ 大和不動産鑑定株式会社「賃料減額要請についてのアンケート集計結果【サマリー版】」

(<https://daiwakantei.co.jp/wp/uploads/2020/08/12e9a1997dc33492e2105a88e10ce20f.pdf>) 不動産関連会社（貸貸人側。アセットマネジメント会社を含む）63社からアンケート回答があり、入居テナントから賃料減額のお願い等を受けた会社は57社（90%）、受けていない会社は6社（10%）であった。そして、賃料減額のお願い等を受けた135件のうち、一時減額要請に応じたのは58件（43%）、応じなかったのは69件（51%）となっている。

⁸ 金融庁「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について（要請）」

(https://www.fsa.go.jp/news/r1/shouken/20200508_1.pdf)

(3) 賃料の減額及び猶予をした場合における税務上の取扱い及び行政の対応

ア. 税務上の取扱い

賃貸人が賃料の減額に応じた場合、減額前の賃料の額と減額後の賃料の額との差額については、原則として賃借人に対して寄附金を支出したものととして税務上、取り扱われることになってしまいます（法人税法第 22 条第 3 項、第 4 項、第 37 条）。

しかし、①取引先等において、COVID-19 に関連して収入が減少し、事業継続が困難となったこと、または困難となるおそれが明らかであること、②賃貸人が行う賃料の減額が、取引先等の復旧支援（営業継続や雇用確保など）を目的としたものであり、そのことが書面などにより確認できること、③賃料の減額が、取引先等において被害が生じた後、相当の期間（通常の営業活動を再開するための復旧過程にある期間をいいます）内に行われたものであることの 3 つの条件を満たした場合、寄附金として取り扱われないと考えられます⁹。

イ. 行政の対応

(ア) 2020 年 7 月 7 日、国土交通省は COVID-19 の影響を受けた事業者への「家賃支援給付金」を発表しました¹⁰。当該給付金を受給する条件は、同年 5 月から 12 月までのいずれか 1 ヶ月の売上高が前年同月比 50%以上減少または連続する 3 ヶ月の売上の合計が前年同期比 30%以上減少した資本金 10 億円未満の中堅企業、中小企業、小規模事業者、個人事業者等を対象としており、法人の場合には最大 600 万円、個人事業者の場合には最大 300 万円が支給されることとなります。

また、COVID-19 の影響により事業等に係る収入に相当の減少があった場合、中小事業者等が所有し、事業の用に供する家屋（建物）及び償却資産（設備等）の令和 3 年度の固定資産税及び都市計画税が、事業に係る収入の減少幅に応じ、ゼロまたは 2 分の 1 となります。この場合、不動産所有者等がテナント等の賃料支払いを減免した場合や、書面等により一定期間、賃料支払いを猶予した場合も収入の減少として扱われます。

(イ) 財務省、経済産業省及び金融庁では、政府系及び民間金融機関等の資金繰り支援や対応要請について情報提供がされています^{11 12 13}。

その内容は、家賃支払いが深刻な課題となっている中小事業者・個人に対する、実質無利子・

⁹ 国税庁「国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関する F A Q」5 新型コロナウイルス感染症に関連する税務上の取扱い関係 問 4 (<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/kansensho/faq/05.htm#q5-4>)

¹⁰ 国土交通省「新型コロナウイルス感染症の影響を受けた事業者への支援施策等について」(<https://www.mlit.go.jp/common/001352426.pdf>)

¹¹ 財務省「新型コロナウイルス感染症の影響を受けている事業者の皆様へ」(https://www.mof.go.jp/financial_system/fiscal_finance/coronavirus-jigyousya/corona-pamphlet.pdf)

¹² 経済産業省「新型コロナウイルス感染症で影響を受ける事業者の皆様へ」(<https://www.meti.go.jp/covid-19/pdf/pamphlet.pdf>)

¹³ 金融庁「家賃の支払いに係る事業者等の資金繰りの支援について（要請）」(<https://www.fsa.go.jp/news/r1/ginkou/20200508.pdf>)

無担保融資を実施していること、テナントビル等のオーナー等に対する新規融資・つなぎ融資を実施していること及び当該賃料の減免・支払猶予等に対応する期間について、既往債務の条件変更等の迅速かつ柔軟な実施を金融機関が徹底すること等です。

2. 損害賠償責任について

賃貸人が COVID-19 の影響下において商業施設自体を臨時閉鎖・休館にする事案が見受けられます。このような場合に、賃料の支払義務がなくなるのは、前記のとおりですが、さらに、賃貸人は、賃借人に対し、損害賠償をしなければならないかも知論点となります。

賃貸人が当該施設を自ら臨時閉鎖・休館にした場合、個別の事情にもよりますが、感染拡大を防止するために合理的に必要である限りは、賃貸人の責めに帰することができない事由によると判断される場合が多いと考えられます。そのため、店舗の賃貸人に対する損害賠償請求は認められない可能性が高いと考えられます^{14 15}。

以上

¹⁴ 法律上、不可抗力を理由としても責任を免れない債務（金銭支払債務。民法第 419 条第 3 項）と、不可抗力を理由として責任を免れる債務（金銭支払債務以外の債務。賃貸人が賃貸物を使用させる債務を含みます）の 2 つの類型が存在することに、注意が必要です。

¹⁵ 賃貸借契約において、感染症・伝染病が発生した場合に対応する規定があれば、当該規定に従って判断されることとなりますが、そのような規定を設けていない契約が多いと考えられます。