

# 新型コロナウイルス感染禍における 不動産取引

松田綜合法律事務所 弁護士 佐藤 康之  
弁護士 白井 潤一

昨年2月以降、国内において感染が拡大し、いまなお終息の気配の見えない新型コロナウイルス（COVIC-19）は、国内外の経済に多大な影響を与えています。特に、集客を業務の基本とする飲食店や販売店は、営業の自粛（休業）を要請され、また再開後も例年と比べると厳しい状況にあるなど、極めて甚大な被害を受けており、飲食店や販売店をテナントとする賃貸借契約において賃料の猶予や減免を受け入れざるを得ないなど大きな影響が生じています。

さらに、新型コロナウイルス感染禍の影響は、対面での説明が困難になるなど、取引の現場においても現れています。

加えて、新型コロナウイルス感染拡大を理由に、不動産取引（売買や賃貸借）自体を終了させたいという判断にもつながっており、新型コロナウイルス感染禍以前には想定されていなかった様々な問題が生じています。

そこで、本稿におきましては、「新型コロナウイルス感染禍における不動産取引」と題して、不動産売買及び賃貸借における新型コロナウイルス感染の影響をご説明させていただきます。

## 1 不動産売買

新型コロナウイルス感染禍での不動産売買に関しては、決済後に、今後の先行き不安を

理由に、売買契約を解除することができるのか、施工会社からの竣工引渡しが遅れた結果、買主への引渡しが期限を徒過した場合の売主の責任等の問題が考えられます。

決済前に手付解除する場合とは異なり、今後の先行き不安を理由に、決済後に売買契約を解除することができるのかの点については、売主買主間の合意による解約を除き、買主が一方的に売買契約を解除することのできる法的根拠が乏しいのが一般的です。

また、宅建業者が媒介する不動産売買においては、重要事項を記載した書面の交付及び説明を要するところ（宅建業法35条）、新型コロナウイルス感染禍を理由に、対面での説明ではなく、テレビ会議等のITを利用した説明を実施したいという要請があります。しかしながら、現在のところ不動産売買についてはいわゆるIT重説の方法は認められておらず、従来通り対面での説明が必要となりますので、感染防止の対策を十分取りながら、重要事項の説明を行う必要があります。

## 2 不動産賃貸借

新型コロナウイルス感染禍においては、感染拡大を防止すべく、政府の緊急事態宣言に基づき、各都道府県知事による新型インフルエンザ等対策特別措置法（以下「特措法」）上の休業要請や、特措法に基づかない協力の

依頼（事実上の休業要請）を受け入れ、店舗の運営を休業した結果、売り上げが立たず、賃料を支払うことができないという事態が多く発生しています。

そこで、賃料の支払に苦心する賃借人を保護すべく、経済産業省 中小企業庁が所管する家賃支援給付金の制度が設けられました。

申請には賃貸借契約書がなくとも、賃貸借契約の存在を示す証明書の提出で手続きを進めることができますが、賃貸借契約の内容を示す際に、賃貸人の署名押印が必要となります。この点、各種報道によれば賃貸人の協力が得られず、申請することができない事例もあるそうですので、賃貸人の皆さんにはぜひ積極的に協力いただきたいと思います。なお、申請の確認が完了し、実際に申請をした賃借人に家賃支援給付金の支払い（振込）がなされる場合には賃借人のほか、賃貸人に対しても給付された旨の連絡が届きますので、賃借人と積極的に連絡を取り合い、賃料の支払を確保いただければと思います。

新型コロナウイルス感染禍における不動産賃貸借については、賃借人による賃料減免要求は認められるのか（一方、賃貸人は賃借人からの賃料減免の要請に応じる義務があるのか）、賃料滞納が生じた場合の解除の認定が通常どおりの基準をもって行われるのかといった現実的な問題が考えられます。

そして、新型コロナウイルス感染禍において、賃借人による賃料減免要求は認められるのかの問題については、賃貸人が新型コロナウイルス感染禍を理由に、建物全体の利用停止を決定した場合、賃借人は利用したくともできない状況にあるため、賃借人は利用停止の期間、利用の対価である賃料の免除を要求することができ、当該期間の賃料支払義務を免れると考えます。

これに対し、賃貸人が賃貸不動産の利用を制限したわけではなく、賃借人が自らの判断で賃貸不動産の利用を中止した場合についても、緊急事態宣言下においては賃借人の帰責事由によることなく利用できない状況であるとして、民法611条1項や同法536条の適用や類推適用により、賃料減免を要求することができるとの見解もあるようです。

宅建業者が媒介する不動産賃貸借においても、売買と同様に重要事項の説明を要します（宅建業法35条）。但し、不動産賃貸借については、2017年10月以降、すでにテレビ会議等のITを活用した重要事項説明（いわゆるIT重説）の方法を用いることが認められていますので、感染防止の観点から積極的に利用いただければと思います。もっとも、IT重説の利用は以下の要件の充足が必要となりますので、ご注意ください。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ（事前に）送付していること。  
→書面にて交付する必要があるため、PDFファイル等による電子メール等での送付は認められないのでご注意ください
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する

前に確認していること。

- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。
- (5) 宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を取り取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開すること。

### 3 不動産取引に関するQ&A

Q1 新型コロナウイルス感染禍により工事現場を一時閉鎖したため、建売住宅の完成が遅れ、その結果建売住宅の決済の遅延が生じてしまいました。買主より決済（所有権の移転及び建物引渡し）の遅れを理由に、違約金や損害賠償の請求を受けていますが、売主はこれに応じなければならないのでしょうか。

A1 新型コロナウイルス感染禍において、施工会社は、緊急事態宣言がされた場合の他、感染拡大防止を理由に、自主的に現場の工事を中止することがあり、その結果竣工引渡しが遅れる例が見られました。また、現場の工事を中止してはいないものの、新型コロナウイルス感染禍の影響で資材の搬入が遅れた結果、竣工引渡しが遅れることもありました。かかる場合、売主は買主に対し竣工引渡しが遅れた責任を負わなければならないのでしょうか。

この点、契約不履行（債務不履行）に基づく損害賠償請求には、債務者の帰責事由が必要となります（昨年4月1日施行の改正民法は、この点につき「ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上

の社会通念に照らして債務者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、この限りでない」（415条1項）とし、債務不履行に基づく損害賠償請求には債務者の帰責事由が必要である旨明示しています）。

そして、施主兼売主の立場からすると、施工会社が緊急事態宣言や感染拡大防止を理由に工事を中止した場合、あるいは新型コロナウイルス感染禍のため資材の搬入が遅れた場合は、天災地変等に該当あるいは類似する、やむを得ない事情に基づくものといえ、買主との関係では、竣工引渡しが遅れたのは、緊急事態宣言を受けてゼネコンが工事を中止したのが原因（あるいは新型コロナウイルス感染禍のため資材の搬入が遅れたことが原因）であり、自身の帰責事由に基づくものではないとし、竣工引渡しが遅れた点に関し、債務不履行の責任（損害賠償等）を負わない可能性が高いといえます。もっとも、債務者である売主が、自身の帰責事由の不存在、すなわち、竣工引渡しが遅れたのは、新型コロナウイルスの影響であることを立証する必要がありますので、そのための証拠をしっかりと残しておく必要があります。

Q2 4月に入学した大学生（賃借人）との間で定期建物賃貸借契約を締結したのですが、新型コロナウイルス感染禍のため、大学がオンライン講義のみとなった関係で、賃借人から「通学の必要がないことから実家に帰ります。すぐに賃貸借契約を解約したいです。」と連絡がありました。この場合、借地借家法第38条5項の「転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったとき」に該当し、賃借人は、解約の申入れの日から1か月の経過で解約することができるのでしょうか。なお、

賃貸借契約書に定める賃借人からの中途解約の予告は2か月前と定められています。

A 2 ご理解のとおり、借地借家法38条5項は、「①居住の用に供する建物の賃貸借で、②床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が200平方メートル未満の建物においては、③転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったとき」は、（賃貸借契約書の定めとは関係なく）建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができ、解約申入れの日から1か月の経過で終了すると規定されています。

そして、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情とは、契約締結時に的確に予測して契約期間を定めることを賃借人に期待することが困難または不可能な事情であり、賃借人にリスクを全面的に負担させることが適切でない事情であり（日本評論社 コメントール借地借家法第4版326頁）、例示された転勤、療養、親族の介護のほか、業務命令として長期間の海外留学を命じられた場合、勤務先の倒産、解雇等によって賃料を支払うのが困難となった場合、リストラ等に伴う転職によってやむを得ず転居せざるを得ない場合等が挙げられています（日本評論社新基本法コメントール借地借家法第2版242頁 日本評論社 コメントール借地借家法第4版326頁）。

大学の授業は、大学構内の校舎を訪れるのが、これまでの一般的な学習方法であったところ、新型コロナウイルスの影響により、いまだ多くの大学では多くの生徒が集まる大教室での授業が制限されており、オンライン講義が中心となっているようです（一部、少人

数が参加するゼミ形式の授業は大学構内で特に行われているようですが、ゼミを履修していない学生は、キャンパスを訪れることがないようです）。

そこで、オンライン講義は実家において受講可能であり、通学を目的とした住居を校舎の近隣に構える必要がなくなったという状況が考えられ、かかる状況は、新型コロナウイルス感染禍以前の契約締結時には的確に予測することができなかった（あるいは予測が困難であった）事情であり、賃借人たる大学生に全面的にリスクを負担させることが適切でない事情といえます。

また「建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったとき」の要件については、「やむを得ない事情が生じても生活の本拠として使用することが困難とならない場合には、中途解約をすることができないという趣旨であろうが、そのような事態にならないと賃借人は解約申し入れをしないであろうから、意味のある規定とはいえないとされる」（日本評論社 コメントール借地借家法第4版326頁）と評釈されており、当該要件を満たさないことを理由に賃借人による中途解約を否定することは難しい（多くの場合「自己の生活の本拠として使用することが困難である」と認定されてしまう）と考えます。

以上のことから、大学がオンライン講義のみとなった関係で、賃借人から「通学の必要がないことから実家に帰ります。すぐに賃貸借契約を解約したいです。」と申し出があった場合、借地借家法第38条5項が適用される結果、（当事者間の契約の定めにかかわらず）、賃借人からの1か月予告による中途解約は認められる可能性が高いといえます。

Q 3 飲食店を営業する賃借人の方から、新

型コロナウイルス感染禍の売上低迷を理由に、賃料の滞納が続いています。従前どおり、賃料3か月分の滞納で賃貸借契約を解除することはできるでしょうか。

A3 判例及び学説上、賃貸人、賃借人間の継続的な信頼関係を前提とする賃貸借契約においては、賃借人に賃料の不払等の債務不履行（契約違反）の事実が生じた場合であっても、直ちに契約解除が認められるわけではなく、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、賃貸借契約の解除は認められません（信頼関係の法理）。

この点、新型コロナウイルス感染禍においては、①経済産業省が賃貸事業者に向け、賃借人との間で賃料を減免した場合、減免額を税務上の損金に計上することができる旨、賃料収入が減少した場合に国税、地方税及び社会保険料の納税を1年間猶予する旨や中小事業者等が所有し、事業の用に供する家屋（建物）や償却資産（設備等）の令和3年度の固定資産税及び都市計画税を減免する旨等を告知することにより、賃貸人に対して賃借人との間の賃料減免に積極的に応じるよう方針を示しています。また、②国土交通省においては、不動産関連団体に対し「飲食店をはじめとするテナントに不動産を賃貸する事業を営む事業者におかれましては、新型コロナウイルス感染症の影響により、賃料の支払いが困難な事情があるテナントに対しては、その置かれた状況に配慮し、賃料の支払いの猶予に応じるなど、柔軟な措置の実施を検討頂きますよう、貴団体加盟の事業者に対する周知をお願いいたします。」旨、賃貸人に対して賃料減免に応じるよう、より直接的な表明を行っています。

これら各行政の方針は、賃借人が賃貸人に対し、契約どおり賃料を支払うことができない原因は、新型コロナウイルス感染拡大を防

止するため、特に飲食店においては休業せざるを得なかった（お店を開くことができなかった）ために収入が途絶えたという、専ら賃借人自身に責任のない原因に基づくことから、賃貸人も積極的に賃料減免に応じ、社会全体で負担を共有しようとの考えに依拠するものといえます。

そして法務省においても「信頼関係が破壊されているかどうかは、賃料の不払の期間や金額、不払に至った経緯、不払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が、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と考えられます。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ます。」と新型コロナウイルス感染禍における賃貸借契約の解除の判断基準につき明示しています。

賃貸借契約が解除されるのか、すなわち信頼関係が破壊されたといえるのかについては、法務省の説明のとおり、個別具体的な事情を総合的に判断することになりますので、一概にはいえませんが、新型コロナウイルス感染禍以前は賃料の滞納がなく、滞納するに至ったのは新型コロナウイルス感染禍における営業の中止（店舗の休業）及びその後の売上低迷が原因であるといえる場合、賃料3か月分の滞納であれば信頼関係は破壊されていない事情が認められるとして、賃貸借契約は解除されないという判断になる可能性が高いといえます。

もっとも、賃料滞納の期間が3か月にとど

まらず、滞納額がさらに膨らみ、継続的な賃貸借関係の維持が困難であると認められるような状況であれば、新型コロナウイルス感染禍においてもやはり信頼関係は破壊されているとの判断になるものと考えます。

Q 4 自身が所有する賃貸不動産（ビル、マンション等）の賃借人（入居者）に新型コロナウイルスの陽性反応が出たことが確認されたのですが、他の賃借人に対し陽性反応の結果について情報開示する必要はありますか。また開示が必要であるとして、どこまで情報の開示が必要になりますか。

A 4 自身が所有する賃貸不動産に新型コロナウイルスのような感染力の高いウイルスの感染者が確認された場合という極めて例外的な事例についてはそもそも想定されていないことから、かかる場合の賃借人（又は管理会社）がなすべき対応について賃貸借契約書に定められている例はおそらくないと考えられます。

また、本日（2021年1月12日）現在、賃貸不動産の入居者の感染が確認された場合の対応について、国土交通省は明確な通達、事務連絡等を行っていません。

※国土交通省作成の令和2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）」には「感染者が確認された場合の対応」として、①従業員の感染が確認された場合と、②複数社が混在する借用建物内で同居する他社の社員で感染が確認された場合の対応例が掲載されていますが、いずれも不動産業者の従業員や不動産業者の入居する建物内での他社従業員の感染の例にすぎず、賃貸管理している建物における感染者発生時の対応に関する記載はありません。

(ア) 保健所への連絡、相談及び消毒の実施

自身が所有する賃貸不動産の入居者に新型コロナウイルスの陽性反応が出たことが確認された場合、直ちに近隣の保健所に連絡し、その後の対応について相談しなければなりません。そして、保健所の指示の下、感染者が利用したと考えられる建物内の各場所について至急消毒を実施する必要があります。消毒を要する場所は、玄関、廊下、エレベーター、集合ポスト、ごみ集積所等が考えられますが、当該建物に合わせた個別的な検討が必要になります。

なお、昨年3月26日付で、新型コロナウイルス感染症を指定感染症として定める等の政令の一部を改正する政令（令和2年政令第60号）が出され、一部、一類感染症の場合の措置が適用されるようになった結果、感染症のまん延を防止するため必要があると認められ、かつ消毒により難しいとき、都道府県知事が、建物の立入制限や封鎖などの建物に係る措置を行うことができるようになりました（封鎖については緊急の必要があると認められる場合に限られます）（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）。そこで、制限の度合いの大きい当該措置の実施を回避するためにも、保健所の指示の下、早期に消毒を実施することは極めて重要です。

(イ) 各賃借人への情報開示の要否

賃貸不動産の入居者に陽性反応が出た旨の情報を、他の賃借人に開示することが必要であるのか、また開示する場合、どのような方法を採用すべきであるのかに関する問題は、賃貸借契約上、賃貸人が賃借人に対して負担する「善管注意義務」に、他の入居者に新型コロナウイルスの感染が確認された事実を開示する義務が含まれるか否かの問題といえます。

この点、各賃借人からすると、自身が入居

する建物において感染者が発生した事実は、感染予防の観点からその後の対応（建物の利用を控える等）に極めて重要な情報であり、賃貸人又は管理会社から入居建物において感染者が発生した事実を提供、開示されることは、賃貸借契約を継続する（建物を継続利用する）に際し必要不可欠といえます。

かかる観点から、感染者が発生した事実（賃貸借契約を継続するに際し必要不可欠な情報）を各賃借人に対して提供、開示することは、賃貸人が各賃借人に対して負担する善管注意義務の範囲に含まれると考えます。そのため、感染者発生の実態を把握しながら、提供、開示しなかった場合には、後日賃借人から善管注意義務違反であるとして争われたとき、義務違反と認定される可能性が高いと考えます（善管注意義務違反と認定された場合、賃借人からの損害賠償請求の根拠となりますので注意が必要です）。

なお、感染者自身のプライバシーや個人情報の保護の視点は、感染者発生の実態を各賃借人に提供、開示すべきでないとする方向の根拠となり得ますが、後述の通りプライバシーや個人情報に配慮し、入居者や部屋番号が特定されることのないよう工夫することで対応可能であり、やはり感染者発生の実態は提供、開示しなければならないと考えます。

一方、感染者との関係においては、プライバシーや個人情報を害することのないよう範囲に配慮して提供、開示するのであれば、そもそもプライバシーや個人情報を侵害しておらず、また他の賃借人に対する善管注意義務を尽くすためやむを得ず感染者発生の実態を開示せざるを得なかった点を踏まえ、感染者自身に対する善管注意義務違反や不法行為は成立しないと考えられますので、仮に感染者との間でトラブルとなったとしても、賃貸人又は管理会社の責任は生じないものと考えま

す。

以上のとおり、賃貸人は、賃貸不動産において感染者が発生した場合、善管注意義務の一環として、感染者が発生した旨の情報の提供、開示義務が発生し、各賃借人に対しその旨の情報を提供、開示しなければならないと考えます。

### ③各賃借人への情報開示の内容、方法

賃貸不動産において感染者が発生した事実（賃貸借契約を継続するに際し必要不可欠な情報）を各賃借人に対して提供するという趣旨からすると、各賃借人の目につくよう、建物内掲示板やエレベーター内で掲示する方法、及び各賃借人に個別に連絡文を送付する方法が適切です。そして、掲示内容については、感染者のプライバシーや個人情報に配慮し、

- ・建物入居者に新型コロナウイルスに感染された方がいることが明らかになったこと
  - ・保健所に相談のうえ、保健所の指示を受けて共用部を消毒したこと
  - ・その他の情報については感染者のプライバシーや個人情報の観点からお知らせすることができないこと
- 等とすることが考えられます。

以上