

## コロナ問題に関する企業間紛争調停サービス開始のお知らせ

はじめに

現下の新型コロナウイルス問題(以下、単に「コロナ問題」という)により、想定外の事態が多発し、紛争も増えています。当事務所でも不動産に関するコロナ問題の相談が増えてきました。多くはテナントからの賃料減額の要求に対する対応ですが、今後の事態の変化が見えない中でどのような対応をすべきか迷っておられる企業が多数あります。当事者間で適宜譲歩して合理的な対応について合意できれば、それにこしたことはありませんが、基準もなく、各当事者が置かれている状況もさまざまですので、合意が難しい場合も少なくありません。そこで、当事務所で調停案をお示しして、紛争を迅速に解決するためにお役に立てるのであればと思い、「コロナ問題に関する企業間紛争調停サービス」(以下「本サービス」という)という私的調停のサービスを開始することにしました。

### 1 本サービスの対象

#### (1) 不動産賃貸借

コロナ問題を原因とする不動産賃貸借に関する紛争及びそれに密接に関連する紛争

#### (2) 工事請負契約

コロナ問題を原因とする工事請負契約に関する紛争及びそれに密接に関連する紛争

### 2 調停の目的

コロナ問題による法的紛争を減らすことを目的とします。したがって、既に引き起こされた紛争の解決だけでなく、現時点で暫定的に行うことが賢明な対応とコロナ問題が落ち着いた段階で行うことが賢明な対応の双方を意識して調停を行います。

#### (1) 不動産賃貸借契約

賃料に関する紛争が多いと思われませんが、コロナ問題を原因とする不動産賃貸借に関する紛争全般を対象とします。建物賃貸借だけでなく土地賃貸借も含まれます。

#### (2) 工事請負契約

コロナ問題を原因とする工事の中断、工期の変更、工事代金の変更、契約の解除と損害賠償も含めて、広く対象とします。

### 3 調停人

調停人は弁護士小澤英明とします。調停補佐人として、当事務所の非常勤顧問である山田俊雄(弁護士、前さいたま地裁所長、現都立大学法科大学院教授(民法))又は鎌野邦樹(現

早稲田大学法科大学院教授（民法）が関与することがありますが、調停補佐人の関与は、申立ての段階で希望しないこともできます。

#### 4 申立ての要件

当事者はいずれも法人とします。申立人が申立書とともに、申立人及び相手方連名の当事務所所定の調停手続き同意書（現時点では、添付の「調停手続き同意書」の書式を考えています。）を提出することを要します。

当事務所が申立人又は相手方と顧問契約を締結している場合は申立てを受け付けません。申立人又は相手方が、2018年1月以降、事件の内容にかかわらず、当事務所の顧客であった場合は、他方当事者にその旨を開示して他方当事者の了解を得る必要があります。

#### 5 調停の場所

原則として当事務所の会議室とします。

#### 6 調停手続きの流れ

##### (1) 申立て前段階

申立人及び相手方となろうとする者は、申立書提出前に、双方そろって、弁護士小澤英明と面会してください。そこで、口頭で簡単に紛争をご説明ください。また、本サービス手続きについて同弁護士に質問してください。この申立て前段階の面会は無償で費用もかかりません。事前に電話（代表電話 03-4578-8833）で予約をお願いします。

##### (2) 申立て段階

調停人が申立書（現時点では、添付の「調停申立書」の書式を考えています。）だけを見て、申立てを受けて調停を開始するかどうかを申立書提出日から1週間をめぐりに通知します。繁忙だけを理由にお断りする場合があります。

##### (3) 予納金納付

調停開始手続き通知の到達日から1週間以内に、後記「7 料金等」記載の予納金を当事務所指定の銀行口座に送金していただきます。送金を受けた段階で調停手続きを開始します。

##### (4) 答弁書の提出

調停手続きが開始した場合、調停人は、相手方に対し、答弁書を調停人が指定する期間内に提出することを求めます。申立書に答弁書を添付している場合は、この手続きは省略します。

##### (5) 調停人からの質問

申立書と答弁書からだけでは十分に理解できない点を調停人から当事者それぞれにメールまたは電話で質問することがあります。調停人からの質問に対しては、メー

ルまたは電話で回答をいただきます。

(6) 第1回の調停期日

答弁書の提出から（答弁書が申立書に添付されている場合は調停手続き開始から）2週間をめぐり第1回の期日を開催します。

(7) 第2回の調停期日

第2回の調停期日において、調停人は調停素案を双方に個別に示します。調停素案は、確定的なものではなく、また網羅的なものでもありません。当事者にお示しして当事者の意見を聞いて変更の余地のあるものです。第2回の調停期日は第1回の調停期日から2週間をめぐり開催しますが、事案が複雑な場合はこの限りではありません。

(8) 第3回の調停期日

調停案を調停人が双方に示します。

双方が調停案に合意できれば、調停案に従った捺印用合意書を調停人が3部（当事者の数が2人の場合）作成し、両当事者に渡し、当事者双方の捺印済みの合意書が3部（1部は当事務所保存用、残りは各当事者用）調停人に渡され、調停人が調停人として署名捺印した段階で、調停が成立します。

調停案に合意できなければ調停は不調となって調停手続きは終了します。

第3回の調停期日は第2回の調停期日から2週間をめぐり開催します。

調停手続きは第3回の調停期日で終了することを原則とします。

## 7 料金等

(1) 調停報酬

調停報酬はタイムチャージで計算します。調停人も調停補佐人も1時間当たりの単価は4万円（消費税別途）で計算し、パラリーガルは1時間当たりの単価を1万円（消費税別途）で計算します。時間は、双方から提出される書類の検討時間、必要なりサーチ時間、調停素案や調停案の作成に要する時間、調停期日の時間、調停人と調停補佐人との協議時間等、調停のために調停人、調停補佐人、パラリーガルが使った時間のすべてを含みます。

ただし、調停報酬には以下の金額が加算されます。

- ① 調停に要した費用（郵送代、コピー代を含む。）。ただし、交通費や日当は調停の場が当事務所外の場合にのみ発生しえます。
- ② 調停人が必要に応じて外部専門家（税理士等）に意見を聞く場合に外部専門家に支払う委託料。

調停報酬は、調停が成立した日又は調停が不調に終わった日（申立人又は相手方が終了を求めた場合の終了日を含む）に発生するものとし、当事務所の請求日から1か月以内に支払っていただきます。

調停報酬の請求にあたっては、予納金と清算処理し、不足分を請求するものとし、申立人と相手方に二分して請求します。仮に予納金の方が調停報酬より大きい場合は差額を申立人に返還します。

(2) 予納金

(i) 不動産賃貸借の場合

2020年1月の月額賃料（消費税を含まない賃料で、以下、「基準賃料」という）が100万円以下の場合は30万円とします。ただし、基準賃料が100万円を超える場合は、超過額の10%を加算します。

例えば、基準賃料が200万円の場合は、30万円に超過額である100万円の10%である10万円を加算した40万円となります。

(ii) 工事請負契約の場合

100万円とします。ただし、工事請負契約代金が10億円を超える場合は、超過額の0.1%を加算します。

例えば、工事請負代金が20億円の場合は、100万円に超過額である10億円の0.1%である100万円を加算した200万円となります。

## 8 注意事項

(1) ADR法の認証機関ではないこと

本サービスは、「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」（いわゆる「ADR法」）による認証機関が行うものではなく、純粋に私的なサービスです。したがって、ADR法による手続きの場合に認められる「時効の完成猶予」（同法25条）、「訴訟手続の中止」（同法26条）、「調停の前置に関する特則」（同法27条）といった法的効果は一切認められませんのでご注意ください。

(2) 中立性の確保

前述しましたが、当事務所が申立人又は相手方と顧問契約を締結している場合は申立てを受け付けません。また、申立人又は相手方が、2018年1月以降、事件の内容にかかわらず、当事務所の顧客であった場合は、他方当事者にその旨を開示して他方当事者の了解を得る必要があります。

(3) 臨機応変・合意成立の優先

本サービスは、臨機応変にその時々的情勢（経済社会状況及び科学的知見）に応じて行うものであり、また、調停による合意の成立を優先するもので、調停人の裁量により行われます。したがって、案件ごとに調停人が示す調停案の判断基準に差がある場合もあります。本サービスの利用者は、この点を十分理解のうえ、本サービスを利用するようにしてください。

(4) 税務効果については助言しないこと

調停が成立する場合の税務効果については、各当事者が事前に自己の責任で税理士

等専門家に確認してください。

本サービスについてのご質問は、当事務所まで電話（代表電話：03-4578-8833）又はメール([info@oz-landlaw.jp](mailto:info@oz-landlaw.jp))をお願いします。

以上