

新型コロナウイルス感染症拡大が建物賃貸借契約に与える影響

令和2年5月21日

弁護士法人中央総合法律事務所

弁護士 秋 山 絵理子

弁護士 宮 本 庸 弘

弁護士 榎 本 辰 則

第1	はじめに.....	1
第2	賃料について.....	2
1	一般的な建物賃貸借の場合.....	2
(1)	支払い猶予要請について.....	2
(2)	賃料減額請求について.....	2
2	事業用建物賃貸借の場合.....	2
(1)	売り上げ減少による賃料減額請求について.....	2
(2)	賃貸人が賃貸施設を休館とした場合の賃料について.....	3
(3)	賃借人が賃借物件を休業・閉鎖等した場合の賃料について.....	5
(4)	事業用建物賃貸借についての支援策.....	5
第3	賃料の支払いがない場合に契約解除ができるか.....	5
第4	賃貸人による商業施設の臨時休館による休業によりテナント側は賃貸借契約を解除 できるか.....	6

第1 はじめに

前稿（[令和2年5月15日付「新型コロナウイルス感染症拡大が契約実務に与える影響」](#)）にて、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大に起因して、既存の契約関係に影響を与える場合の契約上の問題点についてまとめておりますが、本稿においては、主に建物賃貸借契約上の問題点についてまとめました。

なお、2020年4月1日に改正民法（民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）を言います。以下「改正後民法」といいます。）が施行されましたが、その施行日前に締結された契約については、原則として改正前の民法（以下「改正前民法」といいます。）が適用されます（附則第17条、第30条、第32条等）。そこで、本稿においては、改正前民法の適用を前提とし（本文中の民法の条文引用については、改正前民法の条項になります。）、必要に応じて改正後民法の適用がある場合について言及します。また、具体的な案件については個別の状況に応じて弁護士にご相談いただくようお願いい

たします。

第2 賃料について

1 一般的な建物賃貸借の場合

(1) 支払い猶予要請について

まず、新型コロナウイルスの影響により、賃借人の収入が減少し、賃借人から賃貸人への賃料の支払いが困難になる可能性があります。しかし、新型コロナウイルスの影響による減収があったとしても、賃貸借契約上の賃料の支払いが当然に猶予されるわけではありません。賃貸借契約に特段の規定がない場合には、賃貸人との間で合意をしない限り、賃借人が支払猶予を求める権利は認められず、賃料の不払いの態様によっては、賃貸借契約が解除される場合があります（詳細は後述[第3](#)をご参照ください）。

(2) 賃料減額請求について

さらに、賃借人の立場からは、賃貸人に対して賃料の減額を請求するという対応が考えられます。

この場合、賃貸借契約において、賃料減額請求ができる旨の規定があれば、当該規定にしたがって賃料減額請求の可否が判断されることとなります。他方、賃貸借契約において規定がない場合でも、民法等の法律の規定に従って賃料減額請求をすることは可能であり、建物の賃貸借については、借地借家法が、社会経済事情の変動等により賃料が不相当となった場合に、賃料の増減請求権を認めています（同法 32 条 1 項¹）。賃料減額請求の当否や賃料相当額の判断に当たっては、賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合的に考慮すべきとされており（最判平成 15 年 10 月 23 日集民 211 号 253 頁）、これに従って判断されることとなります。

もともと、賃料減額請求は、将来に向かって恒久的に賃料を変動させる制度であるところ、新型コロナウイルス感染症及びこれによる影響が一時的なものにとどまる限り、それによって直ちに相当賃料が下落することは考えにくいとため、借地借家法に基づく賃料減額請求は直ちに認められるものではないと考えられます。

2 事業用建物賃貸借の場合

(1) 売り上げ減少による賃料減額請求について

¹ 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃と比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

事業用建物の賃貸借の場合、例えば、テナントの売上減少によりテナントから賃貸人に対して、賃料減額請求がなされる可能性があります。

この点、(1)と同様に、賃貸借契約において、賃料減額請求ができる旨の規定があれば当該規定に従って判断されることとなります。

一方、賃貸借契約において規定がない場合には、民法等の法律上の規定に従うこととなります。(1)の場合と同様に借地借家法 32 条 1 項に基づく賃料減額請求が認められるかが問題となりますが、売り上げ減少が一時的なものに過ぎない場合には、賃料減額請求が認められる可能性は低いと考えられます。

(2) 賃貸人が賃貸施設を休館とした場合の賃料について

ア 総論

賃貸人が賃貸施設を閉鎖等することにより建物を利用できなくなった場合、テナントから賃料減額請求がなされる可能性があります。

この場合にも、賃貸借契約において、賃料減額請求ができる旨の規定があれば当該規定に従って判断されることとなります。

一方、賃貸借契約において規定がない場合には、民法等の法律上の規定に従うこととなります。具体的には、賃貸人が賃借人に対し賃貸物件を使用・収益させる債務を履行できず、それが賃借人であるテナントの責めに帰することができない事由による場合には、民法 536 条 1 項又は 611 条 1 項²³の適用ないし類推適用により、反対給付であるテナントの賃料支払債務も消滅することになると考えられているため、休館により賃貸人の賃貸物件を使用収益させる債務が履行不能（債務を履行できない状態）に陥ったと評価できるかが問題となります。この点、使用収益させる債務が全く履行されていないといえるかについては契約の内容等に即して個別具体的に考えていくべきであり、一概に判断しがたい問題となります。また、使用収益させる債務が一部履行されていると判断される場合には、賃貸人は、テナントに対して、その履行の割合に応じて賃料を請求することも考えられます。

イ 裁判例

² ただし、民法 611 条 1 項が適用される場合には、賃料が当然に減額されるのではなく、賃料減額請求権を行使する必要があることにご留意ください。

³ なお、改正後民法 611 条 1 項では、賃借物の「滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合」に、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて賃料が「減額される」と規定されており、減額請求を待たずに、当然に賃料が減額されると明記されております。今後は、双方の責めに帰すべき事由のない急激な社会変動に伴う賃借物の使用不能等の事態には、改正後民法 611 条 1 項の規定により解決される可能性があります。具体的な適用可否については、裁判例等の蓄積が待たれます。

災害時における事案として、阪神淡路大震災でライフラインが断絶していた期間の賃料が問題になった事案で、裁判所は「賃貸借契約は、賃料の支払と賃借物件の使用収益とを対価関係とするものであり、賃借物件が滅失に至らなくても、客観的にみてその使用収益が一部ないし全部できなくなったときには、公平の原則により双務契約上の危険負担に関する一般原則である民法 536 条 1 項を類推適用して、当該使用不能状態が発生したときから賃料の支払義務を免れると解するのが相当である」として、上下水道及びガスが使用不能であった期間について、7 割の賃料減額を認めました(神戸地判平成 10 年 9 月 24 日判例秘書 L05350680)。

また、東日本大震災時の原発事故の影響で避難指示が発出され、さらに警戒区域に設定する指示までも発出され、立ち入り制限等が行われる区域となったことにより店舗閉店を余儀なくされた賃借人が被った損害の判断をする中で、裁判所が「補助参加人(筆者注：賃貸人)が原告(筆者注：賃借人)に対して本件建物を使用収益させる義務は、本件事故という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履行できなくなったと認められるから、原告は、上記賃料を支払う義務を負わない(民法 536 条 1 項)」との判断を示した例もあり(札幌地判平成 28 年 3 月 18 日判時 2320 号 103 頁)、また、居住用賃借物件の例ですが、日本司法支援センター法テラスにおいても、同様に東日本大震災時に避難勧告が出されて借家に居住できなくなった場合に、借家の使用が客観的に不可能であるため、民法 536 条の規定により、賃料の支払義務は生じないとの見解を示しております⁴。

ウ 小括

以上のような考え方は、居住用賃借物件や、放射能によって物理的にも物件が使用困難であるという事案を念頭に置いており、今般の新型コロナウイルス感染拡大による休業要請などに基づく施設閉鎖等とは異なるものであるとも考えられます。もっとも、休業要請などに基づく施設閉鎖等の場合であっても、社会通念上物件の使用が困難であると評価することも可能と思われる点、賃貸借契約において通常の使用ができないことから賃料減額を認めた裁判例等⁵を踏まえると、新型コロナウイルス感染拡大による施設の閉鎖等により建物が使用できなくなった場合、賃貸物件を使用・収益させる債務の全部または一部の履行不能と判

⁴ 法テラス・東日本大震災相談事例 Q & A 質問 1-24 参照

(https://www.houterasu.or.jp/houterasu_gaiyou/kouhou/index_press/page00_00017.files/100399525.pdf)

⁵ 東京地判平成 17 年 8 月 30 日(判例秘書 L06033149)。居住用物件において、漏水を原因とするカビの発生により、「建物を通常の使用に従って使用収益することは阻害されるに至ったとみられるから、本件建物につき通常の使用ができなかった割合に応じて...賃料の減額請求をすることができる」と判示。

断され、賃料の減額が認められる余地があると考えられます。

(3) 賃借人が賃借物件を休業・閉鎖等した場合の賃料について

また、賃借物件の閉鎖等の権限を有する賃借人が、特措法に基づく休業要請ないし休業指示の対象となる地域及び業種であり休業を余儀なくされた場合において、施設(テナントビル等)自体は開いている場合、賃借人自身の判断による休業のため、賃貸物件を使用収益させる賃貸人の債務が履行不能となっているとはいえないのが原則と考えられます。もっとも、特措法に基づく休業要請ないし休業指示がなされたことにより、その地域や業種・業態等について社会通念上賃借物件の使用が困難になったと評価できれば、上記と同様の考えに基づき、賃料の減額が認められる余地もあるうえに、一般法理である事情変更の原則等の適用も考えられますので、個別具体的な事実関係を検討することが必要です。

(4) 事業用建物賃貸借についての支援策

なお、テナント不動産を賃貸する事業者向けには、国土交通省より、テナントの賃料の支払いについて柔軟な措置の実施検討が要請されており(令和2年3月31日国土動第149号)、これらを受け、イオンモールやルミネなどでは、実際に、特定の月のテナント賃料の減免を実施した旨が報道発表されています⁶。また、同省より令和2年4月17日付けにて、テナント賃料の支払いを猶予、又は賃料の減額をした事業者への支援策が明示されています⁷。これにより、①税・社会保険料の納付猶予や②固定資産税都市計画税の減免、③免除による損害額の損金算入が可能となります。

第3 賃料の支払いがない場合に契約解除ができるか

判例法理上、賃料不払いを理由に賃貸借契約を解除するには、不払いの態様等が、賃貸借契約上の信頼関係を破壊したといえるほどのものでなければなりません(信頼関係破壊の法理)。新型コロナウイルスの影響等により賃料が支払えなかったからといって、直ちに信頼関係を破壊したとは認められないと考えられます。ただし、その不払いの態様が何ヶ月にもわたるような場合には解除事由にあたる考えられます。

この点、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

⁶ <https://www.aeonmall.com/NewsReleases/index/1396>、
<https://r.nikkei.com/article/DGXMZO57305020X20C20A3H63A00?s=3>

⁷ 国土交通省土地・建設産業局 不動産課長 不動産市場整備課長令和2年4月17日付け事務連絡
(<https://www.mlit.go.jp/common/001342197.pdf>)

影響により 3 カ月程度の賃料不払が生じても、不払の前後の状況等を踏まえ、信頼関係は破壊されておらず、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るとの法務省民事局見解が示されており、留意が必要です⁸。

第4 賃貸人による商業施設の臨時休館による休業によりテナント側は賃貸借契約を解除できるか

緊急事態宣言下での商業施設の臨時休館により、賃貸物件を使用収益させる債務の全部又は一部が履行できない場合、賃借人から賃貸借契約を解除することができるかが問題となります。

まず、このような場合には、臨時休館により賃貸物件を使用収益させる債務の不履行があると評価されたとしても、当該債務不履行について賃貸人に帰責事由がないと判断される場合があると考えられます。判例上は、賃貸借の目的物の効用が失われ目的物が滅失した場合や、賃貸借の趣旨が達成できなくなった場合には、各当事者の帰責事由を問わず、賃貸借契約は当然に終了すると解されてきました（最判昭和 32 年 12 月 3 日民集 11 卷 13 号 2018 頁最判昭和 42 年 6 月 22 日民集 21 卷 6 号 1468 頁）⁹。しかしながら、新型コロナウイルスの感染防止のために一時的に賃貸物件の使用収益ができなくなっているにすぎない場合には、賃貸借の目的物が滅失し以後使用収益することができなくなった場合とは事情が異なると思われ、これらの判例法理は直ちには適用されないと考えられます。

もっとも、使用収益させる債務が履行できない期間が長期間にわたり、賃貸借の目的物が滅失した場合等と同様に、賃貸借契約の目的が達成できないと評価される場合には、上記の判例法理により、賃貸借契約が終了すると判断される場合もあるものと考えられます。

なお、上記のような賃貸人に帰責事由のある債務不履行による契約解除或いは当然終了という判断が困難な場合であっても、賃貸借契約に中途解約条項が定められていれば、当該条項に基づき賃借人から賃貸借契約を解除（中途解約）することによって終了させることができます。但し、実務上、中途解約条項による終了のためには、数ヶ月予告期間を必要とする、或いは、即時終了の場合には数ヶ月分賃料相当の違約金支払いが条件とされていることが通例であり、賃借人としてはこうした条件にも注意が必要となります。

以上

⁸ https://www.meti.go.jp/covid-19/pdf/yachin_shien.pdf

⁹ 改正後民法 616 条の 2 は、「賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する」と規定しています。

※本記載事項は、公表時点の情報を前提としています。今後新たな情報、解釈が示される可能性があることにご留意ください。ご不明点、ご疑問点等ございましたら、下記執筆担当者までご遠慮なくお問い合わせください。

弁護士法人中央総合法律事務所

弁護士 秋山 絵理子 (akiyama_e@clo.gr.jp)

弁護士 宮本 庸弘 (miyamoto_n@clo.gr.jp)

弁護士 榎本 辰則 (enomoto_t@clo.gr.jp)