

# 業績悪化に対応 家賃減額に ついての 法律問題を 考える

業績が悪化して従前  
どおりの賃料の支払いが困  
難になり、賃料の免除・猶予・減  
額等の対応を求める企業が増えて  
います。これまでの契約を変更す  
る場合、どのような点に留意す  
ればよいのか解説します。

弁護士法人アズバース  
弁護士

櫻井俊宏

図表 1 家賃支援給付金

	月額賃料	給付金額
法人 の場合	75万円以下	月額支払賃料 × 2/3 × 6月
	75万円超	[50万円 + (月額支払賃料 - 75万円) × 1/3] × 6月 (600万円が上限)
個人 事業主 の場合	37.5万円以下	月額支払賃料 × 2/3 × 6月
	37.5万円超	[25万円 + (月額支払賃料 - 37.5万円) × 1/3] × 6月 (300万円が上限)

コロナ禍の影響下、たとえば飲  
食店やネットカフェ等、事業を行  
なうことができず、オフイスを使  
っていないのに賃料を支払い続け  
ていた事業者は多いのではない  
か  
と思います。

こうした状況が続く、事業を続  
けていくのが困難になってきてい  
る事業者は多く、数々の飲食店等  
が閉店に追い込まれています。  
たしかに、国は家賃支援給付金

を創設し、一定の要件を満たした  
場合は、一定の額の給付が認めら  
れています(図表1)。

しかし、今回のような未曾有の  
事態における事業者の損害は甚大  
であり、国からの保証のみでは事  
業が立ち行かなくなるケースは多  
いと思います。

そこで、事業を続けていくた  
め、積極的に家賃の減額交渉を行  
なう必要があります。

このような現状において、どの  
ように賃貸人(大家)と交渉して  
いけばよいかを、通常時の家賃を  
下げる方法と合わせて紹介してい  
きます。

## そもそも交渉に応じる 必要があるか

そもそも賃貸人(大家)は家賃  
減額交渉に応じる必要・義務があ  
るでしょうか。これについては、  
賃貸人は、法律上、交渉に応じる  
必要はありません。

たまた、「賃料額が相当でなく  
なった場合は協議する」との内容  
が記載されている賃貸借契約書も  
あります。

しかし、これは協議をすれば足  
りることであり、協議して減額し  
なくてはならないという義務まで

記載されているということにはなりません。

しかしながら、交渉をしてみないと減額することもできないので、まずは、賃借人は賃貸人に話を持ち掛けてみましょう。間に担当の管理会社等が入っている場合には、その会社に連絡してみるとよいと思います。

この打診をすると、迷惑な賃借人であるということになり、後で賃貸借契約を解約されやすくなってしまうのではないかと思っている人も多いようです。しかし、そのようなことはありません。

また、賃貸借契約においては、賃借人は借地借家法という法律に守られていて、思っているよりも賃借人の立場は強いです。

特に、賃貸借契約の解約については、ただ契約書に記載されている解約事由があれば直ちに解約ができるというわけではなく、契約当事者間において、賃貸借契約の前提をなす信頼関係が破壊されたといえるような特段の事情がない限り、解約は認められないことになっていきます（信頼関係破壊の理論）。

賃料交渉は正当な主張であると認識して、自信をもって交渉して

みましょう。

## 交渉を行なう場合の留意点

前述のように、賃借人の立場は強いと考えて気軽に交渉しましょう。コロナの影響が著しい現状においては、事業者もあまり出費がかかるようなオフィス移転等の動きを見せないでしょう。

そこで、賃貸人の側も賃借人が賃貸借契約を解除して退出した場合、その物件についてはほかの賃借人を探せるかどうか不安に思っているはずで、ほかの賃借人が見つかるまでの数か月間、場合によっては年単位で家賃が入らないくらいなら、少々、賃料を減らしても止むを得ないと考えさせることができればよいのです。

このことから、「賃料を下げてくれないのであれば契約を解除して出ていく気もある」という雰囲気を持って交渉にのぞみましょう。さらに、賃借人が賃料不払いになって、それでも居座られると、賃貸人が建物明渡を強制的に行なうのはなかなか大変です。

このような場合、日本では自力救済（司法手続きによらず、自らの実力で障害を排除し、自らの権

利が守られる状態を実現すること）は禁止されていますから、強引に追い出したり、賃借人の承諾なくカギを取り替えることはできません。

そこで、裁判所を通した明渡請求訴訟を行なう必要があります。裁判が終了し、勝訴判決が出て、賃借人が出ていこうとしない場合には、明渡強制執行という、時間も費用もかかる手続きをしなければならぬのです。

明渡強制執行とは、判決に基づいて裁判所に申立てをし、裁判所の執行官が、不動産に居座る者を強制的に追い出す手続きです。少なくとも訴訟と強制執行がすべて終わるまで半年はかかります。

また、このようなコロナ禍の状況では、少しぐらいの不払いは信頼関係を破壊したとは言えず、解約は認められない、といった反論が賃借人から訴訟で出てくる（有効な反論となり得ます）ことも考えられます。

そうになると、ますます訴訟の期間は長くなります。費用面でも、弁護士費用も入れると通常100万円以上はかかります。

このことから、賃貸人も「賃料を高いままに据え置いて、不払い

となつて居座られるのも困る」と思っていることを念頭においておくと、より交渉がスムーズになるでしょう。

もしも、減額したまま継続することが難しいのであれば、たとえば「6か月でよいから、賃料を〇〇円にしてもらえないか」などのように期間を限定して交渉をしてみよう。

コロナの影響が収束しても賃料がずっと下がったままになることを賃貸人が嫌がるケースもあるでしょうから、期間を限定すれば減額に応じてもらえる可能性も高まります。その期間が実際に経過しても、コロナの影響が長引いており、まだ苦しい場合は、再度交渉すればよいのです。

## 契約変更の方法

うまく交渉が成立した場合は、賃貸借契約書を一からつくり直すといでしょう。

しかし、費用と時間を抑えたいのであれば、題名を「覚書」「賃料変更に関する合意書」等として、「〇年〇月〇日に賃貸人と賃借人との間で締結した賃貸借契約について、2020年〇月から

図表 2 賃料に関する覚書の例

賃料に関する覚書

○年 ○月 ○日

甲と乙の間で○年○月○日に締結された下記物件に関する  
賃貸借契約の賃料を○年○月○日から（○年○月○日まで）  
月額○○○○○○円に変更する。

記

住 所：東京都○○区○○○丁目○番○○号

建物名：○○○○○ビル

甲	住所	東京都○○○○○		
	氏名	○○○○○	Ⓔ	
乙	住所	東京都○○○○○		
	氏名	○○○○○	Ⓔ	

（○月まで）の賃料を月額○○円とする」という内容を記載し、日付を入れ、両者の住所・氏名を記載し押印するだけの簡易なものでも大丈夫です（図表2）。

## 交渉がうまくいかない場合

交渉がうまくいかない場合は、一般的には、内容証明郵便で、賃貸人に、たとえば「現在賃料は30万円ですが、相場の変動により20万円が適正となっているので、賃

料20万円に変更することを請求します」といった内容の書面を送ります。

これだけでは、当然に賃料が変更されるわけではないので注意してください（合意が必要です）。

逆に、賃貸人が一方的に「○○円に賃料を増額します」と通知してくるケースが非常に多いですが、合意がなければ賃料が増額することはありません。

さて、賃料減額に関する通知を出した後、賃貸人がその請求に応

じてくれない場合は、裁判所に、賃料減額請求の調停という手続きを申し立てます（借地借家法26条2項）。

調停委員という2人の専門家が裁判官をサポートし、両当事者から意見、事実関係を聴きつつ、専門的な観点から、話し合いにより、両者の合意を目指す手続きです。

調停はあくまで話し合いの手続きですから、このなかで両者が合意できない場合には、賃料減額請求の裁判を提起することになります（借地借家法32条）。

この裁判内で20万円が裁判所の判決で適正ということになれば、内容証明郵便を送った時点、すなわち賃料減額の意思表示が賃貸人に到達した時点から、20万円という新しい賃料に変更されたものとして計算されることになります（最高裁昭和45年6月4日判決）。

そうすると、それなりの差額が発生しますが、これについては別途賃貸人に返還を請求するか、今後の賃料との相殺という形で処理するのが便宜的でしょう。

この裁判のなかでは、通常、鑑定という手続きが行なわれます。裁判所が不動産鑑定士に命じて、その不動産の賃料はいくらが

適正額かを記載した専門的な鑑定書を作成させるものです。

これについては、不動産の規模や所在地により、100万円を超えるような高額の鑑定費用がかかることもあるので、この裁判を行なう場合には事前に注意が必要です（鑑定費用は、最終的には裁判所がその費用を原告・被告に折半ないしそれに近いあたりで負担するよう命ずることが多いですが、いったんは鑑定を申し出る側が全額を立て替えて支払わなければなりません）。

この鑑定書をもとに、裁判官主導で和解の話し合いが行なわれるのが通常です。ここで、両者の賃料額に関する意見が一致した場合には、和解調書というものが作成されます。

両者の意見が一致しない場合には、裁判が進み、賃料額についての判決が出ます。

\* \*

特に、①賃借人の権利は強いこと、②賃貸人もコロナ禍において予断を許さない状況であり、賃料を減らしても契約を続けたい場合もあること、を念頭において交渉を進めれば、功を奏する場合が多いでしょう。