

【続報】新型コロナウイルス感染症による 不動産取引法務への影響



大櫛 健一

岩田合同法律事務所
弁護士



柏木 健佑

岩田合同法律事務所
弁護士

1. はじめに

不動産業界においては、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化するにつれて、発生する問題の様相は変わりつつある。

筆者らは、本年6月1日発行の本誌 Vol.55 において『【速報】新型コロナウイルス感染症による国内不動産取引法務への影響と論点整理』（以下「速報論点整理」という。）と題し、主に緊急事態宣言下での不動産取引への影響について論じたが、その後の状況を踏まえて、改めて新型コロナウイルス感染症による不動産取引法務への影響につき論じさせて顶きたい。

なお、本稿の内容は、令和2年9月17日の時点で判明している情報に基づいている。新型コロナウイルス感染症への対応については日々状況が変化しており、本稿執筆後に本稿記載の内容が変更される可能性があることにご留意いただきたい。

2. テナントからの 賃料減免請求と解除

新型コロナウイルス感染症の影響を理由とするテナントからの賃料減免請求と解除については、緊急事態宣言下ほどではないにせよ、現在においても少なからず発生しており、オーナーにとって悩みの種になっている。この論点に関する基本的な考え方は、速報論点整理において述べたところから基本的には変わっていないものの、情報のアップデートとしては以下が挙げられる。

まず、民法611条1項（類推）を理由とするものとの関係では、法務省から公表された賃貸借契約に関する民事上のルールに関するQ&A（以下「法務省Q&A」という。）^{注1}のQ3において、「別段の合意がない場合において、オーナーは賃貸物件の使用を許容しているにもかかわらず、テナントが営業を休止している場合には、賃貸物件を使用収益させる賃貸人の義務は果たされており、テナントは賃料支払義務を免れないものと考えられます。」との考え方^{注2}が

注 1
<http://www.moj.go.jp/content/001320302.pdf>

注 2
これに対し、「商業施設のオーナーが施設を閉鎖し、テナントが賃貸物件に立ち入れず、これを全く使用できないようなときは、賃貸人の義務の履行がないものとして、テナントは賃料支払義務を負わないことになる」と考えられます。」との見解も示されていることには注意すべきである。

示されており、筆者らが速報論点整理においてこの論点に関して提示した見解と同趣旨の考え方が採用されている。

次に、借地借家法32条1項や事情変更の法理等との関係で、留意すべき主な状況ないし事情の変動としては、①新規感染者数の減少に伴い本年5月下旬に緊急事態宣言が解除されたこと、②その後、一時的に新規感染者数が増加したものの、減少の傾向が再度みられること、③一定の要件の下、家賃給付金を含む補助金・給付金の実施が進められていること、及び、④上記①から③の事情を含め、社会全体における新型コロナウイルス感染症の影響が長期化していることなどがある。

①から③の事情は、現時点におけるテナントの要保護性を一定程度緩和するものであって、賃料減免や解除が認められにくくなる事情と評価し得るが、他方で、④の事情は多くのテナントの業況を圧迫し続けており、テナントの賃料負担能力の低下や空室率の増加を招き、将来的には賃料相場の下落圧力にもつながり得るものである。

本稿執筆時点においても、テナントによる賃料減免や解除が法的に認められる状況には直ちにないように考えられるものの、今後も建物賃貸借を取り巻く環境を注視する必要がある。

3. 賃料不払いを理由とする債務不履行解除・明渡し

1 問題の所在

テナントが賃料を滞納する場合、オーナーとしては、建物賃貸借契約を解除し、物件の明渡しを求めることを視野に入れることになる。

緊急事態宣言下やその直後においては、滞納期間が限られていたことや当時における賃貸人が債務不履行解除を行うことの困難さ(後述する信頼関

係破壊の法理のほか、レピュテーションの観点を含む。)から、オーナーからの具体的な行動を控える傾向が顕著に見られたものの、滞納期間が長期にわたる上にオーナーとの協議にも真摯に応じないなどといった悪質な態様のテナントも現れており、債務不履行解除や明渡しなどの具体的な手続きを進める動きが加速している。そこで、建物賃貸借契約の解除において新型コロナウイルス感染症の影響がどのように考慮されるのかについて以下2において論じたい。

また、新型コロナウイルス感染症の影響下において、テナントが営業を停止した後に什器備品を残置したまま退去してしまうケースも見られ、建物賃貸借契約の解除後、明渡義務が履行されていないとして使用損害金をいつまで請求できるかが問題となるケースもある。このような場合の解釈に関しても3において論じる。

2 債務不履行解除

(1) 債務不履行解除の要件(信頼関係破壊の法理)

テナントが賃料債務を履行しない場合には、賃貸人は民法541条に基づき賃貸借契約を解除することを検討することになるが、判例上、賃貸借は当事者相互の信頼関係を基本とする継続的契約であることを理由として、賃貸借契約の当事者の一方に債務不履行があっても、当該信頼関係を裏切って賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為と認めるに足りない特段の事情がある場合には解除を認めないとの法理が形成されている(信頼関係破壊の法理^{注3)})。

一般的な建物賃貸借契約においては、信頼関係破壊の法理を意識して、賃料不払を直ちに解除事由とはせず、賃料2ヶ月分相当額の滞納を解除事由とする例が多い。かかる規定を前提としても、建物賃貸借契約の解除の可否は信頼関係破壊の法理を

注3

賃料不払いの事例に信頼関係破壊の法理を適用した裁判例として、最判昭和57年11月19日(集民137号495頁)(土地賃貸借の事例)等。

踏まえて諸事情を考慮して判断されることになるから、契約上の解除事由に該当しても直ちに解除が認められないケースはあり得る。

なお、本年4月1日施行の民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号)に基づく改正(以下改正後の民法を「改正民法」といい、改正前の民法を「改正前民法」という。)により、債務不履行解除の要件として債務者の帰責事由は不要とされた(改正前民法543条ただし書の削除)。現時点において解除が問題となる賃貸借契約の殆どは改正民法の施行前に締結されたものと考えられ、改正前民法が適用される(民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号)附則34条1項)が、賃料債務の不履行の場合は改正前民法においても不可抗力を抗弁とすることができず(改正前民法419条3項)、一方で信頼関係破壊の法理の適用において実質的に債務者の帰責性も考慮されることになると考えられることから、直接には改正の影響は及ばないものと考えられる^{注4}。

(2) 新型コロナウイルス感染症の影響

テナントが新型コロナウイルス感染症拡大による営業自粛や需要減少のため売上が縮小したこと等を理由として建物賃貸借契約に基づく賃料を滞納している事情は、解除の可否(信頼関係破壊の有無)の判断にどのような影響を及ぼすであろうか。

一般的には、これらの事情による賃料不払は個々の賃借人の責めに帰すべき事情によるとは言えないと考えられること、また、新型コロナウイルス感染症の収束後には従前どおり賃料の支払いを期待することができることから、信頼関係を破壊するものとは認められない特段の事情があると認められる方向に作用すると考えられる。

法務省Q&AのQ1においても、「新型コロナウイルス感染症の影響という特殊な要因で売上げが減

少したために賃料が払えなくなったという事情は、信頼関係が破壊されていないという方向に作用する(中略)、新型コロナウイルス感染症の影響により3ヶ月程度の賃料不払が生じて、不払の前後の状況等を踏まえ、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」との見解が示されている。

但し、法務省Q&Aは、緊急事態宣言下の本年5月22日に公表されたことにも留意するべきであろう。当時の緊急事態宣言下で営業自粛のため売上が縮小したことを理由とした賃料不払は信頼関係破壊がないとの評価に強く結びついたと考えられるものの、現在においては新型コロナウイルス感染症の影響の長期化が避けられないことが明らかになりつつあり、一方でテナントによる営業への直接の制限は緩和されている等、緊急事態宣言下と同様の状況が継続しているとはいえない。現下の状況における賃料の延滞は、一時的な事情によるものとはいえず、将来にわたって賃料不払が継続する可能性が高いと言わざるを得ないケースもあるであろう。個別の事情によるところが大きいと思われるものの、3ヶ月程度の賃料不払に満たない場合であっても債務不履行解除が認められるケースは十分にあり得ると考えられる。

3 「明渡し」の時期

建物賃貸借契約においては、契約終了後テナントによる「明渡し」までは賃料相当額の倍額(又は同額)の使用損害金の支払い義務を課す規定が一般的に設けられている。そのため、契約上「明渡し」の定義が明示されていない場合には、いかなる時点をもって「明渡し」が認められるかが問題となることがある。実務上多く問題となるケースとしては、「明渡し」が認められるために、①建物の原状回復の完了

注 4

改正民法 541 条にはただし書として「ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない」との規定が追加されているが、同様に実質的な影響は大きくないと考えられる。

まで必要なのか、②動産の全部を撤去すれば足りるのか、③動産の一部が残置されていてもそれらの所有権放棄がなされていれば良いのか、などといったケースが挙げられる。

明渡しの有無について判断した裁判例としては、営業用の多数の什器等を残置し鍵も返還していない状況の下では建物の明渡しがなされたと認めなかった事例^{注5}、鍵は返還されているが大型の什器備品が残置されている状況において容易に撤去が困難な残置物について一方的な所有権放棄は許されないとして明渡しがなされていないとした事例^{注6}がある一方で、賃借人が残置物の所有権放棄を明言し床等に固定されているパーテーションや書棚の撤去は返還義務とは異なる原状回復義務としてなされるべきとしてこれらの残置があっても明渡しを認めた事例^{注7}、残置物の所有権放棄を定めた規定があることを理由に壁、床、シャッター等が残置されていても明渡しを認めた事例^{注8}もある。

「明渡し」の有無は一義的には契約の解釈の問題であり明示的な特約がない場合、契約上の他の規定(特に原状回復に関する規定)との関係、残置物

に対する所有権放棄の有無や交渉経緯等を含めた諸事情により当事者の意思を解釈することになるが、大型什器を含む大半の動産が撤去された上で残置物についての所有権放棄が明言された場合や所有権放棄のみなし規定が存する場合には、動産類が残置されていても「明渡し」が認められてしまう可能性があることには注意を要しよう。

4. 倒産テナントへの対応

1 実務動向

本稿執筆時点において、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた倒産(法的整理又は事業停止、負債1,000万円未満・個人事業者含むとされる。)は、全国で500件に達したと報道されており^{注9}、今後、影響が更に長期化するにつれて、件数も増加していくことが見込まれる。賃借人倒産時における賃貸人の対応は、当該倒産が新型コロナウイルス感染症による影響を受けているか否かによって大きく異なるものではないが、参考までに各種賃貸人の権利と敷金(保証金)に関する基本的な情報を以下にまとめる。

2 賃貸人が有する各種の権利(請求権)のまとめ

賃貸人の権利	倒産手続による影響
賃料債権	倒産手続開始前までの部分は破産債権(破産法2条5項。又は再生債権(民再法8条4項1号)、更生債権(会更法2条8項)。以下同じ。)、倒産手続開始後の部分は財団債権(破産法148条。又は共益債権(民再法119条2号、会更法127条2号)。以下同じ。)
使用損害金請求権	倒産手続開始前までの部分は破産債権、倒産手続開始後の部分は財団債権。但し、倒産手続開始後の部分のうち、賃料相当額のみが相当因果関係ありとして財団債権にあたると評価される ^{注10} ことが多い。

注5
東京地判平成18年3月15日(LLJ/DB L06130249)

注6
東京地判平成29年3月16日(LLJ/DB L07231300)

注7
東京地判平成18年12月28日(LLJ/DB L06135386)

注8
東京地判平成25年6月26日(2013WLJPCA06268011)

注9
<https://news.yahoo.co.jp/articles/ced6d4e41539817f297465b791d191cd7350fbbe>

注10
東京高判平成21年6月25日(判タ1391号358頁)

中途解約に基づく 違約金請求権	倒産手続開始前までに解約されていれば、破産債権。決定後に管財人（又は再生債務者、更生会社。以下同じ。）が双方未履行債務として解除した場合における違約金条項の拘束力と、破産債権又は財団債権のいずれにあたるかについては争いがある。
水光熱費等請求権	倒産手続開始申立日を含む期間の直近1回分については財団債権となり（破産法55条2項、民再法50条2項、会更法62条2項）、それ以前の部分については破産債権となる。倒産手続開始後に発生したものは財団債権。
原状回復費用請求権	倒産手続開始前までに賃貸借契約が終了していれば、破産債権（破産法103条2項1号イ、民再法87条1項3号イ、会更法136条1項3号ハ）。もっとも、明渡しが倒産手続開始後にずれ込んだ場合において、未収去動産の撤去費用は財団債権になると評価されることがある（破産法148条1項4号）。倒産手続開始後に管財人が双方未履行債務として解除した場合には、財団債権になるとする考え方と破産債権になるとする考え方が対立している。
建物明渡し請求権	債権ではあるが、取戻権にあたるため原則として倒産手続の影響は受けない（破産法62条、再生法52条1項、会更法64条1項）。所有権者のみならず、対抗要件を具備した転貸人が明渡し請求する場合も同様。

※表中の「民再法」は民事再生法、「会更法」は会社更生法を指す。

3 敷金（保証金）の充当関係

原則として、法定充当（民法489条）に従うと解されている^{注11}。民事再生手続との関係では、債務者の弁済の利益が大きい共益債権から充当される旨を判示した裁判例^{注12}もあり、このような見解によると、財団債権から充当されると解され得ることには注意を要する。

5. 保証会社への対応

1 問題の所在

テナントが賃料を滞納するケースにおいて、保証会社等がテナントの債務の保証を行っている場合には、オーナーとしては、テナントに対する未払賃料・明渡し等の請求とともに、保証会社等への保証債務履行請求も検討することになる。そこで、保証人への保証債務履行請求に当たってしばしば論点となる事項について以下紹介する。

2 「明渡し」の時期

「明渡し」の時期について、契約上明確に規定されていない場合に解釈の幅があり得ることは上記3.3において論じたとおりである。この点の解釈は、保証履行の対象に建物明渡しまでの使用損害金が含まれている場合においては、保証人との関係でも問題となる。建物賃貸借契約同様に、保証契約上「明渡し」の意義について規定があれば当該規定に従い解釈することになるが、そもそも規定がない場合にはやはり問題となることに加えて、規定があったとしても建物賃貸借契約の規定内容と一致していない場合など取扱いや解釈が複雑化するケースがあることにも注意を要する。

3 保証債務の遅延損害金

テナントの債務不履行が生じオーナーが保証人に対して保証債務履行請求を行っても、保証人が保証契約上の免責事由に該当する等の主張を行い^{注13}

注 11
大判昭和7年11月15日（民集11巻2105頁）、東京地判平成28年11月11日（2016WLJPCA11118014）

注 12
大阪地判平成21年1月29日（判時2037号74頁）

注 13
なお、保証会社等から免責事由該当性を主張された場合に、どのように反論していくかもオーナーにとっては強い関心事と思われるものの、免責事由は各保証契約の個別事情によるところが大きいため、本稿では取り上げないものとしている。

保証債務の履行に応じない場合がある。そのような場合、保証債務の不履行に係る遅延損害金が発生するかが問題となる。

この点、保証の対象には主債務の遅延損害金も原則として含まれ(民法447条1項)、保証債務にも遅延損害金が発生するとすれば主債務の遅延損害金との二重取りとなること、限度額を設けた保証契約においては限度額以上の責任を保証人に負わせるのは限度額を設けた趣旨に反することから保証債務に遅延損害金は発生しないとした裁判例^{注14}がある。

これも契約解釈の問題であるが、建物賃貸借契約に基づいて発生する使用損害金や遅延損害金が保証の対象に含まれることは別論として^{注15}、特約がない限り、保証債務の不履行それ自体に固有の遅延損害金が発生するとは当然には解しがたいことに留意すべきであろう。

6. 転借人への対応

1 問題の所在

新型コロナウイルス感染症による事業への影響の程度はテナントの業態によって大きく異なり、原賃借人(転貸人)となるテナントと転借人となるテナントとでかかる影響の程度が大きく異なることがある。例えば、原賃借人(転貸人)がホテル・百貨店・SCの運営者等であるが、転借人が食品スーパー・テイクアウト中心の飲食店・電機小売店などであるといった場合、原賃借人(転貸人)においては、賃料負担に耐え得ないほどの売上減少が生じ、原賃貸借契約の中途解約を希望する一方で、転借人に

おいては堅調な業績を維持できており、転貸借契約の継続を希望することがある。このような場合において、両契約の存続をどう考えるべきか、とりわけ、転借人との転貸借契約の継続を希望しない原賃借人(オーナー)にとって悩ましい問題である。

2 原賃貸借の終了による転貸借の帰趨

(1) 原則

建物転貸借の終了に関する法解釈の原則論としては、原賃貸借契約が終了した場合、原賃借人(オーナー)からの転借人に対する明渡請求によって転貸借契約も履行不能により終了すると解されている^{注16}。

(2) 原賃貸借契約の合意解除

もともと、改正前民法において、原賃借人と原賃借人(転貸人)との合意解約は、特段の事情がない限り『転借人に対抗することができない』と解されていた^{注17}。改正民法においては、この点が明文化され、「賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃借人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって『転借人に対抗することができない』。」と規定された(改正民法613条3項本文)。

『転借人に対抗することができない』の意味は明確ではないものの、改正前民法下における一部の東京高裁判例^{注18}など下級審裁判例の大勢は、原賃借人が転貸借契約における転貸人としての地位を承継するとの解釈を採っており、この解釈は、改正民法下においても引き継がれる可能性が高い。

なお、改正民法ではその文言によって明らかにされたが、原賃貸借契約の合意解約が対抗できない

注 14
東京地判平成 18 年 11 月 21 日 (LLJ/DB L06134715)

注 15
もともと、実務上、保証会社等の専門事業者による保証契約においては、使用損害金については賃料相当額部分のみを保証の対象とし、遅延損害金は保証の対象に含めないなどと規定されることも少なくない。

注 16
最判平成 9 年 2 月 25 日 (民集 51 巻 2 号 398 頁)

注 17
大判昭和 9 年 3 月 7 日 (民集 13 巻 4 号 278 頁)、最判昭和 38 年 2 月 21 日 (民集 17 巻 1 号 219 頁)、最判昭和 62 年 3 月 24 日 (民集 150 号 509 号)

注 18
東京高判昭和 38 年 4 月 19 日 (下民集 14 巻 4 号 755 頁)、東京高判昭和 58 年 1 月 31 日 (下民集 34 巻 1 号 = 4 号 53 頁)

転貸借契約は、「不動産の賃貸借(転貸借)」に限らない^{注19}。そのため、典型的には「動産の転貸借」である場合や、原賃貸借契約は「建物の賃貸借」でありながらも、転貸借契約は「(建物内に存在する)空間の転貸借」である場合についても、適用される可能性がある。とはいえ、文言上、少なくとも「賃貸借」である必要はあるから、「動産の寄託」や「販売(業務)委託」に伴う「賃貸借」とは評価できない場所や空間の使用に留まるのであれば、原則として改正民法613条3項本文の適用はないと考えられる。

(3) 債務不履行による解除権を有する場合

原賃貸借契約の合意解約がなされた場合であっても、改正前民法下においては「賃借人の賃料不払等の債務不履行があるため賃貸人において法定解除権の行使ができるときにされたものである等の事情」^{注20}があるとき、改正民法下においても「賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたとき」(改正民法613条3項但書)については、当該合意解約を転借人に対抗できると解されている。

したがって、原賃貸人(転貸人)が賃料不払等により債務不履行状態にあり、原賃貸人が原賃借人(転貸人)に対して債務不履行解除をなし得る状況にあれば、原賃貸人と原賃借人(転貸人)による原賃貸借契約の合意解約をもって、転貸借契約を終了させられることになる。

しかしながら、前記3.2(1)のとおり、賃借人の債務不履行を理由とする解除が認められるためには、

賃借人の債務不履行があることのみでは必ずしも足りず、信頼関係を破壊するものとは認められない特段の事情があるか否かも考慮される。建物賃貸借実務上、合意解約に際しては、賃貸人及び賃借人の双方が協議の上で一定の譲歩を行うことにより解約の諸条件を整えることが通常であり、この協議は当事者間における一定の信頼関係を前提として行われることも少なくないところ、かかる協議や譲歩の経緯が信頼関係破壊の法理との関係で原賃貸人にとって不利益に働き得る可能性がないかは慎重に吟味する必要がある。

7. おわりに

新型コロナウイルス感染症の影響が長期化するにつれて、不動産業界において問題となる事象も、建築の遅延や売買の決済の遅延などといった瞬間的な事象から、長期的な影響が顕在化する事象へと移行しつつある。特に、建物賃貸借関係は、当事者間の長期的な関係を前提とするが故に、現在の局面において多大な影響が及んでいる取引分野であると言える。本稿では、このような状況を踏まえ、建物賃貸借に関する問題を多く採り上げた。

今後においても、新型コロナウイルス感染症の状況が更に変われば、また新たな論点や問題が顕われることも想定されるところであり、引き続き、不動産取引の状況に応じた適時適切な判断を速やかに行っていく必要がある。

注 19

例えば、改正民法 605 条の 2 (賃貸人たる地位の移転) は、対抗要件を具備した不動産の賃貸借を対象とした規定であることが明示されているものの、改正民法 613 条 3 項は特にそのような限定を設けていない。

注 20

前掲注 13・最判昭和 62 年 3 月 24 日

おおくし けんいち

弁護士(岩田合同法律事務所)。2004 年上智大学法学部法律学科卒業、2006 年弁護士登録、2009 年～上智大学法科大学院非常勤講師。不動産流動化・証券化をはじめとするストラクチャードファイナンスのカウンセラー経験を豊富に有するほか、金融取引紛争や不動産関連紛争についても金融機関や不動産会社の訴訟代理人を含めて多数の実績を有する。主要な著作に『時効・期間制限の理論と実務』(編著、日本加除出版、2018 年)、『Q&A インターネットバンキング』(編著、金融財政事情研究会、2014 年)、『金融商品取引基本法令コース』(共著、全国地方銀行協会、2009 年)等多数。

かしわざい けんすけ

弁護士(岩田合同法律事務所)。2005 年東京大学法学部卒業、2007 年弁護士登録。不動産流動化・証券化をはじめとするストラクチャードファイナンスのカウンセラー経験を豊富に有するほか、不動産の売買・開発等に関するアドバイスや不動産関連訴訟にも実績を有する。主要な著作に「アブラハム・プライベートバンク事件などを踏まえた投資助言業務の分析」(共著、旬刊商事法務 2019 号)、『債権法改正 Q&A』(共編著、銀行研修社、2018 年)、『時効・期間制限の理論と実務』(共著、日本加除出版、2018 年)等。