

第1 賃貸借契約（テナント側）

Q1 飲食店を営んでいます。営業時間短縮や外出自粛の要請に伴い売上が激減し、賃料を払うことができません。賃料を減額してもらったり、支払を猶予してもらったりすることは可能でしょうか。

A1 国土交通省は、本年3月31日に、業界団体を通じて、オーナーに賃料の猶予を要請しています。

http://www.mlit.go.jp/.../totikensangyo16_hh_000201.html

「賃料の支払いの猶予」の要請であって賃料減免ではありませんし、義務でもありません。また、オーナーは賃料収入から借入の返済している場合もあり、賃料の減免や全額猶予に応じることが難しいところも少なくありません。ですので、テナント・オーナー双方の立場からしても、コロナを乗り越えるために、協力していく必要があります。将来に向けて、お互いの立場を尊重する形の解決を目指してまずはオーナーと話し合いをしてみてください。預託した保証金の範囲で賃料の相殺をしてもらうなどのお願いをしてみましょう。

仮に、話し合いが不調となった場合でも、賃料の不払いが1～2カ月となって契約書上解除事由に該当しても、必ずしも賃貸借契約を解除できるわけではなく、信頼関係が破壊されたと評価されなければなりません。資金繰りとの関係を考慮して、賃料の一部だけでも支払うなど誠意ある対応をしておくことでその後の裁判等が有利になることがあります。

なお、福岡市など一部の地域では、地方自治体から独自に助成金が出ているところもあるようです。

第2 賃貸借契約（オーナー側）

Q2 不動産賃貸業を営んでおりますが、行政から営業停止要請を受けた業種を営むテナントが緊急事態宣言中の営業を自粛しているところ、賃借人から営業自粛の期間の賃料を減額するよう要請がありました。要請に応じなければならないのでしょうか。

A2 賃借人の判断で建物（施設）全体を閉鎖し、建物の利用ができないという場合には、賃借人の責任によらず賃借物を使用できないものとして、賃借人が賃料の支払義務を免れるとされることも考えられます（民法第611条1項）。この場合、賃料の減額、免除といった対応をしていくことになると思われます。

賃借人が建物の使用を制限しているわけではないが、行政の要請を受けた賃借人が営業を停止するという場合でも、上記要請には法的拘束力がないので、あくまで賃借人の自主的な判断で建物の使用を停止するということになり、賃借人は賃料の支払義務を免れるものではありません。したがって、賃貸人には、賃料の減額要請に応じる法的な義務がないという解釈が考えられます。行政による休業期間中の

支援策等を活用してもらい、あるいはその趣旨を踏まえて、自ら延納や減額といった柔軟な対応をしていくことは考えられますが、あくまで、建物賃貸人の自主的な判断に委ねられています。他方で、現実には、要請に応じない場合には、公表その他の措置が執られることが想定され、事実上要請に応じざるを得ないとなると、単純に賃借人の責任で営業を停止するとはいえ、賃貸人、賃借人双方の責任によらない事情で使用ができなくなったものとして、賃料の支払いを拒むことができるという考え方もあり得ます（民法第536条1項）。

Q3 不動産賃貸業を営んでおりますが、営業停止要請を受けていない業種を営むテナントが緊急事態宣言中の営業を自粛しているところ、賃借人から営業自粛の期間の賃料を減額するよう要請がありました。要請に応じなければならないのでしょうか。

A3 賃貸人の判断で建物（施設）全体を閉鎖し、建物の利用ができないという場合には、賃借人の責任によらず賃借物を使用できないものとして、賃借人が賃料の支払義務を免れるとされることも考えられます（民法第611条1項）。この場合、賃料の減額、免除といった対応をしていくことになると思われます。

賃貸人が建物の使用を制限しているわけではないが、賃借人が自主的に営業を停止するという場合、行政の要請がない業種の場合には、あくまで賃借人の自主的な判断で建物の使用を停止するということになり、賃借人は賃料の支払義務を免れません。もっとも、賃貸人において、新型コロナウイルスの感染リスク等を勘案し、賃借人と協議の上、賃料の減額、延納などの措置を執ることは考えられるところです。

第3 その他

Q4 行政の営業停止要請の対象となる店舗を営んでいますが、営業停止要請後も営業を継続しています。営業を止めてしまうと、従業員への賃金も店舗の賃料も支払うことができません。このまま営業を継続してもいいのでしょうか。

A4 都道府県知事の営業停止の要請は、あくまで任意の協力を求めるものに過ぎないので、法的な拘束力はありません。ただし、これに従わない場合、事業者名の公表がなされることがあります（新型インフルエンザ等対策特別措置法第45条3項、4項）。

Q5 旅館を営んでいますが、緊急事態宣言を理由に予約を直前にキャンセルしたお客様がおられました。キャンセル料を請求することは可能でしょうか。

A5 キャンセル料を請求できるかどうかは、原則として、お客様との間の宿泊契約に従って解決されることになります。遊興施設や商業施設の休業、スポーツその他のイベントの中止・延期等の要請は、個人の宿泊や移動の自粛まで求めるものではありませんので、お客様の自主的な判断によるキャンセルについては、こうした場合にキャン

セル料なしにキャンセルできる旨の特約が当事者間になれば、キャンセル料を請求しうるものと考えられます。