

シンガポール法律コラム

第5回 シンガポール新法紹介／小売店舗用賃貸借契約法案（2） (Lease Agreements for Retail Premises Bill)

2024年1月

One Asia Lawyers Group 代表

シンガポール法・日本法・アメリカ NY 州法弁護士

栗田 哲郎

みなさん、こんにちは One Asia Lawyers Group (Focus Law Asia LLC) です。前回ご紹介したシンガポールの新しい法案、「小売店舗用賃貸借契約法案 (Lease Agreement for Retail Premises Bill)」について、今回はその具体的な適用例についてご紹介いたします。当該法案は 2024 年 2 月から施行される予定です。



小売店舗用賃貸借契約法案 (Lease Agreement for Retail Premises Bill) は「小売店舗の賃貸借契約に関する行動規範」(Code of Conduct of Leasing of Retail Premises in Singapore、以下「本規範」) の遵守を義務づけています。本規範には大きく 4 つのパート (Part A: Conduct and Sprit of Negotiations、Part B: Leasing Principles for Key Tenancy Terms、Part C: Data Transparency、Part D: Dispute Resolution & Enforcement of Code of Conduct) がありますが、みなさんのビジネスに関連する多くの内容が定められているのが Part B (主要なテナント契約条件のリースに関する原則) となっており、排他的権利や、契約・広告宣伝などの付随する費用、契約の事前終了、販売実績、保証金、賃料計算式など多岐にわたる事項について定めています。今回は、その中から 3 つの具体例をご説明いたします。

<具体例 1 >

Part B の 2. Costs to Prepare the Lease Agreement and Third Party Costs では、リース契約に付随する費用の負担について定めています。例えば 2.3 ではリース契約の準備費用について、「オーナーは、リース契約をビジネス運営の一環として、自身の費用で準備しなければならない」と定めています。さらに、「オーナーは、リース契約の準備で発生した法的料金や行政手数料の支払いを、テナントに要求してはならない」としています。そのため、テナント側が、リース契約を進める中でこういった料金の負担を請求されたとしても、この Part B 2.3 が適応されるため、原則として支払う義務はありません。これは以前はオーナー側の弁護士費用などの契約書に関する費用についてもテナント側の負担とされることが多く、テナントとしては過大な請求がされることが多かったため、これを是正する規定となっています。

しかし、オーナーの標準リーステンプレートが本規範に準拠したものであり、その上でテナント側が自らリーステンプレートの修正を要求した場合は、テナントが弁護士費用または事務手数料 (ただし両方ではない) を負担する必要があるとされているため注意が必要です。このため、オーナー側もテナント側も標準リーステンプレートが本規則に準拠しているかを把握することが重要になります。

<具体例2>

Part B の 4. Pre-termination by Landlord due to Landlord's Redevelopment Works では、再開発事業に伴うオーナー側のリースを事前に終了する権利について定められています。再開発事業の理由でリースを事前に終了したい場合、オーナーはテナントに対して少なくとも 6 か月前の書面による通知をする必要があります。また、リースが契約期間より事前に終了された場合、オーナーはテナントに対して補償金を支払わなければならないとされています。そのため、オーナー側から再開発作業の理由によって一方的に契約を終了させられた場合は、本規範に基づいて契約終了に伴う補償金を請求できる場合があります。補償金の計算方法についても本規範に記載されています。これは以前は、再開発事業を理由として、オーナーから補償金なく速やかに立ち退きを要求できていたため、テナントを保護する規定となっています。

<具体例3>

Part B の 7. Pre-Termination by Tenants では、テナントによる契約の事前解約について定められています。テナントは、テナントの商品やサービスの提供を認めている経営主体が倒産した場合や、(テナントの契約違反に起因せずに) 販売権やフランチャイズ権を喪失した場合などの特別なケースにおいて、賃貸契約を事前に解約することが認められています。その場合、6 か月前の事前通知が必要になりますが、この事前通知期間を待たずして契約を終了したい場合は、代わりに未履行の通知期間に相当する賃料を支払うことで解約することが可能です。例えば、通知後すぐに解約を行いたい場合は 6 か月の総賃料に相当する金額を支払うことができます。またこの支払う金額は 6 か月の総賃料を上限としているため、解約に伴いオーナーからそれを超える額が要求されても、原則として支払う義務はありません。これは特別な事情で賃貸借契約を解除せざるを得なくなったテナントの違約金の上限を 6 か月に限定することでテナントを保護するための規定です。

※上記具体例すべてにおいて、説明した内容が例外的に適用されない場合も存在するため、実際のケースにおいては、本規範の要件を満たしているかどうか専門家に慎重に確認する必要があります。

◆ One Asia Lawyers ◆

「One Asia Lawyers Group は、アジア全域に展開する日本のクライアントにシームレスで包括的なリーガルアドバイスを提供するために設立された、独立した法律事務所のネットワークです。One Asia Lawyers Group は、日本・ASEAN・南アジア・オセアニア各国にメンバーファームを有し、各国の法律のスペシャリストで構成され、これら各地域に根差したプラクティカルで、シームレスなリーガルサービスを提供しております。

この記事に関するお問い合わせは、ホームページ <https://oneasia.legal> または info@oneasia.legal までお願いします。

なお、本ニュースレターは、一般的な情報を提供することを目的としたものであり、当グループ・メンバーファームの法的アドバイスを構成するものではなく、また見解に亘る部分は執筆者の個人的見解であり当グループ・メンバーファームの見解ではございません。一般的情報としての性質上、法令の条文や出典の引用を意図的に省略している場合があります。個別具体的事案に係る問題については、必ず各メンバーファーム・弁護士にご相談ください。

<著 者>



栗田 哲郎

One Asia Lawyers Group 代表

シンガポール (FPE) ・日本・USA/NY 州法弁護士

日本の大手法律事務所に勤務後、シンガポールの大手法律事務所にパートナー弁護士として勤務。その後、国際法律事務所アジアフォーカスチームのヘッドを務め、2016年7月 One Asia Lawyers Group を創立。シンガポールを中心にクロスボーダーのアジア法務全般 (M&A、国際商事仲裁等の紛争解決等) のアドバイスを提供している。2014年、日本法弁護士として初めてシンガポール司法試験に合格し、シンガポール法のアドバイスも提供している。

tetsuo.kurita@oneasia.legal

+65 8183 5114

※本稿は、シンガポールの週刊 SingaLife (シンガライフ) において掲載中の「シンガポール法律コラム」のために著者が執筆した記事を、ニューズレターの形式にまとめたものとなります。