

コロナ災害を乗り越える いのちとくらしを守る緊急学習会

住宅ローン、家賃の支払

全国追い出し屋対策会議代表幹事

弁護士 増田尚

1 住宅ローン等の支払

- ・収入源で毎月のローンが支払えない
- ・ボーナスカットでボーナス払ができない
- ・滞納すればブラックリストに載るのか
 - 滞納が発生する前に金融機関に相談して、
条件変更等の対応を
 - 住宅ローン等の返済のために借金を重ねないこと。
他に借金がある場合には、個人再生の検討を

1 住宅ローン等の支払

「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」を踏まえた資金繰り支援について（要請）（金融庁、令和2年4月7日）

住宅ローンや個人向けローンについて、これまでの要請を踏まえ、さらに個人顧客のニーズを十分に踏まえた条件変更等について、迅速かつ柔軟な対応すること。また、個人向けローン等の保証業務を行っている場合においても、こうした趣旨等を踏まえた対応に努めること。

- 金融円滑化法のスキームで対応することを金融機関に要請
- 金融機関側で条件変更の手数料等を無料化する等の対応も
- 保証料、[団信保険料](#)なども忘れずに

1 住宅ローン等の支払

- ・フラット35（住宅金融支援機構）の例
今般の新型コロナウイルス感染症の影響により
ご返済が困難になっているお客さまへ

- ①返済特例（返済期間の延長など）
- ②中ゆとり（一定期間、返済額を軽減）
- ③ボーナス返済の見直し

- ・信用情報登録について（全銀協・全国銀行個人信用情報センターの対応）

当センターでは、3月10日付で会員に対して、新型コロナウイルスを起因とした個別取引上の取扱い（貸出金の返済猶予等）については、当センターへの登録内容と齟齬が生じないよう十分に留意するよう通知いたしております

1 住宅ローン等の支払

- ・ 管理費・修繕積立金等の管理組合への支払は？
→ 猶予等の措置を

- ・ 固定資産税の特例猶予（無担保・無延滞金）

① 新型コロナウイルスの影響により、令和2年2月以降の任意の期間（1か月以上）において、事業等に係る収入が前年同期に比べて概ね20%以上減少していること。

② 一時に納付し、又は納入を行うことが困難であること。

（注）「一時に納付し、又は納入を行うことが困難」かの判断については、少なくとも向こう半年間の事業資金を考慮に入れるなど、申請される方の置かれた状況に配慮し適切に対応します。

2 家賃等の支払

- ・収入が減って家賃が支払えない！
- ・家賃を支払わないとすぐに追い出されるの？
- ・管理業者や保証業者からひどい取立てを受けている！
 - 住居確保給付金など収入を補う制度の利用
 - 家賃不払を理由とする契約解除には「信頼関係の破壊」が必要。法的手続によらない追い出しは違法！
 - 管理業者や保証業者に対する規制を！

2 家賃等の支払

建物賃貸借契約の賃借人の権利は法によって保護されている。

改正民法（令和2年4月1日施行）

（催告による解除）

第五百四十一条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができ、~~ただし、その期間を経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、この限りでない。~~

（催告によらない解除）

第五百四十二条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

五 前各号に掲げる場合のほか、債務者がその債務の履行をせず、債権者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

2 家賃等の支払

建物賃貸借契約の賃借人の権利は法によって保護されている。

・賃料債務の不履行があったとしても、「賃貸借の基調である相互の信頼関係を破壊するに至る程度の不誠意がある」と断定的に認められない場合には、賃借人の解除権の行使は信義則に反し許されない
(最三小判S39.7.28)

※ (参考) 賃貸借契約の考え方 【法務省民事局】

○ 日本の民法の解釈では、賃料不払を理由に賃貸借契約を解除するには、賃借人と賃借人の信頼関係が破壊されていることが必要です。最終的には、賃借人事案ごとの判断となりますが、新型コロナウイルスの影響により3カ月程度の賃料不払が生じて、不払の前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されておらず、契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多いと考えられます。

2 家賃等の支払

建物賃貸借契約の賃借人の権利は法によって保護されている。

・賃料の支払を1回でも怠った場合には催告を要せず賃貸借契約が解除されるとの合意があったとしても、「信頼関係が賃借人の賃料の支払遅滞を理由に解除の意思表示を要することなく契約が当然に解除されたものとみなすのを相当とする程度にまで破壊されたとはいえず、したがって、契約の当然解除の効力を認めることが合理的とはいえないような特別の事情がある場合についてまで、右賃料の支払遅滞による契約の当然解除の効力を認めた趣旨の合意ではないと解する」(最二小判S52.12.17)

→無催告解除特約があったとしても、特約に基づいて、1回の不払のみを理由として無催告で有効に解除することはできず、そのような特約がない場合と同様に、信頼関係の破壊が必要！

2 家賃等の支払

建物賃貸借契約の賃借人の権利は法によって保護されている。

○法的手続によらない実力行使（自力救済）は禁止されている

・「私力の行使は、原則として法の禁止するところである」。法律現やを
に定める手続によつたのでは、権利に対する違法な侵害に抗し緊急度を
状を維持することが不可能又は著しく困難である認められざる限り
超えない範囲内で、例外的に許される」にすぎない（最三小判
S40.12.7)

・違反した場合には損害賠償（浦和地判H6.4.22・判タ874-231）

○自力救済の事前容認条項は公序良俗に反し無効（札幌地判
H11.12.24・判時1735-160）。消費者契約法8条1項3号により無効
（大阪地判R1.6.21・消費者法ニュース122-265）

2 家賃等の支払

○管理業者に対する規制

- ・告示による任意の登録制度

[賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年9月30日国土交通省告示第998号）](#)

[賃貸住宅管理業務処理準則（平成23年9月30日国土交通省告示第999号）](#)

- ・規程第12条1項は、業務に^{借人等に}関し、^{賃借人等に}損害を与えたり、業務改善を怠る等（2号）の業務に^{借人等に}関し、^{賃借人等に}損害を与えたり、業務改善を怠る等（4号）の業務に^{借人等に}関し、^{賃借人等に}損害を与えたり、業務改善を怠る等（5号）となる。なお、登録抹消（18条1項8号）

→登録の有無は、[国交省の企業情報検索システム](#)で検索可

→監督官庁は地方整備局長（登録規程18条）

- ・現在、[賃貸住宅管理業務適正化法案](#)が国会に提出されている

～その意義と問題点について

2 家賃等の支払

○家賃債務保証業者に対する規制

- ・自主ルールを定める団体

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の[賃貸保証制度協議会](#)
[一般社団法人賃貸保証機構](#)

- ・家賃滞納情報データベース

[一般社団法人全国賃貸保証業協会\(LICC\)](#)

→事業に関する法的規制なし

2 家賃等の支払

・[テナントの賃料の支払につき、猶予等の柔軟な対応を賃貸事業者に要請](#)（「新型コロナウイルス感染症にかかる対応について（依頼）」（国土交通省土地・建設産業局不動産課長令和2年3月31日通知・国土動第149号））

・[テナントの賃料を免除した場合の損失の税務上の損金算入](#)（国土交通省土地・建設産業局不動産課長／不動産市場整備課長令和2年4月17日事務連絡）

（1）法人・個人が、新型コロナウイルス感染症の影響により賃料の支払いが困難となった取引先に対し、不動産を賃貸する所有者等が当該取引先の営業に被害が生じている間の賃料を減免した場合、次の条件を満たすような場合等には、その免除による損害の額は、寄附金に該当せず、税務上の損金として計上することが可能であることが明確化されました。

① 取引先等において、新型コロナウイルス感染症に関連して収入が減少し、事業継続が困難となったこと、又は困難となるおそれが明らかであること

② 実施する賃料の減額が、取引先等の復旧支援（営業継続や雇用確保など）を目的としたものであり、そのことが書面などにより確認できること

③ 賃料の減額が、取引先等において被害が生じた後、相当の期間（通常の営業活動を再開するための復旧過程にある期間をいいます。）内に行われたものであること

（2）また、取引先等に対して既に生じた賃料の減免（債権の免除等）を行う場合についても、同様に取り扱われます。

（3）なお、本取扱いを受ける場合、新型コロナウイルス感染症の影響により取引先に対して賃料を減免したことを証する書面の確認を税務署より求められる場合がありますので、別添様式を参考とする書面等を作成の上、保存しておく必要があります。（別添様式はあくまで一例であり、個別の合意内容・状況等に応じて編集可能です。）

（参考）国税庁「[国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ](#)」（令和2年4月16日更新版）P26「5 新型コロナウイルス感染症に関連する税務上の取扱い関係」「問4. 賃貸物件のオーナーが賃料の減額を行った場合」

2 家賃等の支払

家賃の減免

○ 覚書等の書面で

○ 減免のパターン

- ・ 敷金（保証金）を充当する

- ・ 支払を猶予

- ・ 減額→一部免除or後に上乗せ

管理事務の手續上、全額を支払った後に、減額分を払い戻す方法も

○ 減免等に応じる賃貸事業者も（大和リビングなど）

2 家賃等の支払

- ・保証業者を利用している場合の猶予・減免等の取扱い

新型コロナウイルス感染症に係る対応について（補足）（国土交通省土地・建設産業局不動産課長／不動産市場整備課長令和2年4月9日事務連絡）

家賃債務保証会社による保証を利用している場合、賃料の支払いを猶予している間は、家賃債務保証会社に代位弁済請求をすることができないことがありますので、賃料の支払い猶予を行う場合やご不明な点がある場合には、事前に家賃債務保証会社にご連絡頂くようお願いいたします。

2 家賃等の支払

家賃等の補助

○地方自治体の独自の支援策

神戸市：半分以上の賃料減額に応じた賃貸人に減額分の8割・最大200万円補助

福岡市：15日以上休業・時短営業をした賃借人に賃料の8割・最大50万円補助

千葉市：賃料減額に応じた賃貸人に減額分の8割・最大50万円補助

鎌倉市：4月の売上高が前年同月比5%以上減の賃借人に2か月分補助（事業規模に応じた上限あり）

○国の支援策（検討中）

野党案：事業者家賃支払い支援法案（[要綱](#) [法案](#) [概要](#)）

2月以降の1月で前年比20%以上減収となった事業者に対し、日本政策金融公庫が当該月以降、1年間の賃料債務の全部又は一部を代位弁済し、支払を猶予するもの。求償権の行使については、放棄等も含めた当該事業者の事業状況を考慮した対応をする

与党案：[テナントの事業継続のための家賃補助スキームについて](#)

売上が前年比で1月50%以上減少or3か月で30%以上減少した事業者に、中堅・中小企業は月50万円、個人事業主は25万円を上限に、賃料の3分の2を原則として半年間給付

3 賃借人の権利を守る包括的な法整備を

※ 緊急事態宣言の影響による賃料滞納に基づく賃貸借契約解除を制限する等の特別措置法の制定を求める緊急会長声明（日本弁護士連合会2020年5月1日）

- ・ 解除、明渡請求の禁止
- ・ 遅延損害金発生の停止
- ・ 猶予措置に付随して、家賃債務保証業者による求償権行使の制限、家賃滞納情報への登録の制限
- ・ 賃借人に対する不当な取立行為の禁止など賃貸事業者を規制する法制度の整備の必要性