

「第332回 判例・事例研究会」

R2.4.15 野村

【テーマ】 新型コロナ感染症蔓延下でのテナント（飲食店）からの賃料減免要請

【事 案】

- ・ X社（賃貸人）は、飲食業を営むY社（賃借人）に建物を賃貸
- ・ Y社は、緊急事態宣言前後に店舗休業としたことから、X社に対し、緊急事態宣言期間の賃料猶予や賃料の減免を要請

Y社の考え得る法的構成は以下のとおり。

- 賃料免除要請（又は賃料債務履行拒絶の主張）
- 賃貸人の賃貸債務履行不能（賃料債権の履行を拒む）
 - ・ 特措法 45 条 2 項に基づく飲食店への休業要請に従いテナントが休業した場合でも、賃貸人の使用収益させる債務自体は（特に飲食店としての利用に特化しているというような事情がない限り）履行不能とは言えないのではないか（飲食店として使用収益させることが債務内容となっていたと解釈し、特措法に基づく休業要請により賃貸人の使用収益させる義務も履行不能になっているとする見解もあり得るところではある）。
 - ・ もっとも、本件で飲食店は休業要請の対象外（例：午後8時までは営業可能）なのであくまで自主的な休業と評価され、賃貸人の貸す債務は履行不能とはいえない。
- 賃料猶予要請
- 賃料債務のような金銭債務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ないので（民法第 419 条第 3 項）、X社が賃料支払猶予に同意しない限り、Y社が賃料支払を遅滞したときには、Y社の債務不履行となるのが原則
- 賃料減額要請
- 民法 611 条 1 項
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」と規定している。
Y社は、緊急事態宣言下の休業要請により休業を余儀なくされ、その結果賃借物件を使用収益することができなくなったとして、上記条項を根拠に賃料減額を主張することが考えられる。もっとも、上記のようにYの休業は自主的な休業の範疇にとどまるので、「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」には該当せず、民法 611 条 1 項に基づく賃料減額は認められないのが原則と

考える。

- 借地借家法 32 条に基づく賃料減額請求

借地借家法第 32 条 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。(以下略)」と規定する。「租税その他の負担の増減」、「価格の上昇若しくは低下」、「その他の経済事情の変動」などは不相当性を判断する際の要素を例示したものと解されているので、Y社は、新型コロナウイルス感染の蔓延が上記条項の要件を満たすとして減額請求をすることが考えられる。もっとも、賃借人の(自主的な)休業による業績悪化それ自体は上記条項の不相当性判断の要素とは一般に解されていないことから、土地若しくは建物の価格の低下や賃料相場下落等が現に生じているわけでないのであれば、同条項の適用は困難であるのが原則であると思われる。

以上