

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～

Q1：新型コロナウイルス感染症の影響で売上が減少し、現在借りている建物の家賃が払えなくなりました。
すぐに退去しなければならないのですか。

A：賃料の支払義務の履行は重要ですが、建物の賃貸借契約においては、賃料の未払が生じて、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ありません。

(説明)

賃貸借契約においては、借人は、契約上、賃料を支払うべき債務を負っています。しかし、テナントに賃料の不払があっても、信頼関係が破壊されていないと認められる事情がある場合には、オーナー（貸人）は賃貸借契約を解除することができないとされています（信頼関係破壊の法理）。

信頼関係が破壊されているかどうかは、賃料の不払の期間や金額、不払に至った経緯、不払後の交渉状況など個別具体的な事情を総合的に考慮して判断されますが、新型コロナウイルス感染症の影響という特殊な要因で売上げが減少したために賃料が払えなくなったという事情は、信頼関係が破壊されていないという方向に作用すると考えられます。

最終的には事案ごとの判断となりますが、新型コロナウイルス感染症の影響により3か月程度の賃料不払が生じて、不払の前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されていないと判断され、オーナーによる契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多いと考えられます。

ただし、契約解除が認められない場合であっても、不払となっている賃料支払義務が消滅するわけではありません。また、不払を放置しておいてよいというものではなく、オーナーとの誠実な協議が重要です。

Q2：新型コロナウイルス感染症の影響で収入が減少し、今後、家賃を払い続ける見通しが立ちません。家賃の減額や支払猶予等について、オーナーと交渉することはできないのでしょうか。

A：賃貸借契約に定められている協議条項に基づき、オーナーと家賃の減額や支払猶予等について交渉を申し入れることが考えられます。

(説明)

新型コロナウイルス感染症の影響により賃料を支払うのが困難となった場合には、まずは、当事者間で誠実に協議することが重要です。テナントが賃料を誠実に支払う姿勢を有しているかどうか、前記の信頼関係が破壊されているかどうかの判断において考慮されます。

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旨の条項が定められています。このような条項に基づいてオーナーに家賃の減額や支払猶予等について協議を申し入れることも考えられますので、契約書をご確認ください。

また、契約書にこのような条項がない場合であっても、相手方が任意の協議に応じることもありますから、オーナーに協議を申し入れることは可能です。

なお、この度、賃料の減免や猶予に応じた賃貸人への支援策として、賃料減額分について税務上の損金として計上することができる旨の明確化や、賃料減免・猶予を含む収入減の額に応じた令和3年度の固定資産税等の全額又は半額免除等が措置されました。

詳しくは、下記の国土交通省のURLをご参照ください。

<https://www.mlit.go.jp/common/001343017.pdf> (概要)

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001340447.pdf> (通知文書)

協議の申入れに当たっては、このような措置が執られていることを参考としつつ、オーナーと協議していただくことも考えられます。

Q3：テナントが新型コロナウイルス感染症の影響により営業を休止することとなった場合、賃料が減額されることにはならないのですか。

A：当事者間でこのような場合についてあらかじめ合意している場合には、それによることとなります。また、当事者間での協議も重要です。協議に当たっては、賃料の減免の要否や程度等について、事案ごとの事情を考慮して判断していただくこととなります。

なお、テナントが休業した場合にも様々な場合がありますが、一例を挙げると、別段の合意がない場合において、オーナーは賃貸物件の使用を許容しているにもかかわらず、テナントが営業を休止している場合には、賃貸物件を使用収益させる賃貸人の義務は果たされており、テナントは賃料支払義務を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、これを全く使用できないようなときは、賃貸人の義務の履行がないものとして、テナントは賃料支払義務を負わないことになると考えられます。

(説明)

賃貸借契約は、賃貸人が賃貸物件を賃借人に使用・収益させる義務を負い、賃借人がその対価として賃貸人に賃料を支払う義務を負う契約です。

賃料は賃貸物件を使用・収益する対価ですので、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義務を負わないこととなります。

もっとも、この点について当事者間の合意があれば原則として合意内容によることとなりますし、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旨の条項があることが多い(Q2参照)ので、契約書をご確認ください。協議を行う場合には、その賃貸借契約に関する様々な事情を考慮して、減免の可否やその程度について判断していただくこととなります。

なお、賃貸人が賃借人に対して賃貸物件を使用・収益させる義務を履行しているといえるかどうかは、様々な事情を考慮して事案ごとに判断されます。

様々なケースが考えられますが、一例を挙げると、オーナーは賃貸物件の利用を許容しているにもかかわらず、テナントが営業を休止している場合には、賃貸物件を使用収益させるという賃貸人の義務は履行されており、原則として、テナントは賃料の支払義務を免れないと考えられます。他方で、オーナーが商業施設の出入口を完全に施錠するなどしたため、テナントが賃借している区画に立ち入ることができなくなり、物件を全く利用できなくなったような場合には、オーナーがその義務を履行しておらず、原則として、テナントは賃料を支払う義務を負わないことになると考えられます。