

2021年8月5日

ロックダウンに伴う商業・住宅リーステナントの救済策と Q&A (ビザ関連 Q&A 含む)

本 Info Sheet では、2021年6月26日にシドニーから始まった一連のロックダウンや移動制限に伴う Commercial / Residential Lease に関するテナントへの救済策のご案内と、皆さまからいただいた「商業リース」と「ビザ」に関する質問への回答をまとめています。

目次

1. Commercial Lease の救済	1
2. Residential Lease の救済	2
3. リースとビザに関する Q&A	3

1. Commercial Lease の救済

今回のロックダウンでは、昨年の Code of Conduct のような家賃交渉に関する制度・政策は発表されていません。しかし、このロックダウン期間中のテナントの特定の契約違反に対してランドロードが取りうる措置に一定の制限を設ける法令を発表しました。この法令は、2021年7月14日から8月20日の間有効です。

Retail and Other Commercial Leases (COVID-19) Regulation 2021:

<https://legislation.nsw.gov.au/view/pdf/asmade/sl-2021-379>

適応されるリース

- 2021年6月26日以前に契約された商業リース (retail and commercial leases) であること。
- テナントが、他のいずれかの政府経済的支援策 (Micro-business COVID-19 Support Grant、COVID-19 NSW Business Grant、Job Saver Grant) の適応を受けること。
- テナントの 2020-2021FY の Turnover* (売上) が \$50 million より少ないこと。

*Turnover (売上) の計算には、グループ会社・オンラインでの売上も含まれます



テナントによる特定の契約違反

- 2021年7月14日から8月20日の期間中の家賃の未払い、アウトゴーイングの未払い、営業停止。

ランドロードが取り得る措置の制限

- テナントによる特定の契約違反があった場合に、ランドロードは直ちに契約違反に対する措置（立ち退き命令など）を取ってはならない。
- 契約違反に対する措置を講じる場合は、必ず mediation（調停）を申立て mediation にて決定を得なければならない。

この法令のポイント

- この法令は、ランドロードにテナントの契約違反に対する措置をとらせることを禁止するものではありません。Mediation を介することで、時間的な猶予を持たせる効果があります。
- ランドロードに家賃の免除や減額を強制するものではありません。
- テナントは、ランドロードの求めに応じてロックダウンや移動禁止命令の影響を受けたことを証明する必要があります。
- ランドロードとテナントでの交渉・合意を取ることを妨げるものではありません。

2. Residential Lease の救済

Residential Tenancies (COVID-19 Pandemic Emergency Response) Amendment Regulation 2021:

<https://legislation.nsw.gov.au/view/pdf/asmade/sl-2021-378>

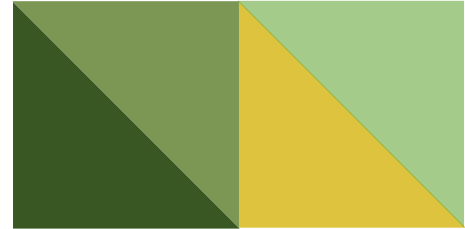
Residential tenancy support package:

<https://www.fairtrading.nsw.gov.au/resource-library/publications/coronavirus-covid-19/property/moratorium>

本法令では、今回のロックダウンや移動制限によって影響を受けたテナントへ、レント減額と立退き要求からの保護を規定しています。適応期間は、2021年7月14日から9月11日までです。

適応を受けるテナント

- 主に家賃の支払をしている世帯のメンバーが次のいずれかの状態であり、
 - Covid-19 パンデミックの影響で失業した、または収入を失った。
 - Covid-19 パンデミックの影響で勤務時間が減った、または収入が減った。
 - 本人・同世帯のメンバー・扶養義務のある家族が Covid-19 に感染したため仕事が出来なくなった、または大幅に減少した。



2. 同一世帯の週収入額*が、2021年6月26日直前の4週間の平均週収入額が25%以上減少し、
*週収入額には、政府からの援助額も含む
3. 少なくとも家賃総額の25%を支払い続けていること。

※上記1~3全てを満たす必要があります。

救済の内容

- ランドロードはテナントに対し、支払猶予期間（60日間）は家賃の未払いによる立ち退き要請をしてはならない。
- 2021年7月14日以降に家賃減額をしたランドロードは、減額したリース毎に最高\$1,500の政府援助を申請することができる。
- 家賃の減額をしたランドロードは、後に減額分をテナントに返済するよう求めることはできない。

この法令のポイント

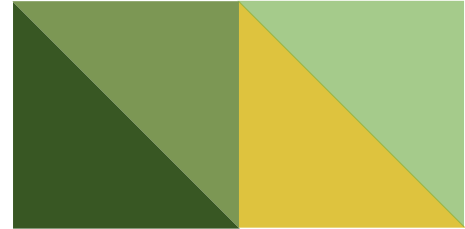
- この法令は、ランドロードに家賃の減額を強制するものではありませんが、家賃の減額をしたランドロードは政府からの補助金（最大\$1,500）を申請できます。
- この法令の下、ランドロードは、Covid-19の影響による家賃の未払いに対して60日間立ち退きを要求できませんが、その他の理由（不正使用、物件売却、期間満了など）では契約解除を申し込むことができます。
- 立ち退き要請からの保護を受けるためには、少なくとも家賃総額の25%の支払を続けていなければなりません。
- テナントは、適応要件に該当することを証明する必要があります。

※ その他個人で受けられる政府からの経済的救済策に関しては Info Sheet 「ロックダウンに伴う各種支援・対応策の概要と Q&A」をご確認ください。

3. リースとビザに関する Q&A

Commercial Lease に関する Q&A

Q3:	今回のロックダウンでの家賃交渉について何かアドバイスがあれば教えてください。家賃交渉するにあつたての条件、値下げしてもらえる期間、家賃減額の可能性や家賃交渉が成立した時に家主が受ける政府からの補助等について教えてください。
A:	現時点で、昨年の Code of Conduct のような家賃交渉に関する制度・政策は発表されていません。つまり、今のところ、強制的にランドロードに家賃の値引きをさせることは出来ません。



	<p>しかし、政府は、家賃が支払われないことによってテナントを退去させることは出来ない、Mediation を経てからでないというランドロードはテナントに対して行動を起こせないというルールを発表しています。</p> <p>また、テナントには直接関係ないかもしれませんが、家賃を減額したランドロードには Land Tax を免除または減額するとアナウンスしています。</p>
--	--

ビザ関連の Q&A

Q1:	ビジネスビザで雇用しているスタッフに対して、今回のロックダウン中に Stand Down、もしくは労働時間削減をすることは、ビザコンディション上問題ないでしょうか？また、その場合、移民局への連絡は必要でしょうか？
A:	<p>60 日間を上限に行っても良いと考えられます。これは、法律上の定めや移民局の正式発表では無いですが、TSS ビザのコンディションで「60 日以上 Unemployed であってはならない」というルールがあるので、60 日までであれば Stand Down や労働時間の削減も問題ないと言われています。また、移民局への連絡は必要ありません。</p> <p>但し、従業員の労働条件に変更があった場合は、従業員との合意の内容を書面に残しておくことが重要です。</p>

Q2:	ワーキングホリデーのスタッフが在籍しており、今月末で勤続 6 カ月になります。通常であれば退職となりますが、この状況下ではスタッフ本人も離職して収入を失いたくはないでしょうし、予定していたファームの仕事も州外となるため現実的に行くことは出来ません。特例として 6 カ月を超えて勤務を続けても大丈夫でしょうか？
A:	ワーキングホリデービザ保有のスタッフは、6 カ月以上の勤務は 出来ません 。現時点で、移民局は WH ビザ保有者の 6 カ月同一雇用主での勤務規制の緩和は発表していません。むしろ、移民局はこの状況下、自力で生活が出来ないようであれば、自国へ帰国することを推奨しています。

COVID-19 関連 法律情報共有サイトのご案内

COVID-19 関連の法律情報共有サイト ([lawshare.community](https://www.lawshare.community)) を立ち上げました。同サイトに「Q&A」「対応事例」「Info Sheet」を随時アップしています。

サインイン

<https://www.lawshare.community>

サイト内で共有させていただくことを条件に、事業主様からのご質問に無償でお答えしています。現場で実行している対応策や対応に困っていることがあれば、サイトからお問合せください。



免責事項

Katsuda Synergy Group Pty Ltd trading as Katsuda Synergy Lawyers、Katsuda Synergy Migration Pty Ltd、LawShare Pty Ltd（以下「KS Group」といいます。）は、当資料に掲載している情報の正確性について万全を期しておりますが、その内容について保証するものではありません。セミナー資料の場合は、セミナー内の説明で補填された情報は資料に含まれていないので、

- 当資料に掲載している情報は、一般的なガイダンスに限定されています。
- 資料内の和訳は、英文を翻訳したものですので、和訳はあくまでも便宜的なものとして利用し、適宜、英文の原文を参照していただくようお願いします。
- 法律の適用およびそのインパクトは、特定の事実関係によって大幅に異なることがあります。法律、規則、規定は、常に変更が加えられること、および電子的通信手段に（不可避免的）に内在する危険性や問題点を踏まえ、当資料に掲載される情報は、その情報提供が遅れたり、欠落したり、また不正確である可能性もあります。

したがって、著者あるいは発行者は、この資料においては法務あるいはその他の専門的なアドバイスあるいはサービスを提供しているものではないという認識で、当資料の情報を提供しています。そのため、当資料に掲載されている情報を、専門的な法務、その他の権限あるアドバイスの代用として用いるべきではありません。当資料の情報に基づき具体的な決定や行為を起こす前に、KS Groupの専門家に相談することが肝要です。

当資料では、信頼できる情報源から得た情報を、確実に掲載するようあらゆる努力をしておりますが、KS Groupは、間違い、情報の欠落、あるいは、掲載されている情報の使用に起因して生じる結果に対して一切の責任を負わないものとします。当資料に掲載されている全ての情報は、その時点の情報が掲載されており、完全性、正確性、時間の経過、あるいは、情報の使用に起因して生じる結果について一切の責任を負わないものとします。また、あらゆる種類の保証、それが明示されているか示唆されているかにかかわらず、また業務遂行、商品性、あるいは特定の目的への適合性への保証、また、これらに限定されない保証も含め、いかなることも保証するものではありません。

いかなる場合にも、KS Group、その関連するパートナーシップ、法人、パートナー、代理人、ならびに従業員は、当資料に掲載されている情報によって決定を下したり、あるいは行為を起こしたことにより、結果的に損害を受け、特別なあるいは同類の損害を蒙ったとしても、またその損害の可能性について言及していたとしても、一切の責任を負いません。

当資料で掲載されている外部サイトへのリンク（あれば）は、第三者が運営しているもので、KS Groupは管理しておりません。KS Groupが、その正確性や第三者のサイトに掲載されている情報について内容の正確性を保証ないし推奨するものではありません。

*KS Groupは、オーストラリアにおける法律サービスネットワークのメンバー法律事務所およびそれらの関連会社の総称です。各法人は独立して事業を行い、相互に連携をとりながら、法律情報や実務ツールの提供および各分野の法律アドバイスをクライアントに提供しています。