

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大が建物賃貸借契約の実務に及ぼす影響

執筆者： 弁護士 神鳥 智宏

June 2020

In brief

全国的に緊急事態宣言が解除され、いよいよ経済活動の再開に向け各企業が動き出しましたが、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)のリスクが残っている現状の下では、いつ再び感染症が拡大し、ようやく再開した事業も再び自粛要請の対象となる可能性も否定できません。本ニュースレターでは、新型コロナウイルス感染症の拡大により大きな影響を受けた契約類型の一つとして建物賃貸借契約を取り上げ、具体的な実務対応につき概説しましたので、参考としていただければ幸いです。

※ 本稿は 2020 年 6 月 19 日までに入手した情報に基づいています。

In detail

1. はじめに

新型コロナウイルス感染拡大に伴う営業自粛の長期化に伴い、商業施設、ホテル・旅館、オフィス等を中心に、建物を賃借するテナントの業績が悪化しています。営業を再開したテナントも、感染予防のため、消毒液等の設置にとどまらず、パーテイションの設置や利用可能なテーブル・席・部屋の削減等の対応を余儀なくされる等、感染拡大前とは異なる制約を強いられており¹、業績の V 字回復を見込める状況にはありません。このような状況は、新型コロナウイルス感染拡大という賃貸人・テナントいずれの当事者のコントロールも及ばない不可抗力によって生じたものであるにもかかわらず、テナントは、契約どおり賃料を支払い続けなければならないのでしょうか。テナントの賃料不払いが生じた場合、テナントは債務不履行責任を負い、ひいては賃貸借契約を解除されてしまうのか、テナントの賃料を減免する場合に賃貸人は何に留意するべきか、といった点について、以下概説します。

賃貸借契約上、特段の合意がなされていない限り、賃料等の金銭支払債務については、不可抗力を抗弁とはできず(民法第 419 条第 3 項)、テナントが賃料の支払いを遅滞した場合、テナントは原則として債務不履行責任を負うこととなります。現在締結されている賃貸借契約において、新型コロナウイルス等の感染症の拡大を想定し、そのような状況下で賃料の減免や敷金の充当などの措置を規定しているケースは極めて少ないと思われます。

そこで、テナントとしては、以下のように民法その他法令上の権利に基づき、賃料の減免を賃貸人に要求することが考えられます。

¹ 建物内の事務所、トイレ、休憩スペースその他の設備における対応例など新型コロナウイルス感染予防対策の詳細については、本年 5 月 20 日版「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(業界団体向け)」(<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001344659.pdf>)をご参照ください。

2. 借地借家法第 32 条に基づく賃料減額請求権

テナントは、賃料が、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賃料に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、将来に向かって建物の賃料額の減額を請求することができます（借地借家法第 32 条第 1 項本文）。他方、建物賃貸借契約が、借地借家法第 38 条に従つて締結された定期建物賃貸借契約であり、同法第 32 条第 1 項に定める賃料の増減額請求権を排除する特約が定められている場合、テナントは、かかる賃料の減額請求を行ふことができません。

仮にテナントの賃貸借契約が上記のような定期建物賃貸借契約ではなかったとしても、現時点では、今回の新型コロナウイルスの感染拡大に伴つて一時的な下落傾向はみられるものの、物件価格相場や賃料相場が大きく下落し現賃料が「不相当」となる等、上記借地借家法第 32 条第 1 項本文の要件を充足したと言えるケースは多くないように思われます。

今後新たに締結する賃貸借契約においては、テナントとしては、新型ウイルスその他の感染症の拡大又はその予防措置により一定の時間以上の営業時間を確保することができない事態が生じた場合にも、賃料の減額を請求できるよう交渉することが考えられます。賃貸人としては、テナントの賃料減額請求権の行使によって賃料収入が減少する事態は避けたいことから、定期建物賃貸借契約としたうえ、テナントの賃料減額請求権を特約により排除することが考えられます。ただ、賃貸人としてもテナントを募集する立場にあり、賃貸借契約を締結してもらわなければ賃料収入が望めない以上、ある程度の譲歩は必要と思われます。テナントによる賃料減額請求権の行使を、非常事態宣言が出された場合や都道府県知事から営業自粛要請が出された場合等に限定して認めつつ、当該期間に限定して賃料の減免を認めるといった交渉をすることが考えられます。賃料の減免方法も、一定の期間減免したうえ正常化した後に利息を付して分割回収する方法や、テナントの要望に基づいて敷金を賃料の支払いに充当したうえ後日敷金の補填を要求する方法等が考えられます。賃貸人とテナントの費用負担の割当てとあわせて、新たな賃貸借契約の締結にあたり、重要な交渉ポイントの一つとなるように思われます。

3. 民法第 611 条第 1 項に基づく賃料減額請求権

テナントの責めに帰することができない事由により、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、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ます（民法第 611 条第 1 項）²。

テナントが、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、都道府県知事の要請を受けて営業を自粛したような場合にも、民法第 611 条第 1 項に基づく賃料減額請求が可能か、現時点で確定的な解釈や裁判例が存在するわけではありませんが、法的義務を負わない都道府県知事の「要請」を受けてテナント自らが自粛を決定したという整理を前提とすると、「テナントの責めに帰することができない事由により、賃借物の一部が使用及び収益することができなくなった」として賃料の減額を認めることは難しいように思われます³。

² 改正前の民法第 611 条第 1 項は「滅失」の場合についてのみ規定していましたが、大雨による浸水や近隣からの悪臭等、物理的に滅失していなくとも使用・収益することができなくなった場合も、同条に定める賃料減額の対象と解釈されていました。改正民法はかかる解釈を明文化したにすぎず、本年 4 月 1 日以前に締結され改正前民法が適用される賃貸借契約か否かにより、民法第 611 条第 1 項に基づく賃料減額請求の可否に違いはないものと思われます。

³ 新型インフルエンザ等対策特別措置法の一部を改正する法律が本年 3 月 14 日に施行され、新型コロナウイルス感染症についても新型インフルエンザ等対策特別措置法が適用されることとなりました。同法第 32 条に基づく緊急事態宣言がなされた場合、都道府県知事は、新型コロナウイルス感染症の蔓延を防止し、国民の生命及び健康を保護し、並びに国民生活及び国民経済の混乱を回避するため必要があると認めるときは、一定の施設を管理する者等に対して、当該施設の使用の制限若しくは停止その他の措置を講ずるよう要請することができ、施設管理者等が正当な理由なく、かかる要請に従わない場合には、都道府県知事は、かかる要請に従うよう指示することができることとされました（同法 45 条 2 項、3 項）。かかる都道府県知事の要請については、これに応じる法的な義務はないと思われますが、多くの施設管理者は、これに従わない場合に社会的評価が下がることや、仮に感染者が出た場合に責任を追及されること等を恐れ、要請に従つて自粛を決定したものと思われます。

これに対し、ある建物においてクラスターが発生したような場合等、新型コロナウイルス感染症の病原体に汚染され、又は汚染された疑いがある建物について、都道府県知事が感染症の蔓延を防止するため必要があると認める場合であって、消毒等が難しいときは、期間を定めて、当該建物への立入りを制限し、又は禁止することができます（感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律第32条第1項参照）。かかる措置は、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく都道府県知事の上記「要請」と異なり、命令など法的義務を伴うものです。このような措置の対象となった建物のテナントについては、当該措置の期間中、建物の使用・収益ができなくなったり、賃料減額請求の対象となるものと思われます。

(1) 賃貸区画のみならず商業施設等建物全体が閉鎖された場合

デパートやショッピングモール等の大規模な商業施設については、都道府県知事の営業自粛要請の対象となった結果、商業施設全体が一定の期間、施設を閉鎖することを決定し、施設やその駐車場の出入口が閉鎖されるケースも見られました。このような商業施設の店舗テナントについては、たとえ当該商業施設の運営者による閉鎖決定が都道府県知事の「要請」に対応する形で自主的になされたものであるとしても、テナント独自の営業が認められなかつた以上、当該期間中の賃料については、民法第611条第1項に基づく賃料減額請求が認められる余地があると考えられます⁴。

(2) 営業時間を短縮する場合

上記のように商業施設等の建物全体の営業が完全に閉鎖されなくとも、その営業時間が短縮された場合⁵、テナントによる「使用及び収益することができなくなった」として、本条に基づく賃料減額請求が認められるでしょうか。商業施設等の建物全体が閉鎖され、テナントによる賃貸区画の使用・収益の可能性がない状況と比べると、賃貸人はテナントに対して営業時間を短縮する形での一定の制約を課しながらも、賃貸区画を使用・収益させる義務自体は履行しており、上記制限によりテナントの賃料の支払義務が免除されることにはならないものと思われます。商業施設等の一部の区画を賃借するような契約においては、テナントは、商業施設等の運営者（賃貸人）側が定める営業時間等に従う旨を合意しているケースが多く、そのような契約において、商業施設全体の営業時間の短縮はテナント側が甘受すべき制約の一つであり、民法第611条に基づく賃料減額請求の対象とはならない方向で解釈されるものと思われます。ただ、商業施設の営業時間の短縮期間が長引くようであれば、テナントにとっては、想定売上げが得られぬまま賃料の支払いを継続する必要があり、商業施設の法定点検日等のように契約締結時から想定していた営業時間の制約に比べ、過度の制約を強いるものといえよう⁶。

(3) 飲食店等においてテーブル・座席数等を削減する場合

飲食店等のテナントにおいて、感染予防の観点から従来と比べて客が座る席と席の間を十分にとるため、利用できないテーブル・席を設ける等の対応をしている場合、テナントにとっては、一部の空間が利用できず収益の対象となっていないように思われるところから、賃料の減額請求が可能かにつき検討します。個々の事情や契約内容次第ですが、賃貸人は対象区画そのものをテナントに使用・収益させていることから、賃貸人としての義務は果たされていると評価されるケースが多いと思われます。また、かかる利用制限措置については、テナント自らが感染の予防・拡大防止のために行っているものであり、かかる措置によって生じる収益の減少を、賃料減額請求によって賃貸人側に転嫁することは難しいようと思われます。ただ、商業施設等の運営者からの要請にとどまらず、利用制限措置が義務づけられ

⁴ 本年5月25日に法務省が公表した「賃貸人・賃借人の皆様へ～賃貸借の基本的なルール～」と題する書面（<http://www.moj.go.jp/content/001320302.pdf>）において、法務省は、賃貸人が賃借人に対して賃貸物件を使用・収益させる義務を履行しているといえるかどうかは、様々な事情を考慮して事案ごとに判断されるしつつ、商業施設の出入口を施錠しテナントが賃借している区画に立ち入ることができなくなっているようなケースにおいては、オーナーがテナントに対して賃貸物件を使用・収益させる義務を履行しておらず、テナントは賃料支払義務を負わないと考えられる旨記載しています。

⁵ 営業自粛期間中に建物全体を閉鎖し、営業が再開後に商業施設（賃貸人）側が営業時間を短縮するよう制限する場合も同様です。

⁶ 新たに締結される賃貸借契約においては、新型ウイルスその他の感染症の拡大又はその予防措置により、テナントの売上・収益を確保するために最低限必要な時間以上の営業時間が認められない場合、テナントとしては賃料の減額を認める特約を設けるよう賃貸人に対して要求することが考えられます。

る場合には、その制限の程度如何によっては、上記営業時間の短縮と同様、賃料減額請求を認める余地もあるように思われます。

4. 解除

テナントの賃料不払いが生じたとしても、信頼関係が破壊されていないと認められる事情がある場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除することはできません（信頼関係破壊の法理）。信頼関係が破壊されたか否かは、賃料不払いの期間や金額、不払いに至った経緯、不払い後の交渉状況など個別具体的な事情を総合的に考慮して判断されます。法務省は、近時公表した資料⁷において、「新型コロナウイルスの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」旨を指摘し、最終的には、事案ごとの判断となるものの、「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も、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」と考えられる旨指摘しています。テナントとしては、賃料不払いが生じたとしても、賃貸人との間で、当該不払いに基づく賠償責任及び今後の賃料の支払いについて、誠実に協議していくことが肝要と思われます。

テナントが、もはや賃料を支払い続けて賃貸借契約を維持する意味がないと判断した場合に、賃貸人との間の賃貸借契約を解除することができるかについては、契約上、解除権が制限されていないか、また中途解約に伴う違約金の支払い義務を負わないかについて確認する必要があります。

5. 政府の各種支援策とそれに基づく交渉

政府は新型コロナウイルス感染症で影響を受ける事業者に対して、資金繰り、設備投資・販路開拓、経営環境の整備に向けた様々な支援策を用意しています⁸。なかでも、ビル賃貸業者が行った賃料の減額が、次の条件を満たすような場合等には、その減額した分については寄附金に該当せず、税務上の損金として計上することが可能であることを明らかにしています⁹。

- ① 取引先等において、新型コロナウイルス感染症に関連して収入が減少し、事業継続が困難となったこと、又は困難となるおそれが明らかであること
- ② 実施する賃料の減額が、取引先等の復旧支援（営業継続や雇用確保など）を目的としたものであり、そのことが書面などにより確認できること
- ③ 賃料の減額が、取引先等において被害が生じた後、相当の期間（通常の営業活動を再開するための復旧過程にある期間をいいます。）内に行われたものであること

また、不動産所有者等がテナントの賃料を減免した場合や、税・社会保険料の納付期限において賃料支払いを猶予した場合も「収入の減少」として扱われることを明確にしたうえ、新型コロナウイルスの影響により事業等に係る収入が減少し、かつ、一時に納付することが困難と認められるときは、延滞金の負担なく、国税・地方税・社会保険料の納付を原則として1年間猶予しています。同様に、固定資産税・都市計画税についても減免されます。

他方、賃貸不動産の購入資金を金融機関からの借り入れにより調達している不動産賃貸業者にとっては、たとえ上記のような税金等のメリットがあるとしても、テナント賃料の減免により賃料収入が減少する場合、金融機関に対する元利金の支払いが困難となってしまいかねない。そこで政府は、テナントのみならず、不動産所有者等の賃貸人も対象として、①新規融資・つなぎ融資や、既往債務についての元本・

⁷ 前脚注4をご参照ください。

⁸ 内閣官房の各種支援に関する案内(<https://corona.go.jp/action/>)や、経済産業省のパンフレット(<https://www.meti.go.jp/covid-19/pdf/pamphlet.pdf>)をご参照ください。不動産業における支援メニューの概要は、<https://www.mlit.go.jp/kikikanri/content/001349436.pdf>をご参照ください。

⁹ 国税庁「国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ」(<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/kansensho/pdf/faq.pdf>)（問4. 賃貸物件のオーナーが賃料の減額を行った場合）をご参照ください。

金利を含めた減免・返済猶予等(元本据置き・返済期限の延長等)の条件変更等を迅速かつ柔軟に実施することや、②既往債務について、返済猶予等の条件変更にあたり発生する手数料・違約金等について、顧客の事情を勘案し特段の配慮を行うことを、金融機関に対して要請しています¹⁰。

テナントとしては、上記のような政府の支援策を前提に、賃貸人に対して賃料の減免に応じるよう交渉することが考えられます。

6. 善管注意義務との関係

不動産所有者が J-REIT や SPV のような資産保有ビークルである場合、その保有資産の管理・運営は資産運用会社やプロパティ・マネジメント会社等の外部業者に委託されています。かかる業者による管理・運営が適切に行われ、投資家の利益が害されることのないよう、業者は善管注意義務及び忠実義務を負っています(金融商品取引法第 42 条等)。管理・運営の委託を受けた不動産について、資産運用会社等がテナントの賃料を減免する場合、かかる善管注意義務に違反しないかが問題となります¹¹。

本年 5 月 8 日に金融庁が公表した「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について(要請)」¹²によれば、投資法人等から資産運用の委託を受けている投資運用業者が、投資法人等及びその投資者に対して負担している金融商品取引法上の忠実義務及び善管注意義務は、投資者の目先の利益のみの最大化を求めるものではなく、投資者にとって何が最善の利益かは、個別具体的な状況に即して判断されるべきものであることに触れたうえ、「例えば、現下の新型コロナウイルス感染症の影響が拡大する中で、投資法人等との賃貸借契約先であるテナントの状況を十分に勘案し、賃料減免もしくは賃料支払いの猶予に応じるなど、長期的な視点に立って柔軟な措置を実施することが合理的と考えられる場合には、金融庁の検査・監督で問題視することはありません」と述べています。金融庁として、前述の各種支援策との関係で、「投資者保護上問題のない範囲で」賃料の減免もしくは賃料の支払い猶予に応じるなど、テナントへの配慮を促すものとなっています。

投資家の利益を追求するあまり「テナントに対する配慮が欠ける」といった悪評が生じるリスクを避けつつ、テナントとの中長期的な関係維持を図り、テナントの賃料減免等に応じることが、直ちに資産運用会社の善管注意義務違反とはならないことを確認していますが、あくまで「投資者保護上問題のない範囲で」「必要に応じ投資者に対する説明責任を果たしつつ」柔軟な措置の実施を検討することを求めている点に留意する必要があります。

¹⁰ 金融庁「家賃の支払いに係る事業者等の資金繰りの支援について(要請)」

(<https://www.fsa.go.jp/news/r1/ginkou/20200508.pdf>)をご参照ください。特に、不動産所有者等がテナントに対して、一定期間の家賃の減免・支払猶予等を行っている場合には、金融機関として当該家賃の減免・支払猶予等に対応する期間について、融資の減免・返済猶予等(元本据置き・返済期限の延長等)を行うなど、条件変更等の迅速かつ柔軟な実施を徹底するよう要請しています。金融庁は、上記要請以降も資金繰り支援のための要請を行っています。金融庁「新型コロナウイルス感染症関連情報」もご参照ください。

(<https://www.fsa.go.jp/ordinary/coronavirus202001/press.html>)

¹¹ ここでは資産運用会社の善管注意義務に論点を絞っていますが、今後、賃料債権の一部を免除したりするような事態が生じた場合、かかる免除決定に関する取締役等の判断についても、当該判断が経営判断として合理的なものであり善管注意義務に違反しない点について説明可能な形で検討しておく必要があります。

¹² 金融庁「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について(要請)」

(https://www.fsa.go.jp/news/r1/shouken/20200508_1.pdf)をご参照ください。

Let's talk

より詳しい情報、または個別案件への取り組みにつきましては、当法人の貴社担当者もしくは下記までお問い合わせください。

PwC 弁護士法人

〒100-6015 東京都千代田区霞が関 3 丁目 2 番 5 号 霞が関ビル

電話 : 03-5251-2600(代表)

Email: pwcjapan.legal@jp.pwclegal.com

www.pwc.com/jp/legal

- PwC ネットワークは、世界 100 カ国に約 3,600 名の弁護士を擁しており、幅広いリーガルサービスを提供しています。PwC 弁護士法人も、グローバルネットワークを有効に活用した法務サービスを提供し、PwC Japan グループ全体のクライアントのニーズに応えていきます。
- PwC Japan グループは、PwC ネットワークの各法人が提供するコンサルティング、会計監査、および税務などの業務とともに、PwC 弁護士法人から、法務サービスを、企業の皆様に提供します。

弁護士

神鳥 智宏

03-5251-2793

tomohiro.kandori@pwc.com

本書は法的助言を目的とするものではなく、プロフェッショナルによるコンサルティングの代替となるものではありません。個別の案件については各案件の状況に応じて弁護士・税理士の助言を求めて頂く必要があります。また、本書における意見に亘る部分は筆者らの個人的見解であり、当弁護士法人の見解ではありません。

© 2020 PwC Legal Japan. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.