

望ましい。

また、貸主側からすると、新型コロナウイルス感染症の影響がいつまで継続するかわからないため、賃料を減額する期間を短期間として、必要に応じて更新することが考えられる。また、今後、多数の賃借人が中途解約を申し出て多額の保証金を返還しなければならぬ事態も想定されるため、中途解約条項や保証金の返還の期間なども確認しておくことが望ましい。

今回の件について、企業側がとれる対策をまとめると次のようになる。

【企業（貸借人側）の対策】

- ① 賃借人からの賃料減額要請の文書の保存、または、賃料減額の覚書の前文などに新型コロナウイルス感染症の影響による賃借人支援のために賃料を減額する旨の記述
- ② 減額した賃料、減額する期間の明記
- ③ 中途解約条項や保証金の返還の期間などの確認

第4章

# 不可抗力条項の有無に注意したい 債務不履行をめぐる 法務のポイント

【この章のエッセンス】

- 不可抗力条項が規定されている場合には、同条項の適用があるかを検討することになる。
- 不可抗力条項がない場合には、民法に従い債務者の帰責性を判断することになる。

## 法律上の問題点

製作物供給契約を締結している場合などに、新型コロナウイルス感染症の影響により受注者側で部品の調達が遅れて目的物の製作供給が遅れることもあり得る。このような場合に、受注者として債務不履行責任を負い、契約解除や損害賠償責任を負うかが問題となる。

受注者としては、期限までに合意

された品質・数量の目的物を発注者に供給する義務を負っている。受注者としては、受注者の責に帰すべき事由により目的物を供給することができなければ債務不履行責任を負うことになる。

この点、受注者が不可抗力により目的物を供給することができなければ、受注者は債務不履行責任を負わないと考えられる。不可抗力とは、異常な事象、予見不可能な自然災害、人為的状況（戦乱など）など、外部から生じた原因であり、かつ防止のために相当の注意をしても防止できない事件であるか否かによって判断される。

もつとも、新型コロナウイルス感染症の影響により債務の履行ができなくなる事態は一般的ではないと考えられ、不可抗力により債務不履行責任が免責される事態は多くはない

(図表5) 債務不履行への対応に関する法律関係

