



世民律師事務所 SHIMIN LAW OFFICES

新型コロナ流行期間における賃料減免の政策及び司法指導意見

パートナー 鄭于鈴

律師 王佳穎

2020年6月1日

新型コロナウイルスの影響に対して企業が積極的に対応するのを支援し、中小企業が難局を乗り越えるのを援助することを目的に、2月初めから、企業の経営コストを引き下げするため、多くの省・市政府から関連の支援政策が次々に発布されました。企業の経営コストの重要な構成部分として、賃料の減免政策は企業が常に関心を寄せる問題です。本稿では政策及び司法指導意見について整理します。本稿が企業経営に対する一助となれば幸いです。

1. 各地の賃料減免に関する政策

蘇州は支援政策を先駆けて発表した都市として、2月2日に「新型コロナウイルス感染による肺炎流行に対応し中小企業が共に難関を乗り越えることの支援に関する十条の政策意見」を発布し、国有経営用建物を賃借する中小企業に対して1ヵ月分の賃料徴収免除及び2ヵ月分の賃料半減徴収を要求しています。非国有経営用建物を賃借して利用している場合は、賃貸者は賃借者向けに賃料を減免し、具体的に双方が協議により解決することを奨励しています。

その後、重慶、北京、浙江、広東、天津、上海、深セン、湖北、江蘇、河南、陝西等の地域も次々に関連の支援政策を発表し、国有経営用建物を賃借する中小企業に対して一定期間内の賃料徴収の減免を要求しています。非国有経営用建物を賃借している場合、賃貸者が賃借者向けに賃料を減免し、具体的に双方による協議を通じた解決が奨励されています。一部都市では更に、感染症流行期間に自主的に賃借者向けに賃料を減免する賃貸者に対して政策支援を行う、又は資金面で適度に補助金を交付することが規定されています。

上海を例にとると、2月7日に上海市政府は「上海市における感染症流行を全力で予防・コントロールしてサービス企業の平穏かつ健全な発展を支援することに係る若干の政策措

置」を發布し、中小企業【1】が上海市の国有企業の経営用建物（各種開発区及び産業園区、創業基地及び科学技術企業インキュベーション等を含む）を賃借している場合、先ずは2月、3月の2ヵ月分の賃料を徴収免除することが規定されています。又貸しで賃借する企業に対しては賃料の減免が実際に効力を発揮し、実際に経営行う中小企業が最終的に恩恵を受けることを確保します。国有企業が減免・支払延期等の方法を通じて中小企業にできる限り恩恵が及ぶようにすることを奨励されています。大型商業ビル、ショッピングモール、園区等の各種市場運営主体に対して、実店舗を営む賃借者向けの賃料減免が奨励されています。賃借者向けに不動産又は土地賃料を主体的に減免する企業は、不動産税、都市・鎮における土地使用税の納付が確かに困難である場合、相応の不動産税、都市・鎮における土地使用税の減免を申請することができます。

上海市国有資産管理監督管理委員会が2月10日に發布した「本市国有企業における中小企業建物賃料の減免に関する実施細則」では、賃料の減免を実施する国有企業とは、上海市の市、区に属する国有企業グループ（委託監督管理企業を含む）及び連結財務諸表の対象範囲に含まれる傘下の企業を指し、広義で理解される市、区に属するあらゆる国有企業及びその関連会社ではなく、中央直属国有企業グループも含まれません。

2. 中央の賃料減免に関する政策

国務院国有資産監督管理委員会等の八つの部・委員会は5月9日に合同で「新型肺炎感染症流行に対応しサービス業零細企業及び個人工商業者の建物賃料の圧力緩和を一層支援することに関する指導意見」（以下「八部委指導意見」）を發布し、その中では国有建物（国有企業及び政府部門、高等学校、研究機関等の行政事業単位の建物を含む、以下同様）を賃借しており、経営に困難が生じたサービス業零細企業【2】及び個人商工者に対する3ヵ月分の賃料免除が規定されています。国有建物を転貸、一部貸出している場合、賃料免除の恩恵が最終的な賃借者に及ぶことを確保するようにします。中央に属する国有建物を貸し出している場合、建物の所在地にて経営に困難が生じたサービス業零細企業及び個人工商業者の建物賃料に対して支援政策を執行します。非国有建物を賃借しており、経営に困難が生じたサービス業零細企業及び個人工商業者に対し、賃貸者が賃借者の実際の困難を考慮し、双方が平等に協議を行うことを土台とし、賃料の徴収を減免又は延期することを奨励しています。八部委指導意見は中央に属する国有企業グループによる賃料減免政策の空白を埋めています。

3. 最高人民法院による賃料減免に関する問題の指導意見

非国有経営用建物の賃料減免について、各地の政府が發布した政策及び八部委指導意見では、ある程度の規定がされていますが、主に賃貸借関係の安定を主旨としており、非国有建物の賃貸借に関連する主体が平等に協議することを土台として感染症の流行がもたらす損失を合理的に分担することを奨励しており、強制力に欠けます。

八部委指導意見の發布から一週間後、最高人民法院は5月15日に「法により新型肺炎の

1 中小企業の具体的な区分は本文の付属文書を参照

2 零細企業の具体的な区分は本文の付属文書を参照

感染症流行に関わる民事案件を適切に審理することに係る若干の問題に関する最高人民法院の指導意見（二）」を發布し、感染症流行期間に生じる賃料紛争の問題について更なる明確化を行いました。具体的には、次のとおりです。(1) 国有企業の建物及び政府部門、高等学校、研究機関等の行政事業単位の建物を賃借して経営に用い、感染症の流行又は予防・コントロールによる影響を受けて経営に困難が生じたサービス業零細企業及び個人工商業者が賃貸者に国の関連政策に従い一定期間内の賃料免除を請求する場合、人民法院はこれを支持しなければならない。(2) 非国有建物を賃借して経営に使用し、感染症の流行又は予防・コントロール措置により賃借者は営業収入がなくなり、又は営業収入が明らかに減少し、原賃貸借契約に従って賃料の継続支払が賃借者に対して明らかに不公平であり、賃借者が賃料の減免、賃借期間の延長又は賃料の支払延期を請求する場合、人民法院は当事者が賃料減免に関する政策を参照して調解を行うよう誘導することができる。調解に達しない場合、案件の実際の状況を勘案し、公平原則に基づき契約を変更する。**この規定は、非国有建物を賃借し感染症流行の影響を受ける企業が賃料の減免を要求するための司法指導意見の支持となっています。**これに基づくと、非国有建物を賃借して経営に使用する企業は、感染症の流行又は予防・コントロール措置により営業収入がなくなり、又は営業収入が明らかに減少した場合、先ずは現地の賃料減免政策に照らし、賃貸者と賃料の減免、賃借期間の延長又は賃料の支払延期等の事項について協議し、双方が合意に達しない場合は、法院への提訴を考慮することができ、人民法院は公平原則により賃貸借契約を変更する可能性があります。

付属文書：大中小零細企業の区分認定

「中小企業類型区分基準規定に関する通知」（工信部聯企業〔2011〕300号）³

業種名称	指標名称	計量単位	大型	中型	小型	零細
農、林、牧畜、漁業	営業収入(Y)	万元	$Y \geq 20,000$	$500 \leq Y < 20,000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
工業*	従事者(X)	人	$X \geq 1,000$	$300 \leq X < 1,000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	営業収入(Y)	万元	$Y \geq 40,000$	$2,000 \leq Y < 40,000$	$300 \leq Y < 2,000$	$Y < 300$
建築業	営業収入(Y)	万元	$Y \geq 80,000$	$6,000 \leq Y < 80,000$	$300 \leq Y < 6,000$	$Y < 300$
	資産総額(Z)	万元	$Z \geq 80,000$	$5,000 \leq Z < 80,000$	$300 \leq Z < 5,000$	$Z < 300$
卸売業	従事者(X)	人	$X \geq 200$	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
	営業収入(Y)	万元	$Y \geq 40,000$	$5,000 \leq Y < 40,000$	$1,000 \leq Y < 5,000$	$Y < 1,000$
小売業	従事者(X)	人	$X \geq 300$	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
	営業収入(Y)	万元	$Y \geq 20,000$	$500 \leq Y < 20,000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
交通運輸業*	従事者(X)	人	$X \geq 1,000$	$300 \leq X < 1,000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	営業収入(Y)	万元	$Y \geq 30,000$	$3,000 \leq Y < 30,000$	$200 \leq Y < 3,000$	$Y < 200$
倉庫保管業*	従事者(X)	人	$X \geq 200$	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$

³ 上海市の「本市国有企業における中小企業建物賃料の減免に関する実施細則」に、中小企業の範囲は「中小企業類型区分基準規定に関する通知」（工信部聯企業〔2011〕300号）の関連規定を参照し、該当する業種に基づき確定する、と規定されています。

当該規定及び「国民経済業種分類」（GB/T 4754—2011）に基づき、国家統計局は「統計上における大中小零細型企業の区分弁法」（国統字〔2011〕75号）を制定しています。2017年に「国民経済業種分類」（GB/T 4754—2017）が正式に公布されたため、国家統計局は2011年に制定した「統計上における大中小零細型企業の区分弁法」を改正しました。従来の分類原則、方法、構造・枠組み及び適用範囲について修正・保持を行い、関係する業種のみ「国民経済業種分類」（GB/T 4754—2011）及び「国民経済業種分類」（GB/T 4754—2017）の対応関係に従い、相応の調整を行っています。例えば、交通運輸業に含まれる「積載・荷降・運搬及び運輸代理業」は「複合運送及び運輸代理業、積載・荷降・運搬」に修正されています。倉庫保管業に含まれる業種中分類は、「汎用倉庫保管、低温倉庫保管、危険品倉庫保管、穀物・綿花等の農産品倉庫保管、漢方薬材料倉庫保管及びその他倉庫保管業」に調整されています。

	営業収入 (Y)	万元	$Y \geq 30,000$	$1,000 \leq Y < 30,000$	$100 \leq Y < 1,000$	$Y < 100$
郵便業	従事者(X)	人	$X \geq 1,000$	$300 \leq X < 1,000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	営業収入 (Y)	万元	$Y \geq 30,000$	$2,000 \leq Y < 30,000$	$100 \leq Y < 2,000$	$Y < 100$
宿泊業	従事者(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	営業収入 (Y)	万元	$Y \geq 10,000$	$2,000 \leq Y < 10,000$	$100 \leq Y < 2,000$	$Y < 100$
飲食業	従事者(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	営業収入 (Y)	万元	$Y \geq 10,000$	$2,000 \leq Y < 10,000$	$100 \leq Y < 2,000$	$Y < 100$
情報通信業*	従事者(X)	人	$X \geq 2,000$	$100 \leq X < 2,000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	営業収入 (Y)	万元	$Y \geq 100,000$	$1,000 \leq Y < 100,000$	$100 \leq Y < 1,000$	$Y < 100$
ソフトウェア・情報技術サービス業	従事者(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	営業収入 (Y)	万元	$Y \geq 10,000$	$1,000 \leq Y < 10,000$	$50 \leq Y < 1,000$	$Y < 50$
不動産開発・経営	営業収入 (Y)	万元	$Y \geq 200,000$	$1,000 \leq Y < 200,000$	$100 \leq Y < 1,000$	$Y < 100$
	資産総額 (Z)	万元	$Z \geq 10,000$	$5,000 \leq Z < 10,000$	$2,000 \leq Z < 5,000$	$Z < 2,000$
物業管理	従事者(X)	人	$X \geq 1,000$	$300 \leq X < 1,000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	営業収入 (Y)	万元	$Y \geq 5,000$	$1,000 \leq Y < 5,000$	$500 \leq Y < 1,000$	$Y < 500$
リース及び商業サービス業	従事者(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	資産総額 (Z)	万元	$Z \geq 120,000$	$80,000 \leq Z < 120,000$	$100 \leq Z < 8,000$	$Z < 100$
その他明記されていない業種*	従事者(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

注：

1. 大型、中型及び小型企業は、下記に掲げる指標の下限を同時に満たすこととし、満たさない場合は一つ下の区分に振り分ける。零細企業は掲げる指標のいずれか一項目をみたすのみでよい。
2. 表の各業種の範囲は「国民経済業種分類」(GB/T 4754-2017)に準じる。*のついた項目は業種組合せの類別であり、その中で工業は、鉱業・採掘業、製造業、電力、熱力、ガス及び水の生産並びに供給業を含む。交通運輸業は、道路運輸業、水上運輸業、航空運輸業、パイプライン輸送業、複合運送及び運輸代理業、積載・荷降・運搬を含み、

鉄道輸送業は含まない。倉庫保管業は、汎用倉庫保管、低温倉庫保管、危険品倉庫保管、穀物・綿花等の農産品倉庫保管、漢方薬材料倉庫保管及びその他倉庫保管業を含む。情報通信業は、電気通信、ラジオ・テレビ及び衛星通信サービス、インターネット及び関連サービスを含む。その他明記されていない業種は、科学研究及び技術サービス業、水利・環境及び工業施設管理業、居住者サービス・修理及びその他サービス業、社会福祉、文化・体育及び娯楽産業、並びに不動産仲介サービス、その他不動産業等を含み、自己所有不動産経営活動は含まない。

本資料の内容について疑問点がございましたら、info@shiminlaw.com までご連絡ください。

本資料の著作権は世民法律事務所（以下「世民」といいます。）に属するものであり、本資料を無断で引用、変更、転写又は複製することは固くお断りいたします。

本資料は、中国法令の意味を理解するための参考として供する目的にのみ作成されたものであり、中国法令そのものに対する解釈、説明又は解説等を含むものではありません。