

新型コロナウイルス感染症拡大 防止対策に伴う賃貸借契約の取扱い



弁護士 佐藤 貴美

新型コロナウイルス感染症拡大防止に向けての社会全体としての取組みのなかで、店舗等の事業用賃貸借契約をはじめとする賃貸借の在り方について様々な課題が生じています。少しずつ「日常」が戻りつつありますが、拡大防止の取組み及びその影響は今後も続いていくことが予想されますので、ここで賃貸借契約の取扱い等について改めて整理してみましょう。

1 はじめに

新型コロナウイルス感染症（以下「新型コロナ」と略）の拡大に伴い、政府は緊急事態宣言を発出し、それを受けて各都道府県は、多くの事業者に対し事業の自粛等を求めました。緊急事態宣言は5月下旬に解除され少しずつ「日常」が戻りつつありますが、依然として事業者の事業環境は厳しく、また事業者およびその従業員等の生活も苦しい現状にあります。

国土交通省は、令和2年3月31日付で不動産関連団体宛てに、飲食店をはじめとする事業者が事業活動の縮小により入居しているビル等の賃料の支払いが困難となる事案が生じていることに鑑み、不動産賃貸事業者に対し、感染症の影響により賃料の支払いが困難な事業があるテナントに対しては、その置かれた状況に配慮し、賃料の支払い猶予に応じるなど柔軟な措置の実施を検討するよう周知依頼をしました。

しかし実際の取扱いについては、個々のケースに応じて賃貸借の当事者や不動産業者が対応を検討しなければなりません。本稿では、今回の新型コロナ拡大防止等に伴う賃貸借契約の取扱いにつき、現在または将来の検討の際の参考となるよう法的観点から整理をしました。

2 賃料の減額について

1. 賃料減額の必要性

今回、新型コロナ拡大防止対策の一環として、営業活動や外出自粛等の要請がなされたことに伴い、店舗や事務所の一時的な閉鎖などが行われました。そのた

め、店舗・事務所などの賃貸借では、テナントは物件で営業等ができないにもかかわらず賃料等を負担しなければならないことや、住宅賃貸借では、収入の減少等によって賃料の支払いが困難となるケースも生じることから、賃料の取扱いが大きくクローズアップされたところです。

ところで賃貸借契約とは、貸主が物件を目的に従って使用収益させ、借主はその対価として賃料を支払うことをその本質的な内容としています（民法601条）。そうすると、借主の故意過失によることなく物件の使用ができない状況となれば、賃料もこれに連動すると考えることができそうです*1。

しかし一方で、賃料は賃貸借契約の条件の一つとして、当事者間の合意により決定されるものです。今回の状況は、自然災害等によって物件が物理的に使用不可となった場合などのように、物件の利用と賃料との対価性が損なわれていることが一義的かつ客観的に明らかな場合とは異なることから、賃料の減額も合意に基づきなされるのが基本ということになりましょう。

したがって、新型コロナ拡大防止の取組みやその影響が長期化する可能性がある現状においては、貸主借主双方が置かれている状況を踏まえ、協議に基づき適切な取扱いを検討していくことが必要となります。

2. 賃料の取扱いに係る協議すら応じないケース

ただし実際は、借主が要望したにもかかわらず、貸主が一切協議にすら応じないというケースも聞かれま

*1 これに対しては、物件の利用の提供が不能となったことにつき貸主に責任がないとの反論も予想されますが、責任の所在は債務不履行による損害賠償等の問題であって、賃貸借の本質および賃料の性格からすれば、客観的に利用提供ができない状況にある以上、賃料は発生しないということになりましょう。

す。この場合には、次のような考え方によって法的に減額の必要性等が争われる可能性もあります。

①物件の一部の滅失等による賃料減額（民法611条）

民法では、物件の一部が滅失その他の事由により使用収益できなくなったときは、その使用収益できなくなった割合に応じて賃料は減額されるとする規定を設けています（民法611条1項）*2。

これは、上記のような賃貸借の本質に拠った取扱いであると考えられます。今回、緊急事態宣言下で、大規模施設等全体が閉鎖されたことにより施設内でのテナントが営業できなくなるという状況も生じましたが、これが、「その他の事由によって使用収益できなくなった」に該当すると評価できれば、この規定により賃料の減額が必要となるということになります。

②借賃増減請求権（借地借家法32条）

また、借地借家法では、「土地若しくは建物の価格の変動その他の経済事情の変動」や「近傍同種の賃料と比較」して賃料が相当ではなくなったときは、当事者は賃料の増減額を請求できる旨規定しています（借地借家法32条）。今回の緊急事態宣言下における事業の自粛や、将来的な経済情勢や賃貸市場の変化、事業体制の変更によるオフィス規模の見直し等によって、地域内の賃貸物件の価値が変動し、賃料相場等に影響が生じた場合には、借地借家法上の賃料増減請求権が行使されることも否定できません*3。

③賃料の取扱いの交渉に係る貸主側のスタンス

貸主においては、賃貸物件の取得や建設等に係る融資の返済、貸主自らの生活維持等の観点から、直ちに賃料の減額に応じることは困難であることも多いでしょうが、協議にすら応じないというスタンスをとり

*2 なお、改正前民法では条文上は「滅失」の場合にのみ賃料の減額を「請求できる」という規定となっていました。裁判では物理的滅失に限らず機能的滅失でも適用され、かつ「請求」がなされてその内容が合理的であると評価されるときには滅失時にさかのぼって減額されるとの解釈運用がなされていたことから、「請求」さえあれば実質的に改正の前後で取扱いに相違はないものと考えられます。

*3 なお、当該施設における集客能力や一定の売上げ見込みも踏まえて賃料が設定されている場合には、今回、緊急事態宣言が解除された後も当面の間は施設そのものの稼働時間の短縮等によって、テナントの営業時間や施設としての集客能力が従前どおりに回復していない間は、賃料の減額が必要となるという考え方も可能となるでしょう。

続けると、上記の法的リスクが顕在化することに留意しなければなりません。また、借主が契約の継続を断念して契約の終了という選択肢を採った場合、次の借主が早期に見つかるか、次の契約における賃料はどの程度になるかなどの点も考慮することが必要となります。

したがって貸主としては、現在および将来の賃貸市場の動向や予測も踏まえつつ、長期的な賃貸経営の視点に立って取扱いを検討することが大切です。不動産業者におかれても、以上のような点を踏まえて貸主借主双方に対し協議の実現を助言するとともに、賃料に係る政府や自治体の支援策などの情報も提供しながら、適正な賃貸借関係の在り方をサポートすることが期待されます。

④賃料を減額した場合の契約上の手続きについて

協議に基づき一定期間の賃料の減額（実質的には一部の支払い免除）が合意された場合には、その内容を書面化し、双方が記名押印等しておくこと、とくに当該書面には、減額幅や減額の期間を明示し、当該減額期間経過後の取扱い（従前の賃料額に戻ることを）を明確にしておくことが大切です。

3 賃料の支払い猶予について

1. 賃料の支払い猶予

借主の賃料支払い義務は、契約で定められた金額を定められた時期・方法により支払うことを内容とします。賃料の支払い猶予は上記2の減額とは異なり、賃料は従前の額のままで、その全部または一部の支払時期を延期するものです。

今回のような状況のもとでは、当面の間は賃料の支払の猶予を取り決めておき、緊急事態宣言等が再度発せられたり、「新しい生活様式」の普及等によってテナントの経営状況が著しく悪化したりしたような場合には、その時点で改めて、支払い猶予とした賃料及びその後の賃料の一部を免除するという合意をするという取り扱いも考えられるでしょう。

2. 賃料の支払い猶予を合意した場合の契約上の手続き

賃料につき支払い猶予が合意された場合には、その内容を書面化し、双方の記名押印等を求めること、と

くに当該書面には、猶予する額や猶予期間（延期された支払い期限）を明確にしておくことが大切です。

4 賃貸借契約の終了について

1. 貸主からの解除の可否～借主が賃料を支払わない場合

賃貸借契約では、前記のとおり賃料の減額や支払い猶予が合意されない限りは、原則として契約に従った賃料の支払い義務があり、上記2の賃料減額等の要望がなされた場合であっても、貸主側がその取扱いを承諾した場合以外では、従前の額の賃料を支払う必要があります（借地借家法に基づく賃料減額請求がなされた場合でも同様です（借地借家法32条3項））。

これは、今回のような状況のもとでも変わらず、賃料の（一部）不払いが継続した場合には、貸主から賃貸借契約を解除することは否定されません。ただし、解除には当事者間の信頼関係の破壊が必要とされ、その判断要素として、賃料の取扱いに係る協議の状況や借主の資力の回復可能性などが考慮されることに留意する必要があります*4。

2. 借主からの解除の可否

賃借物件における事業継続が困難となったなどとして、借主からの申し出によって賃貸借契約を終了することは、基本的には「契約期間中の解約申し入れ」となり、これは、今回のような状況のもとでも変わりありません。この場合、契約で定めた要件に従い、申し入れ後契約で定められた期間（契約に定めがなければ申し入れから3か月）経過後に、契約は終了することになります。

なお民法には、物件の一部が滅失等し、残余部分では賃貸借の目的が実現できない場合には契約を解除できる旨の規定があります（民法611条2項）。この規定に基づく解除は、解約申し入れのように猶予期間を要することなく直ちに契約終了の効果が生じますし、仮に契約で中途解約違約金などの定めがあったとしてもその適用はないものと解されます。ただし今回のようなケースでこの取扱いが検討されるのは、たとえ

*4 この点につき法務省民事局からは、「最終的には事案ごとの判断となりますが、新型コロナウイルスの影響により3か月程度の賃料不払いが生じて、不払いの前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されず、契約解除（立ち退き請求）が認められないケースも多いと考えられます」との見解が示されています。

は緊急事態宣言下で、大規模施設等全体が閉鎖されたことにより施設内でテナントが営業できなくなるといった特段の事情がある場合に限られるでしょう。

5 資材や設備の調達が困難となって修繕が遅れる場合の責任等について

新型コロナ拡大の影響は、前記のような賃貸借契約や賃貸条件にかかるものだけでなく、資材や設備の調達が困難となることにより修繕が遅れるなどの形でも問題となります。

民法では、「賃貸人は、賃貸物の使用収益に必要な修繕をすべき義務がある」と規定しています（民法606条第1項）。したがって、修繕が必要な場合であるにもかかわらず貸主が修繕を実施しないときは、修繕義務違反となって貸主側の債務不履行責任が問われることになります。しかし、新型コロナ拡大の影響によって設備等の調達が困難となっているケースのように、外在的な理由によって修繕義務の履行が遅れる場合には、貸主に過失はありませんので債務不履行責任は生じません。

また民法では、貸主が相当の期間必要な修繕をしないときは、借主側が修繕を実施することができるとされています（民法607条の2第1号）、上記のケースでは「相当の期間」の要件を満たしていないものと評価されますので、この規定に基づき借主側が修繕できることにはならないものと解されます。

ただし賃貸管理も担っている不動産業者は、債務不履行責任等が生じないとしても、資材等の調達が困難なことから修繕等の対応が遅れることが事前に判明しているのであれば、前もって当事者に説明をし、無用なトラブルを回避するようにすることも大切です。

6 入居者が感染した場合の対応について

賃貸物件の入居者が感染した場合には、さらに次のような点も検討する必要があります。

1. 他の入居者への告知

まず、建物内のある部屋の入居者が感染した場合に、他の部屋の入居者にその事実を告知すべきかどうか問題となります。この点については、通常の賃貸借では建物内で他の入居者と「密」の状態が生じるのは基本的にエレベーター内等に限られますし、共用部

分等の消毒など感染防止対策が適切に施されているのであれば、二次感染の可能性はほとんど想定されません。入居者のプライバシー等も考慮すれば、貸主や不動産業者から他の入居者に告知する義務はないものと考えられます。

2. 共用部分の消毒および感染していた入居者の部屋の消毒費用の負担

共用部分の維持管理は、借主の故意過失によって特別な維持管理が必要となった場合を除き、借主が共益費として拠出した費用をもとに貸主が実施するのが基本です。

入居者が新型コロナに感染したこと自体に過失は見いだせません。したがって、感染が明らかとなり入院等が必要とされていたにもかかわらず、正当な理由なくそれを拒否して物件の利用を継続し続けたなどの特段の事情がない限り、共用部分の消毒の費用は上記の基本に従い実施することとなり、改めて借主に費用負担を求めることにはならないものと解されます。

また、感染していた入居者の部屋の消毒については、借主の生活に伴い生じたものであることから、通常の清掃費用は全面的に借主が負担すべきものと解されるのと同様に、特段の事情の有無にかかわらず借主がその費用を負担することになります。

3. 次の入居者を募集する場合の告知

賃貸物件内に新型コロナに感染した入居者が生活等をしていたとしても、適切な消毒等が施されれば、次の入居者が感染する可能性はないことから、物理的瑕疵は生じません。また、人が生活し利用することを前提とする不動産賃貸借では、物件の利用者が病気にかかることは当然にありうるのであって、それが新型コロナ感染症であったとしても、一般的には「嫌悪すべき事情」には当たらず、心理的瑕疵に該当すると解することもできないものと思われれます。

したがって、次の入居者を募集する際に当該事実を積極的に告知等する義務はないものと考えられます。ただし、賃借希望者が、特に当該事実の有無に関心を持ち、物件選択の判断の重要な要素であるとして感染症発生事実の確認があった場合には、正しい情報を提

供することが大切です。

7 不動産賃貸借関係の適正化・良質な賃貸経営の継続に向けて

本稿では、賃貸借契約の取扱いに係る当面の課題につき、法的観点から整理してきましたが、新型コロナウイルス拡大防止のための取組みや影響は、今後しばらくは続いていくことになりましょう。

政府や自治体は、賃貸借等にも活用できる補助金（家賃支援給付金、事業継続のための特別給付金など）や融資制度（日本政策金融公庫の新型コロナウイルス感染症特別貸付、商工組合中央金庫の危機対応融資など）を用意しています。これらの諸制度の概要は全宅連HPに掲載されていますので、不動産業者は最新の情報を確認のうえ、これらの諸制度を賃貸当事者に積極的に情報提供していくことも大切です。

また、不動産業者自身の感染症対策については、国土交通省がガイドラインを作成し公表しています*5ので、その内容を踏まえ、業務を進めていただくことも大切でしょう。

会員各位におかれては、自らも感染症対策を施しつつ、不動産賃貸借関係の適正化や良質な賃貸経営の継続の実現をサポートすることによって、この難局を乗り越え、わが国の現在および将来の社会経済の安定と発展に寄与されることを期待いたします。

*5 「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」。このガイドラインでは、社内における感染予防対策の体制の整備、従業員の健康確保、勤務・通勤形態、設備の管理等、事務所や取引現場における顧客との対応も記載されています。全文および最新版は全宅連HPから確認できます。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただきます）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

●ご送付先
（公社）全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご存じですか？

全宅保証 Web 研修

検索

Web 研修動画
配信スタート

