

研究員 の眼

営業停止中の店舗の賃料はどうなるか

行政措置で閉鎖した建物の賃料減額

保険研究部 取締役研究理事 松澤 登

(03)3512-1866 matuzawa@nli-research.co.jp

4月16日、新型インフルエンザ対策特別措置法（特措法）に基づく緊急事態宣言が全国を対象に発令された。すでに緊急事態宣言の対象地域かどうかにかかわらず、外出自粛要請により営業ができなくなっている店舗があり、また以前から宣言が適用されている地域内では直接的な営業停止要請によって閉鎖した店舗も多い。

自社建物に入居する店舗であればともかく、建物のオーナーから借りている店舗の賃料はどうなるのであろうか。この回答は意外と難しい。

まず、店舗を運営するテナント事業者から見ると、賃料は金銭を支払うという債務なので、不可抗力を理由として履行できないという主張（抗弁）はできない（民法第419条第3項）とされている。したがって、賃料は支払い期限までに支払われなければならない。遅れた賃料分については、遅延利息を付して払わなければならない。法定の利息は年3%（民法第404条第2項、この4月より支払遅延した場合）である。ただ通常は、賃貸借契約書に遅延利息が定められているであろうから、その定めが優先する（民法第419条第1項）。消費者が借借人である賃貸借契約の遅延利息の上限は年利14.6%である¹が（消費者契約法第9条第2号）、オーナーと商業テナントといった事業者間の契約に適用はない。ただし、たとえば遅延利息が20%を超えるような場合は暴利行為（民法第90条）に該当する可能性もあるので、遅延利息減額について交渉の余地がある。

他方、オーナーから見ると、賃料不払いを理由として、賃貸借契約を解除して、敷金を未払い賃料の補填に充てることはどうであろうか。建物の賃貸借契約は、一か月程度の賃料不払いを理由として解除することはできない。一般に、信頼関係破壊の法理と呼ばれるものがあり、継続的契約である建物の賃貸借契約については、少なくとも数か月の不払いがあつて初めて信頼関係が破壊され、それによって解除が可能になるという判例が定着している。

建物賃貸借契約が簡単に解除できないということは、この4月に施行された改正民法で「期間を経

¹ 下請代金支払遅延等防止法第4条の2の規定による遅延利息の率を定める規則では、発注会社が下請け会社に対して支払が遅れた場合の遅延利息も14.6%となっているので、このあたりが常識的な遅延利息の水準と思われる。

過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは」(民法第 541 条。下線筆者) 解除できないこととされていることに読み取ることができる。

以上、述べてきたところに限れば、テナント事業者、オーナーともにできることは少なそうである。

ただし、今回 4 月に施行された民法に、「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」(民法第 611 条第 1 項。下線筆者) とある。

この条文は、普通は大地震により建物が損壊したようなケースを前提としている。そこで、今回の施設閉鎖要請が、この「使用及び収益をすることができなくなった」という要件に該当するのかがまらずは問題となる。この点の議論は分かれるところだと思うが、筆者は該当すると考える。特措法に基づく緊急事態宣言による閉鎖要請は、従わない場合、指示に変わりうる(特措法第 45 条第 3 項)。テナント事業者が指示に反する場合の罰則はないとはいえ、法律上、拒否する選択権がテナント事業者に与えられていない以上は、社会通念上、建物は使用・収益できるとはいえない。したがって、実務的にはテナント事業者からの申し出があれば、オーナーは賃料減額の話し合いに応ずべきものと思われる²。なお、減額されるのは緊急事態宣言に基づく行政措置により閉鎖している間の賃料である。

この点に関して、特措法に基づかない都道府県独自の要請(たとえば 7 時以降の酒類提供禁止により営業休止した居酒屋)や、外出自粛要請に伴う営業不振による閉鎖では減額できるかどうか、という問題がある。この点については、有事の経験不足であった日本において、そもそもこういった事態に対すべき法令の準備不足に起因するものと思われるため、筆者としては、それぞれの個別事情にはよるものの、減額できることも多いのではないかと思う(この点は、今後の事例の蓄積を待ちたい)³。

次に、減額するとして、どの程度なのか。これは前例もないことから、オーナーとテナント事業者の交渉次第であると思われる⁴。テナント事業者が建物を継続して占有しているので、全額減免ということにはならないと思われる。小規模事業者であるテナントの入居する建物を、小規模事業者であるオーナーが所有していることも考えられる。国民的な苦境の中で、お互いにどの程度負担できるのか、誠実に交渉することが求められよう。

先の研究員の眼「[施設閉鎖要請・指示と補償はセットか](#)」で書いた結論の繰り返しとなるが、国民経済が窒息しないよう、政府・都道府県の財政支援措置が求められる。

² 実際の交渉に当たっては弁護士等と相談することをお勧めする。

³ このような論点が生ずることから、緊急事態宣言や行政上の措置が、法令あるいは条例に根拠を持つことは重要であると考えられる。

⁴ 参考となるのものとして、神戸地判平成 10 年 9 月 24 日(判例集未掲載)が、神戸震災後最初の 2 か月が 7 割、次の 1 か月が 5 割、その後ライフラインがとまっている間は 2 割の家賃減額を認めたものがある(ジュリスト不動産セミナー第 15 回「復興震災と民事法制(上)」(1314 号。2006 年 6 月 15 日)松岡久和京都大学教授発言 p123 参照。