

# パンデミックと不動産賃貸借の賃料問題

明海大学不動産学部教授 周藤 利一

## 目次

はじめに

1. 自然災害とパンデミックの相違
2. 過去の法制
3. 今回の状況に関する対応
4. 賃借人からの賃料減額請求に関する解釈論的考察
5. 賃料の調整に関する立法論的考察

## はじめに

新型コロナウイルス（以下「COVID-19」と略称する。）の影響により発生する不動産賃貸借における法律上の問題としては、賃借人からの賃料減額請求、賃借人からの契約解除、賃貸借契約の締結の撤回、賃貸人からの契約解除、賃貸人の引渡し遅延、サブリース契約の変更など多くの問題が想定される。

本稿では、これら諸問題のうち賃借人からの賃料減額請求に絞って考察する。

### 1. 自然災害とパンデミックの相違

賃借人が営む生活や事業をコントロールする者は本人自身であり、従って、賃料の財源（原資）である所得・収益の減少リスクもまた本人が負担すべきものである<sup>1</sup>。このリスクが顕在化して賃料不払が発生した場合、賃貸人としては債務不履行を理由とする賃貸借契約の解除によりリスクを回避する方が用

意されている。

しかし、大規模な自然災害であっても賃貸人の履行が可能な場合やCOVID-19のようなパンデミックの場合には、これらの事象がもたらす影響により所得・収益が激減した結果、賃料不払に至った賃借人を賃料支払能力の高い別の賃借人に入れ替えることは、現実問題として容易ではなく、結局、賃借人のリスクが賃貸人にも及ぶこととなる。このような場合、賃借人の経済的不利益を何らかの形で賃貸人との間で再分配すること、あるいは、最広義の再分配として公的支援を行うという発想が出て来る。それは、こうした再分配がなされない場合に比較して、継続的契約関係である賃貸借の存続を図ることにより、賃借人はもちろん、賃貸人にとっても相対的に満足度が高くなる結果を期待できるからである。

それでは、このような再分配は、いかなる理論によって、いかなる仕組みによって構築されるべきであろうか。

この問題を検討する前提として、自然災害とパンデミックにおける賃貸人・賃借人の状況比較を示したのが、次の表である。

表 自然災害とパンデミックにおける賃貸人・賃借人の状況比較

	住宅		非住宅	
	自然災害	パンデミック	自然災害	パンデミック
賃貸人	履行不能又は一部不能	履行に問題なし	履行不能又は一部不能	履行に問題なし ※雑居ビルに三密業種を入居させる行為は？
賃借人	継続居住可能であっても、被災により収入減となった場合、賃料支払が困難	収入減となった場合、賃料支払が困難	継続使用可能であっても、被災により収入減となった場合、賃料支払が困難	収入減となった場合、賃料支払が困難

## 2. 過去の法制

まず、非常事態下における不動産賃貸借の法律関係に対する規律に関し、基本的枠組みとしての民法や借地借家法に加え、これまでのような法制が整備されてきたのかという観点から、過去の法制を辿ってみる<sup>2</sup>。

### (1) 借地借家調停法

1922（大正11）年に制定された借地借家調停法は、土地・建物の貸借、地代、家賃その他借地借家関係に争いがあるときは、当事者は、土地又は建物の所在地を管轄する区裁判所に調停の申立てをすることができる旨を規定した。裁判所では、調停主任と調停委員2名以上からなる調停委員会が調停を行った。借地借家調停は、多くの紛争の解決に有効であり、関東大震災後に借地借家紛争が多発したときは、借地法、借家法の枠を越えて、借地人、借家人の保護に効果を上げたとされる。

### (2) 借地借家臨時処理法

関東大震災後の適正な紛争処理を目的として制定されたこの法律の特徴は、第一に、著しく不相当な賃貸借条件の変更である。これは、震災後の住宅不足に乗じて家主・地主が不当な契約を押し付ける事例が頻発したこと

への対策である。

第二に、借地上の建物が滅失した場合の借地権の対抗力の付与である。1924（大正13）年7月1日以後にその土地に権利を取得した者に対しては、借地権又は建物の登記がなくても借地権を対抗することができることとした。

第三に、罹災建物借家人によるバラック建設に関する対応であり、罹災建物借主は、滅失した建物の敷地又はその換地上に建設される建物について、建物の完成前に申し出れば、優先的に賃借をすることができることとした。

第四に、借地上の建物の借家人がバラックを建築し、借地人がバラックの建築に同意した場合に、地主が借地権の無承諾転貸、譲渡（民法612条）であるとして、借地契約を解除することに対し、この法律は契約を解除することができないと規定した。

この法律は、多くの点で従来の民法法理を修正するものであり、戦後の罹災都市借地借家臨時処理法の原型になった。

### (3) 地代家賃統制令

#### ・第1次統制令

国家総動員法に基づき1939（昭和14）年に制定された地代家賃統制令（第1次統制令）

は、昭和13年8月4日以前に発生した地代又は家賃の額は同日の額を、5日以後に発生した地代又は家賃についてはその最初の額を賃貸料の最高額とした。この統制額は、租税公課の著しい増加、借家の増改築、借地の改良その他やむを得ない事情があるときに限り、地方長官の許可を得て増額することができた。敷金、修繕費の負担その他の賃貸条件についても同様であった。違反に対しては、3年以下の懲役等の罰則が科された。

・第2次統制令

第1次統制令は臨時措置であって、1940(昭和15)年10月19日に失効する予定であったため、失効当日に新たな地代家賃統制令(第2次統制令)が公布された。第2次統制令は、新規家賃の水準をも統制し、その公布後に発生した地代家賃について貸主がその最初の額を地方長官に届け出るものとし、地方長官は、厚生大臣が地代家賃について定める適正標準に基づいて、届出された地代家賃の減額を命じうることを規定した。

・第3次統制令

1946(昭和21)年10月1日から施行された第3次統制令は、①第2次統制令が有効であった最後の日である昭和21年9月30日における地代家賃を「停止統制額」として釘付けにする、②新たに発生する地代家賃額については、物価庁長官の定める認可基準に従い地方長官が認可することとし、これを「認可統制額」とする、③「停止統制額」又は「認可統制額」を超えて地代家賃の額を契約し又は受領することができないとして、新規家賃と継続家賃を統制した。

そして、1948(昭和23)年の一部改正により、権利金授受禁止を規定した。

さらに、1950(昭和25)年改正では、この令の適用範囲が縮小され、同年7月11日以後に建築に着手された建物や商工業用途の建物

の家賃と敷地地代に対しては適用しないこととされた。

・地代家賃統制令1956(昭和31)年改正

1950(昭和25)年7月11日より前に建築された建物でも床面積が30坪(1966(昭和41)年より99㎡)を超える建物の家賃と敷地地代については、適用を除外した。また、大規模修繕を理由に家賃の増額を認めることにした。

この結果、地代家賃統制令の適用対象となる借地借家は、その後大幅に減少するようになった。

・地代家賃統制令の廃止

地代家賃統制令の累次の改正により適用対象となる借地・借家は減少していた。1978(昭和53)年の住宅統計調査によれば、全国の住宅戸数は3,219万戸で、そのうち借家総数は1,269万戸であったが、第3次統制令適用借家は158万戸、借地は57万戸分となった。かくして、役割の低下した同令は、最終的には1985(昭和60)年に廃止された。

地代家賃を統制する法令を廃止したことは、時代に適合しない賃借人保護法令の廃止として意義を有すると言える。同時に、1950(昭和25)年改正後の第3次統制令が賃貸借の目的(居住用か否か)、建物の大きさ等による区別的取扱いをしていたのに対し、廃止後は、居住用借家の相続を除けば、全ての建物質貸借を区別せずに借家法が等しく保護するという世界でも稀な法制度が実現するに至った事実<sup>3</sup>に留意すべきである。

また、欧米諸国の多くでは、民間借家に対する家賃コントロールが何らかの形で導入されていることを踏まえると、民間借家の質的向上のために、家賃補助も含む広義の家賃対策を検討する余地があると考えられる。

(4) 罹災都市借地借家臨時処理法

罹災都市借地借家臨時処理法は、戦災地の借地・借家紛争の解決のために1946(昭和

21) 年に制定されたが、主たる内容は第一に、借地人の建物が滅失した場合でも、借地権の対抗力が存続することを規定した。

第二に、滅失建物の借主に、①土地に借地権がないときには優先借地権、②土地に借地権があるときはその借地権の優先譲受権、③再築建物に対する優先借家権を認めた。

第三に、借地・借家関係について争いがある場合の非訟手続を導入した。

本法は、1956（昭和31）年改正により、大規模災害により市街地が罹災した場合、政令による地域指定により適用する仕組みに改められ、災害対策法制の一部を構成することとなった。そして、阪神・淡路大震災の被災地にも適用されたが、その際、旧借家人を保護し過ぎるとの批判が提起され、本法を適用すべきか否か自体が議論された。

そして、大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法が2013（平成25）年に施行されたことに伴い、同年9月25日に廃止された。

#### (5) 大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法

この法律の主要内容は次の通りである。

第一に、優先借地権制度を廃止した。

第二に、優先借家権制度を廃止し、従前の賃貸人による通知制度を新設した。

第三に、借地人の保護のための規律を改正・新設した。すなわち、①何ら公示なく借地権を対抗することができる期間を6ヶ月間とし、政令施行の日から3年間は掲示による対抗力を認めることとした。②借地上の建物が滅失した場合、借地人による借地契約の解約や、賃貸人が借地権の譲渡を承諾しない場合について、裁判所の許可を求める申立てを認めることとした。

第四に、被災地短期借地権を仮設住宅等のために新設した。これは、存続期間を5年以

下とし、かつ、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がないこととする旨を定めるものであり、契約は書面によってしなければならない。

### 3. 今回の状況に関する対応<sup>4</sup>

#### (1) 政府レベル

[経済産業省]

売上の減少に直面する事業者の事業継続を下支えするため、地代・家賃の負担を軽減する「家賃支援給付金」を支給することとした。

資本金10億円以下の企業や個人事業者が対象で、法人に最大600万円、個人に最大300万円を一括支給する。

[国土交通省]

感染拡大の影響で家賃負担が重くなっているテナントへの支援策をまとめ、4月17日付で不動産関係団体に通知した。

政府は収入が急減した企業を対象に国税、地方税、社会保険料の納付を1年間猶予する特例を設けるが、今回の通知で、ビル所有者がテナントの賃料支払いを猶予・減免したことで収入が減少した場合も特例の対象になる見込みだとした。前年同期比でおおむね20%以上の収入減が要件となる。

固定資産税や都市計画税の減免措置も、テナントの賃料支払いの猶予・減免で収入が急減した場合は対象になる。今年2～10月で3ヶ月間の収入が前年同期比30～50%未満減った場合は半分、50%以上減った場合は全額を免除する。

[厚生労働省]

4月20日、家計支援策として、収入が一定以上減った世帯に対する家賃補助を始めた。省令を改正し「住居確保給付金」を拡充した。従来は2年以内の離職、廃業などを条件に支

給していたが、新たに会社の休業などで収入が減った世帯を加える。

世帯ごとの収入額、資産額がどちらも一定の基準を下回った場合に受けられる<sup>5</sup>。

支給額は生活保護の住宅扶助と同等にする<sup>6</sup>。支給期間は原則3ヶ月で、最長9カ月まで延長できる。

対象者は全国の生活困窮者自立相談支援機関を通じて申請する。自治体が不動産会社に代理で納付する。住宅ローンを組んで家を購入した人は対象にならない。

## (2) 地方自治体レベル

[非住宅の場合]

神奈川県鎌倉市は、中小企業家賃支援給付金を設け、市内の不動産を借りて商業を営む中小企業や個人事業主を対象とし、売上高が5%以上減少した場合、店舗ごとに1ヶ月あたり25万~50万円を上限に賃料に対する補填として支給することとした。

このほか、全国各地の自治体が個人事業主や中小企業を対象として、家賃債務に対する支援金を給付する仕組みを導入している。

他方、賃貸人に対する支援として、神戸市はCOVID-19の影響により売上げが減少した中小飲食店や小売店の家賃を不動産所有者が減額した場合、市が所有者に対し軽減した額の8割を200万円を上限に支援している。こうした支援は、新宿区など他の自治体でも導入されている。

[住宅の場合]

郡山市は、市営住宅の家賃の支払いが困難になった住民に対して4~6ヶ月分の家賃を減免するとともに、COVID-19の影響による失業で住宅の確保が難しくなった人に対しても、市営住宅を一時的に提供することとした。

愛知県は、COVID-19の影響により失業した人に対し県営住宅を貸し出すこととした。入居期間の制限はなく、敷金の支払いを3ヶ

月猶予するなどの特別措置も講じる。

岐阜県も、失業した人を対象に県営住宅の貸し出しを開始し、保証人なしで入居を可能にするなどの措置を取っている。

三重県も同様に入居期間を最長1年、家賃は半分程度で県営住宅に入居できる制度を設けた。

これらのほか、多くの自治体がCOVID-19の影響による失業に伴い住宅の確保が困難になった者を対象として公的住宅を提供している。

## (3) 市場レベル

複数の大規模小売店舗事業者や大手鉄道事業者は、テナントとして入居する企業の賃料を減額している。

大手ビル事業者も、テナントの賃料支払いの猶予や減免に関し、個別に交渉を行っている。

オフィス賃料の保証会社の中に、入居企業が支払った敷金の半分をビルオーナーから返却してもらうサービスを始めたところがある。同社が敷金の返還分に保証を提供し、テナント企業からは返還金額の5~10%を手数料として受け取る。

賃貸住宅のサブリース事業者は、家賃が払えない入居者向けに家賃を一定期間猶予するなどの措置を始めた。猶予した家賃に対応するオーナーへの賃料は、一時的にサブリース事業者が負担し、その後、数年間の分割払いにできる。

また、COVID-19の影響により失業したために、会社の寮の退去を余儀なくされた者などを対象に、再就職が決まるまで無償(水道・光熱費は自己負担)で住むことができるワンルームの提供を行う不動産会社もある。

## 4. 賃借人からの賃料減額請求に関する解釈論的考察

### (1) 危険負担

賃借人が賃料減額請求する場合の根拠として持ち出されるのが、危険負担の考え方である<sup>7</sup>。すなわち、賃貸人による貸す債務が十分になされていない以上、その対価である賃借人による賃料支払債務も縮減されるべきとの考え方は、COVID-19の影響により賃借建物の使用及び収益が制限される場合にも適用されるというものである。

危険負担の考え方を賃貸借について条文化したとされる民法611条1項については後述することとして、ここでは民法の危険負担制度の基本的構造から見た論点を指摘しておきたい。

#### ① 危険負担制度による危険の負担者

危険負担制度による解決を必要とする典型的場合は、当事者双方の責めに帰すべからざる事由によって履行不能が生じた場合である。ここで、改正前の民法は、債権者主義を規定する旧534条の適用がある場合を除き、広く債務者主義を採用し、債権者は反対給付を受ける権利を失うものとした(旧536条1項)<sup>8</sup>。

これに対し、改正民法は旧534条、旧535条を削除し、新536条1項において「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債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができる」と規定した<sup>9</sup>。

権利を失うという規定から履行拒絶権を認める規定への変更があったものの、危険をいずれの当事者が負担するかという視点から見れば、債務者主義が維持されていると解される<sup>10</sup>。

#### ② 危険負担と履行不能

危険負担制度が適用されるためには、当事者双方の責めに帰すべからざる事由によって

「履行不能」が生じていなければならない。新536条1項の条文に即して言えば、賃貸人・賃借人双方に責任のない原因により賃貸人が貸す債務を履行できなくなったとき、賃借人は反対給付である賃料支払の履行を拒むことができる<sup>11</sup>。

ここで、COVID-19という当事者双方の責めに帰すべからざる事由がもたらしているのは、賃貸人の賃貨物提供行為に対してではなく、賃借人の賃借物使用行為である。開業の自粛や営業時間制限などはいずれも賃借人の行為に対するものであって、賃貸人に対するものではないことは明らかである。つまり、履行できないのは、賃借人の借りの権利の行使であって<sup>12</sup>、賃貸人の貸す債務は履行されているのである<sup>13</sup>。

### (2) 非住宅の場合の論点

#### 論点1. 民法611条1項による賃料減額

##### A. 改正後民法が適用される契約

#### 改正後民法

(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)

第六百十一条 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、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

COVID-19の影響により賃借建物の使用及び収益が制限され、又は一部不能になっているとして改正後民法611条1項を根拠として賃料減額を求めることができるかという論点である<sup>14</sup>。

条文の「滅失」は例示に過ぎないので、使用収益できない事由は広く認められる余地がある<sup>15</sup>。ただし、パンデミック自体は賃借人

の責めに帰することができない事由であるとしても、同項に規定する「使用及び収益をすることができなくなった場合」と認めることには疑問がある。その理由として、次の点が指摘されている<sup>16</sup>。

第一に、賃借物がモノとして使用収益できなくなっているわけではないし、賃貸人は使用収益させるに足る便益の提供を尽くしているのではないか。

第二に、三密になる業態であるために使用収益に問題が生じるとすれば、そのような業態を選択したのは賃借人であるから、危険負担の考え方からも、賃貸人に賃料減額という形で負担を求めるのは妥当性を欠くのではないか。

第三に、今回の緊急事態宣言や緊急事態措置は、原則として、賃借人に対し事業停止を法的に義務付けるものではないので、使用収益できない根拠を法律的に説明し難いのではないか。

#### B. 改正前民法が適用される契約

##### 改正前民法

(賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等)

第六百十一条 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

実際に問題になる案件は、こちらの方が圧倒的に多いはずである。

条文の書きぶりからは、COVID-19の影響により賃借建物の使用及び収益が制限され、又は一部不能になっている事実を「滅失」と解することはできないし、改正後民法の適用案件について前記A. のような考え方をする以上は、こちらの場合も改正前民法611条1

項を根拠として賃料減額を求めることについては消極的に解せざるを得ないだろう。

#### 論点2. 借地借家法32条1項による借賃減額

##### 借地借家法

(借賃増減請求権)

第三十二条 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、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。

COVID-19の影響により本条を根拠として賃料減額請求をするためには、a) COVID-19を起因とする経済事情の変動により当該賃料が不相当となったこと又はb) COVID-19を起因として近傍同種の賃料に比較して不相当となったことが認められる必要がある。

これまでの状況を見る限りは、a) 又はb) に該当する状況は観察されていないようである。

ただし、現在の状況が今後も継続する場合、a) 該当性が生じる可能性があるだろう。つまり、当該建物の賃貸借により営んでいる事業の継続がCOVID-19に起因して困難になり、賃料の水準に比較して、当該事業の営業収益水準が著しく不均衡な程度に低下したような場合に、a) 該当性が認められる余地が出てくるのではないだろうか。

また、本条による減額請求が認められるとした場合の将来の賃料については、当事者がCOVID-19の影響発生前で直近に合意した賃料(直近合意賃料)を基にし、その合意に至

る諸般の事情などを踏まえつつ、直近合意賃料が定められた時期から後の経済事情の変動を考慮して相当な賃料が見定められる<sup>17</sup>。

### 論点 3. 事情変更の法理による賃料減額

借地借家法32条1項に規定する借賃増減額請求権の実質的根拠は、事情変更の法理にあると解されているので、COVID-19の影響による賃料減額請求をするための根拠として、同条の規定を差し置いてこの法理を直接持ち出すことには難があると思われる<sup>18</sup>。

### (3) 住宅の場合の論点

#### 論点 4. 民法611条1項による賃料減額

住宅の賃貸借契約の場合、COVID-19の影響による賃料減額が問題になる状況として想定されるのは、賃借人の賃料負担能力の低下ないし喪失であり、賃借物の使用収益それ自体に関する問題状況の発生は想定し難い<sup>19</sup>。

そうすると、論点1で考察したことを踏まえれば、民法の改正前後を通じ、民法611条1項による賃料減額は認め難いのではないだろうか。

#### 論点 5. 借地借家法32条1項による借賃減額

論点2で考察したことと同様のことが当てはまると考えられる。

ただし、非住宅と異なり、住宅の場合には、b) COVID-19に起因として近傍同種の賃料に比較して不相当となったことが認められる可能性があるかもしれない。つまり、COVID-19に起因して近隣の賃貸住宅の空室率が上昇した等の事情により近隣家賃相場が著しく低下したような場合には、同項の要件該当性が出てくる余地があろう。

#### 論点 6. 事情変更の法理による賃料減額

論点3で考察したことと同様、住宅賃貸借においてもCOVID-19の影響による賃料減額請求をするための根拠として、この法理を持ち出すことには難があると思われる。

## 5. 賃料の調整に関する立法論的考察

### (1) 諸施策の全体構成と役割分担

賃貸借契約に基づく賃料の調整は一義的には民事法上の問題ではあるが、COVID-19に起因するという点を踏まえれば、純然たる法律上の問題として捉え、まず、解釈論によるアプローチを図り、その後立法的アプローチを検討するという枠組みでは対応し難いことは明らかである。既に実施されているような税制上、財政上、金融上の支援が講じられること（及びその拡充が図られること）を前提に、あるいは、これらと並行して、前記の解釈論的対応を講じてもおお不十分であると認められる場合に、立法的対応が講じられることとなろう。

そして、その際、COVID-19に起因する経済情勢の全般的悪化と、個人や事業者に及ぶ個別の苦境を区別して、個別の苦境の斟酌が民事法制に親しまない部分を公共政策が引き受けるという役割分担が想定される<sup>20</sup>。

### (2) 民事法制

双務契約の一方の債務に危険が生じた場合、これをどう処理するかは結局のところ立法政策の問題である<sup>21</sup>。とは言え、危険負担制度による立法的解決は、前述したところによれば、慎重に検討する必要がある。

ほかに検討対象となる可能性のある民事法制の立法メニューとしては、次のものが挙げられる。

- ・賃料の支払を臨時的・一時的に猶予するような弁済期に関する特例<sup>22</sup>
- ・賃料の額に対する臨時的・一時的な規制<sup>23</sup>

### (3) 公共政策

既に講じられている厚生労働省の福祉的な住宅確保給付金とは別に、住宅政策の観点から家賃補助としての「住宅手当」を検討すべ

きではないかと考えられる<sup>24</sup>。

この場合、検討に当たっての第一の視点として、今般の経済産業省の家賃支援給付金との比較を踏まえ、住宅と非住宅との均衡を図る視点が必要であろう。

第二の視点として、平時の住宅政策における持家に対する公的支援との不均衡の是正も考慮すべきであろう。「住宅手当」の財源を住宅ローン控除の減税規模の引き下げに求めれば、このような不均衡の是正に資すると同時に、税収中立も維持できる。

[試算と試算]<sup>25</sup>

・平成30年住宅・土地統計調査によれば、全国の民間借家は1,529万5千戸、月平均家賃は55,675円である。

・仮に、その1割強に当たる153万戸に対し毎月1万円の住宅手当を支給する場合、所要額は年間1,836億円である。

・他方、住宅ローン控除による減税規模は財務省推計で平成29年度6,690億円であり、その27.4%を住宅手当に振り向ければ、財源は捻出できる。

・因みに、住宅扶助の基準額は1級地・2級地が13,000円以内、3級地が8,000円以内で民間借家で受給しているのは約100万世帯（平成25年厚生労働省説明資料）。

以上

#### 参考文献

- ・浅井清信『債権法における危険負担の研究』立命館出版部、1942年
- ・山本進一「危険負担」『契約法体系 I 契約総論』有斐閣、1962年
- ・民法（債権関係）部会資料集第1集第6巻、商事法務、2012年
- ・潮見佳男『民法（債権関係）改訂方墳の概要』金融財政事情研究会、2015年

・稲本洋之助・小柳春一郎・周藤利一『日本の土地法[第3版]』成文堂、2016年

・山野目章夫『新しい債権法を読みとく』商事法務、2017年

・渡辺晋『民法改正の解説』住宅新報社、2017年

・大櫛健一・柏木健佑「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」ARES不動産証券化ジャーナルvol.55、2020年

・山野目章夫「パンデミックと法実務第1回不動産賃貸借」ジュリスト2020年7月号

- 1 山野目章夫「パンデミックと法実務第1回不動産賃貸借」ジュリスト2020年7月号、51頁
- 2 この節の記述は、稲本洋之助・小柳春一郎・周藤利一「日本の土地法[第3版]」成文堂、2016年の内容を要約したものである。
- 3 小柳春一郎教授のご指摘による。
- 4 この節の記述は報道資料を基にしたが、紙幅の関係上、3～4月分の情報に基づき整理した。
- 5 地域ごとに基準額は異なる。東京都23区の場合、収入要件は単身世帯で13.8万円、2人世帯で19.4万円。資産要件は単身世帯で50.4万円、2人世帯なら78万円。
- 6 東京都の場合、単身世帯で月53,700円、2人世帯で64,000円、3人世帯では69,800円。
- 7 大櫛健一・柏木健佑「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」ARES不動産証券化ジャーナルvol.55、2020年、46頁。
- 8 この主義の適用される範囲は、賃貸借、請負、雇用、有償委任、有償寄託等の双務契約をはじめ、債権、無体財産権等物件以外の権利の変動を目的とする双務契約はもちろん、特定物に関する物権の設定、移転を目的とする双務契約でも。他人の所有物の売買や二重譲渡等、旧534条の適用から除外されたものは、すべてこの主義の適用を受けるとするのが通説であった。山本進一「危険負担」『契約法体系 I 契約総論』有斐閣、1962年、267頁参照。
- 9 債権法改正の立法過程では当初、契約解除に債

- 務者の帰責事由を不要とした上で、債務者の責任の有無を問わず、後発的不能を処理する役割を契約解除に一元的に担わせる枠組みが構想されていたが、契約を終了させる仕組みは解除に一元化しつつも、反対債務の履行拒絶権という仕組みで危険負担の条文は存置された。534条から536条までを検討した民法（債権関係）部会資料5-2第4.3(100頁)によれば、「現実の取引実務・裁判実務では危険負担制度がほとんど機能しておらず」とされている。
- 10 民法611条1項は、本文で後述するように、新旧条文において要件が変更されたものの、効果は同じであり、債務者主義である。
- 11 例として、巨大地震により賃貸建物が傾いて使用不能になった場合を挙げることができる。
- 12 フランチャイズ契約により用途や使用方法が限定されている場合など業種によって異なるが、一般論としては、賃借物を使用して収益を得る方法は全的に賃借人の選択と裁量の範囲内であって、商品や販売方法の変更等により営業収入の減少を回避することは賃借人側のリスクに属することである。
- 13 賃貸人が既存のテナントの一部を入れ替え、感染のおそれが特に強い業種を入居させたような特殊なケースは別である。
- 14 以下の論点を含め、ここでの記述は前掲注6大櫛・柏木論文に負うところが大きい。
- 15 改正前の民法536条1項の解釈として、履行不能の原因は目的物の滅失・毀損によって生じた場合に限らず、一切の場合を含むとされていたから、本条の改正は従来の考え方に沿ったものであると言える。前掲注7山本論文268頁参照。
- 16 前掲注7大櫛・柏木論文46頁。(1)②で指摘した点を本条に即して具体的に指摘したものであると言える。
- 17 前掲注1山野目論文52頁。最高裁平成20年2月39日判決集民227号383頁。
- 18 前掲注7大櫛・柏木論文47頁。
- 19 集合賃貸住宅において隣室の居住者が感染して、自身の安全な居住が妨げられたというケースもあろうが、新規入居希望者が感染者であることを知りながらあえて契約を締結したような場合を除き、賃貸人の責に帰すべき事由ではない。
- 20 前掲注1山野目論文51頁。
- 21 前掲注8山本論文253頁。
- 22 報道によれば、米国の一部の自治体において1～2か月程度の家賃支払猶予を認める措置が導入されているという。また、藤井俊二創価大学名誉教授のご教示によれば、ドイツでは民法施行法240款2条を本年3月25日に法案提出、27日可決、4月1日より施行し、賃料不払いを理由とする賃貸人の解約告知権を一定期間（6月30日まで。その後延長された）排除する立法がなされ、マスコミは賃料モラトリアム（Mietemoratorium）と呼んでいるとのことである。
- 23 かつての統制令方式のように、国が定める基準に従い、自治体の長が地域、時期、規制の内容を具体的に定めて施行する方式になろう。
- 24 家賃補助として、米国では住宅バウチャーが導入されているが、ニーズに対応し切れていないことが夙に指摘されており、前掲注22で紹介した特例措置は連邦政府の家賃補助の不十分さを自治体として補完するものと解することもできよう。これに対し、ヨーロッパでは社会住宅に代表されるように、家賃補助を含む手厚い支援が民間賃貸住宅に対し講じられている。
- 25 この試案は、来るべき首都直下地震や南海トラフが発生した際の対策も念頭に置いたものである。