自然災害・感染症をめぐる賃貸トラブル解決の手引

被災入居者・テナントへの対応

共編　山本 昌平（弁護士）
重富 智雄（弁護士）

新日本法規

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、直ちに賃貸借契約が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

りそうですから、本設問でも賃貸借契約は終了しているとも考えられそうです。

しかし、同規定は、従来からの判例理論を明文化したものと理解されています。判例は「賃貸借の目的物たる建物が朽廃しその効用を失った場合は、目的物滅失の場合と同様に賃貸借の趣旨は達成されなくなるから、これによって賃貸借契約は当然に終了するものと解する」としています（最判昭32・12・3民集11・13・2018）。そして、家屋が火災に遭った事例について、「滅失したか否かは、賃貸借契約の目的となっている主要な部分が消失して賃貸借の趣旨が達成されない程度に達したか否かによってきめるべきであり、それには消失した部分の修復が通常の費用では不可能と認められるかどうかをも斟酌すべき」としています（最判昭42・6・22民集21・6・1468）。

判例理論に従って民法616条の2を解釈すれば、本設問では、いまだ建物の主要な部分が消失したとはいえないので、賃貸借契約はなお存続していると判断されます。

２　賃貸人の修繕義務

賃貸借契約が存続している限り、賃貸人は、賃貸物の「使用及び収益に必要な修繕」をする義務を負います（民606①本文）。本設問では、瓦が飛んで窓ガラスが割れたままでは賃借人は建物を使用及び収益することができないため、賃貸人は建物を修繕する義務を負います。当然、建物を取り壊して更地にすることもできません。

３　賃貸借契約を終了させる方法

賃貸借契約を終了させる方法としては、まず、解約の申入れが考えられます。期間の定めのない賃貸借契約の場合や、期間の定めがあっても賃貸人が解約の権利を留保した場合には、解約の申入れによって

賃貸借契約を終了させることが考えられます（民617①・618）。

次に、賃料の支払方法が自動引落しではなく、支払が滞っている場合には、賃料不払を理由とする解除が考えられます（民541）。また、長期間の無断不在を禁止する特約があれば、その違反を理由とする解除も考えられます（民541）。

時期は制限されますが、賃貸借契約の更新拒絶も手段となります（借地借家26①）。

行方不明となっている賃借人に対する意思表示は、簡易裁判所に申し立てての公示の方法によってすることが原則です（民98）。しかし、賃貸借契約が終了したとしても自力救済は禁止されているため、別途、建物明渡請求を行う必要があります。そして、訴状に意思表示をする旨の記載を行い、これが公示送達されれば、賃借人に意思表示が到達したとみなされます（民訴113）。そのため、公示の方法による意思表示を省略して、直接、建物明渡訴訟を提起することが通常です。

一般論としては賃貸人側から賃貸借契約を終了させることは難しいのですが、本設問のように賃借人が行方不明となっている場合には、賃貸借契約の存続を争われることは想定されませんので、建物明渡請求が認められるところまでは問題ないでしょう。

４　賃借人の家財道具の処理

本設問のように賃借人が災害で行方不明になってしまった場合には、建物の中に賃借人の家財道具が残されたままになっています。これらを建物明渡請求の後に続く執行手続の中で処理する場合、債権者である賃貸人に多額の費用負担が発生する可能性があります。また、家財道具の中には、アルバム等の賃借人やその親族等にとって価値のあるものも含まれている場合があり、賃貸人としては、これらを廃棄することに心情的な抵抗があるでしょう。そこで、建物明渡請求を提

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ます（民30②）。この場合、失踪宣告がなされた後に、賃借人の相続人との合意によって賃貸借契約を終了させることが可能になるので、台風が去ってから1年間を待つことになりますが（民30②）、裁判手続自体が不要になります。

【参考判例】

○建物が朽廃してその効用を失ったときは、その建物の賃貸借は当然終了するとの判断が示された事例（最判昭32・12・3民集11・13・2018）

○建物が火災により滅失して建物賃貸借契約が終了したと認められた事例（最判昭42・6・22民集21・6・1468）

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た上で判断をしているようです。

解　説

1　新型コロナウイルスの影響以前からの賃料滞納により信頼関係の破壊が認められた事案（東京地判令3・1・7（令2（ワ）17735））

(1)　事　案

賃貸人である原告Ｘが、賃借人である被告Ｙに対して、建物の賃料3.83か月分（合計650万6,780円）の不払を理由として、建物の賃貸借契約の解除を主張して建物の明渡しを求めたところ、Ｙは、賃料滞納の原因は新型コロナウイルスの影響による収入の減少と、持続化給付金の支払の遅れによるものであると主張したが、Ｙによる賃料滞納は、新型コロナウイルスの影響が生じる以前から恒常的なものとなってお

り、信頼関係が破壊されるに至っていたものとして、Ｘの請求が認容された事案です。

(2)　信頼関係の不破壊の有無に関する裁判所の判断

Ｙは、新型コロナウイルスの影響が生じる以前から、Ｘに対する賃料又は賃料相当損害金の支払を遅滞していたこと、ＹはＸから滞納した賃料の支払の催告を繰り返し受けており、その都度、滞納状態の解消に向けた具体的な提案をしてはいたものの、結果として滞納状態を解消するには至っていないこと、そして、口頭弁論終結時までに、依然として合計556万110円（賃料の約3.27か月分）を滞納しており、その具体的な解消の見込みも立っていないことなどから、たとえＹが主張するような事情があったとしても、信頼関係は破壊されるに至っていたものと認められるとして、Ｘの請求が認容されました。

２　新型コロナウイルスの影響による賃料不払について、信頼関係の破壊が認められた事案（東京地判令3・1・22（令2（ワ）17861））

(1)　事　案

賃貸人である原告Ｘが、賃借人である被告Ｙに対して、飲食店の店舗として使用する目的で賃借した建物の賃料3か月分（合計346万5,000円）について、これが不払となったことを理由として、建物の賃貸借契約の解除を主張して建物の明渡しを求めたところ、賃料滞納の原因として新型コロナウイルスの感染拡大による売上げの減少が影響している可能性があることなどの事情を踏まえても、本件賃貸借契約の基礎をなす信頼関係が破壊されていないと認めるべき特段の事情があるとまではいえないとして、Ｘの請求が認容された事案です。

(2)　信頼関係の不破壊の有無に関する裁判所の判断

ＸからＹに対して解除通知がなされた時点における滞納額が賃料3か月分（合計346万5,000円）であるが、さらに口頭弁論終結時までに

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、テナント側が出勤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生したといえる場合には賃借人に請求することも可能ですが、具体的な事情を踏まえた総合的な判断が必要であり、一般的な判断基準を設定することは困難です。

解　説

1　賃貸人の義務と費用負担

賃貸借契約において、賃借人に目的物を使用・収益させることは、賃貸人の基本的な義務であり（民601）、建物賃貸借であれば、賃貸人は

賃借人が契約目的に従って使用できるように建物を維持・管理する義務を負っています。このことから、感染症の原因となるウイルスが建物に付着していて賃借人が安全に利用できない状態であるときは、賃貸人は消毒等を実施して安全に使用できるようにする義務があると考えられます。

また、賃貸人は賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務も負っており（民606①本文）、例えば賃貸住宅の浴室の壁のカビを除去することも「修繕」に当たると考えられているので、消毒もそれに近似するものとして、修繕義務の範囲と考えることもできると思われます。

賃貸人はこれらの義務を履行する責任があることから、そのための費用は原則として賃貸人が負担するべきものと考えられます。

２　感染した入居者との関係

一方で、「賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったとき」は、賃貸人は修繕義務を負わないものとされています（民606①ただし書）。テナントの従業員が新型コロナウイルスに感染して消毒作業が必要になったことが、そのテナントの「責めに帰すべき事由」によるものであれば、賃貸人は消毒義務を負わず、消毒作業した費用を賃借人に請求できる余地はあります。

もっとも、新型コロナウイルスの感染が地域や世代を問わず拡大している状況下では、特別な事情がない限り、賃借人の従業員が新型コロナウイルスに感染したことのみをもって「賃借人の責めに帰すべき事由」があるとはいえません。

３　「賃借人の責めに帰すべき事由」がある場合

とはいえ「賃借人の責めに帰すべき事由」がある場合が全く想定できないわけではないと思われます。

この点について判示した裁判例は現段階では見当たりませんが、例えば､新型コロナウイルスに感染していることが検査で判明しており、ウイルスを拡散させないよう行動することが容易であったのに、あえて出勤して建物内にウイルスを拡散させたような場合に、出勤に至る事情や拡散防止のための措置を講じていたか等、様々な事情を考慮した上で、賃借人の責めに帰す事由があるということもあり得るかもしれません。ただし、個別の事情を踏まえた判断となるため、一般的な判断基準を設定することは困難と思われます。

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で、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務を負う契約ですが（民601）、債務はその本旨に従って履行されなければなりませんので（民415）、住居の賃貸借契約においては、賃貸人は、賃借人に対し、単に建物を提供する義務だけでなく、賃借人がそこで平穏な生活を営むことができるような環境を提供する義務をも負っていると考えられています。

他の部屋の賃借人が騒音を出している場合、賃貸人にはどうすることもできないと思われるかもしれませんが、賃貸人は後述する権利を有していますので、その権利を適切に行使することにより、賃借人がそこで平穏な生活を営むことができるような環境を提供しなければなりません。

ここで、賃貸人の義務違反については基本的に債務不履行責任を問われるものと考えられますが、それにより賃借人等に対して損害を生じさせた場合には、不法行為責任を問われることもあり得ます（東京地判平26・9・2（平25（ワ）21699））。

２　賃貸人の権利

他方、賃借人は、賃貸人に対し、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、目的物の使用収益をする債務を負っており（民616・594①）、これは用法遵守義務と呼ばれています。

住居の賃貸借契約においては、契約書上、騒音等による迷惑行為を禁止する条項が設けられている場合も多いかとは思いますが、仮にそのような条項が設けられていない場合でも、受忍限度を超える騒音を出しながらの生活は用法に従った使用収益とはいえませんので、用法遵守義務違反が認められ、賃貸人から賃借人に対して是正を求めることができます。

そして、賃貸人が是正を求めたにもかかわらず賃借人が用法遵守義務違反を継続したことで、賃貸人と賃借人との間の信頼関係が破壊されたような場合には、賃貸人は、賃貸借契約の解除をすることもできると考えられています。

３　受忍限度

もっとも、人が社会生活を営む限り、それに伴う騒音等の発生は避

けられず、他人がその影響を全く受けないようにするというのは現実的ではありませんので、騒音等の人の社会生活による影響に関しては、それが社会生活上受忍すべき限度を超えるか否かを基準として、権利義務が調整されるものと考えられています。

そのため、受忍限度を超える騒音が出ている場合に、賃借人の用法遵守義務違反が認められ、賃貸人もその権利を適切に行使する義務を負うこととなります。

騒音の受忍限度に関しては、騒音規制法が存在し、地方公共団体が条例により音量規制をしている場合があるので、その値が参考になりますが、最終的には音量だけでなく音の種類や発生頻度、継続性といった要素を総合的に考慮して判断されることとなります。また、騒音規制法28条が「深夜における騒音」について規定しているように、発生時間帯も考慮要素の一つとなるものと考えられます。

本設問における生活騒音の増加は、感染症対策としての外出自粛やテレワークなどに伴い住人の在宅時間が増えたことが原因とのことですから、発生時間帯は日中であると思われます。また、単に在宅をしているだけであれば、特殊な音を出している可能性も低そうです。

そうすると、調査は必要ですが、結論としては、受忍限度を超える騒音とまではいえない場合の方が多いのではないかと思われます。

【参考判例】

○賃貸人がビルの4階部分等の賃借人に建物明渡しと未払賃料等の支払を求めたのに対し、賃借人が同ビルの地下1階に入居したライブハウスの騒音等によって平穏な生活が害されたと主張したところ、慰謝料を認め、未払賃料と相殺の上、建物明渡しと相殺後の未払賃料の支払を命じた事例（東京地判平26・9・2（平25（ワ）21699））

新日本法規