



## 新型コロナウイルス感染拡大に起因する不動産取引に関する問題点

執筆者: 新家 寛、仮屋 真人、原 光毅

### 1. はじめに

COVID-19(以下「新型コロナウイルス」という。)が世界的な大流行となっている。2020年3月11日に世界保健機構(World Health Organization)がパンデミックの認識を示し、日本における感染者の数も増加の一途を辿っている。事態の終息が見通せない状況の下、不動産取引に関しても影響が出始めている。不動産のアセットタイプ毎に状況は異なり、例えば物流施設に対する需要は、外出自粛の影響などからEコマースに異存する度合いが高まるにつれて増加傾向にあると考えられる一方、ホテル旅館、飲食物販等については、訪日観光客の減少及び邦人の外出自粛により大規模な収益の減少にさらされ、倒産手続に入る事業者も生じている。

新型インフルエンザ等対策特別措置法(以下「特措法」という。)に基づく緊急事態宣言は、本稿脱稿時点で未だなされていないが、近い将来に緊急事態宣言が行われ、特措法に従った緊急事態措置、住民への協力要請等が実施される可能性も現実味を帯びてきており、不動産取引に与える影響も今後拡大していくことが予想される。以下では、新型コロナウイルスに関連して生じ得る不動産取引についての問題点の一角を考察する。新型コロナウイルスに関しては行政側の対応も日々変化し得る状況にあり、特措法に基づく緊急事態宣言が出された場合のその内容等を含む今後の進展を踏まえて、以下に記載の論点についても議論状況につき変動することがある点にご留意いただきたい<sup>1</sup>。

### 2. 不動産取引に関する行政対応

新型コロナウイルスの流行を受けて、その影響を可能な限り低減するべく、各省庁及び政府系機関において、税務申告及び納

<sup>1</sup> 本稿の内容は、2020年4月5日までに入手した情報に基づいて執筆している。

本ニューズレターは法的助言を目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法または現地法弁護士の適切な助言を求めて頂く必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

本ニューズレターに関する一般的なお問い合わせは、下記までご連絡ください。

西村あさひ法律事務所 広報室 (Tel: 03-6250-6201 E-mail: [newsletter@jurists.co.jp](mailto:newsletter@jurists.co.jp))

付期限の延長・納付猶予<sup>2</sup>、法定書類の提出期限の延長<sup>3</sup>、資金繰りに苦しむ事業者に対する特別貸付制度・保証制度<sup>4</sup>などの施策が講じられている。

かかる状況下、国土交通省においても、水際対策から国内感染拡大防止対策、景気回復策まで様々な施策を行っている<sup>5</sup>。誌面の都合上全てを紹介することはできないが、不動産取引に比較的關係するものとして、令和2年3月31日付各業界団体宛て「新型コロナウイルス感染症に係る対応について(依頼)」では、各不動産業界団体に対して、飲食店をはじめとする賃料の支払が困難な事情があるテナントに対し、その置かれた状況に配慮して、賃料の支払の猶予に応じるなど、柔軟な措置の実施を検討するよう当該各団体の加盟事業者へ周知を依頼している。また、令和2年2月25日付「施工中の工事における新型コロナウイルス感染症の罹患に伴う対応について」では、公共工事の請負契約に関して、現場作業従事者等が新型コロナウイルス感染により作業従事のできないことに伴い受注者から工期の見直し等の申出があった場合における工期の見直し、これに伴う請負代金額の変更等の適切な対応を講じるよう依頼するとともに、新型コロナウイルスの罹患に伴う影響により現場の施工を継続することが困難と認められる事業がある場合に、発注者において、(公共工事請負契約約款第20条第1項も踏まえて)的確に工事の一時中止を指示するよう各都道府県等所管部局長に依頼がなされている。その後、同月28日付「新型コロナウイルス感染症対策による学校の臨時休業等に伴う建設業法上の取扱いの明確化について」及び同年3月19日付「施工中の工事における新型コロナウイルス感染症の罹患に伴う対応等の解釈について」により、工期の見直し、請負代金額の変更、一時中止の対応等については、新型コロナウイルス感染症の罹患のほか、学校の臨時休業などの感染拡大防止措置に伴って技術者等が確保できない場合、これらにより資機材等が調達できないなどの事情で現場の施工を継続することが困難となった場合についても、受注者の責めによらない事由によるものとして、適切に対処されるべきものと解されるとの解釈が示されている。これに加えて、国土交通省直轄工事については、受注者からの一時中止措置の意向がある場合に、その希望する期間のほか、受注者の新型コロナウイルス感染症の拡大防止に向けた取組状況(テレワークや時差出勤の状況等)、従業員の状況(従業員自身の健康状態、臨時休校に伴う育児の必要性等)、地方公共団体からの活動自粛要請などの事情を個別に確認した上で、必要があると認められるときは、受注者の責めに帰すことができないものとして、契約書に基づき、工事又は業務の一時中止や設計図書等の変更を行うものとされている<sup>6</sup>。

### 3. 新型コロナウイルスと不動産取引に関連する問題点

新型コロナウイルスの影響を受け得る不動産取引には様々な類型があり得るが、実務上比較的良好問題となり得る賃貸借契約と建設請負契約について、以下検討を行う。

#### (1) 賃貸借取引

##### ① 賃料支払猶予

旅行者の減少に見舞われているホテル旅館、需要縮小の影響を受ける飲食物販の入居する商業物件、財務が必ずしも盤石ではない中小企業の賃借するオフィスビルなどの賃貸借物件に関して、賃料の支払猶予又は減額を求める事例が散見され、またかかる傾向は今後も増加するおそれがある。

上記2のとおり国土交通省が各不動産業界団体に対して賃料支払猶予を含めた柔軟な措置の実施検討を依頼している状況にはあるものの、かかる要請は法的な根拠に基づくものではなく、賃借人の賃料支払債務が当然に猶予されるものではない。コロナウイルスに起因する賃借人の収益減少が賃借人の責めに帰すべきものではないとしても、賃

<sup>2</sup> <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/kansensho/kigenencho.htm>

<sup>3</sup> <https://www.fsa.go.jp/news/r1/sonota/20200210.html> (財務(支)局長の承認による有価証券報告書等の提出期限の延長)、  
<http://www.moj.go.jp/content/001315947.pdf> (在留外国人からの在留資格変更許可申請及び在留期間更新許可申請等の延長)

<sup>4</sup> [https://www.jfc.go.jp/n/finance/search/covid\\_19\\_m.html](https://www.jfc.go.jp/n/finance/search/covid_19_m.html) (新型コロナウイルス感染症特別貸付)、  
[https://www.chusho.meti.go.jp/kinyu/sefu\\_net\\_gaiyou.htm](https://www.chusho.meti.go.jp/kinyu/sefu_net_gaiyou.htm) (セーフティネット保証制度)

<sup>5</sup> <http://www.mlit.go.jp/kikikanri/content/001339415.pdf>

<sup>6</sup> 令和2年3月19日付「新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた工事及び業務の今後の対応について」

料支払債務等の金銭債務の履行については不可抗力をもって抗弁することができず(民法第 419 条第 3 項)、賃貸人が任意に賃料支払猶予に応じない場合に賃借人が賃料支払を遅滞したときには、賃貸借契約に特別な条項がある場合を除き、賃借人の債務不履行となるのが原則であると解さざるを得ないものと考えられる<sup>7</sup>。

一方、賃貸人が賃貸借契約とおりに賃借人に対して賃料支払を請求することにより賃借人の事業を圧迫することにつながり、賃貸人にとって、(代替テナント探索のためのコスト等も勘案した場合に)中長期的に見て、かえって賃料収入の円滑な収受が難しくなることも考えられる。リート等を通じた投資家の投資対象となる不動産については、資産運用を行う賃貸人又はそのアセットマネジャー等の運用業者が賃料支払猶予に応じることが善管注意義務等(金融商品取引法第 42 条第 2 項等)に違反することにならないか賃料支払猶予に応じる法的根拠がない中では検討を要するが、上記のような事情なども踏まえて、対象となる賃貸借物件、賃借人の状況等も勘案の上、賃料を免除するものではなく、合理的な一定期間その全部又は一部につき必要な範囲で支払を猶予し、事業活動が一定程度正常化した段階で猶予期間中の利息分を含めるなどして賃貸借期間中の賃料を収受することにするのであれば、問題となる事案に応じて個別具体的に検討の上で経済合理性を説明できる場合もあろう。

## ② 賃料減額請求

賃料支払猶予と同様に、賃料支払が困難となった賃借人から賃貸人に対して賃料の減額の要求がなされることが考えられる。

賃料減額を求める根拠は諸々あり得るが、まず、賃貸借契約を確認することが出発点となる。賃貸借契約においては、賃料増減額について規定をしているものが比較的あり、賃借人としては、当該規定に従って賃料減額の請求又は協議を求めることができないか検討することになるものと考えられる。

賃貸借契約中に賃料減額の定めがなかったり、賃貸借契約中の協議条項に基づき誠実に交渉した結果賃料減額の合意に達しなかった場合には、法令に基づき賃料減額請求を行うことができないか検討することになると考えられる。

### (ア) 民法第 611 条第 1 項

民法第 611 条第 1 項では、賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益することができなくなった部分に応じて、減額されるものと定められている。

令和 2 年 4 月 1 日施行の改正民法前は、同条の法文上滅失のみ挙げられていたが、改正民法により、賃借物の一部滅失に限らず、より広く使用収益することができない場合一般に賃料の減額が認められることが明らかとなった<sup>8</sup>。

そこで、新型コロナウイルスの影響によりホテル旅館、店舗、オフィス等の閉鎖を余儀なくされ、その結果賃借建物を使用収益することができなくなった場合に、賃料の減額が認められないか問題となる。この点、賃貸借の対象となるオフィス等の閉鎖の原因としては、新型コロナウイルス感染症の拡大防止にあり、それ自体は社会的意義も認められるものではあるが、かかる閉鎖は多くの場合において賃借人の自主的な決定によるものと考えられる。それを前提とすると、法令上オフィス等の閉鎖が義務付けられているものでもなく、民法第 611 条第 1 項にいう「賃借物の一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」に該当すると解釈することは原則として難しいものと考えられる。なお、今後特措法に基づく緊急事態宣言が行われた場合において、都道府県知事から賃貸借対象となる施設の使用の制限又は停止等の要請(特措法第 45 条第 2 項)がなされたときにどのように解釈されることになるかについては、当該要請の具体的な内容、対象となる施設等に応じて個別具体的に検討が必

<sup>7</sup> 後述の賃貸人による修繕義務等の違反が存在する場合などには、賃借人において賃料支払を拒絶することができる場合もあり得る。また、賃料支払遅滞による賃借人の債務不履行が賃貸借契約の解除原因を構成するか否かに関しては、かかる債務不履行により賃貸人及び賃借人との信頼関係が破壊されるに至る場合に解除が認められるものと解されているところ、新型コロナウイルスの流行が賃借人の事業に与える影響、上記 2 において紹介した賃料支払猶予等に関する国土交通省通知が出されている状況などの事情につき、個別具体的な事案に照らして、信頼関係の破壊の判断にあたって否定的な要素として勘案される可能性もあり得るよう考えられる。

<sup>8</sup> なお、改正民法第 611 条第 1 項では、賃借人からの賃料の減額請求を待つことなく、賃借物の一部が使用収益することができなくなった場合に当然に賃料が減額されることとされた。



要になるものと考えられる<sup>9</sup>。

上記と異なり、賃貸人が賃貸借建物の閉鎖を決定し、賃借人による使用収益をできない状態とした場合には、使用収益ができなくなった場合として民法第 611 条第 1 項の適用もあり得るものと考えられるが、かかる場合には、状況に応じて、賃貸人による賃貸借契約違反・債務不履行の議論が別途生じ得る。

(イ) 借地借家法第 32 条に基づく賃料減額請求

借地借家法第 32 条では、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に比較して不相当となったときは、将来に向かって賃料の増減を請求することができるものと規定している。

新型コロナウイルスの流行が同条の要件を満たすかについては、確定した見解があるわけではない。借地借家法第 32 条に掲げる「租税その他の負担の増減」「その他の経済事情の変動」は不相当性判断の要素の例示に過ぎないと解釈されており<sup>10</sup>、当事者が賃料額決定の要素とした事情等も総合考慮した上で決定されるべきものと考えられる。もっとも、賃借人の業績不振が直ちに賃料減額請求の基礎となるとは必ずしも一般に解釈されていないものと考えられ、不動産価格、賃料水準等が低下していないとすると、賃料減額請求が認められるかについては不透明な点があるように考えられる。

なお、借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借の場合には、同法第 32 条に基づく賃料増減額請求権が排除されていることがあるため、賃貸借契約を確認する必要がある。

(ウ) 事業変更の原則等

その他、賃料減額請求の根拠としては、民法の一般原則に基づく事情変更の法理による賃料の減額請求なども考えられるが、一般原則による例外的な法理であるため、個別具体的に検討する必要があるが、上記イと比較しても、一般的にかかる請求が認められる可能性が高いというものでは必ずしもないものと考えられる。

③ 賃貸人による新型コロナウイルス対策等

新型コロナウイルスの流行を踏まえて、手洗い・うがいの励行、アルコール消毒による衛生管理、多人数による集会の自粛などが社会的な風潮となっている。賃貸人が賃借人に対して負担する債務の基本は、賃貸借物件を賃貸する義務であるが、賃借人に対して使用・収益をさせる積極的な債務を負担するものと解釈されており、例えば、賃借人の責めに帰すべき事由による場合を除き、賃貸人には、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕を行う義務が課されている(民法第 606 条第 1 項)。

商業施設、オフィスビルなどにおいて、賃貸人が(賃借人の管理する賃貸借対象部分以外の)出入口などのスペースの管理に関して、新型コロナウイルス対策との関係で責任が生じ得るか(例えば、消毒液の設置、清掃、入場制限等)、生じ得る場合にどの程度の責任が生じるか(賃借人その従業員等を含めた者の新型コロナウイルスの罹患に伴う損害賠償責任の発生有無等)も議論となり得る。

また、賃貸借物件内において新型コロナウイルスの存在が確認された場合に、賃貸人に消毒作業等を行う義務が課されるか否かについても問題となる。賃貸借契約において、修繕等の管理区分を規定していることがあり、規定がある場合には当該規定に従うことになるが、このような定めがない場合には修繕等に関する民法第 606 条等の解釈となり得るものと考えられる。修繕という場合には、一般的に、物理的な破損・毀損が生じた場合に当該箇所を修復することをいうものと考えられ、新型コロナウイルス除去に関連してどの程度の義務を負担し得るのかは明確ではないものの、賃貸人の修繕義務が賃貸借期間中に賃貸目的物を使用収益に適する状態におくべき積極的な義務から派生するもの

<sup>9</sup> 特措法に基づく緊急事態宣言が行われた場合には、オフィスの全部又は一部を閉鎖する事業会社も増加することになることが予想されるが、特措法に基づく外出自粛要請(特措法第 45 条第 1 項)は生活の維持に必要な場合を対象外としているところ、かかる生活の維持に必要な場合には職場への出勤も含まれるものと解釈されており(平成 25 年 6 月 26 日(平成 30 年 6 月 21 日一部改定)「新型インフルエンザ等対策ガイドライン」74 頁、新型インフルエンザ等対策研究会編「逐条解説 新型インフルエンザ等対策特別措置法」158 頁)、オフィスの賃貸借に関して、かかる場合に、賃貸物の使用収益ができなくなったといえるのか否かについては議論があり得るように思われる。

<sup>10</sup> 稲本洋之助・澤野順彦編「コンメンタール 借地借家法」[第 4 版]268 頁、田山輝明・澤野順彦・野澤正充編「新基本法コンメンタール」[第 2 版]借地借家法」208 頁

であることを踏まえると<sup>11</sup>、賃貸人に一定の責任が生じ得ることも考えられる。

なお、賃借人の従業員による新型コロナウイルス罹患その他の賃借人の責めに帰すべき事由により賃貸借物件に新型コロナウイルスが持ち込まれた場合には、いずれにしろ賃貸人にこれを除去する責任は生じないものと考えられるが（民法第 606 条第 1 項ただし書き）、賃貸人の修繕義務は、不可抗力で生じた場合においても生じるものとされており<sup>12</sup>、賃貸人の帰責性を問わず生じ得るものである点留意を要する。

#### ④ 営業時間遵守の条項等

商業施設の賃貸借契約の中には、賃借人による営業時間を定めているものなどもあり、新型コロナウイルスの影響により、新型コロナウイルスの拡大防止やコスト削減等の事情から、かかる営業時間を遵守できない事態に陥ることも考えられる。この場合に賃借人の契約違反を構成することにならないか等検討を要する場合がありますが、賃貸借契約の内容を検証する必要が生じ得る。

営業時間を定める賃貸借契約の趣旨、これを遵守することができない事情等を総合的に勘案することになるように考えられるが、考慮要素の中には、状況により、自治体からの要請等がある場合にはこのような事情も含まれることがあるように思われる。

## (2) 建設工事請負取引

### ① 受注者による工事の中止及び工期延長

新型コロナウイルスの流行に伴う影響により、現場作業員の確保不能、資機材調達の遅れなどに伴って、受注者による工期の達成が困難となるケースが生じている。民間の建設工事請負においては、比較的多くの場合に民間（七会）連合協定工事請負契約約款<sup>13</sup>を用いて契約が締結されているものと思われるが、同約款第 32 条(1)では、不可抗力のため受注者が施工できないとき(同(1)d)に工事を中止することができ、同条(3)では、この場合に中止事由が解消され工事が再開されたときには受注者が発注者に対して必要と認められる工期の延長を請求することができることを定めている。

新型コロナウイルスの工事に与える悪影響をもって、上記の不可抗力のため受注者が施工できない場合に該当するか否かについては、上記 2 において紹介した国土交通省の一連の通知が一定程度参考になり得るものと思われるが、当該通知は公共工事に関するものであり、民間の工事請負約款の解釈にあたり必ずしも確定的な規範性を持つものではないと考えられる。受注工事の内容・趣旨に沿って、必要と認められる現場作業員・資機材等の調達可能性、調達不能な理由等を踏まえて、不可抗力のため受注者が施工できないと認められるか慎重な検討が求められよう。

### ② 発注者による工事の中止及び解除

民間（七会）連合協定工事請負契約約款第 31 条(1)では、発注者は、工事完成前においては受注者に通知することによって工事を中止し、又は請負契約を解除することができるものと規定されている。工事は受注者のために行われるものであるところ、受注者が必要ないと判断する場合に不必要な工事を継続させないためのものであるが、この場合には、発注者は受注者の損害を賠償するものとされ、原則として工事の進捗等に応じて支払が必要となる。

新型コロナウイルスの流行を踏まえて事業の再検討を行った結果、建設に係る建物の採算性が合わないとして工事を取り止めることも考えられ、発注者が工事の中止や締結済みの請負契約の解除を求めることも想定され得る。

上記のとおり、工事中止又は請負契約の解除の場合には発注者による支払が必要となるが、例えば、工事が正当な理由なく工程表より著しく遅れ、工期内又は期限後相当期間内に工事完成の見込がないと認められるときなどには、同約款第 31 条の 2 に従って工事の中止又は催告の上で請負契約の解除を行うことができることとされ、かかる場合には上記の同約款第 31 条(1)と異なり発注者の受注者に対する損害の賠償について規定されていない。この場合にも、

<sup>11</sup> 我妻栄著「債権各論中巻一」443 頁

<sup>12</sup> 前掲我妻 443 頁

<sup>13</sup> 従前の民間（旧四会）連合協定工事請負契約約款

発注者の受注者に対する支払が必要となることがあり得るが(民法第 634 条参照)、支払の範囲等に影響を与え得ることから、発注者による工事の中止又は請負契約の解除の時点において、正当な理由による工期の遅延が認められるか争いになることも考えられる。この点の判断にあたっては個別具体的に検討される必要があるが、上記(2)①と同様に諸事情を考慮して慎重に判断されることになろう。

#### 4. 終わりに

新型コロナウイルスは世界中に脅威をもたらし、日本の社会・経済にも甚大な影響を与えている。景気動向を下押し、ホテル旅館、飲食物販その他商業施設等を中心に不動産取引に対しても概して悪影響を及ぼしているといえる。

事態の終息が未だ見通せず、より深刻化していく可能性も視野に入る状況ではあるが、一度終息局面に至った後には、政府による観光産業等を含めた大規模な需要喚起策、来年度の東京オリンピックの開催など、不動産取引に光明も見られることを期待したい。

以 上



**新家 寛**

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士

[h\\_niinomi@plusjurists.co.jp](mailto:h_niinomi@plusjurists.co.jp)

1996年東京大学法学部卒業。1998年弁護士登録。



**仮屋 真人**

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士

[m\\_kariya@jurists.co.jp](mailto:m_kariya@jurists.co.jp)

2002年東京大学法学部卒業。2005年弁護士登録。2014年ボストン大学ロースクール卒業(LL.M. in Banking & Financial Law)。2014-2015年にかけてシンガポールのアレン・アンド・グレッドヒル法律事務所に出向。2015年、西村あさひ法律事務所シンガポール事務所勤務。2015年9月、東京事務所に復帰。



**原 光毅**

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士

[k\\_hara@jurists.co.jp](mailto:k_hara@jurists.co.jp)

2005年慶應義塾大学法学部法律学科卒業。2006年弁護士登録、2015年ニューヨーク州弁護士登録。2014年ノースウェスタン大学ロースクール卒業(LL.M.)。2014-2015年にかけて三菱UFJ銀行ロンドン支店勤務。2015年10月、西村あさひ法律事務所東京事務所に復帰。