

「コロナ禍における賃料減額等の問題に オーナーはどう対応すべきか」

弁護士 江宮崎裕二氏

令和2年9月29日

大阪第一ホテルにて

【要旨】

■コロナによる売上減少、自粛要請は法的な賃料減額事由となるか？

①民法611条の適用はあるか？

- コロナによる売上落ち込みだけでは民法611条の適用にはならない。
- 売上が落ちたのは家主の責任ではない。
- 問題は、借主が使用収益することができたかどうかにある。

②コロナ特措法に基づく営業自粛、営業停止の場合はどうか？

- 24条の協力要請は、要請であって自粛するか否かは事業者の裁量。「使用できないわけではない」と認められるだろうが、確実ではない。

- ・45 条の緊急事態宣言中の要請や指示の場合は、公表とセットになっているので強制力がある。しかし完全に店が使えないわけではない。
- ・また、要請や指示も全面的ではなく時間制限もあったので、部分使用はできる。ここをどう考えるかは、非常に悩ましい。
- ・ただし一斉休館の場合は、使用できないので、民法 611 条の適用はありうる。

③民法 609 条では

- ・宅地の賃貸借は除外されているので、この法の適用はない。

④借地借家法 32 条（賃料の改定）では

- ・32 条に「その他の経済事情の変動」がある場合は、賃料改定を請求できるとなっているが、「その他の」という付随的位置づけなので、決定的要因になるとは思えない。ただし、今後これに基づく賃料減額請求が多数出てくるだろう。

⑤借地借家法 38 条 7 項（定期借家）では

- ・定期借家契約で、賃料固定を決めていれば、賃料の減額請求はできない。

◎結論

- ・コロナによる売上減少が、直ちに建物賃料の減額事由とはならないが、コロナ特措法による緊急事態宣言中での要請、指示に基づき営業自粛した場合は、民法 611 条による賃料減額の可能性はないとは言えない。
- ・借地借家法 32 条、11 条に基づく賃料減額請求は、来春の固定資産評価替え以降に本格化するのでは。

■賃借人からの申し入れ

①廃業による中途解約の申し入れ

- ・残存期間につき賃料相当額の違約金請求はできるが、裁判になれば半年ないし 1 年を超える残存期間の賃料相当額は否定される可能性が大。

②保証金や敷金の一部返還の申し入れ

- ・このような申し入れをする会社は、たいていその後倒産する。応じるのは慎重に。
- ・原状回復費用と最低 3 か月分（出来れば半年分）の賃料相当額を留保すること。
- ・一部返還に応じたすぐ後に、倒産した場合、破産管財人や国税等から返金したかを疑われる恐れがある。合意書、領収者、公証人の確定日付等の備えをする。

③賃料支払い猶予の申し入れ

- ・積極的に応じる必要はない。ただし、これを理由に契約解除はしない方がいい。
- ・応じる場合は、賃借人の決算書等の資料開示を求めるほか、支払計画書を作成させる。この場合、猶予期間は、例えば 2 か月間とか 3 か月間と明確にしておく。

④期間限定の賃料減額の申し入れ

- ・支払い猶予と同じで、曖昧な期間設定は永続的になってしまうリスクがある。
- ・限定期間は 2 か月 3 か月が限度。半年 1 年となれば賃料改定とみなされる可能性あり。

■賃料減額申入れへの対処

- 原則は断る。
- 応じる場合は、緊急事態宣言中や営業自粛期間中という短期間の申入れでも、減額率は 20%を超えないように。
- 一方的に減額額を支払ってきた場合＝①賃料不払いを理由とした契約解除は直ちには行わない。②裁判所は「信頼関係破壊云々」を理由に解除を認めない可能性が高いから。③一部賃料不払い状態を放置すると、事実上認めてしまうことになる。④減額を認めたわけではない旨の意思表示はしっかりしておく。

■賃料減額を認めるか否かの判断はどう考えるべきか

- ①賃貸目的＝居住用はコストがかかっていないから減額は認めない。事業用はコロナに影響を受けているかなどを個別にみて判断。
- ②地域性＝人口密集地等でコロナ陽性率が高いか、人気がある地域か、地価下落が激しいか等の地域性を考慮すること。
- ③賃料が近隣と比べて高いのか＝高ければ借地借家法 32 条の要件を満たす可能性があるため、減額もあり。
- ④賃料以外の賃貸条件が厳しいか＝保証金・敷金の額、違約金条項、中途解約条項が借主に厳しいかどうか。厳しければ減額もあり。
- ⑤同じビルなどの借家人の動向＝集団で請求されると賃貸人の立場はきつい。大きくならないところで収めるための方策を考える。
- ⑥賃貸人の借入金の多寡＝キーテナントに退去されると経営に支障が出るような場合、1 割 2 割減額しても仕方がないと考えるかどうか。

■賃料減額等の実例

- ①緊急事態宣言中にサブリース会社からの賃料大幅（半分以上）減額の申入れがあった。
- ②営業自粛要請を受けたパチンコ店から賃料半額要請。自粛要請期間中の 3 か月を半額にした。その後は元に戻した。
- ③売上が激減した大手外食産業から売上歩合制への変更要請があった。定期建物賃貸借で固定家賃だったので応じる必要はなかったが、家主は応じた。
- ④賃借人からの賃料減額に応じた賃貸人が、銀行に支払い猶予を求めたところ、1 年間停止の上、返済期間も倍の期間に延ばしてくれた。
- ⑤保証金の一部返還申入れに応じたものの、その 3 か月後にその会社は破産した。

【本文】

1. はじめに

今日のテーマは“コロナ禍における賃料減額等の問題にオーナーはどう対応すべきか”ということですが、最初に言ってしまうと、これといった正解はありません。皆さん方も混乱しているのが実情だと思います。それぐらいケース・バイ・ケースというか、それよりもこのコロナに対しての家主対応の仕方が皆さんで違うのです。それはなぜかという、法律的な正解がないからです。今日はそのあたりのことをお話申し上げます。

2. コロナによる売上減少や営業自粛要請は法的な賃料減額事由となるか

まず、そもそもコロナによる売上減少とか営業自粛要請が、法律的な意味で、賃料の減額事由となるかどうかということですが、これについては条文としては民法に2つ、それに借地借家法32条がありますので、この3つの条文からみていきます。

①民法611条1項

最初は民法611条1項です。丁度この4月から改正民法は施行されていますが、大きく改正された1つが、この民法611条です。本来この改正民法は、それ以前の賃貸借契約は改正法附則によって適用されないの、この611条1項も適用されないはずなのですが、実際は必ずしもそうではないところがあります。ということで、この新しい条文から説明します。

611条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を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減額される」となっています。

改正前民法は少しニュアンスが違って、「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」と書かれていました。

一見すると同じような規定だと思われるかもしれませんが、2つ違います。1つは、改正前民法は、文言として“滅失”としか書かれていません。これに対して、改正法では「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」というように、滅失以外の理由で使用収益できなくなった場合も含まれると拡大されています。

もう1つは、改正前民法は「賃料の減額を請求することができる」となっていますが、改正後は「減額される」です。つまり請求しなくてもいいのです。当然に減額されると変わったのです。

なぜこういうふうに変ったのか。2つ目から言いますと、借家人は家主に対して相対的に力が弱いと思われていて、こういうことがあってもなかなか自分から減額請求までするのは大変だろうから、そういうことはあえてしなくても、当然にそれは減額されるというふうに変えた方が、よりいいのではないかという考え方です。

問題は1つ目の方です。なぜ「滅失したとき」から「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」と変更したのか。この部分については、改正前から“滅失に限らなくてもいいの

ではないか”という考え方が学者間では通説だったのです。

そういう考えに則した裁判例も、東京地裁等の下級審では結構あったのです。ただ、最高裁まではいかなかったもので、判例としては確定したものではなかった。そうはいつても下級審で幾つもの裁判例が出てきていますので、そういうことを踏まえて、条文上也広く捉えて、今回法律改正がなされたのです。

そうすると、今回のコロナの件でも、この改正前民法によって場合によっては適用されるのではないかと心配があります。スパッと適用することはないでしょうが、“類推して適用する”という使い方で、裁判所は適用するかもしれません。

実際、過去の裁判例でも類推適用した判決があります。例えば、借家に住んでみたら、何か使い勝手が悪いとか、雨漏りしているようだとか、ゴキブリがいるとか、半ばクレマー的な言い分をする方がいるのです。

雨漏りは修繕しなければなりません、そのほとんどは単に使い勝手が悪いだけで、別に滅失したわけでもなんでもないのです。物として壊れているわけではないのですが、裁判所は611条を使って、借家人の言い分を認めた例が過去にあるのです。

ということは今回のコロナ関連で、これが適用されるのか可能性があるのかが問題になってくるのですが、ただ単にコロナによって売上が落ち込んだというだけでは、611条の条文には当てはまらないでしょう。なぜなら借家人は使用収益できているわけで、売上が落ちたのは家主の責任ではないからです。

現実に使用収益することができたかどうかポイントになってきます。

②コロナ措置法では

そこで次はコロナ特措法（新型インフルエンザ等対策特別措置法）を見てみます。

特措法24条9項、45条2項及び4項によって、役所から協力要請が来て、その要請に基づき営業自粛したり、営業停止した場合はどうなのかということがまず問題になります。

措置法24条9項には、「都道府県対策本部長（都道府県知事）は、当該都道府県の区域に係る新型インフルエンザ等対策を的確かつ迅速に実施するため必要があると認めるときは、公私の団体又は個人に対し、その区域に係る新型インフルエンザ等対策の実施に関し必要な協力の要請をすることができる」と書いてあります。

要は「協力要請」です。協力を要請するということですから、協力を断っても罰則があるわけでもないのですが、要請に応じて営業を自粛した場合はどうなるのかということです。

続いて45条2項と同4項ですが、これは何かというと、4月5月の緊急事態宣言に対応する条文です。

45条2項には「特定都道府県知事は、新型インフルエンザ等緊急事態において、新型インフルエンザ等のまん延を防止し、国民の生命及び健康を保護し、並びに国民生活及び国民経済の混乱を回避するため必要があると認めるときは、新型インフルエンザ等の潜伏期間及び治癒までの期間を考慮して当該特定都道府県知事が定める期間において、学校、社会福祉施設、興行場その他の政令で定める多数の者が利用する施設を管理する者又は当該施設を使用して催物を開催する者に対し、当該施設の使用の制限若しくは停止又は催物の開催の制限若しくは停止その他政令で定める措置を講ずるよう要請することができる」と書いて

ています。これも「要請」です。

同3項。これはワンステージ上がります。「施設管理者等が正当な理由がないのに前項の規定による要請に応じないときは、特定都道府県知事は新型インフルエンザ等のまん延を防止し、国民の生命及び健康を保護し、並びに国民生活および国民経済の混乱を回避するため特に必要があると認めるときに限り、当該施設管理者等に対し、当該要請に係る措置を講ずべきことを指示することができる」となっています。“指示”できるのです。

同4項では「2項の規定による要請又は前項の規定による指示をしたときは、遅滞なく、その旨を公表しなければならない」となっています。

この2項は、先ほどの24条と同じ要請ではないかと思われるかもしれませんが、24条と45条の違いは、同じ要請であっても、45条のほうは4項とくっついているのです。つまり公表という手段を付けたのです。公表されると会社のイメージダウンになりますので、その企業にとっては大きな抑制措置として働くわけです。

さらに3項によって指示までされるわけですから、単なる要請ではないというになります。

ですから緊急事態宣言中は、第一段階としてこの24条の「協力要請」があり、第二段階として45条2項の「要請」になり、第三段階として同上3項の「指示」を行い、第二段階の要請又は第三段階の指示をしたときは、その旨を公表するという建付けになっているのです。

○24条（協力要請）の対象となった賃借人（事業者）が営業自粛した場合

今申し上げたように段階を踏んできたわけですが、では24条の協力要請の対象となった賃借人（事業者）が営業自粛した場合、どう考えればいいかです。

営業自粛要請を受けたので店を開かなかったのですが、この場合、店を使用収益できなかつたことになるのかというと、これはあくまで「協力要請」であって、自粛するか否かは事業者の裁量ですから、実際店を開けることはできるわけです。あのときもパチンコ屋は結構店を開けていました。

そういうことから考えると、「使用できないわけでもない」と認定される可能性が高いのではないかと考えます。

○45条の緊急事態宣言中の要請や指示の場合は

これに対して45条による緊急事態宣言中の要請や指示があった場合はどう考えればいいのか。45条の場合は、店名の公表とセットになっていますので、そういう意味では事実上の強制力があると考えられます。

ただ、事業者は物を置いているから、完全に店が使えないのかというと、逆に皆さん方がどうされたかをお聞きしたいのですが、完全に使用できないというわけでもない。

また要請や指示の仕方も全面的ではなく、時間制限ということもありました。そういう意味では部分的使用はできていました。その辺りをどういうふうにかえたらいいのか。非常に悩ましいところです。

○緊急事態宣言中の百貨店とかSCのように一斉休館した場合は

これに対して、緊急事態宣言中の百貨店とかショッピングセンターのように一斉休館した場合はどうか。このマルビルも、その間は休館されたとお聞きしたのですが、そうするとさすがに事業者は使用できない状況になったでしょう。

こういう場合、家賃は減額されるのが普通でしょう。実際、自発的に相当減額されたところもあると聞いています。SCでは歩合賃料のところ結構多いので、売上がなければ賃料も払わなくていいということで、結果的に賃料も減額になったと思われます。しかし、固定賃料のところ、あるいは固定プラス歩合のところはどういうふうに考えたらいいのでしょうか。これも非常に難しいと思います。

ただ一斉休館したあるいは45条の緊急事態宣言中の要請や指示の対象となったところに関しては、民法611条の全面適用まではいかないが、一部適用ということはあるかと思えます。後で具体例を申し上げますが、大幅に賃料減額したところがあったと聞いています。

以上が民法611条の関係です。

③民法609条

次は民法609条です。あまり聞いたことのない条文ですが、最初に出てくる文言が「耕作又は牧畜」です。

609条には「耕作又は牧畜を目的とする土地の賃借人は、不可抗力によって賃料より少ない収益を得たときは、その収益の額に至るまで、賃料の減額を請求することができる」と書かれています。

これは「耕作又は牧畜を目的とする土地の賃借人」に限定しています。しかも改正前の条文で、わざわざ「宅地の賃貸借」を除外していますので、改正後も同様と考えられます。あくまでも土地の賃借人が対象で、建物賃貸借は対象外ですから、今回のコロナとは関係ないと考えられます。

ただいざ裁判になれば、弁護士によっては、ともかく使える条文は何でも使おうということで、この民法609条も持ち出してくるかもしれません。いきなり言われると慌てて、一体どんな条文なのかとビックリするかもしれませんが、実際上使われることはないと思います。

④借地借家法32条

問題は、借地借家法32条です。

この条文は皆さんもご存じだと思います。「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。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う」というものです。

この借地借家法32条は今回はまず適用されないと思います。

それはなぜかといいますと、この32条の中身を見ると、まずは「租税の増減」と書いてあります。租税の増減というのは固定資産税・都市計画税の増減のことですから、これは来年春の固定資産税の評価替時

まで待たざるを得ないので、それまでは税金が増えたり減ったりすることはないからです。

恐らく固定資産税は、土地の価格自体も下がっているでしょうから、来年は減るだろうと思います。

実は今回のコロナのことがなくても、京都とか大阪ミナミあたりではもうすでに下がり始めていたことは周知の事実だと思うのですが、ただ公的な価格である公示価格や路線価は、どうしても遅れて出てきます。「下がった」という公式的な価格低下の発表までには、タイムラグがあります。

バブル崩壊時もリーマンショック時も、大体「今が頂点だ」と言っていた時は、すでに下がり始めている時です。そういう意味では少なくとも今の時点ではまだ公的価格は下がったとは言えませんが。

では「近くの周りの家賃が下がっているか」というと、これも緊急事態宣言中の期間に限定かどうかはともかく、周りの家賃が下がった、それも劇的に下がったという話はまだ聞いていません。

もう一つ「その他の経済事情の変動」というのがあります。これはどうかというと、例えば4月から6月までを年換算した実質GDPが27.8%減ったという数字がマスコミで踊りました。しかし、これはあくまでも「その他の」という付随的な位置付けですから、決定的要因になるとは思われません。

とはいうものの、今後特に来年になってから賃料減額請求が多数出てきて、この借地借家法32条による調停や訴訟が起きるのではないかと考えています。

これに関して言えば、ちょうど今から3年前に、それこそインバウンド景気で地価が大きく上がり、税金も、特にミナミ辺りでは2割3割上がりました。当然固定資産評価額も随分上がりました。そのときは私も、特に貸地の地代の値上げ請求をやりましたが、今度は一転して、来年は減額請求される側になるのではないかと考えています。

でも来年、固定資産税・都市計画税がどの程度下がるのか。役所も税収が大事ですから、そんなに大幅に下げるのでしょうか。そのあたりは正直よく分かりません。地価自体もこれからどうなっていくのかよく分かりません。

そんな中、なぜか株は下がるどころか上がっています。アメリカでは異常に上がっています。日本の株価もそれにつられて浮き沈みはあるけれども、基本的にはコロナ前と変わらない株価になっています。

そんな中、地価はどうなるかです。東京ではテレワーク等の関係で、より大きな広い家を求めて、都心から千葉や埼玉への移動があるようです。基本テレワークですから、都心まで時間が多少かかっても週1回という感じの仕事であれば、都心に住む必要はないということでしょう。ということで、東京郊外で不動産が活況を呈しているというようなことも聞いています。

では大阪はどうなのでしょう。マンションは一時はキャンセルが多かったという話は聞きましたが、その後は売れが大きく鈍ったわけでもないし、逆に結構売れているようです。ただ、特に海外の人は日本にやって来られないので、その分、物件が売れなくなった、あるいはキャンセルになったという話はよく聞きました。

というようなことで、地価が今後どうなるかはもう少し様子を見ないと分かりません。地域的には、京都とかミナミのように上がり過ぎたところは下がるのは当たり前として、それ以外のところはどうかということは、むしろ皆さんにお聞きしたいところです。

ですから借地借家法32条の要件からすれば、今直ちに賃料減額ということにはならないでしょう。しか

し、減額の申入れがあつて、話し合いがつかないようであれば、調停そして裁判ということになっていくでしょう。息の長いというか手続き的に時間がかかる話かなと思います。

借地借家法 11 条の地代等の減額請求権もほぼ同様です。

なお注意すべきは、借地借家法 38 条 7 項です。定期借家で賃料を固定した場合はどうなのかというところ です。

第 32 条の賃料増減額請求の規定では、第 1 項の規定による建物の賃貸借において、つまり定期建物賃貸借（＝定期借家）において、借賃の改定に係る特約がある場合は適用しないとなっています。

つまり定期借家契約で家賃を固定した場合は、家賃の増減額請求は認められないのです。ですから定期建物賃貸借で賃料固定特約を結んでいれば、減額請求もできないということです。

ですから都心部のショッピングセンターなどは定期借家契約が一般的かと思ひますし、しかも単なる定期借家ではなく家賃を固定する機会が多いかと思ひます。そうすると、コロナでこういうことが起きてても、そう簡単に賃料の減額請求は法律的にはできないはず です。

結論として言えることは、コロナによる売上減少が直ちに建物賃料の減額事由とはならないと思ひますが、コロナ特措法による緊急事態宣言中での要請あるいは指示に基づき営業自粛した場合は、民法 611 条に基づく建物賃料の減額の可能性はないとは言えないのです。

そうはいうものの、こういう状況が今後も続けば借地借家法 32 条、11 条に基づく賃料減額請求が 2021 年春の固定資産評価替え以降に本格化してくるのではないかと、そういう心配はあります。ただ、定期建物賃貸借契約で賃料を固定化している場合は、そもそも法律の建前からいけば賃料の減額請求自体ができないことになっています。

3. 賃借人からの様々な申入れ

では次に、賃借人から賃料減額の申し入れがあつた場合、法律的にそれが可能かどうかということですが、私は基本的には難しいと思ひています。ですから家主サイドとしては、賃料減額の申し入れがあつたとしても、応ずる必要はないと思ひます。

とはいうものの、皆さんの中には、今回の緊急事態宣言中の期間に限って減額に応じられた方もいらっしゃるかもしれませんが、そういう場合でも、そう簡単に応ずる必要はないというのが、法律的な意味からの 1 つの結論だということはお伝えしておきます。

ただ借家人あるいは土地の借地人から、この時期さまざまな申し入れはあるわけですので、その一つ一つについて解説していきます。

① 廃業による中途解約の申入れ

1 つ目は「もうこんな状況だったら商売なんかやられてられない」とか、「それ以前から商売は不振だった。ちょうどいい機会だから、ここで廃業する」というような申し入れは、よく出てきています。

そうした場合、1 年や 2 年の契約期間だったらどうということはないでしょうが、長い期間、例えば 5 年間の定期建物賃貸借で貸しているような場合で、その 2 年目ぐらいに「もうやめた」と言われた場合、

契約上は中途解約には応じなくていいので、「どうしても中途解約したいのなら、残存期間の賃料分を全額、違約金として払って下さい」ということで、それに応じるなら、契約解除を認めることはあるでしょう。

このような場合で、いざ裁判になったらどうなのか言うと、「一定期間を超えるペナルティーは認められない」という裁判例が残念ながら幾つも出ています。

一番有名なのは、名古屋高裁の平成12年4月27日判決です。これは借主が破産したのですが、家賃150万円の借家で、破産管財人が預けた敷金と建設協力金5,000万円の返還を求めたのです。家賃何年分もの敷金や建設協力金を預けていたのです。その返還要求です。

貸主はこれに対して、残存期間の賃料分があるから返せないと争ったのですが、結局「家賃1年を超える分については返しなさい」という判決が出たのです。

たとえ違約金条項があったとしても、1年を超える分については、裁判になれば認められない可能性が高いということは頭のどこかに入れておいてください。

これに関して、建築専門の裁判官と話をする機会があって、これと似たような事案で「これ、裁判官どう思いますか」と尋ねてみたことがあるのです。そうしたら「そんなもん、1年を超えたものは無効だ」と、その裁判官はおっしゃっていました。

このように裁判官の感覚からすると、そこは貸主には厳しいと言わざるを得ません。違約金条項やペナルティー条項があるからといって、絶対に大丈夫だとは思わないほうがいいでしょう。

ということで、この問題で裁判までやるのはどうかと思います。どこかである程度折り合いつけた話合いをした方がいいのではないかと、それが現実的な解決策ではないかと思っています。

②保証金や敷金の一部返還の申入れ

それから2番目は「保証金や敷金の一部返還の申入れ」です。これは今回結構ありました。多額の保証金や敷金を入れていた場合、「家賃は払うけれど、その代わりに資金繰りもあるので敷金、保証金を一部返して欲しい」ということです。

私の経験からすると、今回のコロナに限らず、こういうことを言ってきた人は大抵その後、時ならずして破産しています。預けた保証金や敷金は本来、借家人が立ち退いて、原状回復した後に、残りがあれば返すものです。それを「先に返せ」というのは、他にもう借りられるあてがなくなったとか、そんな状況が多いのです。ですから「敷金、保証金の一部を返してくれ」と言ってくるところは末期的症状だと考えて、対処してください。

家主は人が良いので、そういうふう泣きつかれ、今まで家賃をきちんと払ってきたのであれば、「しょうがないな」と、一部を返してしまうことが往々にしてあるのですが、それはやめたほうがいいです。

実は、今年の春先にも同じような相談があって、私は「絶対やめろ」と言ったのですが、半分返した家主さんがいました。そこから3か月たった7月頃に、案の定その会社は破産しました。残りはまだ多少はあったのですが、それでも食い込んできたそうです。

私はレジメには「3か月分の賃料相当額と原状回復費用は留保」と書きましたが、本当はもっと欲しい。半年ぐらいいはやはりいるかなと思っています。

破産して管財人が付いたりすると、どうしてもすぐには明け渡しはくれません。破産管財人は、中に
ある商品等を処分するのですが、それには1か月や2か月はかかるからです。

さらに言えば、そういう人は破産する前から家賃も滞ってくるようになってきますから、できれば半年
分の家賃は残しておきたい。原状回復費用もどれぐらいかかるか、そのときに見積もってください。それ
らをすべて足して、なお余りが出るようだったら、それは「どうしても」と言われたら返してもいいかな
と思います。そういう計算もなく、情にほだされて返してしまうことはやめてください。気を付けてい
ただきたいところです。

単に、後で足りなくなってしまったというだけならまだいいのですが、破産の半年ぐらい前に保証金の
一部を返したとしても、破産管財人あるいは税務署が「本当に返したの？」って疑ってくることもあるの
です。返したふりをしているだけではないかと。

ですから、そういう疑いを持たれないために合意書を結ぶ、当たり前ですが領収書とか振り込み書とか、
場合によっては、そのときの領収書に公証人の確定日付を取っておく。こういう対策をしっかりとって
いて頂きたい。後で「でっちあげじゃないか」と、疑われるのは嫌ですからね。

どうしても応じるのであれば、しっかり対策を取ってやってください。でもやらないのが一番いい。一
部返還の申し入れは、断ってください。

③賃料の支払い猶予の申し入れ

3番目は「賃料の支払い猶予」です。「まけろ」とは言わないが、「払えないから、コロナの影響がある
程度収まるまで待ってください」と言われたときどうするかです。

これに対する家主の対応として、物分かりよく「ではコロナの影響が収まるまで猶予する」というよう
な文書は絶対には書いてはいけません。なぜならコロナの影響が収まる時期が何時かは分からないからです。
今も収まっていなし、むしろこれから冬に向かって第3波が来るのではといわれています。

そうであるならば「コロナの影響がある程度収まるまで」といった文書では、ある意味半永久的に支払
いを猶予してしまうことになりかねないのです。そういうことをわざわざ家主が認めていいのか。それは
しないほうがいいです。

そうかといって、「支払い猶予、そんなのは認められない。家賃を払わないのだったら契約解除だ」とい
うことにまでなると、こういう状況下では恐らく社会的批判を浴びるでしょう。裁判にでもなれば「この
状況なので家賃の支払い猶予をお願いしたのに、契約解除だ」と言われたとなれば、恐らく家主の言い分
は認められない可能性が高いと思います。

ですから仕方なく支払い猶予に応じるわけですから、そういう場合は、借家人からそれなりの資料を貰
ってください。決算書とか月次報告書とか、そういった資料の開示を求めて、さらに支払計画書も合わせ
て貰って下さい。

銀行などでよく言う「リスケジュール」を作らせることです。そして猶予の期間は限定します。例えば
2か月間とか3か月間と、明確にしておくことです。2か月なら2か月支払い猶予をして、それから2か月
後からこの2か月分の家賃を半年に分けて払いますというような、そういう支払期日も定めた覚書的なも

のを結ぶ必要があります。

④期間限定の賃料減額の申入れ

4番目は「期間限定の賃料減額」です。これは実際ありました。緊急事態宣言中の期間だけあるいは営業自粛対象期間だけ賃料を2割、3割減額して、その期間が明けたら元に戻すということです。

これも支払い猶予と同じで、「コロナが収束するまで」といった曖昧な期間設定は永続的になってしまうリスクがあります。それは絶対にやめたほうがいいです。

そして、その期間を長くするのもまずい。期間限定ということであれば2か月、3か月が限度だと思います。これが半年にもなれば少し問題です。1年となれば、これはもう賃料改定されたと思われても仕方ありません。

4. 賃料減額申入れへの対処

賃料減額というのは、最初に申し上げたように法的には認められない。これが大原則、大前提としてありますが、それを踏まえた上で、ではその申し出に対して、どのように対処すればいいのか。

今申し上げたように短期間限定の申入れで、減額率にも不服がないようであれば、承諾もあり得るかなと思います。そうでなければ断ってください。

断ったのに一方的に減額した賃料を払ってきた場合どうすればいいのか。法的には賃料不払いに該当します。例えば100万円の家賃を一方的に減額して80万を半年1年払い続けてきた。これは賃料不払いになるのですが、ではそれでもって契約解除してもいいのかというと、そこはやはり直ちにしないほうがいい。

なぜかと言うと、裁判所には“信頼関係破壊理論”という考え方があって、「家主と借家人の信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情がある」場合は、契約解除は認められないのです。その可能性が高いのです。

「破壊すると認めるに足りる」ではなく、「足りない特段の事情がある」と言っているのです。これを今回のコロナにあてはめれば、「これはいわば国難で、家主にも借家人にも誰にも責任がない特段の事情があったため、その結果、家賃を払えない。それはしかたがない。だからこの場合は信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情があった」と認定するだろうと考えられるからです。

ですから契約解除はしないほうがいい。ただ、一方的に減額した賃料を支払ってきた場合は、それをそのまま受け取るだけではやはりまずい。減額を事実上認めた（黙認した）と言われかねないのです。裁判所はこれを「黙示の意思表示」と言っています。

こういう言い方で承諾したと認定されては困りますので、そういう場合は必ず手紙でもメールでも何でもいいので、自分の意思を相手にはっきり伝えてください。これが大事です。例えば「一方的に賃料を下げたことについて、こういう状況だから当方は直ちに契約解除はしないけれども、あなたの賃料減額を認めたわけではない」と、自分の意思をはっきり示しておくことです。そうでないと「黙示の承諾」があったとされてしまう可能性があります。気を付けてください。

5. 賃料減額を認めるか否かで考慮すべきこと

では賃料減額を認めるか否かという時に、それを判断する材料として何があるか。幾つかご紹介します。まず考えることはその建物の「賃貸目的は何か」ということです。

居住用として貸しているのであれば、認められないでしょう。なぜなら住んでいるだけでは、そこにコストは何もかかってこないはずで、商売をしていないのでコストのかかりようがないといえます。

これに対して事業用であれば、当然コロナによる何らかの影響を受けているはずで、宿泊業などいろいろな業種で大変しんどい思いを皆さんされていると思われます。

ですから、何の目的でそれを貸しているかによって変わってきます。

2つ目は「地域性」です。

人口密集地などでコロナの陽性率が高いところでは、やはりそれなりに営業自粛も必要でしょう。また、都心部でも人気がある地域とそうでない地域があります。あるいは地価下落が激しいのかどうかによっても変わってくるかもしれません。いざ減額を認めるかどうかという時に、もともと地価の下落が、それ以前から見られるような地域であれば「もうこの際だから家賃を下げても仕方がない」と思うかもしれません。

逆に「いや、他所はそうかもしれないけれど、この地域は非常に人気がある」ということであれば、そんな減額をしなくてもいいと言えます。仮にテナントが出ていったとしても、すぐ次が入る自信があるのであれば、「減額しなくてもいい」と、強気でいけるのではないのでしょうか。

3つ目は「現行賃料がそもそも高いかどうか」です。周りとは比べて家賃が高いかどうかということも考えなければいけない。高いようであれば、結果的に借地借家法32条の要件を満たす可能性が出てきます。それだったら先回りして下げてもいいわけ。来年の春まで待たずに「丁度いいから」と、今下げてしまう。

4つ目は「賃料以外のいろいろな賃貸借条件」も関係してきます。例えば敷金が高いのか、違約金条項があるのか、中途解約条項があるのかといったその辺りの契約条件が厳しいと、いざ裁判になったとき、裁判所の印象はあまりよくないでしょう。「こんなきつい賃貸借契約は借家人がかわいそうだ。保護してあげよう」と、考えるのはよくある話です。その辺りのことをどう考えるかです。

それから5つ目は「同じビルの他の借家人がどう動くか」です。

つまり今回、賃料の減額請求をしてきたのがごく一部なのかあるいは結構な数で来ているのかです。集団的に減額交渉されると、家主としてはきつい立場になりますので、家主としてはボヤで収めるようにしたい。大きくならないところで。

ですから、ある借家人（テナント）との間で一部減額に応じたとしても、そこには必ず守秘義務条項を入れて第三者には漏らさないようにとすることも、一つの手立てとしてあるだろうと思います。

6つ目は「家主側の事情」です。家賃を下げてもやりたいのはやまやまだけれども、こちらにも借金があって、返済のことを考えると家賃減額にはそう簡単に応じられないと考えるのか。いやいやそんなことよりも今キーテナントに出られてしまえば、それこそ借金の返済ができなくなってしまう。それだったら1割、2割減額しても仕方がないと思うのかどうかです。家主側の事情としてこの辺りをどう考えるかで

す。

以上のようなことを総合的に判断して、減額を認めるのか認めないのか、一切拒否するのか、このあたりは家主と借家人の力関係で決まるのではないかと思います。

6. 賃借人と賃貸人への救済措置

ただ今回は、両当事者だけのことに済ませるにはあまりにも影響が大きいということで、国はいろいろな救済措置を講じています。

有名なところでは借家人への「家賃支援給付金」があります。家主への救済措置としては、固定資産税、法人税、消費税、社会保険料の納税猶予などの措置も講じられています。銀行関係でも借入金や利息の支払猶予が取られています。

大きいところでは賃料を免除した場合、それを損金処理することを認める通達が国税庁から出されています。それなりの資料等を用意しなければならないのですが、国はいろいろな施策を講じています。

7. 賃料減額等の実例

では実際、どのような実例があったのか。いくつかご紹介します。

私が聞いている中では、緊急事態宣言中にサブリース会社から、賃料の大幅減額を申し入れられたという話がありました。大幅というか半分以上だったそうです。

皆さんの中でもそういうことがあったのではと思うのですが、あまり表には出てこないようです。それこそ、さきほどの第三者には漏らさないといったことが条項として入っているのかもしれませんが。

それから、営業自粛要請を受けたパチンコ屋が営業していると、一時テレビを随分賑わせましたが、パチンコ屋に泣きつかれたある家主が、自粛要請期間中の3か月だけ家賃を半額にしたという話もありました。その後は、家賃を元に戻したようです。

それから大手外食産業から、売上げが激減したので売上歩合制へ変換してほしいとの要請があったという話も聞いています。固定賃料から歩合制に変えてほしいということですが、家主はそれに応じたのです。例えば、今までは月100万円と決めた家賃を、去年の売上と比べて今年の売上が8割だったら80万円にするというようなことです。

この大手外食産業との契約は、定期建物賃貸借でしかも固定家賃だったのです。ですから本来ならこの会社からの歩合制への変更に応じる必要は全くないのです。私はこの話を聞いたとき、家主に「そんなのに応じなくていいじゃないですか。断ったら」と言ったのですが、家主はすごく心配性で「もし断ったら、きっと裁判してくるだろう」と心配されたので、「裁判になっても借地借家法があるので絶対に勝てる。そのときは受けて立ちましょう」と、私は言ったのですが、結局、家主はこの売上歩合制に応じたのです。

この時、相手方は「9割方家主さんがこれに応じてくれた」というのですが、「これ本当かな」と思いました。この外食産業は誰もが知っている会社ですが、そこが堂々とこういうようなこと言ってきたのです。

この歩合制を家主側から申し入れるのであれば、それは分かります。百貨店とかスーパーなどで歩合制

契約は結構あります。固定プラス歩合制つまり売上の何%という決め方を、今回は借家人の方が言ってきたから驚きです。しかも全国に何百店舗もある会社ですからなおさらです。

次は、賃料の大幅減額に応じた家主が、借入金がある銀行に「今年はもう払えません」と支払猶予を申し入れたら、銀行も非常に物分かりがよく、それを了解した上で、しかも返済期間をそれまでの倍の期間に延ばしてくれたという事例もありました。

これは恐らく金融庁から通達が来ているからでしょう。これは広い意味でのリスケジュールになるかと思えます。

それから5つ目です。それはテナントからの保証金の一部返還申し入れに、家主が応じたのです。しかしそれからわずか3か月でその会社は破産しました。これは先ほど申し上げました。

8. 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さまへ（法務省）

今、家賃のことにつきいろいろお話したことと多少だぶるのですが、法務省は「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さまへ」というメッセージを、今年の5月22日に公表しました。コロナのこういう事情を受けて、賃貸借契約についての基本的なルール（考え方）をQ&A方式でHPに出したのです。この内容を最後にご紹介いたします。

①「コロナの影響で売上げ減少、家賃が払えなくなった。退去しなければならないのか」

1つ目は、「コロナ感染症の影響で売上げ減少し、家賃が払えなくなった。すぐに退去しなければならないのか」という質問に対して、「家賃の支払い義務は重要だけれども、こういう場合、未払いが生じてても、信頼関係が破壊されていない場合には、直ちに退去しなければならないわけではない」と、法務省が答えています。

こんなことを勝手に役所に言われたら、貸している方は困るのですが、法務省がこう言うのは、裁判所もそのことを認めているからです。

②「コロナの影響で収入が減少、家賃を支払い続けられない。減額等につき交渉できないのでしょうか」

2つ目は「コロナの影響で収入が減少し、今後、家賃を支払い続ける見通しが立たない。家賃の減額や支払猶予について、オーナーと交渉することはできないのでしょうか」という質問です。これに対して「オーナーに交渉を申し入れることが考えられます」と、回答しています。

どうしてこういうことが言えるのかですが、「そういう場合、まずは当事者間で誠実に協議しなさい。それが重要です」と回答しています。さらに「誠実に支払う姿勢を示しているかどうか、先ほどの信頼関係が破壊されているかどうかの判断において裁判所は考慮しますから」とも説明しています。

付け加えて「一般に、賃貸借契約においては、不測の事態が生じた場合には当事者間で誠実に協議するという条項が大体最後のところに書いてあります。だから、こういう家賃減額とか支払い猶予についての協議を申し入れることは可能です」とも言っています。

その結果として「賃料を減額した場合、家主は損金として税務上計上できる」と、わざわざ書いてあり、

「そういうことも参考に協議したらどうでしょうか」と、法務省は回答しています。

③「営業を休止することになった場合、賃料は減額されるか」

次は、「営業を休止することになった場合、賃料は減額されるか」という質問です。

これについてのアンサーは、「そういうことを予め合意しているのであれば、それによることとなりますが、そんなことを合意している契約は普通ありません。だから協議をしてください」という回答になっています。

問題は、「オーナーが賃貸物件の使用を許しているのにも関わらず、テナントが営業を休止した場合、オーナーは使用収益させる義務を果たしているのだから、この場合は賃料支払い義務は免れないものと考えられます。他方、商業施設のオーナーが施設を閉鎖し、テナントが賃貸物件に立ち入れず、全く使用できないような場合は、賃貸人としての義務の履行はないものとして、テナントは賃料支払い義務を負わないことになると考えられます」と、法務省はここまで言い切っています。

これは民法 611 条の考え方です。家主は使用収益をさせることによって家賃が入ってくるのだから、その使用収益をさせられないのなら家賃払う必要はないということです。

実はこの民法 611 条の前に民法 536 条というものがあります。この 536 条は「危険負担」といわれるもので、お互いにそれぞれが義務を果たさなければならないという規定です。

つまり、家主は借家人にその借家を使用収益させる義務がある。その一方で、借家人はそれに対して家賃を支払う義務があると定めているのです。

問題は、使用収益させる義務を家主が果たそうと思っても果たせない場合です。例えば、今回のコロナ禍において、特に緊急事態宣言のときはそうで、家主がショッピングセンターを閉めたくて閉めたわけじゃない、国から「閉鎖せよ」と言われたから閉めたのです。要請に応じて閉鎖した結果、テナントはそこを使えなくなった。つまり、家主にとってはある種の不可抗力だったのですが、結果的に使用収益をさせる義務を果たせなかった。そんな場合、借家人は家賃を払う義務があるのかどうかです。危険負担をどう考えるかです。

民法 536 条は、家主が義務を果たせないのだったら、借家人の義務も果たさないでいいとなっています。

この条文は、借家関係だけに限りません。どんなことでも当てはまります。債権者負担とか債務者負担という言い方になりますが、そこまでややこしい話ではなくて、素朴に考えて、それぞれ相対する義務を果たさなければいけないということです。家主は使用収益をさせる義務がある。借家人は家賃を払う義務がある。一方が義務を果たさないのなら、もう一方の義務も果たさなくていい。これが民法 536 条です。非常に常識的な内容です。

改正前民法では、この 536 条の前に 534 条という条文があって、不動産の売買をするときは、売主はその不動産（土地建物）を買主に引き渡す義務がある、あるいは登記を移転する義務があるとしています。その一方で、買主は売主に対して売買代金を支払う義務があるという条文で、売主がそういう義務を果たさなかった場合でも、買主は代金を払わなければならないという規定があったのです。「これおかしい」ということで、今回の改正民法から、この条文は削除されました。ですから危険負担ということでは、

今は 536 条だけになっています。

要は義務を不可抗力で果たせない場合は、もう一方の義務、大体はお金を払う義務ですが、家賃を払うとか売買代金を払うという相手方の義務も果たさなくていいということです。

つまり、家主が使用収益を果たせないのだったら、借家人は家賃を払わなくてもいいという大原則を、ここで法務省は言っているのです。

それを条文化したのが最初に申し上げた民法 611 条です。法務省は Q & A の中で明確にこのことを言っています。「賃貸人が賃借人に賃貸物件の使用収益をさせていない場合には、賃借人はその割合に応じて賃料の支払い義務を負わないこととなります」と。だからそういう意味で、一斉閉館するというやり方は怖いのです。

私が相談受けたのは借家人側だったので、この条文は使えるなということで、家主といろいろ交渉して賃料を下げさせたことがあるのです。緊急事態宣言中でしたので。

ただ、家主側の立場に立つと、今後またいろいろな要請があるかもしれませんが、一斉閉館というやり方はやめたほうがいい。テナントが、それぞれ独自の判断でやるかやめるのは自由だけれども、家主が全部シャッターを閉じてしまうと、テナントからすると商売ができなくなるわけですから、家賃も払わなくていいということになるかと思います。

(終わり)