



News & Types: クライアント・アドバイザー

裁判所、COVID-19対策の州知事命令により事業に影響を受けたテナントに対し賃料支払義務の部分的免除を判示

4/6/2021

Practices: 不動産

米国では、全州ではないにせよ、ほとんどの州で、知事が特定事業の運営を制限または禁止する行政命令を出しました。新型コロナウイルスによるパンデミックは、大多数のテナント（賃借人）と賃借物件の利用に何かしらの影響を与えました。各州の知事が出した行政命令による影響は、対象の事業が「必要不可欠(essential)」な事業であるか否かによって異なるかもしれませんが、テナントの賃料支払義務が全部または一部免除されるか否かについては、原則、行政命令とテナントの賃貸借契約書の条件によって決まります。

ちなみに、部分的な賃料の支払義務の免除を主張したテナントの申立てが認められた例としては、**Hitz Rest. Grp**事件を挙げることができます。本事件で、イリノイ州北部地区連邦破産裁判所は、レストランを運営するテナントは、イリノイ州J.B.プリツカー知事によりレストランの営業停止を命ずる行政命令が出された後の特定の月に関し、その賃料の支払を部分的に免除されると判示しました。裁判所は、賃貸借契約書の不可抗力条項に依拠し、同契約書によるテナントの履行義務は、それが「政府の措置」や「命令」によって妨げられた場合、免除されると述べました。

事業再開が可能となった州も増えてきたようですが、未払賃料があるのであれば、それはいずれ問題として提起されるでしょう。従って、テナントにおいては、家主からの要求と請求に対処できるよう準備しておく必要があります。