

1 ご挨拶

会員の皆様はじめまして。本年から法務コーナ―を担当させて頂くことになりました弁護士戸門大祐と申します。どうぞよろしくお願い致します。

私は平成19年に弁護士となつてから、これまで民事事件を中心に様々な案件に関わらせて頂き、土地建物の明渡し、賃料改定、不動産の相続問題、未払賃料の回収、境界問題、近隣トラブルなどの不動産関連の案件にも多く携わってきました。このコーナ―では、特に地主・家主の皆様が関わることの多い法的問題に関して、必要に応じて実際の事例等も挙げながら、トラブル発生時の対処方法や紛争予防策などを紹介させて頂きます。少しでも地主・家主の皆様のお役に立てる情報をお伝えできれば

ばと思っておりますので、お付き合いの程よろしくお願い致します。

2 支払猶予・減額を求められた場合の対応

法律お役立ち情報

第1回 新型コロナウイルスと賃料の支払猶予・減額

弁護士 戸門 大祐

昨年、新型コロナウイルスという未曾有の事態により日本経済にも大きな影響が及びましたが、今もなお収束の兆しが見えない状況が続いています。

そこで今回は、新型コロナウイルスによる減収等を理由に賃料の支払猶予・減額を求められた場合の対応についてご説明したいと思います。

(1) 賃料の支払猶予について

賃借人は、支払猶予に応じる義務はありますが、無理に支払を求めず、滞りなく返済を続けることが求められます。また、滞りなく返済を続けることが求められます。また、滞りなく返済を続けることが求められます。

まえながら猶予に応じるか否かを検討します。事情によっては新型コロナウイルス関連の支援策で窮状を回避できる可能性もあるため、賃借人に支援策を提案することも有用です。

賃借人との協議・検討の結果、賃料の支払猶予に応じる場合は、後で採めることのないように、賃借人との間で合意書を取り交わしておく必要があります。賃料の支払猶予は、支払を先延ばしするものであり、減額・免除するわけではありませんので、合意書には一定の猶予期間を明記した上で、猶予した賃料の支払時期や支払方法(分割回数等)も記載するようにします。

(2) 賃料の減額について

賃借人が窮状にあるとしても、賃借人に相当の資金的余裕がない限り、減額に応じるのはなかなか難しいのではないかと思います。それでは、賃料の減額要請に応じる義務はあるのでしょうか。借地・借家の賃料は、現行賃料を定めた当

時と比べて大きく事情が変更した場合に改定(減額)を請求できるというのが基本的な考え方です。具体的に、次の事情により現行賃料が不当となった場合に、将来に向かって賃料を改定できるものとされています。

- ① 土地・建物の租税(固定資産税・都市計画税)その他の負担の増減
- ② 土地・建物の価格の上昇・低下
- ③ その他の経済事情(物価・賃金等)の変動
- ④ 近傍同種の土地・建物の賃料との比較等

新型コロナウイルスの甚大な影響からすると、減額に感じなければならぬようにも思いますが、賃借人の収入の減少は上記要件に当てはまらないので、減額に応じる義務ではないといえます。また、新型コロナウイルスの影響は一時的なものですので、将来に向かって継続的に賃料を減額する根拠にもなりにくいと考えられます。そのため、賃料減額までは応じられないとしても、賃借

人が資金的に厳しいようであれば、代替案として一定期間の支払猶予や一部免除を提案してみるのも一つでしょう。

もつとも、今後、新型コロナウイルス感染が長期化することによって、公租公課の減少、不動産価格の下落、物価・賃金の減少といった経済事情の変動が現れるようになった場合は、上記要件を充たし、賃料減額が認められる可能性が出てきますので、今後も引き続き経済情勢を注視する必要があります。

■執筆者・プロフィール

- 戸門法律事務所 代表弁護士
戸門 大祐 (とかと・だいすけ)
2002年 明治大学法学部卒業
2004年 明治大学大学院 法学研究科修了
2006年 明治大学法科大学院修了
2007年 司法研修所修了(第60期)
弁護士登録(小宮法律事務所)
2014年 戸門法律事務所開設