

添付法令資料 3 :

ロシア連邦法令ニュースレター

～新型コロナウイルス感染症の流行に伴う不動産賃貸借契約に関する特例について～

非常事態の予防及び解消の問題に関して個別のロシア連邦法規へ変更を導入することに関する 2020 年 4 月 1 日付ロシア連邦法律 No.98-FZ は、新型コロナウイルス感染の拡大がもたらす影響に関して、国の支援策を定めた。不動産の賃貸借契約に関して、同法律第 19 条は、次の特例を定めている。

1 賃料支払の猶予義務（第 19 条第 1 項）

ロシア連邦構成主体の国家権力機関が、2020 年に、自然的及び技術的性質の非常事態からの住民及び地域の保護に関する 1994 年 12 月 21 日付ロシア連邦法律 No.68-FZ 第 11 条に基づいて、ロシア連邦構成主体の領域における非常警戒又は非常事態体制の導入に関する決定を採択する前に締結された不動産の賃貸借契約につき、賃貸人は、当該不動産の賃借人からの申出があった日から 30 日以内に、2020 年における賃料支払の猶予を定める追加的合意を締結しなければならない。この猶予の条件及び期間の要件は、ロシア連邦政府によって定められる。

この規定により、今後、ロシア連邦政府が賃料支払の猶予の条件及び期間を定めることとなる。なお、同政府の決定があるまでは、賃借人は、本項に基づく権利を行使できない。

賃料支払の猶予を求める権利に関する規定は、当該不動産の使用目的のいかんや、賃貸人がこれを使用する可能性があったか否かにかかわらず、ロシア連邦構成主体の領域における非常警戒又は非常事態体制の導入に関する上記決定が採択される前に締結されたすべての不動産賃貸借契約に適用される。なお、モスクワ市の場合には、2020 年 3 月 5 日に、非常警戒体制の導入に関するモスクワ市長指令 No.12-UM が発出されている。

2 2020 年における賃料変更合意の回数（第 19 条第 2 項）

ロシア連邦構成主体の領域における非常警戒又は非常事態体制の導入に関する上記決定が採択される前に締結された不動産の賃貸借契約の賃料額は、2020 年中のいつでも、当事者の合意によりこれを変更することができる。

この規定は、当然のことを定めたものとも思われるが、ロシア連邦民法典第 614 条第 3 項の誤った解釈を斥けることを明確にするためにあえて設けられたものであろう。すなわち、同項の規定については、かつて、当事者の合意によっても 2 回以上賃料を変更することが禁止されているとの解釈が一部存在した。

しかし、2013 年 1 月 25 日付ロシア連邦最高仲裁裁判所総会決定 No.13 は、この解釈を明確に斥けている（ただし、当事者が一方的に賃料を変更する権利が法律又は契約によって定められている場合は、別段の定めがない限り、1 回に限られると解されている）。

3 賃料の減額を請求する権利（第 19 条第 3 項）

不動産賃貸借契約の借人は、上記ロシア連邦構成主体の領域における非常警戒又は非常事態体制の導入に関する決定が採択されたことに伴って、当該不動産を利用できないことに関して、2020 年の期間における賃料の減額を請求する権利を有する。

本項は、第 19 条第 1 項と異なり、借人の権利を定める形をとっている。当該規定の内容のみに基づけば、請求を受けた賃貸人がこれを拒否する可能性は排除できないとも思われる。また、本項は、賃料減額の程度を定めていない上、不動産利用の一部が不可能となった場合（例えば、レストランにおいて、店内での飲食の提供が許されない一方、持ち帰りの注文への対応は許されている場合など）の取扱いについても、明確に定めていない。これらの結果、不動産賃料をめぐって、多数の訴訟が提起されることが予想される。

以上

ジュロフ・ロマン

zhurov.roman@uryuitoga.com

弁護士法人 瓜生・米賀法律事務所