

COVID-19:不動産に関する政府補償の要約

1. COVID-19による政府の建物閉鎖命令時における補償内容

イ. 感染症の予防および管理に関する法律に基づく損失補償請求

感染症の予防および管理に関する法律(以下「感染症予防法」という。)によると、保健福祉部長官、市長、郡守(郡の長)等は、感染症の拡散を防ぐため、感染者等がいる場所や感染症病原体に汚染されたと認められる場所につき、(i) 一時的閉鎖、(ii) 一般公衆の出入り禁止、(iii) 該当場所内における移動制限、(iv) その他通行禁止(ロックダウン)のために必要な措置、または(v) 消毒やその他の必要な措置の命令等(以下、総称して「閉鎖等措置」という。)を行えます(感染症予防法第47条第1号、第5号)。上記の閉鎖等措置により生じた損失と関連し、保健福祉部長官、市長・郡守等は、損失補償審議委員会の審議・議決によってその損失を補償しなければなりません(感染症予防法第70条第1項第4号)。

保健福祉部の2015年12月14日付の報道参考資料によると、中東呼吸器症候群(MERS)の拡散により、実際に政府の建物閉鎖等に従って休業した商店35個所と薬局22個所に対して合計5億ウォンの損失補償決定がなされたことが分かります。

ロ. 感染症予防法に基づく政府の損失補償の範囲

感染症予防法によると、(i) 政府の閉鎖措置等による政府の損失補償の範囲は、『該当閉鎖・出入り禁止・移動制限またはロックダウンにより施設・装備・人材などを活用できなくなることによってかかる費用』の相当額であり、(ii) 政府の消毒命令による損失補償範囲は、『該当場所に対する消毒やその他の必要な措置にかかる費用』の相当額として各々制限されます(感染症予防法施行令第28条第1項、別表2-2)。なお、補償額の算定に当たり、損失を受けた者が関連法令に基づく措置義務に違反したことにより、その損失を発生または拡大させた場合には、補償金の無支給や補償金の減額支給ができます(感染症予防法第70条第2項、第3項)。

一方、感染症予防法は、「保健福祉部長官は、感染症の特性に応じて既存の損失補償基準を適用することが困難であると判断する場合、損失補償の対象および範囲を別途で定め告示することができる」と定めています(感染症予防法別表2-2備考)。上述したとおり、感染症予防法において民間営業所に対する補償範囲が制限されているところ、上記の規定に基づき補償を拡大する方策も議論される可能性があるものと思われます。

また、国会議案情報システムによると、現在国会に(i) 民間営業所に対する損失補償を拡大するか、(ii) 感染者の移動経路が公開された場合、その対象となった者が被った損失を補償する旨の感染症予防法一部改正案が発議され、管轄部署に受付がなされた状態です。すなわち、同法改正案の通過の如何により、今後損失補償の対象や補償範囲が拡大される余地は残っています。

ハ. 感染症予防法に基づく損失補償手続

感染症予防法に基づく上記の損失補償金を受けようとする者は、請求書に損失を証する書類を添付し、保健福祉部長官、市長・郡守等に対して補償を請求することができ、申請者は、同請求書に(i) 損失の内容、(ii) 損失の発生期間、(iii) 損失補償の要求額、および(iv) 要求額の算出根拠等を記載しなければなりません(感染症予防法施行規則第46条、書式第31号)。損失補償審議委員会は、上記申請を受けて損失補償を審議し、議決する手続を経て損失補償の如何およびその額を決定することになります。

一方、損失補償審議委員会の審議、議決によって決定された損失補償額が、実際の損失額に及ばないと判断される場合、かかる決定を受けた者は、その決定があったことを知った日から90日以内に行政訴訟を提起し、これにつき争うことができます(行政訴訟法第20条)。

ご参考までに、保健福祉部の2020年3月3日付の報道参考資料によると、2020年2月17日にCOVID-19に関する損失補償審議委員会が構成され、2020年3月3日に2020年第1次損失補償審議委員会会議が開催されたものと確認されます。また、2020年3月17日付および2020年4月9日付の保健福祉部の報道資料によると、保健福祉部は、損失補償金として合計7,000億ウォンの予算を確保しており、損失補償審議委員会が2020年4月9日に、損失規模の大きい146箇所の医療機関に対して1,020億ウォンを優先して補償することにしたとし、商店等民間営業所の損失補償についても議論を経て滞りなく進める予定であるとしています。

二. 建物所有者が自発的に建物を閉鎖した場合における損失補償請求等の可否

行政機関が一定の行政目的を実現するため、特定の者に対して一定の行為をする、または一定の行為をしないように指導、勧告、アドバイス等を行う行政的な働きかけを行政指導といいます(行政手続法第2条第3号)。行政指導は、相手方の任意的協力を前提とする非権力的な事実行為であり、政府からの閉鎖等措置がないにもかかわらず、防疫勧告等に従って自発的に建物を閉鎖したのであれば、上記政府の行政指導に応じたものと解釈できるといえます。

しかし、大法院(最高裁)は、『行政指導が強制性のない非権力的な作用として、行政指導の限界から逸脱していなければ、それによって相手方にいかなる損害が発生したとしても、行政機関は、それに対する損害賠償責任がない』と判示しているところ(大法院2008年9月25日宣告2006ダ18228判決等参照)、同判示によると、政府の感染症拡散防止のための防疫勧告に従って自発的に建物を閉鎖した建物所有者等の政府に対する賠償請求は、特段の事情がない限り、認められない可能性が高いといえます。

さらに、保健福祉部は、2020年2月14日付の報道説明資料を通じて『被害を被った民間営業所に対する損失補償を行うものと決定されたという記事は、事実と異なるものであり、民間営業所に対する補償は、感染症予防法改正案に関する関係機関における協議、国会審議等の議論を経た上で決定すべき事項として、これまで何らの決定事項もない』という旨で明らかにしているところ、保健福祉部は、現行の感染症予防法の規定に基づいて政府の閉鎖等措置があった事業所等に対してのみ、制限的な補償をすることを前提としているものと思われます。

したがって、上述の感染症予防法の規定に基づく閉鎖等措置に拠るものでない建物所有者の自発的な建物閉鎖の場合、現段階としては、特段の事情がない限り、政府からの損失補償または損害賠償を受けることは難しいものと思料されます。

2. COVID-19による賃貸人の恣意的な賃料減免におけるメリット

イ. 租税特例制限法における店舗ビル賃貸人に対する税額控除のメリット

2020年3月23日法律第17073号により改正および施行された租税特例制限法によると、不動産賃貸事業を営む者が、大統領令規定の賃借人から、2020年1月1日から2020年6月30日までに店舗ビルの賃料を引き下げて受け取る場合、賃料引き下げ額の100分の50に当たる金額を所得税または法人税から控除することになります(租税特例制限法第96条の3)。

2020年4月14日付の大統領令第30609号により改正および施行された租税特例制限法施行令によると、上記の租税特例制限法第96条の3の「不動産賃貸事業を営む者」とは、「所得税法、法人税法、付加価値税法に基づき店舗ビルに対する不動産賃貸業事業者登録を行った者」を意味し、「大統領令により定める賃借人」とは、「店舗ビルを2020年1月31日以前から継続して賃借し、営業目的で使用している小規模企業者等(ただし、賃借人の業種が金融および保険業、不動産業、国際および外国機関である場合等は除く。)を意味します(租税特例制限法施行令第96条の3第1項、別表14)。これをまとめると、店舗ビルに関する不動産賃貸事業者登録を行った賃貸人が、小規模企業者等の要件を備えている賃借人に対して賃料を引き下げた場合、かかる引き下げ額の100分の50に該当する金額について税額控除を受けられるものと判断されます。

同法施行令によると、上記のような税額控除を申請しようとする者は、該当課税年度の課税標準申告を行うと同時に税額控除申請書に、(i) 賃料を引き下げる直前に締結した賃貸借契約書、(ii) 賃料の引き下げに合意した事実を立証する書類、(iii) 税金計算書等の賃料の支払いを確認できる書類、(iv) 賃借人が租税特例制限法における小規模企業者等の要件を備えていることを確認する書類を準備し、納税地の管轄税務署長に対して提出する必要があります(租税特例制限法施行令第96条の3第6項)。

ロ. 地方自治団体別のメリット

上記以外に賃料を引き下げた賃貸人に対し、各地方自治団体別に様々なメリットを提供していますが、具体的な内容は建物が所在している自治体の公告、条例等を確認する必要があります。自治体が提供するメリットの代表的な類型は、以下のとおりです。

(1) メンテナンス・電気安全点検費用の支援、建物防疫支援等

- ソウル特別市の『COVID-19長期化による民生経済対策』によると、賃貸人が店舗ビル換算保証金(月額×100+保証金)9億ウォン以下の店舗の賃料を引き下げた場合、引き下げ額の30%(最大500万ウォン)をメンテナンス・電気安全点検費用として実費支援を受けることができます。ただし、上記のメンテナンス費用は、防水・電気工事・木工事等のような建物の耐久性向上のための補修工事に限られており、電気安全点検は、賃料引き下げ額に比例して月1回提供されます。他にも、ソウル特別市は、週1回店舗ビルに対して防疫に対する支援を行い、不動産アプリに「善良な賃貸人の建物」というアイコンが表示されるようにする等、広報に関するメリットも提供します。
- 上記の支援を受けようとする者は、賃貸人と賃借人との間で引き下げ相生(共生)協約を締結した後、申請書類(賃借人の事業者登録証、賃貸借契約書の写し、見積書)を2020年4月から自治体に受付を行います。

(2) 財産税の減免

- 報道資料および2020年3月23日付の城南市報告資料等によると、同市は、7月と9月に賦課される2020年定期分財産税に対して賃料引き下げ率に比例し、賃貸面積に対する財産税の本税額を最大100%減免する予定です。ただし、減免する財産税額が50万ウォンを超える場合は、最大85%まで減免率を適用することができ、財産税と同時に賦課される地域資源施設税および地方教育税は該当しません。また、ギャンブル、風俗等の奢侈性業種に当たる場合には、減免対象から除外されるとしています。

(3) 地方税の減免

- 2020年3月30日付の報道資料によると、富川市は、3ヵ月以上賃料を引き下げた「善良な賃貸人」に対しては財産税を最大50%まで減免し、感染者が訪れたことで臨時閉鎖された事業所を運営する小規模企業者に対しては住民税を免除し、生業用としての営業用自動車の自動車税も免除します。この地方税減免は、5月に予定されている臨時会議による地方税減免同意案の議決を経て、6月分の自動車税から一時的に適用されるとのことです。

3. 国家・地方自治団体・公共機関の所有財産使用料の引き下げ現況

イ. 国有財産使用料の引き下げ

2020年3月31日大統領令第30546号により改正・施行された国有財産法施行令によると、天災地変、感染症拡散等の災難、経済低迷等による経営難に陥った小規模企業者に対し、総括庁*が期間を定めて告示した場合、該当期間中に国有財産の年間使用料を「財産価額の1,000分の30以上の料率を乗じた金額」から「1,000分の10以上の料率を乗じた金額」に引き下げられます（国有財産法第32条第1項、同法施行令第29条第1項第6号）。また、2020年4月1日に企画財政部告示第2020-8号により制定・施行された「小規模企業者に対する国有財産使用料および貸付料の一時的引き下げに関する告示」によると、(i) 国有財産の使用料率は財産価額の1,000千分の10まで引き下げられ、(ii) 2020年4月1日から2020年12月31日までその適用を受けることができ、(iii) 軽減額の上限は2千万ウォンであり、(iv) 告示日から180日以内に小規模企業者が該当の国有財産管理機関に対して申請することにより、引き下げ額の適用を受けることができます。

*国有財産に関する事務を総括する企画財務部長官のこと。

韓国資産管理公社の2020年4月9日付の報道資料によると、同社は、小規模企業者に対して管理している国有財産の賃料を現在の「財産価額の2.5～5%」から「財産価額の1%」に変更し、賃料を最大80%まで引き下げることにしました。

ロ. 地方自治団体の共有財産使用料の引き下げ

2020年3月31日付の大統領令第30583号により改正・施行された共有財産および物品管理法施行令によると、共有財産の年間使用料は、財産評定価格の年1,000分の10以上の範囲内で地方自治団体の条例によって定めるものの、共有財産の使用・収益許可を受けた者が、災難による被害を受けた場合、共有財産審議会の審議を経て一時的に引き下げた料率を適用できます（共有財産および物品管理法第22条第1項、同法施行令第14条第1項）。

例えば、ソウル特別市の『COVID-19長期化による民生経済対策』によると、同市は、共有財産に入店した小企業、小規模企業者に対して6ヵ月間賃料を50%減免することにしています。この場合、(i) 小規模企業者等がソウル市に対して減免申請をすると、(ii) ソウル市が検討および共有財産審議会に案件を依頼し、(iii) 共有財産審議の上程および結果通報の過程を経て、上記の減免を適用することになります。

ハ. 公共機関賃料の引き下げ

行政安全部の2020年3月20日付の報道資料によると、公共機関の所有財産を賃借して使用している小規模企業者等に対し、ソウル交通公社、農水産食品公社等78の公共機関が自発的に賃料の減免、納付猶予等を実施しており、2020年3月20日を基準に18,475の賃借人に対して、361億ウォン規模の賃料減免が行われています。

上記の内容につき、ご質問等がございましたら、下記の連絡先までご連絡ください。より詳細な内容について対応させていただきます。

Contacts

[日本チーム]

☎ +82-2-316-4114

✉ jpg@shinkim.com

[租税アドバイス部門]



張昊洙

パートナー

☎ +82-316-4066

✉ kschang@shinkim.com



玉帝瑛

所属弁護士

☎ +82-316-4426

✉ jyok@shinkim.com

SHIN & KIM 法務法人(有)世宗

The content and opinions expressed within Shin & Kim LLC's newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.