

【シンガポール】新型コロナウイルス感染症（暫定措置）法の改正

海外立法情報課 日野 智豪

* 2020年6月16日、COVID-19が原因で契約履行不能となった中小企業の救済強化等を目的に、COVID-19（暫定措置）法が改正された。さらに、同年9月18日、不動産の一括売却を実施するための措置等を規定する第2次改正 COVID-19（暫定措置）法が成立した。

1 改正の背景・経緯

2020年4月7日、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の世界的な流行を抑止するために、厳格かつ暫定的な措置を講ずる COVID-19（暫定措置）法¹（以下「暫定措置法」）が成立した（同日公布、同年3月27日から遡及的に施行、同年4月22日に全条施行）。全7章35か条及び附則から成る暫定措置法においては、COVID-19がシンガポール市民、企業等に及ぼした影響（契約不履行等）を緩和するための措置、シンガポール議会、裁判所等の遠隔通信技術を利用した業務実施、保健大臣への COVID-19 管理命令を發布する権限の付与等が規定された。

COVID-19の流行前に締結された契約（建設契約、イベント契約等）を厳格に履行すると、多くの個人、企業が破産又は倒産する危険が生じるため、暫定措置法により既に実施されている救済措置に基づき、新たに中小企業の救済を強化することを目的に、契約義務の公正な分担を講ずる法案が、同年6月5日、シンガポール議会に提出された。法案は、同日中に議会を通過し、同月16日、全16か条から成る改正 COVID-19（暫定措置）法²（以下「改正法」）として成立し、2日後に公布された。改正法は、同月20日から段階的に施行され、同年9月30日に全条が施行された。改正法においては、5か条の新規定「予定された契約の下で権利を行使することができない場合の救済」「利息又は他の手数料の支払い遅延からの救済」「非住居用不動産の貸借又は使用許諾の終了又は満了後の継続」「解除決定」「手続の秘密性」並びに新たな2章「貸貸に関する救済及び関連措置」（24か条）及び「建設契約、供給契約又はそれらに関連する契約の履行遅延若しくは違反によって影響を受けた契約」（4か条）が追加された。

さらに、救済措置の実施及び提供を容易にすること等を目的として、不動産の一括売却を実施するための措置等を盛り込んだ法案が、同年9月3日、シンガポール議会に提出された。法案は、同月18日、議会を通過し、同日、全18か条から成る第2次改正 COVID-19（暫定措置）法³（以下「第2次改正法」）として成立し、同月22日に公布された。第2次改正法は、一部の規定が同年7月31日に遡って施行され、同年10月9日に全条が施行された。第2次改正法においては、「猶予期間」等5か条の新規定及び「不動産の一括売却を実施するための暫定措置」（1か条）の新たな1章が追加され、暫定措置法は、全10章74か条の構成となった。

* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2020年12月3日である。

¹ COVID-19 (Temporary Measures) Act 2020 (No.14 of 2020). <<https://sso.agc.gov.sg/Acts-Supp/14-2020/Published/20200407?DocDate=20200407>>; 日野智豪「【シンガポール】新型コロナウイルス感染症（暫定措置）法」『外国の立法』No.284-1, 2020.7, pp.22-23. <https://dl.ndl.go.jp/view/download/digidepo_11512844_po_02840108.pdf?contentNo=1>

² COVID-19 (Temporary Measures) (Amendment) Act 2020 (No.29 of 2020). <<https://sso.agc.gov.sg/Acts-Supp/29-2020/Published/20200618?DocDate=20200618>>

³ COVID-19 (Temporary Measures) (Amendment No.2) Act 2020 (No.30 of 2020). <<https://sso.agc.gov.sg/Acts-Supp/30-2020/Published/20200922?DocDate=20200922>>

2 主な改正内容

(1) 改正 COVID-19 (暫定措置) 法

- ① **テナントに対する救済**：非居住用不動産の賃借料又は使用料に関して、COVID-19 の影響で、テナント（非居住用不動産を賃借する者）が契約期間満了後、物件から退去することができない場合、支払義務のある規定された金額以上の料金を支払う必要はない。ただし、テナントが非居住用不動産所有者に対して救済を求めている通知を取り下げた場合等には、この救済は適用されない。
- ② **非居住用不動産所有者に対する救済**：非居住用不動産所有者及びテナントが適切な関係を維持するための救済措置は、(a)2020年3月25日以前に締結され、又は更新された契約、(b)2020年3月25日以前に締結され、それ以降に自動的に更新され、又は賃貸借契約の更新の意思を表明することで更新された契約に適用される。シンガポール内国歳入庁（Inland Revenue Authority of Singapore）は、公的スキーム⁴の下、非居住用不動産所有者に対して、補助金を現金で支給することができる。シンガポール内国歳入庁が行う補助金を支給するか否かの決定に対して、異議申し立てを行うことはできない。
- ③ **賃借救済査定人（Rental relief assessor）**：(a)テナントが規定された救済基準を満たしているかどうか、(b)テナントが追加の賃借人救済について規定された救済基準を満たしているかどうか、(c)非居住用不動産所有者が追加の賃借料の軽減に関する基準を持たしているかどうかを決定するための査定を行う賃借救済査定人が、法務大臣が組織する賃借救済査定人委員会により新たに任命される。賃借救済査定人が、非居住用不動産所有者が救済基準を満たしていないと判断した場合、各テナントに対する賃借料救済及び追加救済は行われぬ。

(2) 第2次改正 COVID-19 (暫定措置) 法

- ① **賃借救済査定人の権限強化**：非居住用不動産所有者及びテナントの効果的な救済のため、(a)賃貸借契約に基づく実際の賃借料、(b)テナントが入居した、又は退去した時期に応じて、賃借料が免除される様々な場合を想定した賃借料の算出方法を決定する権限が、賃借救済査定人に新たに付与される。また、COVID-19 の影響を受ける契約に基づく権利義務が、契約の条件を満たさない方法で行使され、又は履行された場合、権利義務は、賃借救済査定人が決定した方法で行使され、又は履行される。契約期間が変更される場合、当該期間は、賃借救済査定人が決定した方法で変更されるか、場合によっては、契約者は、変更された期間における契約履行を免除される。
- ② **賃借救済査定登録官（Registrar of rental relief assessors）の権限強化**：賃借救済査定登録官⁵は、(a)申請が不完全な場合、(b)申請書の写しが所定の期間までに提出されなかった場合、(c)賃借救済査定登録官に提供された情報が虚偽のものであった場合、非居住用不動産所有者の救済申請を拒否することができるようになった。
- ③ **不動産の一括売却を実施するための暫定措置**：非居住用不動産所有者の経済的不安定性を最小限に抑えるために、法務大臣に対して、区分所有権法⁶に規定された不動産の一括販売期限を延長する権限が付与された。

⁴ 2020年5月26日に発表されたシンガポール政府の予算案の一部で、テナントに対する賃借料の軽減を実施するための、非居住用不動産所有者に対する補助金の現金支給制度を意味する。

⁵ 賃借救済査定登録官は、非居住用不動産所有者及びテナントへの救済可否を決定するために、両者に担当査定人の通知を行う等の役割を担う。賃借救済査定登録官は、法務大臣により任命される。

⁶ Land Titles (Strata) Act 1967 (No.41 of 1967). <<https://sso.agc.gov.sg/Act/LTSA1967>>