

# コロナショック下 における不動産 賃貸借の法務

竹川 靖之

目	次
1 はじめに..... 17	(2) 目的物件が使用不能となった場合 の責任..... 22
2 不動産賃貸借契約の法律関係..... 18	5 賃貸借契約の終了..... 22
3 賃料の支払義務..... 18	(1) 債務不履行に基づく賃貸借契約の 解除（信頼関係破壊の法理）..... 22
(1) 賃借人の賃料支払義務..... 18	イ 信頼関係破壊の法理..... 22
(2) 賃貸人との交渉..... 18	ロ 賃料不払いによる解除の可否..... 23
(3) 借地借家法に基づく賃料減額請求..... 19	(2) 賃借人による中途解約..... 23
(4) その他の法的根拠に基づく賃料減 額請求..... 20	イ 賃借人による解約申入れ..... 23
4 賃貸人の責任..... 21	ロ 違約金特約の効力..... 23
(1) 目的物を使用収益させる義務..... 21	6 結語..... 24

## 1 | はじめに

未だ出口の見えないコロナショックが続くなか、政府からは種々の対策が打ち出されつつあるものの、売上が大幅に減少して資金繰りに窮する事業主体が多発しているところである。かかる状況において、不動産賃貸借契約の領域においては、賃借人の賃料債務をはじめとする法律関係に関する紛争が生じているものと予想される。

そこで、本稿では、賃貸借契約における法律関係を概説したのち、コロナショック下で想定される賃貸人・賃借人間の法律関係の問題について整理・検討を行う。

なお、令和2年4月1日以降に締結された賃貸借契約については、改正民法（債権法）の適用対象となるが、特段の記載がない場合、引用する条文は旧法のものであり、解説する法律関係についても、旧法の適用を前提とするものである。

## 2 不動産賃貸借契約の法律関係

民法は、601条以下に賃貸借契約一般を規律する定めを置いているが、賃貸借契約のうち、不動産賃貸借<sup>\*1</sup>に関しては、大正10年に旧借地法と旧借家法が制定され、長らく同法による規律に服したのち、平成4年に施行された借地借家法によって規律されている<sup>\*2</sup>。

同法においては、従前地位が弱かった賃借人保護の強化が図られ、賃貸人の側の都合で契約関係を終了させられる場面が大幅に制限されたほか、借地借家法の内容に反して賃借人にとり不利な特約は許されないこととされている。

不動産賃貸借契約の法律関係は、①借地借家法が許容する当事者間の特約、②特別法としての借地借家法、③民法の優先順位で規律される。

## 3 賃料の支払義務

### (1) 賃借人の賃料支払義務

賃貸借契約は、貸主が目的物を借主の目的に従い使用収益させ、借主がその対価として賃料を支払うことを約することで成立する契約であり、賃借人は、賃貸人と合意した額の賃料を支払う法的義務を負う（民法601）。

この度のコロナウイルスの感染拡大に伴い、予期せぬかたちで売上が激減し、上記

の賃料の支払いに窮する賃借人が多く見られるところである。

この点、コロナウイルスの感染拡大は、賃借人自身に何ら落ち度のない事態ではあるが、その一点のみをもって、上記の賃料支払義務を免れることはできない。

もっとも、法は一定の要件のもと、賃料の減免を認める場面を想定している<sup>\*3</sup>ほか、賃貸人との協議・交渉により、賃料の減免あるいは支払いを猶予する合意を形成する方策が考えられる。以下、これらの方策について検討する。

### (2) 賃貸人との交渉

一般的に、賃貸借契約の内容として、賃料の増減に関する事柄について、あるいは契約内容一般に関して当事者間で誠実に協議・交渉を行うことを義務付ける協議条項が設けられることも多い。

そこで、まずはこれらの協議条項に基づく協議の申入れが賃借人側からのソフトな方策として考えられるところである。

しかしながら、協議条項は、あくまで協議・交渉を行うこと自体を義務付けるものであって、協議を申し入れるうえでの足がかりとはなるが、実際に賃料の減免に至るためには当事者の任意の合意が必要となる。そのため、結局のところ賃貸人が首を縦に振るか否かの問題に帰結するため、協議条項そのものに賃料減額に向けた法的な拘束

<sup>\*1</sup> 厳密には、建物の所有を目的とする土地の賃借権と建物の賃借権が適用対象である。

<sup>\*2</sup> 借地借家法が施行された平成4年8月1日より前に締結された不動産賃貸借契約については、なおも旧借地法・借家法の適用があることに留意されたい。

<sup>\*3</sup> 当事者間の賃貸借契約の内容として、賃料減額請求に関する規定を設けるなどして、別段の合意をしているような場合には、一般的な法律の適用に優先してそれらの個別合意が基本的には優先される。賃料減額請求以外の問題についても基本的には同様であり、具体的に不動産賃貸借契約に関する問題の検討を行うにあたっては、まずは賃貸借契約の内容を確認して、法律と異なる定めを置いていないかの検証から行うことになる。

力はない。

一般論としては、賃貸人に利の無い賃料減額の申し入れを合意する交渉のハードルは極めて高いが、政府は、この度の新型コロナウイルスの感染拡大を受け、賃料の減免等に応じた賃貸人にメリットを提供している。

具体的には、本誌別稿「**新型コロナウイルス感染症に関する国からの各種支援措置**」において述べられているとおり、賃料の減額分について賃貸人は税務上の損金として計上することができる旨が明確化されたほか、賃料減免・猶予を含む収入の減額に応じ、令和3年度の固定資産税等の全額または半額免除等の措置が取られている\*4。

賃借人としては、これらの措置を前提に交渉を持ち掛けることが有効であり、賃貸人としては、コロナショック下で新賃貸人の確保が難しい状況を踏まえつつ、賃借人からの申し入れを検討することとなるだろう。

### (3) 借地借家法に基づく賃料減額請求

上記の任意の交渉が奏功しない場合には、賃借人としては法的根拠に基づく賃料減額の可否を検討することとなる。

この点、借地借家法32条1項は、「土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減」「土地若しくは建物の価格の上昇若しくは定価その他の経済事情の変動」等により、建物の賃料が「不相当」となった場合には、建物の賃料の増減を請求することができる旨定めている。

この度の新型コロナウイルスの感染拡大により、不動産相場価格の下落が予想されるところであり、実際に賃貸目的物件の価格が下落しているような場合には、当初合意した賃料が不相当になったとして同条に基づく減額請求が認められる余地があるように思われる。

しかし、一般的に、賃料の合意は、合意以降にある程度の経済変動が生じることを加味しつつ、契約締結時点で継続的な支払いを約するものであるうえ、賃料減額請求が、請求の時点のみならず将来に渡る相当な賃料を設定し直す請求であることからすれば、一定の経済事情の変動が生じているとしても、それが一時的なものに留まる限りは、請求は認容され難いと考えられる。そして、新型コロナウイルスの感染拡大が賃料相場に与える影響の度合いや期間については目下不透明な状況が続いており、将来に渡って影響が継続するとの認定を得るのは困難と言わざるを得ないであろう。

以上のとおり、コロナショックによる不動産相場価格の変動の一事のみを根拠とする賃料減額請求は、現時点ではハードルが高いと考えられる。

もっとも、最高裁平成15年10月21日判決(民集57-9-1213)において、借地借家法32条に基づく賃料減額請求の是非を判断するにあたって、当事者が賃料額を決定する際に考慮要素とした事情を斟酌する旨の判決が示されて以降、同条が明示する上記「経済事情の変動」とは、あくまで賃料の不相当性を判断する一要素として例示列挙

\*4 国土交通省「(4月9日付事務連絡) 新型コロナウイルス感染症に係る対応について」(4月17日付事務連絡) 新型コロナウイルスの感染症に係る対応について」([https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000166.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000166.html))

されているに過ぎないと解されており、個別の事情によっては、同条を根拠とする賃料減額請求が認容される余地はあるだろう\*<sup>5</sup>。

例えば、東京地裁平成25年10月9日判決(判例時報2232-40)は、東日本大震災の影響により、収益が減少したホテル事業者が、賃料の減額請求を行った事案において、当事者間で賃貸借契約を締結するにあたり事業収益の見通しを賃料額決定の要素としていたという経緯を考慮して、減額を一部認容する判断を下している。

なお、借地借家法に基づく賃料減額請求については、調停前置主義が採られており(民事調停法24の2②)、原則として、訴訟に先立ち調停を申し立てることが必要である。

また、賃料減額請求権は、形成権の一種と解されており、減額請求の意思表示がなされたときから将来に向かって客観的に「相当」な額に減額されたこととなることから、調停の申立てに先立ち、賃貸人に対しかかる意思表示を行うのが通例である。ただし、金額が確定するまでの間は、暫定的にせよ従前の賃料を支払わなければならないことに留意が必要である(借地借家法32③)。

#### (4) その他の法的根拠に基づく賃料減額請求

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、令和2年4月7日、政府は、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言を発し、自治体ごとに内容は異なるが、一部事業者に対する休業要請や自粛要請が発せられた。

これらの要請を受けて、あるいは、各事業者の自主的判断のもと、一時的な休業等の措置を取った施設があったが、かかる措置の取られた施設の賃借人としては、賃料満額の支払いを免れないのだろうか。

この点、民法611条は「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる」と定めており、民法536条1項は、「……当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債務者は、反対給付を受ける権利を有しない」と定めている。

両規定の厳密な適用関係については、いくつもの理解があり得るところであるが\*<sup>6</sup>、結論としては、法務省が示す「賃貸人が賃借人に賃貸物件の使用・収益をさせていない場合には、賃借人はその割合に応じて賃料の支払義務を負わない」との整

\*<sup>5</sup> コメントール借地借家法 [第4版] 265頁

\*<sup>6</sup> 民法536条は、賃貸借契約を含む双務契約の危険負担に関する一般の規定であり、611条は賃貸借契約における危険負担の特則として理解され優先的に適用されるが、同条のどの点に特別的な意味合いを認めるかについては理解が分かれる。611条は「滅失」時を適用対象として「請求」による賃料減額を認める内容となっているが、裁判例上は「滅失」の範囲は広く解されているうえ、賃貸借契約の場合にも民法536条の類推適用により「請求」によらない反対給付の消滅を認める事例もある。

なお、改正民法において新611条は、「滅失」に限らず広く「使用収益することができなくなった場合」を適用対象とし、かつ、「請求」によらない反対給付の減額を認めている。もっとも、旧611条はあくまで「請求」を明文上の要件としている以上、実務上同条の適用を主張するには、「請求」を行う必要があることに留意が必要である。

理が簡潔である\*7。

具体的な「割合」の判断については、具体的な業態や、施設の性質、賃料額の根拠等、個別の事情を考慮して判断されることとなる。

なお、休業要請の内容や賃借人の業種によっては、賃貸人が管理する施設そのものは通常どおり営業しているものの、賃借人の業種が休業要請対象として営業を自粛したという場合があり得る。この場合、個別事情によっては社会通念上賃貸人の債務が履行不能になっていると評価する余地が全く無いわけではないが、履行はあくまで賃貸人側の事情であって、施設を開放しているにも関わらず、賃借人側の事情をもって履行不能と評価するのは困難に思われ、基本的に賃借人は賃料の支払いを免れないと考えられる\*8。

## 4 賃貸人の責任

### (1) 目的物を使用収益させる義務

上述のとおり、賃貸借契約は、貸主が目的物を目的に従い使用収益させ、借主がその対価として賃料を支払うことを約することで成立する契約であり、不動産賃貸借契約の賃貸人は、賃借人に目的物を使用収益させる法的義務を負う。ここでの使用収益させる義務の具体的内容は、目的物の性質や、契約目的等に照らして個別に判断されるべき事柄であるが、単に目的物を賃借人に引き渡すだけに留まらず、目的物を使

用収益に適した状態に置くことも含まれる。賃貸人が原則として目的物の修繕義務を負うとされるのは、かかる理解に立脚する(民法606)。

コロナウイルスの感染拡大との関係では、賃貸人に目的物件内での感染を防ぐ措置を講ずべき法的義務を負うか否かが問題となり得る。

この点、賃貸物件内の建物汚水槽設備にコバエが発生して賃借人の業務の妨げとなった事案について、賃貸人の債務不履行として賃借人による損害賠償請求を認容した裁判例がある(東京地裁平成24年6月26日判決(判例時報2171-62))。同裁判例は、賃貸人の衛生・安全管理の義務に触れずに、賃貸人には、「賃貸目的に従った使用ができるよう本件建物を維持、管理する本件賃貸借契約上の義務がある」旨説示しており、あくまで使用に適う目的物の管理の一態様として、物件設備の管理の怠慢をもって債務不履行を認定しているものと解され、同裁判例から賃貸人について一般的な衛生・安全管理上の義務を認めたものとは言いえないように思われる。

賃貸目的に照らして、目的物件において人の出入りが想定される場合には、一定の衛生水準を確保しない限り、社会通念上当該物件は使用に適さないと評価され得ることからすれば、共用部や、施設全体の衛生にかかわる施設を適切に管理することは賃貸人の義務の範疇に含まれるとは言い得る

\*7 法務省「新型コロナウイルス感染症の影響を受けた賃貸借契約の当事者の皆様へ～賃貸借契約についての基本的なルール～Q3」

\*8 法務省の整理においても、賃貸人の使用収益させる義務は履行されていると見て、原則として賃借人は賃料の支払い義務を免れないとの見解が示されている。  
法務省「新型コロナウイルス感染症の影響を受けた賃貸借契約の当事者の皆様へ～賃貸借契約についての基本的なルール～Q3」

が、コロナウイルスを含む感染症一般について、目的物件の利用者の安全を確保するための積極的な措置を講ずることまでは法は要求しないように思われる。

かかる観点からすれば、政府から賃貸物件の管理者に対し感染予防の具体的な措置の要請が発せられるような場合や、賃貸借契約において、より踏み込んだ管理義務を負うような場合は格別、消毒液の設置や、サーモグラフィーによる利用者の体温チェックといった安全措置を講ずることまで賃貸人の責任が及ぶとは考え難いと思われる。

一方、施設内で感染者の存在が発覚した際に、賃貸人が清掃・消毒等の措置を講ずる義務を負うか否かについては微妙な問題である。一度感染者が発生した以上、当該施設は消毒等を実施するまで社会通念上使用に適さない状態と評価すべきか否かと言い換え得る問題であるが、コロナウイルスの脅威についての社会的な認識の水準に左右される事柄であって、今後の社会的コンセンサスの確立と判例の蓄積が待たれる。

## (2) 目的物件が使用不能となった場合の責任

目的物件がコロナウイルスに纏わる事情により使用不能となった場合の賃借人の賃料債務の帰趨については、すでに述べたとおりであるが、賃貸人側に何らかの責任が生じる場合があり得るだろうか。

この点、目的物件が使用不能になったことで賃借人に損害が生じた場合、上記の目的物件を使用収益させる債務の不履行（履行不能又は不完全履行）として賃貸人は債務不履行責任を負い得る（民法415）。もっとも、賃貸人が、不履行の原因が自身の責

めに帰すべき事由（帰責事由）によらないことを立証した場合には責任を負わない（民法415但書）。

コロナウイルスの感染拡大という現象や、それに対する政府のアクションは、基本的に賃貸人には左右し得ない事柄であって、政府の休業要請に基づき賃貸人が施設を休業したような場合は、賃貸人に帰責性は無いと判断されよう。そのようにしてみると、賃貸人に帰責性が認められる場面は、例外的なものに限定されると考えられる。

一方で、目的物件が使用不能となることにつき、賃借人に帰責性が認められる場合が想定される。具体的には、政府が示す三密の回避や在宅勤務の推奨といった感染予防措置等を講じず、そのことが原因で、賃借物件内に感染を蔓延させ、清掃・消毒等のために賃貸物件全体の閉鎖を余儀なくさせたような場合である。この場合、賃借人の賃料支払義務は減免されず、むしろ賃貸人や、他の賃借人に生じた損害を賠償する責任を負い得る。

## 5 | 賃貸借契約の終了

### (1) 債務不履行に基づく賃貸借契約の解除（信頼関係破壊の法理）

#### イ 信頼関係破壊の法理

コロナショックにより、賃借人の賃料支払債務が滞る場合、賃貸人としては、債務不履行を理由として賃貸借契約を解除して、目的物件からの立ち退きを請求することが考えられる。

判例は、賃貸借契約の解除に関しては、一般的な債務不履行の場合とは異なり、些細な不履行のみを理由とする解除を認めておらず、当事者間の信頼関係を破壊したと

認められることが必要となる（信頼関係破壊の法理）。そして、実務上、賃料不払いを理由とする解除の場面においては、賃料3か月分程度の滞納が信頼関係を破壊したと認定される一つの指標とされている。

#### □ 賃料不払いによる解除の可否

コロナショックに起因する賃料不払いが発生したときにも、上記の指標が維持され得るかは今後の不動産賃貸実務において重要なトピックであると言えよう。

この点、法務省は「新型コロナウイルス感染症の影響により3か月程度の賃料不払が生じて、不払の前後状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されていないと判断され、オーナーによる契約解除（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。」との見解を示している\*9。

もっとも、信頼関係破壊の判断については、不払いに至った経緯や、不払い後の交渉状況等、個別具体的な事情が総合的に考慮されること、一概に滞納額で判断し得ないものであることに留意が必要である。

本誌別稿「新型コロナウイルス感染症に関する国からの各種支援措置」で述べるとおり、政府は賃貸借契約の賃料の支払いに関する支援金の給付の他、持続化給付金等、事業者の資金繰りに対する救済措置を講じているところであって、コロナショックに起因して不払いに至ったとしても、その前後に賃借人がこれらの政府支援を活用して不払いを回避・解消すべく努めたか否かといった事情が信頼関係破壊の判断にあたっては考慮されることが想定される。

## (2) 賃借人による中途解約

### イ 賃借人による解約申入れ

コロナショックによる売上げの低下等をうけ、賃借人側が、賃料不払いにまでは至らないとしても、事業縮小の判断を下して契約締結時の想定より早く賃貸借契約を終了させることを望むといった事態も想定されよう。

期間の定めのない賃貸借契約の場合、賃借人は、3か月の解約申入れ期間を経て、契約を終了させることが可能である（民法617）。また、期間を定めた賃貸借契約の場合にも、中途解約を認める特約を設けることが可能であり（民法618）、そのような特約がある場合には契約期間満了前であっても賃借人は契約を終了させることができる。

### □ 違約金特約の効力

多くの賃貸借契約において、上記の中途解約に関する条項が盛り込まれているが、中途解約条項と合わせて、解約にあたり賃借人に違約金の支払いを義務付ける条項（違約金条項）を設けているものが少なくない。

もっとも、無制限に違約金条項が認められるわけではなく、具体的な違約金額、あるいはその計算方法によっては、公序良俗に反するとして、一部が無効と評価される場合があるところ（東京地裁平成8年8月22日（判例タイムズ993-155））、コロナショックに起因して賃貸借契約が解約される場合に、違約金条項の有効性に影響を与えないだろうか。

この点、公序良俗違反の判断にあたって

\*9 法務省「新型コロナウイルス感染症の影響を受けた賃貸借契約の当事者の皆様へ～賃貸借契約についての基本的なルール～Q1」

は、個別具体的な事情が総合考慮されるところであり、上記裁判例においても、解約に至った原因を含む諸般の事情が考慮されたうえで、高額な違約金を負担する借借人の不利益に配慮して違約金条項の有効性が判断されている。かかる観点からすれば、借借人がコロナショックにより事業の縮小を余儀なくされたような場合には、救済的な利益衡量が行われることも考えられる。

一方で、賃貸借契約における違約金条項は、一般的に、賃貸人が新たな借借人を確保するまでの損害を補填する趣旨で設定されるものであるところ、違約金条項が公序良俗に反して一部無効と評価される根拠は、想定より早く新借借人が確保できた場合に賃貸人が実質的に賃料を二重取りしてしまう不合理さにあると理解されている。そのような理解に重点を置く場合には、あくまで新借借人確保までの期間の賃料相当額と違約金との均衡が違約金条項の有効性判断の要であって、コロナショックにより新たな借借人の確保が困難となる状況が生じた場合には、むしろ有効と評価される違約金条項の範囲は広くなるとの判断も考えられる。

## 6 結語

以上に述べたとおり、この度のコロナショックに起因して、不動産賃貸借の領域において種々の問題が生じることが想定される。まずは、賃貸借契約の内容を確認したうえで、当事者間で誠実な協議を行うことが望まれるところである。

不動産賃貸借の法務領域は、民法や借地借家法のほかに、信頼関係破壊の法理をはじめとする判例法理に立脚した実務運用がなされてきたところであるが、個別具体的な事情が法的な結論を左右する 경우가多く、コロナショックという未曾有の事態により、裁判所から平時とは異なる判断が示される可能性があることに留意されたい。



竹川 靖之  
(たけかわ・やすゆき)

野村資産承継研究所  
副主任研究員

- ◆**経歴** 2016年弁護士登録  
企業法務を中心に弁護士業務に従事したのち、現職（現在は弁護士登録抹消）
- ◆**現職** 株式会社野村資産承継研究所  
副主任研究員