

新型コロナウイルス感染症と賃料減免の諸問題

(Various problems of rent reduction due to COVID-19 infection.)

及川 健一郎 野竹 秀一 金島 悠太

第1 はじめに

- 1 建物を賃借して事業を営む者にとって、借主の責めに帰すことのできない事由により、事実上、当該建物での事業活動が困難となった場合、賃貸借契約に定められた賃料をそのまま支払い続けることの経済的負担は大きい。
- 2 建物の一部滅失や損傷、設備の故障等によって、建物の一部が使用できない場合は、その使用できない割合に応じて、賃料は減額される（民法611条）。
- 3 また、不動産価格の変動、租税負担の変動など経済事情の変動等によって、同種賃貸物件の賃料相場に照らして、契約上の賃料額が不相当に高額であるといえる場合には、借主は貸主に対して、賃料の減額を請求することができる（借地借家法32条）。
- 4 しかし、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のための緊急事態宣言や休業要請によって、事実上借主による建物の使用が困難となる場合に、民法611条や借地借家法32条の各規定の適用が可能か、どのように貸主・借主間の利害調整を図るべきかが問題となる。以下、具体的な設例をもとに検討する。

第2 賃料減額請求

- 1 緊急事態宣言に伴う休業要請と賃貸人による店舗施設の閉鎖
 - 1) 【問1】 借主Yは東京都内の床面積合計1500㎡の商業店舗の一角を店舗所有者Xから月額50万円で借りてペットショップを営んでいるが、新型コ

ロウイルス感染症の感染拡大により、緊急事態宣言が発令され、貸主Xから、都道府県からの休業要請に従い、令和2年4月11日より、緊急事態宣言中は商業店舗全体を休業にするの方針が伝えられた。そのため、Yはペットショップについても休業せざるを得なくなった。YはXに対し、休業期間中の賃料について支払を拒絶することができるか。また、ペットショップを営業していたら得られたであろう収益について、Xに対して損害賠償を請求することができるか。

2) 【答】

- ① 緊急事態宣言に基づく休業要請に従って店舗全体を休業し、貸主Xが借主Yにも店舗の休業を求めた場合、貸主Xが賃貸目的物を借主Yに使用収益させる債務を履行しないことについて、貸主・借主のいずれにも責に帰すべき事由はないため、借主Yは貸主Xに対し、危険負担によって、賃料支払債務の履行を拒絶することができるものと解される（民法536条1項）。
- ② また、貸主の責に帰すべき事由は認められない以上、借主Yは貸主Xに対して、損害賠償を請求することはできないものと考えらる。

3) 【解説】

- ① 新型インフルエンザ等対策特別措置法（以下、「特措法」という。）は、令和2年3月13日に、今回の新型コロナウイルス感染症を特措法の対象とするよう一部改正がなされ、この特措法が同年4月7日に発令された。この特措法が緊急事態宣言の根拠法令とな

っている。

- ② 特措法では、新型インフルエンザ等の急速な蔓延によって国民生活・国民経済に甚大な影響を及ぼす場合、内閣総理大臣は緊急事態措置を実施すべき期間、緊急事態措置の実施区域、事案の概要を特定して、緊急事態宣言を発出することができることとなっている（特措法32条1項）。
- ③ 緊急事態宣言の発出後、都道府県知事は、第一段階として、特措法に基づく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）をし、正当な理由がないにもかかわらず、協力要請に応じない場合、第二段階として、学校・興行場等の政令で定める多数の者が利用する施設の管理者に対し、施設の使用の制限・停止又は催物の開催の制限・停止等の措置（＝休業要請）を講ずるよう要請することができる（特措法45条2項）。なお、使用の制限等の要請の対象となる施設は、特措法施行令11条に定められており、例えば、百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（同施行令11条1項7号。但し、1000㎡を超えるものに限る。）も含まれている。
- ④ さらに、施設管理者が上記要請に応じない場合、都道府県知事は、施設管理者に対し、要請にかかる措置を講じることができ（特措法45条3項）、要請・指示をしたときは、その旨を公表しなければならない（同条4項）。
- ⑤ 緊急事態宣言発令後、首都圏等で行われた商業施設に対する休業要請については、床面積の合計が1000㎡を超える施設については、前述の特措法45条2項、同法施行令11条に基づく休業要請であり、床面積の合計が1000㎡以下の施設に対しては、特措

法24条9項に基づく、「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」としての、施設の使用停止及び催物の開催の停止についての協力依頼となっている。

- ⑥ 本問の休業要請は、特措法45条2項に基づくものであるが、これもあくまで任意の協力要請であり、要請に応じる法的な義務があるわけではない。このことからすると、形式的には、休業は事業者自らの判断で行っていることになる。
- ⑦ しかし、緊急事態宣言発令後の令和2年4月、5月の東京都内の社会状況（新型コロナウイルス感染症の蔓延拡大を防がなければならないという状況）からして、休業要請が「任意」であることから、これに従わないという経営判断を選択するのは現実的には困難であったと思われる。
- ⑧ また、特措法45条2項の休業要請に従わない場合には、同条3項の指示が予定されており、指示には（従わなかった場合の罰則の適用はないものの）法的義務があるものと解されている。
- ⑨ そうすると、休業要請がなされた場合、これに従わないときは指示がなされることが想定されることからすると、この休業要請に従って、商業施設を閉鎖し、店舗建物を借主に使用収益させる債務を履行しなかったとしても、社会通念上、貸主Xの責に帰すべき事由があるとはいえないとの判断になるものと考えられる。
- ⑩ したがって、民法536条1項（債務者の危険負担等）によって、借主Yは反対債務である賃料債務の履行を拒絶することができる。
- ⑪ また、上記のとおり貸主Xに帰責事由は認められないことから、借主Yは

貸主Xに損害賠償を請求することもできない（民法415条1項）。

- ⑫ なお、法務省は、令和2年5月22日、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた当事者へ向けて、「賃貸借契約に関する民事上のルールを説明したQ&A（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～）」（以下「法務省Q&A」という。）を作成・公表している。法務省Q&AのQ3の回答では、以下のとおり解説されている。

「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。」

2 緊急事態宣言に伴う休業要請と賃借人による営業中止

- 1) 【問2】 借主YはビルオーナーXから東京都内で店舗を月額30万円で借りてライブハウスを経営しているが、緊急事態宣言を受けて、都道府県知事からライブハウスについても休業要請がなされたため、令和2年4月11日から緊急事態宣言が終了するまでの間は、一切営業をすることができなかった。Yは売上げが全くなってしまったので、Xに対して上記期間中の賃料の免除を求めたが、Xはこれに応じようとしなない。この場合、YはXに対して法律上、賃料の支払を拒絶することはできるか。

2) 【答】

- ① ライブハウスについては、カラオケボックス、スナック、バー等と同様、緊急事態宣言発令前の令和2年3月末頃の段階で、新型コロナウイルス感染症の感染が疑われる事例が相次いでいるとして、来店自粛の呼びかけがされた営業種目であり、緊急事態宣言後、東京都では、ライブハウスについて、特措法45条2項に基づく休業要請がなされた。
- ② もっとも、設問1の事例と異なり、緊急事態宣言での休業要請は直接借主であるYに対してなされており、貸主Xが借主Yに対して店舗の休業を要請したわけではない。
- ③ そのため、貸主としては、賃貸物件を使用収益可能な状態に置いている以上、休業自体は借主である事業者側の経営判断によって行われたものとして、賃料の支払義務は免れないという考えもある。
- ④ しかし、上記のとおり、感染が拡大していた東京都内において、任意の協力依頼としての休業要請であっても、要請に反して営業を継続することは事実上かなりの困難を伴う。
営業を継続することによって、周囲から強い社会的な非難を浴びることもありうるからである。
- ⑤ そうすると、休業要請の期間中は、社会通念上、店舗を使用収益することはできなかったといえ、使用収益ができないことについて、社会通念上、貸主X・借主Yのいずれにも責に帰すべき事由は認められないとの判断もあり得よう。
- ⑥ 民法は、賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失その他の事由により、使用・収益することができなくなった場合、賃料はその使用・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る（民法611条1項）。

本来、貸主・借主いずれの責めにも帰すことができない事由によって賃借物の全部が使用できない場合については、民法536条1項の危険負担の問題として、借主は賃料支払を拒絶できることになる。

しかし、本設問の事例では、借主に対する休業要請が問題となった事案なので、「貸主の債務（建物を使用収益させる義務）が履行できない」のではなく、借主が建物を使用できないが、その原因は、貸主の債務とは関係のない事由にあるという点で、民法536条1項の適用場面ではないように思われる。

⑦ そのため、私見ではあるが、本設問の事例については、「休業要請が出たことにより、借主の責めに帰すことのできない事由によって、社会通念上建物が使用不能な状態になった」、すなわち、民法611条1項が想定する場合に当たりうるとして、同条項を類推適用し、借主Yが賃料支払義務を免れると考えたい。

⑧ なお、緊急事態宣言中に、社会通念上、建物を使用収益することはできないといえるか否かは、地域・使用形態（業態）によっても判断は分かれるものと思われる。

3) 借主が公的支援を受けた場合の考察

① 休業要請によって、借主による店舗での営業が事実上不可能であるとしても、そのことによって、借主が公的な支援（例えば、家賃支援給付金等）を受けた場合に、賃料支払義務を免れるとの結論を採ることは、貸主のみが家賃収入を失うという負担を強いられることとなり、不公平・不合理であると考えられる。

② 特に家賃支援給付金は、借主の収入

が一定程度減少した場合であっても、事業を継続するために、賃貸借契約を継続すること、つまり賃料を支払い続けなければならないことを理由に給付されるのであるから、公的な支援を受けた借主については、たとえ休業要請を受けて、営業を一時中止しなければならない事情があったとしても、賃料支払義務を免れないとする理論構成が必要になる。

③ このように、今回のいわゆるコロナ禍のような前例のない異例の事態については、民法の諸規定のみをもって、公平妥当な結論を導くことは難しいが、借主が相当な公的支援を受けた場合は、「貸主が建物の使用収益を認めているからこそ借主は公的支援を受けた」と評価することはできない」という考え方によって、借主の賃料支払義務を認めざるを得ないのではなかろうか。

3 緊急事態宣言に伴う売上げ減少と賃料減額の主張

1) 【問3】 Y社は東京都内の繁華街でXが所有する雑居ビルの1階を月額100万円で賃借して居酒屋を営んでいるが、緊急事態宣言後に東京都からの営業時間短縮・酒類提供時間の制限の協力を要請されたため、令和2年4月11日から営業時間を午後8時まで（酒類提供は午後7時まで）に短縮した。また、昼間の時間帯のテイクアウト営業も始めたが、同店舗での4月、5月の売上げは前年同月比の3割以下となってしまった。

Y社はXに対して、同期間中の賃料額を30万円に減額して欲しいと賃料減額の交渉を行ったが、Xはこれに応じようとしなない。この場合、Y社はXに対して法律上、賃料の一部の減額を主張することはできるか。

2) 【答】

- ① 争いはあるものの、私見としては、前記問2と同様、民法611条1項の類推適用により、借主は貸主に対し、賃料の一部の減額を主張できるものと考えたい。
- ② ただし、減額請求が認められたとしても、売上げ減少の割合に応じたものではなく、公的な助成の有無等も考慮した上での合理的な範囲（例えば、2割以内程度）になるものと予想する。

【解説】

3) 借地借家法32条に基づく賃料減額請求

- ① まず、借主としては、借地借家法32条に基づき、賃料の減額を請求することが考えられる。
- ② しかし、緊急事態宣言の影響により、賃借物件における営業ができず売上げが減少したとしても、当然に借地借家法32条に基づく賃料減額請求が認められるわけではない。
- ③ 借地借家法は、社会経済事情の変化によって、一旦、貸主・借主間で合意した賃料が不相当となった場合に賃料の増減額請求を認めている（借地借家法32条1項）。
- ④ 借主による賃料減額請求が認められるためには、i 不動産に対する租税その他の負担の増減、ii 不動産の価格の上昇低下その他の経済事情の変動、iii 近傍類似の建物の賃料との比較、iv その他の事情を総合的に考慮した上で、現行賃料の合意日と減額請求の時点とを比較して、賃料額が不相当であるといえる必要がある。
- ⑤ そのため、今後、大幅に経済情勢が悪化し、その結果、不動産市況が落ち込み、賃借物件の価格や周辺のテナントの賃料相場の低下、固定資産税・都市計画税額の減少が生じたような場合に、現行賃料を維持することが不合理

といえるような状況になれば、借地借家法32条に基づく賃料減額請求が認められる余地はある。

- ⑥ しかし、緊急事態宣言の影響により、短期的に売上げが減少したというだけでは、賃料額が不相当になったとはいえず、同規定に基づく賃料減額請求は認められない。
- 4) 民法611条1項に基づく減額請求
- ① 民法は、賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失その他の事由により、使用・収益することができなくなった場合、賃料はその使用・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る（民法611条1項）。
 - ② 民法611条1項は、賃借物件を一切使用・収益することができなくなった場合だけでなく、一部を使用・収益することができなくなった場合でも、その使用・収益することができなくなった部分の割合に応じて賃料が当然に減額されることを定めている。
 - ③ 問題は、本件のような緊急事態宣言に伴い、特措法24条9項に基づく任意の協力依頼に応じて、営業時間の短縮等を実施した場合に、民法611条1項が適用されるかである。
 - ④ 貸主の立場からは、居酒屋として使用収益が可能な建物を借主に提供しており、居酒屋での売上げが減少したのは、賃借物件自体の要因によるものではなく、緊急事態宣言で不要不急の外出自粛が要請されたことによるもので、建物の客観的な状況に変わりはない以上、民法611条1項の適用はないという考え方もある。貸主としては居酒屋を経営するのに何ら問題がない建物を使用収益可能な状態に置いている以上、外出自粛要請や時短営業の要請等による営業リスクは借主において負担すべきであるという考え方であ

る。

- ⑤ 他方、都市部の店舗賃料は、人口が多いこと、交通網が発達して人の往来が多いこと、近隣にオフィス街があること等により消費活動が活発であることから、高額な賃料額が設定されている。そのため、緊急事態宣言により、外出自粛が要請され、人の往来が極端に減ったことにより、高額な賃料を得る前提が失われたということもできる。
- ⑥ また、居酒屋という業態では、営業時間が短縮され午後8時までとなり、さらには酒類提供も午後7時までに制限されるということは来店客が大幅に減り、売上げも大きく落ち込む原因となってしまう。
- ⑦ そのため、居酒屋という営業形態において、事実上従わざるを得ない協力要請がなされると、賃借物件の本来の使用収益することができなくなった場合に準じるものとして、民法611条1項の類推適用を認め、賃料の減額を認めるという考え方もある。

5) 過去の裁判例

- ① 建物賃貸借契約で敷地の一部が使用不能になった事案（東京地判昭和45年5月18日判例時報608号151頁）
 - a. 自動車の出入りが可能な通路に接し、敷地の裏側の空き地で荷の積み下ろしや材料置場に使用できる状態となっていた建物の賃貸借契約において、借主が貸主から土地使用の承諾を得て、建物をシャトルコックの製造工場に使用する約定で賃借したところ、強制執行により、通路から車両の出入りが不可能となり、製品の搬入・搬出も不可能となり、空き地もなくなったという事案。
 - b. 裁判所は、「一般に建物だけの賃

貸借の場合、建物使用のために最低限必要と認められる土地については、賃貸人は建物賃貸借に付随してその目的の範囲内において賃借人がこれを使用することを容認する義務があり、賃借人はその限りで右土地を使用する権能があると解すべきである。特に本件のように建物賃貸借の目的が工場として使用することであり、賃貸人が賃借人に対して建物の敷地と建物から公道に通ずる通路を建物を工場として利用する必要上、材料置場や材料、製品の搬出人のための自動車の通路などとして賃借人が使用することを許諾したような場合は、建物の賃貸借とは言っても、その実質は建物と敷地、通路が一体となった賃貸借と同等に評価すべきである。従って、このような場合には、土地使用の許諾も賃料額決定の一要素となっているものと解するのが合理的であるから、かかる土地の一部が賃借人の過失によらないで使用できなくなり、そのため賃借人の建物賃貸借の目的を損い、建物利用上の機能の一部が失われるに至ったときは、公平の見地から民法第六十一条を類推適用して、賃借人は賃貸人に対して建物の賃料の減額を請求すると解すべきである。」旨判示して、月額8万2000円の賃料のうち、2万円（約25%）について減額を認めた。

- ② 阪神・淡路大震災により、マンションの上下水道・ガスが一時的に使用不能となった事案（神戸地判平成10年9月24日判例秘書）
 - a. 「本件各賃貸借契約は日常生活の本拠となる住居の提供を目的として行われたものというべきところ・・・、本件各物件は、本件地震後も建

物の効用を維持してはいるものの、平成七年一月一七日以降同年三月一日までの間、上下水道及びガスが使用不能であり、同月一二日以降同月三十一日までの間ガスが使用不能で、食事・入浴・用便・就寝といった日常生活を正常に行うことが困難となり、本件各賃貸借契約が目的とした本件各物件の使用収益が大幅に制限される状態になったものと認められる。・・・原告らは、かかる場合に民法六一一条を適用しないし類推適用すべき旨主張するのであるが、同条は、賃借物件の一部滅失の場合の賃借人の賃料減額請求（又は解除請求）を定め、滅失部分の原状回復が賃貸人の義務ではないことを前提としており、本件のように賃借物件が何ら滅失しておらず、賃貸人に修繕義務が発生するという場合にまで当然に適用されるとは解し難い。」

- b. 「賃貸借契約は、賃料の支払と賃借物件の使用収益とを対価関係とするものであり、賃借物件が滅失に至らなくても、客観的にみてその使用収益が一部ないし全部できなくなったときには、公平の原則により双務契約上の危険負担に関する一般原則である民法五三六条一項を類推適用して、当該使用不能状態が発生したときから賃料の支払義務を免れると解するのが相当である。」旨判示して、具体的な減額割合については、ライフラインが復旧するまでの期間、7割ないし5割の割合で減額を認めた。
- ③ 賃貸借契約締結直後から漏水等によって使用収益に支障をきたす状態が継続していた事案（東京地裁平成21年8月27日ウエストロージャパン）
- a. 「本件建物では、・・・ほぼ常時、

店内のどこかに漏水箇所を抱えているような状態が続いていたものであり、このため、被告会社は、漏水による臨時休業や営業時間の短縮を余儀なくされたり、客からの苦情や予約取消しを受けるなどし、売上げにも影響があったため、被告ら訴訟代理人は、平成19年3月13日、原告に対し、原告の修繕義務違反により損害を被っていることを指摘した上で賃料を月額32万円に減額して支払う旨の内容証明郵便を送付した・・・これらの諸点に照らすと、本件店舗では、本件賃貸借契約直後から漏水等により使用収益に支障を来す状態が継続していたというべきであり、上記内容証明郵便をもって賃料減額請求の意思表示があったとみるのが相当であるから、本件店舗の賃料は、民法611条1項の類推適用により使用収益を妨げられている限度において減額されたというべきである。」

- b. 「本件店舗で激しい漏水が発生したのは、台風や集中豪雨等による大量の降雨があったときに限られており、閉店するまでの間に、漏水による営業中止を余儀なくされたのは5回程度、営業時間を短縮したのは10回程度にとどまったというのであるから、これらの諸事情を併せ考慮すると、本件店舗は、本件賃貸借契約の期間を通じて漏水等によって平均して1割程度その使用収益を妨げられたものとみるのが相当である。」と判示し、結論として、賃料月額64万円（消費税別）のうち1割に相当する6万4000円の減額を認めた。
- 6) 裁判例を踏まえた検討
- ① 過去の裁判例では、本件のような賃

借物件の機能自体に問題がない場合について、賃料減額が争点となった事案は見当たらなかった。前掲東京地判昭和45年5月18日の事案も、賃貸借契約の目的物そのものではないが、契約目的物である建物に付随して利用されていた敷地の使用収益が妨げられた事案であるし、前掲神戸地判平成10年9月24日の裁判例も、住居としての建物の利用に直接関係するライフラインが震災で使用できなくなった事案である。

- ② 結局は、裁判所が貸主・借主双方の状況や賃料減額に関する交渉状況を踏まえて、賃料減額を認めることが公平か否かという観点から、減額請求の可否を判断することになると思われる。
- ③ ただ、居酒屋という業種であるからすると、様々な営業努力をしても、緊急事態宣言中に、賃料に見合う収入を上げることは困難な場合も想定される。また、都市部において一定の人の往来があることを前提に賃料が定められていることから、賃料全額を貸主に支払わせることが公平であるとは思えないため、賃借物件の使用収益をすることができなくなった場合に準じるものとして、民法611条1項の類推適用によって一定の賃料減額を裁判所は認めるのではないかと予測する（私見）。なお、前掲神戸地判平成10年9月24日では、旧民法611条1項が、賃貸目的物の一部滅失の場合を想定した定めであるから、民法536条1項の危険負担の定めを類推適用するとの判断を示したが、民法の改正により民法611条1項が賃貸目的物の一部滅失のみならず、その他の事情によって使用できない場合にも適用される定めとなったため、今後は同種事案については、民法611条1項を類推適用することが積極的に検討されるもの

と予想する。

- ④ ただし、既に国や地方自治体は、緊急事態宣言によって窮地に立たされた零細な事業者を保護するため、持続化給付金、地方自治体独自の休業協力金等で支援を行っており、令和2年7月14日からは家賃支援給付金の申請受付も開始した。
- ⑤ 家賃支援給付金は、令和2年5月以降に一定の売上げ減少が生じた場合に、申請時の直近1ヶ月の間に支払った賃料に基づき算定した給付額の6倍を支給するという制度である。
- ⑥ そのため、仮に、裁判所が緊急事態宣言中に大幅な売上げ減少が生じた居酒屋・飲食店等について賃料減額を認めたとしても、裁判所は、借主の方でも、売上げ減少に伴う損失について一定の助成を受けられていることを前提に判断をすることになるため、売上げの減少の程度と同等の割合での賃料減額までは認めず、2割以内程度の減額に止まるものと予想する。
- ⑦ なお、上記法務省のQ&Aは、貸主が建物の使用収益を許容しているのに、借主が営業を休止した場合には、賃料支払義務を免れないとの見解を示している。

ただ、このQ&Aは、借主が休業要請の対象事業である場合についてまでは言及されていないので、上記私見と直ちに矛盾するものではない。

4 緊急事態宣言終了後の売上げ減少と賃料減額

【問4】 神奈川県内で旅館業を営むY（法人）は、所有者Xから建物一棟を月額150万円で借り上げて旅館を経営しているが、緊急事態宣言を受けて観光客のキャンセルが相次ぎ、ほとんど客が来なくなってしまった。なお、旅館については、「適切な感染防止対策を取ること」との協力要請を受けた

が、休業要請の対象にはなっていなかった。借主Yは、緊急事態宣言中の約1ヶ月半は旅館を休業し、緊急事態宣言が終了した令和2年5月25日以後は営業を再開したが、客足は戻って来ず、売上げは前年同月比の1割に落ち込んでしまった。借主Yは貸主Xに対し、緊急事態宣言中、あるいは緊急事態宣言終了以後の賃料の減額を請求できるか。

【答】

- 1) 【問2】のケースと同様、緊急事態宣言中は、民法611条1項の類推適用により、賃料の減額請求が認められる可能性がある。
- 2) しかし、緊急事態宣言終了後は、借主による建物の使用が不能となるような事情がない以上、裁判所は減額請求を認めないものと思われる。

【解説】

- 1) 上記のとおり、民法611条1項が類推適用されるのは、緊急事態宣言に伴い、特措法24条9項に基づく協力要請がなされたことをもって、これが任意の協力依頼であるものの、社会通念上、従わざるを得ないという事実上の強制力が伴うため、賃借物件本来の使用収益ができなくなったという考えを前提としている。
- 2) 緊急事態宣言解除後は、特に観光地等については人の戻りは遅いと思われるものの、特措法24条9項に基づく協力要請はなされていないため、民法611条1項を類推適用する前提を欠いている。
- 3) また、例えば、リーマンショック等による景気の悪化により、観光客が減少し、旅館の売上げが減少したとしても、それは旅館業を営む経営者の責任・負担で対処すべきであり、そのことによって賃料の減額は認められない。
- 4) そのため、緊急事態宣言の解除後は、賃料の減額請求をしても裁判所は認めないものと考えられる。

第3 賃料の支払猶予・免除

1 賃料の免除と税務処理

1) 【問5】 【問4】の事例で、貸主Xは借主Yの窮状に鑑み、月額150万円の賃料を令和2年5月1日から3か月間、半額の月額75万円にし、残金75万円の支払義務を免除した。この場合、貸主Xは確定申告の際に、上記3か月間の150万円の賃料収入があったことを前提に所得税を納めなければならないのか？

2) 【答】

- ① 新型コロナウイルス感染症による売上げ減少を理由に、借主救済のために一定期間賃料を減免した場合には、損金として算入可能となるため、上記3ヶ月間については75万円の賃料収入があったことを前提に所得税を納税すれば足りる。
- ② ただし、この場合、XはYとの間で賃料の一部免除について合意書を取り交わし、合意書の中で、賃料の一部免除を行うことが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって売上げが減少したYを支援するために行われたこと等を明記しておく必要がある。

3) 【解説】

- ① 賃料の支払を一部免除する理由がないにもかかわらず賃料を免除した場合には、免除した賃料についても、収入があったものとして所得税が課税される。
- ② 税務上は、賃料の支払時期が到来した時点で賃料債権が売上げに計上されるため、債務免除が実質的に回収不能であるため行われたものではなく、回収可能であるにもかかわらず、債務者に対して経済的利益を与えることを目的とした贈与と同視されると、貸し倒れ損失として認められないためである。

- ③ しかし、国土交通省が発表した「(4月17日付事務連絡添付資料) 不動産所有者等が賃料支払いを減免・猶予した場合の支援策について」では、貸主が賃料を減額ないし免除した場合の税務処理の特例として、以下の要件を満たす場合に、貸主が直ちに損金として計上ができる旨の方針が示されている。

「法人・個人が行った賃料の減額が、例えば、次の条件を満たすものであれば、その減額した分については、損金として算入可能とする。

- ① 取引先等において、新型コロナウイルス感染症に関連して収入が減少し、事業継続が困難となったこと、又は困難となるおそれが明らかであること。
- ② 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)内に行われたものであること(※ 既に行った賃料の減免を行う場合についても、同様とする。)。」
- ④ したがって、上記要件を満たす場合には、貸主が借主に対して賃料の支払義務を免除した場合、損金算入が可能となる。
- ⑤ また、賃料の支払免除ではなく、支払猶予を行った場合については、仮に、借主に対して6ヶ月間、賃料の支払を猶予したとしても、賃料債権は本来の支払時期に発生しており、賃料を「減額」するものではないため、本来の支払時期に賃料が発生したものととして、所得税を納税する必要がある。
- ⑥ もっとも、この場合、賃料の支払を

猶予したことにより、一定期間の収入が減少し、税・社会保険料を一時的に納付することが困難な場合には、申請により原則として1年間、納付が猶予される制度(税・社会保険料の納付猶予)や、中小事業者である場合、2021年度の固定資産税及び都市計画税を売上げの減少幅に応じ、0または1/2とする制度(固定資産税・都市計画税の減免)の適用が受けられる。

第4 緊急事態宣言解除後の賃料不払いによる賃貸借契約の解除

- 1 【問6】 【問4】の事例で、緊急事態宣言解除後も売り上げが回復しない借主Yから、貸主Xは賃料の減額を依頼されたが、賃料の減免には応じなかった。

借主Yは令和3年3月分から賃料を支払ってなくなり、令和3年6月1日に滞納額は3ヶ月分になった。

この場合、貸主Xは借主Yに対し、賃料の支払を催告した上で、賃貸借契約を解除して明渡しを求めることができるか。

2 【答】

- 1) 一般的には、建物賃貸借契約において、賃料を3ヶ月分程度滞納し、貸主が催告しても借主がこれを支払わない場合には、当該賃貸借契約の基礎となる信頼関係の破壊が認められ、債務不履行を理由に解除することができるものと考えられている。

- 2) しかし、新型コロナウイルス感染症の影響により賃料の滞納が生じた場合について、法務省Q&AのQ1では、賃貸借契約の解除について、以下のような説明がなされている。

- ① 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(賃貸人)は賃貸借契約を解除することができないとされている(信頼関係破壊

の法理)。

- ② 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るが、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る。
 - ③ 最終的には事案ごとの判断となるが、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る。
- 3) Y(旅館業を営む法人)は、新型コロナウイルス感染症による観光客の減少等で大きな打撃を受けている業種の一つである。そのため、緊急事態宣言が解除された後も、容易に売上げが回復せず、賃料を支払えない状態に至り、滞納期間が

一時的に3か月に及んだとしても、3か月分の不払いが生じた原因についてやむを得ない事情が認められる場合が多いものと考えられるため、いまだ信頼関係が破壊されるに至らない特段の事情があるものとして、直ちには契約の解除が認められないと解する余地はある。

ただし、借主においても、公的助成の申請、助成を目的とした融資制度の利用、経費節減、賃料減額又は支払猶予の交渉を行う等、あらゆる手を尽くした上で、なお、賃料の一部又は全部が払えないという状況に至ってはじめて、不払いがあっても信頼関係破壊に至らない特段の事由があるとの判断を受けることができるものとする。

したがって、緊急事態宣言が出たから、売り上げが下がったからという事情だけで、賃料の支払の一部又は全部の支払を当然に止めてもよいということではなく、借主自身による賃料支払に向けた誠実な努力と、貸主との十分な協議を行うことが、必要であるとする。

以上

