

掲載内容

第1章 通則的事項

- 1 災害に関する規定がない場合の賃貸借契約の帰趨
- 2 不可抗力免責・契約終了条項の適用範囲
- 3 旧賃借人が退去できない場合の取扱い
- 4 被災履歴の賃貸人側の告知義務
- 5 利用に支障はないが、建物に契約不適合が残っている場合の告知義務
- 6 感染症発生に関する賃借人側の告知義務
- 7 入居者から他の入居者の感染情報の提供を求められた場合の告知義務
- 8 入居者に感染の疑いがある場合に、管理会社として保健所等の専門相談窓口へ入居者情報を提供することの可否
- 9 一部損壊時における履行不能の考え方
- 10 応急仮設住宅（民間賃貸住宅）特有の問題

ワンポイントアドバイス

■応急仮設住宅（民間賃貸住宅）・被災地借地借家法

第2章 修繕をめぐる問題

- 11 災害時の修繕に関する規定がない場合
- 12 修繕特約がある場合の取扱い
- 13 無断修繕の費用償還請求
- 14 使用可能な場合の修繕義務の範囲
- 15 修繕に多額の費用が見込まれる場合
- 16 残置物であるエアコンの修繕義務
- 17 什器備品が落下した場合の修繕義務
- 18 賃借人側の事情で修繕費用が高額化した場合の費用負担

- 19 感染症発症時における消毒措置
- 20 災害等で賃借人が行方不明となった場合の修繕義務
- 21 既存不適格物件における修繕義務の範囲

第3章 賃料をめぐる問題

- 22 賃料の減額・猶予の考え方
- 23 ライフライン使用不能時の賃料の取扱い
- 24 避難中の賃料
- 25 感染症流行を理由とする賃料減額要求
- 26 テナントの独自休業と賃料
- 27 施設閉鎖期間中の賃料
- 28 「三密」回避措置に伴う賃料減額請求
- 29 賃料と敷金・保証金との相殺、賃借人からの契約解除の可否
- 30 賃借人都合の入居不能時における賃料等の取扱い
- 31 新型コロナウイルスの影響による賃料の不払・減額に関する最新裁判例の判断

ワンポイントアドバイス

■新型インフルエンザ等対策特別措置法（特措法）・感染症法等

第4章 損害賠償をめぐる問題

- 32 物件の倒壊・損壊と賃貸人の責任
- 33 免責特約がある場合の取扱い
- 34 賃借人の過失による損害拡大
- 35 留置物による漏水被害
- 36 災害発生後に発生した火災
- 37 感染による消毒費用
- 38 感染者を出したテナントへの風評被害分の請求
- 39 被災時の仮住まい費用、引っ越し費用の請求
- 40 生活環境の変化による騒音の責任
- 41 感染症の影響により修繕に必要な部品が調達できない場合の賃貸人の責任

- 42 感染症の影響により新築物件の完成が遅れ、入居者が入居予定日に入居することができなくなった場合のサブリース会社の責任

第5章 営業補償をめぐる問題

- 43 公共交通機関の運休と営業補償
- 44 休業要請による施設全体の休業と営業補償
- 45 施設の対策不備による感染発生と消毒作業期間中の営業補償
- 46 営業補償とテナント側の損害拡大防止義務との関係
- 47 管理会社の休業補償義務

第6章 契約解除をめぐる問題

- 48 災害による賃料滞納と契約解除
- 49 賃借人が行方不明となった場合
- 50 設備破損があった場合のテナントからの契約解除
- 51 建物一部損壊時における賃貸人判断による契約解除
- 52 建物全壊による契約終了と敷金・保証金の返還
- 53 修繕義務違反による契約解除
- 54 応急修繕と無断増築
- 55 賃貸人の自宅被災による退去請求
- 56 感染者を出したテナントの契約解除と損害賠償
- 57 被災時における敷引条項の有効性と適用可能性
- 58 残置物の処理
- 59 中途解約時の残存期間賃料相当額の違約金条項

索引

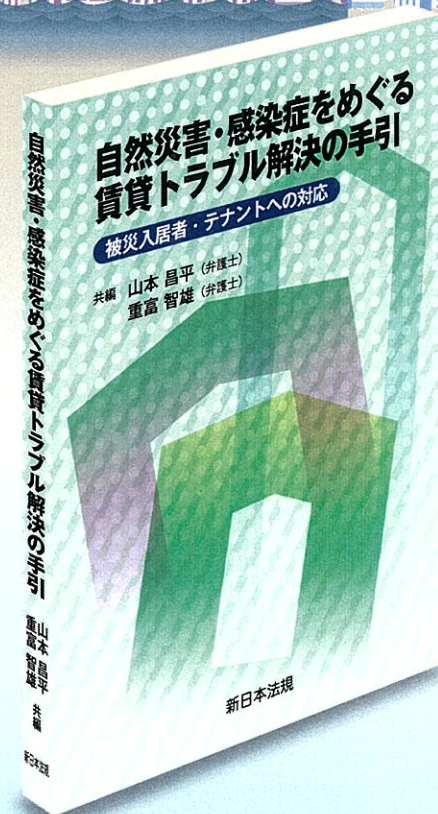
- 事項索引
- 判例年次索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

自然災害・感染症をめぐる 賃貸トラブル解決の手引

ー被災入居者・テナントへの対応ー

共編 山本 昌平 (弁護士)・重富 智雄 (弁護士)



非常事態における賃貸契約のリスク管理は万全ですか？

- ◆被災時に寄せられる修繕や賃料、契約解除等をめぐる相談を取り上げています。
- ◆相談への対応にあたり、物件のオーナー側に伝えるべき法的知識や注意点をQ&A形式で解説しています。
- ◆不動産会社や被災自治体での勤務経験のある弁護士が執筆しています。

A5判・総頁256頁
定価3,960円（本体3,600円）送料410円

0120-089-339 受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



詳しくはコチラ!

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 3,630円 (本体 3,300円)

パソコン スマートフォン タブレット で閲覧いただけます。
「新日本法規アプリ」での閲覧は、iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Playよりアプリ（無償）をインストールし、電子書籍をダウンロードしてご利用ください。
ブラウザでの閲覧は、ストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。

新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1
本社 東京都千代田区千代田1-1-1
本社 東京都千代田区千代田1-1-1

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番地
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目2番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2022.8)51002331

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版



20 災害等で賃借人が行方不明となった場合の修繕義務

Q 賃貸に出している一戸建てが大型台風の直撃を受け、瓦が飛んで窓ガラスが割れるなどの被害を受けました。この台風で河川が氾濫して多数の行方不明者が出ており、賃借人とも連絡が取れません。賃借人が帰ってきて建物を借り続けるか分からず、建物も古くなってきたので、これを機に建物を取り壊して更地にしたいと考えているのですが、可能でしょうか。

A 賃借人が行方不明の場合でも、直ちに賃貸借契約を終了するわけではなく、賃貸人は建物を使用収益が可能な状態に維持する修繕義務を負い続けます。そのため、建物を取り壊して更地にするためには賃貸借契約を終了させる必要があります。さらに、建物の中には賃借人の家財道具が残されているため、これを撤去する方法についても考える必要があります。裁判手続だけで問題を解決すると執行の負担が大きくなるため、賃借人の親族等に連絡して、対応を協議することが望ましいでしょう。

解説

1 賃貸借契約は存続しているか

災害によって建物が被害を受け、「全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」には、賃貸借契約は終了します(民616の2)。この規定は令和2年4月1日に施行された改正民法によって新設されたものですが、素直に読むと、瓦が飛んで窓ガラスが割れれば、使用及び収益をすることができなくなった場合に当た

起する前に、賃借人の家財道具の処理について検討する必要があります。

5 親族等への連絡

建物賃貸借契約においては、賃借人の親族等が連帯保証人についていたり緊急連絡先として登録されていたりすることが通常です。賃借人が行方不明になった場合には、その親族等に連絡を取り、対応を協議することが現実的な解決策となるでしょう。

親族等が行方不明者の荷物を運び出して預かってくれれば、執行の負担が軽減されます。経済的な負担軽減はもちろんのこと、アルバム等の経済的な価値はないものの廃棄することは忍びないものを持ち出してくれれば精神的な負担軽減にもなります。

親族等が、裁判所に、賃借人の失踪宣告を請求することも考えられ

31 新型コロナウイルスの影響による賃料の不払・減額に関する最新裁判例の判断

Q 新型コロナウイルスの感染拡大による収入の減少を理由として、賃料の不払や減額請求があった場合、実際の裁判例ではどのような判断がされているのでしょうか。

A 令和2年4月の緊急事態宣言発出以降、新型コロナウイルスによって影響を受けたことを理由として、賃料の不払や減額請求において信頼関係不破壊の主張や信義則を主張する事案が増え始めています。直近の裁判例を見ると、裁判所としては、新型コロナウイルスによって実際にどの程度の影響を受けたのか、また、新型コロナウイルスの影響が生じる以前から生じた事情を主張していないかなど、事案ごとに詳細に事実認定をし

ワンポイントアドバイス

■新型インフルエンザ等対策特別措置法(特措法)・感染症法等

令和3年2月に「新型インフルエンザ等対策特別措置法等の一部を改正する法律」が成立(以下「本改正」といいます。)し、特措法や感染症法等が改正されましたので、各種制度の内容や違いを確認しておく必要があります。

1 新型インフルエンザ等対策特別措置法

(1) 特措法の概要

特措法は、新型コロナウイルスを含む、新型インフルエンザ等感染症のまん延防止のため、対策作成や本部設置、協力要請の権限だけでなく、緊急事態宣言及びそれに基づく措置等を規定しています。

おおまかには、政府が設置した対策本部において、全国的かつ急速なまん延により国民生活や経済に甚大な影響を与え、あるいはそのおそれがあると認められるとき、緊急事態の発出及び緊急措置を行う期間、区域、概要を公示するとされています(新型インフルエンザ32)。これにより、その区域の都道府県知事は、外出の自粛要請や学校、社会福祉施設、興行場等の事業者に対して施設や催し物の制限・利用停止を要請することができます(新型インフルエンザ45)。

(2) まん延防止等重点措置制度の導入

本改正により、まん延防止等重点措置制度や協力要請違反者への罰則制度が導入されました。

まん延防止等重点措置は、新型インフルエンザ等が特定区域でまん延し、国民生活や経済に甚大な影響を及ぼすおそれがある場合の重点

37 感染による消毒費用

Q 賃貸している商業ビルに入居しているテナントの従業員が新型コロナウイルスに感染していたことが分かり、専門業者に委託して、当該従業員が利用したと思われるエレベーターや共用部分の消毒作業を実施しました。消毒費用をそのテナントに請求することはできますか。当該テナントから、他の従業員のために、そのテナントだけが利用している専用部分も消毒してほしいと依頼されたので、追加で依頼したときの消毒費用はどのようでしょうか。

また、当該従業員は、咳や発熱など新型コロナウイルス感染を疑わせる症状が出ていたのに、テナント側が出動を続けるよう指示していたようなのですが、その場合はどうでしょうか。

A 賃貸人は賃借人が目的物を使用・収益できるようにする義務があり、そのために必要な費用は賃貸人の負担となります。

もっとも、その費用が賃借人の責めに帰すべき事由によって発

40 生活環境の変化による騒音の責任

Q 個人でアパートの賃貸経営をしているのですが、ある部屋の住人から、感染症対策としての外出自粛やテレワークなどに伴い他の部屋の住人の在宅時間が増え、生活騒音が増加しているの、対処をしてほしい、できないなら慰謝料を支払えと言われているのですが、どうすればよいのでしょうか。

A 賃貸人は、賃借人に対し、平穏な環境を提供する義務を負っているものと考えられており、対処を怠った結果、慰謝料支払請求が認められた事例もありますので、全く対処をせずに放置すべきではありません。ただ、賃貸人が賃借人に対して是正を求める権利を有するのは、その者が受忍限度を超える騒音を出している場合に限られますので、調査の上、日中の生活騒音が増加しているという程度であった場合には、騒音主である賃借人に対して事実上の注意喚起を行えば足りるものと考えられます。

解説

1 賃貸人の義務

賃貸借契約は賃貸人が賃借人に対して目的物の使用収益をさせる債