不動産ビジネス専門家協会
PRIB通信

第47回

新型コロナウイルスと不動産取引について

外国人観光客数が右肩上がりに伸び、東京オリンピック・パラリンピックの開催で経済に更なる弾みがつくはずであった今年。その状況は新型コロナウイルス感染症によって一変した。不動産オーナーがとるべき対策とは何か。

日本のみならず、全世界において新型コロナウイルスが猛威をふるっており、不動産業界にも様々な影響が生じていると思われます。

この場で、すべての事案を提示することはできませんが、不動産取引（売買取引、賃貸借取引）に生じると思われる事態について考察を行いたいと思います。なお、あくまでも、一つの考え方を示しているにとどまり、契約書の内容や政府の方針等により異なる対応が可能となる場合もあると思いますので、ご了承ください。

1　不動産売買取引における影響

（1）新型コロナウイルスを理由とする売買契約の解除の可否

新型コロナウイルスが生じたとしても、不動産そのものは存在しているため、直ちに、不動産の引渡し債務が履行不能であると評価することは難しいように思います。そのため、履行不能に基づく解除（改正民法第542条）や、危険負担に基づく解除（改正民法第567条）というものを行うことは難しいように思います。

そこで、考えられるのが、「事情変更の法理」です。事情変更の法理とは、契約締結後その基礎となった事情が、当事者の予見しえなかった事実の発生によって変更し、このため当初の契約内容に当事者を拘束することがきわめて苛酷になった場合に、契約の解除等が認められることをいいます。

新型コロナウイルスが発生し、日本を含む世界経済に大規模な悪影響を及ぼすことになるということを契約締結時に予見できなった、この事態が生じたことにより、不動産の価値に大幅な下落が生じているなどの事情があるといえれば、この事情変更の法理を根拠として、解除を求めていくということが考えられるかもしれません。

2　賃貸借取引における影響

（1）新型コロナウイルスを理由とする賃貸借契約の解除の可否

新型コロナウイルスが生じたとしても、不動産そのものは存在していますし、当該物件を使用することはできます。そのため、貸す債務が履行不能になっているわけではないことから、履行不能に基づく解除や、危険負担に基づく解除というものを行うことは難しいように思います。

また、売買契約とは異なり、賃貸借契約においては、長期間の契約が当初から予定されていますので、事情変更の法理が認められる可能性も高くはないのではないかと思います。

（2）賃料減額請求の当否

例えば、飲食店などのテナントは、新型コロナウイルスによる活動自粛の関係で、大幅な収益悪化が生じており、賃料の減額を求めたいというニーズが強くあります。しかし、新型コロナウイルスが生じたとしても、上記のとおり、不動産を使用収益することはできますし、当然に賃料相場が減額になっていると評価することも容易ではないことから、当然に賃料の減額を請求することができるわけではないと思われます。

（3）テナントでコロナウイルスの感染が生じた場合に、共用部の消毒費用をテナントに請求できるか

コロナウイルスの発生による消毒が「修繕」（改正民法第606条）に該当するかなども論点となり得ますが、コロナウイルスの感染を生じさせたことに、賃借人（テナント）に帰責性があるのか、また、消毒をすることが必要不可欠な対応といえるのか、などについても慎重な検討が必要になると思われます。

3　まとめ

新型コロナウイルスについては、これから新たに実行される不動産取引への経済的な影響も考えられますが、既存の不動産取引にも様々な観点からの影響が生じることが考えられます。まずは、法的にどのような対応が考えられるのかを整理したうえで、契約当事者間においてどのような解決を図ることが適当であるのかを検討することが望ましいと思われます。

なにはともあれ、人類が経験したことがない規模の新型コロナウイルスの蔓延が起きようとしています。まずは自らの身を守り、周りの人たちの身を守ることを最優先に対応することが肝要かと思います。

今月の筆者

武智総合法律事務所
パートナー弁護士
清水　将博

●プロフィール

2006年弁護士登録。武智総合法律事務所パートナー。一般社団法人不動産ビジネス専門家協会登録専門家

プロジェクトファイナンス、ノンバンク法務、資金移動業、仮想通貨等様々な金融法務を取り扱う。きんざい通信講座「貸金業務取扱主任者資格試験対策講座」のテキストの編集・模擬試験問題の作成を務める。

不動産（ホテル、病院、マンション等）の開発案件、明渡訴訟対応、マンション管理組合、民泊事業者からの相談にも多数対応。

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/