

シンガポール COVID-19 暫定措置法における救済措置の延長について

2020 年 12 月

One Asia Lawyers シンガポール

1、イントロダクション

11 月 17 日の法務大臣の命令¹に基づき、シンガポール法務省²は、COVID-19(Temporary Measures) Act Part2 Part3 (契約を履行できない場合の一時的な救済、救済の通知)³に定められた救済措置について、11 月 19 日から 2021 年 1 月 31 日または 3 月 31 日に期間を延長することを発表しました⁴。これは、同法に基づいて賃料の支払い期限の延期等が定められ、法的措置や仲裁手続きが停止させられた企業の一時的な救済を図ることが目的とされています⁵。



2、概要

法では、通常の救済措置と、特定の契約（非居住用不動産の賃貸借契約、リースまたはライセンス契約、商用機器の購入、リース契約、商品の供給に関する契約、サービスの供給に関する契約）に対する追加の救済措置が定められています。11 月 16 日の法務省の発表で、シンガポール政府に対して賃料補助などを求めるための救済措置の一部について、救済期間（法の Part2、Part3 の適用がされる期間⁶）の延長が 11 月 19 日から 2021 年 1 月 31 日または 3 月 31 日に定められました。

・商用機器の購入、リース契約

"Re-Align Framework"（以下、「再調整フレームワーク」）の下では、販売者、賃貸人は未払いの延滞金の分割払いの方法を採用することができ、この返済方法を採用するには契約が継続していることが必要であり、そのため再調整フレームワークの開始前に契約の終了や法的執行を回避する必要があります。

¹ <https://sso.agc.gov.sg/SL/COVID19TMA2020-S953-2020?DocDate=20201117>

² <https://www.mlaw.gov.sg/>

³ <https://sso.agc.gov.sg/Act/COVID19TMA2020#top>

⁴ 法制定から半年を予定されていたところから、さらに延長されたこととなります。

<https://www.mlaw.gov.sg/news/press-releases/extension-of-relief-periods-under-the-covid-19-temporary-measures-act-for-specified-categories-of-contracts#ref4>

⁵ 法務省のプレスリリースこちらで確認できます。<https://www.mlaw.gov.sg/news/press-releases/further-extension-of-relief-periods-under-the-covid-19-temporary-measures-act-for-specified-contracts#ref1>

⁶ 救済期間の間は、債権者が法的措置をとることが制限され、債務者は未払いの債務の分割払いや支払期限の延期を申し立てることができます。

シンガポール金融管理局⁷の規制を受ける銀行または金融会社との間で締結した契約ではないことが要件となります。

売買契約については 2021 年 3 月 31 日まで、リース契約については同年 1 月 31 日まで、救済期間が延長される。

・住宅、商業施設、工業施設の売買契約

一般に支払いに時間がかかることから、買主、特に銀行ローンではなく売主に直接支払う買主を支援し、開発者、売主のキャッシュフローへの影響を抑えることが目的⁸とされています。

救済期間が 2021 年 3 月 31 日まで延長され、この間に訴訟手続きによることが制限される。

・その他の契約

救済期間は延長されません。

特に商品の供給に関する契約、サービスの供給に関する契約、非居住用不動産の賃貸借、リースまたはライセンス契約についても救済期間は 2020 年 11 月 19 日に終了しています。

もっとも、再調整フレームワークの対象となっている非居住用不動産の借入人は、同日を経過してから契約が終了しても再調整フレームワークの適用による救済を受けることができます⁹。

以上は、契約に対して政府が家賃免除などを定めた救済措置に関するものですが、これとは別に再調整フレームワークによる救済も可能です。以下では、非居住用不動産の賃貸借、リースまたはライセンス契約について、フレームワークの適用によって契約を終了するための手続きについて言及します。

再調整フレームワークを用いる方法とは、COVID-19 (Temporary Measures) 3rd Amendment ("Re-Align Framework")に基づく方法です¹⁰。この方法を用いるには、まず契約の相手方、保証人がいればその保証人、当事者の肩書の承継人を含む譲受人に対して交渉

⁷ <https://www.mas.gov.sg/>

⁸ COVID-19 のパンデミックにより工期に影響を受けた建設セクターを支援するため、国家開発省 (MND) の Desmond Lee 大臣も救済措置を発表し、住宅、商業施設、工業施設の売買契約も対象となっています。 [https://www.mnd.gov.sg/newsroom/parliament-matters/speeches/view/2nd-reading-speech-by-minister-desmond-lee-on-the-covid-19-\(temporary-measures\)-\(amendment-no.-3\)-bill](https://www.mnd.gov.sg/newsroom/parliament-matters/speeches/view/2nd-reading-speech-by-minister-desmond-lee-on-the-covid-19-(temporary-measures)-(amendment-no.-3)-bill)

⁹ シンガポール法に準拠し、3 月 25 日以前に締結され、11 月 2 日以降も終了していない契約です (part10division1section42)。有期契約で 3 月 25 日以降に更新した契約の場合、適用されない恐れがあります。 <https://sso.agc.gov.sg/Bills-Supp/43-2020/Published/20201102?DocDate=20201102#pr5->

¹⁰ Part10division2sectin43 <https://sso.agc.gov.sg/Bills-Supp/43-2020/Published/20201102?DocDate=20201102#pr5->

の通知を提供する必要があります¹¹。契約相手方は交渉の通知を受け取ると、交渉を拒むことができません。交渉の通知を受け取った相手方から異議がなく調整救済査定人¹²に調整の通知を発出するか、当事者間で合意が成立したときに契約は変更ないし終了します。

ただし、再調整フレームワークを採用するためには、

- ① 2021年1月15日から2月26日の6週間内に相手方に通知すること、
- ② 2019会計年度の年間収益が3000万Sドルを超えていないこと、および
- ③ 2019年7月から12月と2020年7月から12月を比較して収入が少なくとも70%減収していること

の要件が COVID-19 (Temporary Measures)の補助法で定められることが法務省から発表されています^{13 14}。

3、まとめ

コロナ暫定措置法で定められていた期間が2020年11月19日から延長され、救済を受けられる契約当事者が増えると考えられます。期間延長された契約については、同法に従って柔軟に交渉することが求められます。

一方で、非居住用建物の契約については家賃免除を受けるための救済期間が同年11月19日のままであり、延長されていません。しかし、再調整フレームワークの適用は受け得るため、賃料の減額や契約解除など柔軟に交渉することができ、相手方は交渉を拒むことができません。契約を終了する場合、終了時点までに生じている債務を支払えば、それ以降に発生する賃料等を支払わずに解除することができます。

この再調整フレームワークが 2021年1月15日から6週間の間のみ（同年2月26日までに通知が必要） 利用できます。開始日が近づいているため、再調整フレームワークを前提にした交渉を開始すること、少なくとも期限までに相手方へ通知を行うことが推奨されます。

以 上

¹¹ 2021年1月15日から2月26日の6週間の間に行う必要があります。詳細は法務省ホームページの特設サイトで確認できます。 <https://www.mlaw.gov.sg/realign/re-align-framework>

¹² 相手方の異議に正当な理由があるか調査し、調整内容が公正となるよう調整する権限が認められています。Part10division7 <https://sso.agc.gov.sg/Bills-Supp/43-2020/Published/20201102?DocDate=20201102#pr5->

¹³ <https://www.mlaw.gov.sg/covid19-relief/re-align-framework#implementation>

¹⁴ 12月10日に法務省からプレスリリースで発表されています。法の対応条文はまだ開始されていません。 <https://www.mlaw.gov.sg/news/press-releases/2020-12-10-re-align-framework-commencement>



◆ One Asia Lawyers ◆

「One Asia Lawyers」は、日本、ASEAN 各国および南アジアの法律に関するアドバイスを、シームレスに、一つのワン・ファームとして、ワン・ストップで提供するために設立された日本で最初の ASEAN および南アジア法務特化型の法律事務所です。当事務所メンバーは、日本、ASEAN 各国および南アジアの法律実務に精通した専門家で構成されています。日本、ASEAN 各国および南アジアにオフィス・メンバーファームを構えることにより、日本を含めた各オフィスから ASEAN 各国および南アジアの法律を一括して提供できる体制を整えることに注力しております。

本記事に関するご照会は以下までお願い致します。

info@oneasia.legal