

新型コロナウイルス感染症と不可抗力・事情変更による賃貸借契約の解除の可否

【文献種別】 判決／東京地方裁判所
【裁判年月日】 令和5年10月17日
【事件番号】 令和3年（ワ）第14833号
【事件名】 損害賠償請求事件
【裁判結果】 一部認容、一部棄却（確定）
【参照法令】 民法1条・416条・540条
【掲載誌】 判時2642号29頁
◆ LEX/DB 文献番号 25610178

立教大学教授 野澤正充

事実の概要

不動産賃貸業等を営むX（原告）は、ホテルの経営等の事業を営むY（被告）との間で、令和元年6月28日、Yの希望する設計に基づいて建設する金沢市内の建物（以下、「本件建物」という。）をYに賃貸することを内容とする定期建物賃貸借契約（以下、「本件契約」という。）を締結した。本件契約27条は、本件建物の引渡日である令和3年2月1日を開始日とし、その前にXまたはYが「自己の都合により」本件契約を解除するときは、相手方に違約金のほか、損害賠償を請求することができる旨を定めていた。ただし、本件契約17条では、「不可抗力による契約の終了」と題し、当事者の責めに帰することのできない「天災地変等の不可抗力によって、本件建物が滅失し、又はその大部分が毀損し使用不能となった場合」（1項）、または、「本件建物が公共事業のため収用され本件契約の目的が達せられなくなったとき」（2項）は、本件契約は終了し、その結果、「生じた損害については、互いに損害賠償の請求をしない。」（3項）と定められていた。そして、Xから依頼を受けたA建設会社は、Yの希望する設計に基づき本件建物の工事を開始し、その工期は令和3年3月31日までを予定していた。

令和元年12月、中国で初めて新型コロナウイルス感染症の罹患者が発見され、令和2年以降は日本においても同感染症の感染拡大が続き、同年4月16日には全国的に緊急事態宣言が発出さ

れた。Yは、同年6月18日、Xに対し、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、当初の計画どおりにホテルの運営を行うことが不可能であるとして、FFE（家具・什器・備品）の負担および賃料の変更の検討を要請した。XはYと協議し、同年8月3日、Yに対して、Yの提案がXの負担のみを一方的かつ大幅に増大させるので受け入れられない旨を回答した。Yは、同年8月17日、Xの再考を求めるとともに、Yの提案が受諾されない場合には本件契約の解約等を検討せざるを得ない旨を返答した。Xは、同年9月18日、Yに対し、速やかに書面での解約申入れを行ってほしいこと、Xとしては損害の発生を最少化するために工事を一時中断せざるを得ないことを伝えた。Yは、同年9月29日、本件契約を解除（以下、「本件解除」という。）した。

Xは、本件解除が本件契約において定められた賃貸借開始前の自己都合による解約に当たる旨を主張して、Yに対し、約3億3800万円の損害賠償を請求した。これに対し、Yは、(1)新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響によりホテルの収支計画の実現ができなくなったために本件解除をしたのであるから、本件契約17条に定める不可抗力による契約終了の場合に当たり、(2) そうでないとしても、事情変更により解除し得る場合に当たると主張した。

判決の要旨

東京地裁は、以下のように判示して、Xの請求を一部認容・一部棄却した（確定）。

1 不可抗力による解除の可否

本件契約17条は、「天災地変等により本件建物が滅失し、又はその大部分が毀損して使用不能となった場合や、本件建物が公共事業のため収用され、契約の目的が達成できなくなった場合について、契約当事者になおも契約上の債務を履行する義務を存続させることは無意味であるとともに、解除の結果生じる損害について賠償義務を負わせることが相当でないとしたことによるものと解される」。

「Yは、本件契約17条1項及び2項の定めは例示にすぎないと主張するが、これらが契約を当然に終了させる規定であることやその文言及び趣旨に照らせば、これらの規定の適用についてみだりに拡張すべきではない。また、Yが主張する事情は、本件建物の使用により得られる収益の多寡に関するものであり、Yによる本件建物の使用自体を困難にするものではないから、上記各項に定められた事項と同視し得る事情であると評価することもできない」。したがって、本件について、本件契約17条に基づく同契約の終了は認められない。

2 事情変更による解除の可否

Yの収支計画は、「平成30年当時における金沢市の宿泊者数の上昇や同市における新たなホテルの建設計画等を考慮して作成されたものと認められるところ、宿泊者数を上昇させた大きな要因である訪日外国人客の増加は、諸外国における社会経済情勢や日本政府における外国人の出入国管理政策など様々な要因による影響を受けるものであり、このような何らかの要因により訪日外国人客が大幅に減少する可能性があり得ることは、本件契約締結時において想定できたものといえる。この点、Yは、新型コロナウイルス感染症の発生及び感染拡大については予想できなかった旨主張するが、同感染症の発生や感染拡大も訪日外国人客の増減に影響を及ぼす諸要因の一つにすぎない上、一般的に、ウイルス性の感染症のまん延が国内外において生じることも、想定し得る範囲内の事情である」。そして、Yは、訪日外国人客が大

幅に減少するリスクがあることも踏まえた上で収支計画を作成しているのであるから、リスクが現実化した場合の損失についても相応に甘受すべき立場にある。一方、Xは、「本件土地上にYが希望する設計に基づき本件建物を建設し、そのために多額の費用を支出するのであるから、本件契約に基づく賃料収入を得られないまま本件契約が終了することとなれば、著しい損害を被ることとなる」。以上に照らすと、「Yが事情変更として主張する事情を踏まえても、Yを本件契約の内容に拘束することが信義則上著しく不当であるとは認められない」。

判例の解説

一 問題の所在と本判決の意義

令和元年（2019）12月から始まった新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、誰もが予想できなかった緊急事態であり、とりわけ、緊急事態宣言の発出以降、市民生活に大きな影響を及ぼしたことは記憶に新しい。本件では、定期建物賃貸借契約を締結したYが、同感染症の感染拡大により本件建物で営む予定であったホテル経営についての収支計画を実現できなくなったことを理由に、本件契約を解除できるか否かが争われた。より具体的には、①本件契約17条の不可抗力による契約の終了の適否、および、②事情変更の原則の適否が問題とされた。そして本判決は、いずれも否定に解し、本件解除が「Yの自己都合によるもの」として、Yは「本件解除に伴う損害を賠償する義務を負う」とした。

ところで、本判決以前にも、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を理由として契約の効力が争われた裁判例は存在した。例えば、東京地判令3・9・27（判時2534号70頁）は、緊急事態宣言の発出前に結婚式の様式・披露宴の契約を解約した事案につき、「挙式や披露宴を開催することが不可能であったとは認められない」として、不可抗力による契約の消滅条項の適用を否定した¹⁾。また、東京地判令3・7・20（金判1629号52頁）は、貸室を転借して飲食店を営んでいた会社が、新型コロナウイルス感染症の影響により利益が90%減少したとして、危険負担（民536条1項）を理由に賃料の90%の減額を主張した事案につ

き、危険負担の適用を否定するとともに、緊急事態宣言が出されたとしても、「本件貸室が使用不能となったと評価することもできない」とした。

本判決は、事例判決ではあるが、これらの裁判例と異なり、緊急事態宣言発出後における不可抗力条項および事情変更の原則の適否が正面から争われた事案である。そして、新型コロナウイルス感染症の感染拡大について画一的にこれを肯定するのではなく、個々の契約の解釈や事案の特性等を総合的に考慮して、その適用を否定した点に特色があると解される。

二 不可抗力を理由とする解除の可否

民法では、「不可抗力」という語を用いている（民法419条3項）ものの、その意義および効果は明らかではない²⁾。これに対して、契約実務では、本件契約17条のように、一定の場合に不可抗力による履行不能が契約の解除または終了の原因となることを規定することがある。問題となるのは、本件契約17条に列挙する終了原因（天災地変等による建物の滅失・損傷または公共事業のための収用）が限定的か、そうではなく、新型コロナウイルス感染症の拡大による収益の著しい減少も含まれるか否かである。

まず、「不可抗力」は、母法の1つであるフランス法によれば、①当事者の外部に存する事象（*événement extérieur aux parities*）であり、②契約締結時に当事者が予見できず（*imprévisible*）、かつ、③抵抗できない（*irrésistible*）ものをいう³⁾。これを2016年2月10日のオルドナンスによる債務法改正後のフランス民法は、次のように明文化した⁴⁾。すなわち、「債務者の制御が及ばず、契約締結時に合理的に予見することができず、かつ、その効果を適切な手段によって回避することができない事象が、債務者による債務の履行を妨げたときは、契約の分野における不可抗力が認められる」（1218条1項）。そして、不可抗力の効果としては、「障害が一時的である場合には、債務の履行は、その障害から生じる遅滞が契約の解除を正当化するのでない限り、停止される。その障害が終局的である場合には、契約は当然に解除され、当事者は第1351条及び第1351-1条に定める条件に従って、その債務から解放される」（1218条2項）とする。この規定は、ローマ法以来の「何

人も不能な債務に拘束されない」（*Impossibilium nulla obligatio est.*）との法理に基づく。すなわち、民法典1351条本文（後発的不能）および1601条1項（原始的不能）の規律⁵⁾は、まさにこの法理の表れである。

これに対して、日本民法は、不可抗力が債務不履行責任の免責事由の1つに過ぎず、その免責の可否も、「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」判断される（415条1項ただし書）⁶⁾。そして、平成29年の債権法改正により、「何人も不能な債務に拘束されない」との法理も放棄されてしまった（412条の2参照）。そうだとすれば、民法では、不可抗力の概念から、何らかの積極的な効果を導くことはできない。ただし、不可抗力によって債務の全部または一部の「履行が不能であるとき」は、債権者は「催告をすることなく、直ちに」契約の全部または一部を解除することができる（542条参照）。

本件契約17条も、不可抗力によって本件建物が滅失・損傷し、または公共事業のための収用により使用が不能となった場合に契約が終了する旨の規定であり、およそ不可抗力一般の規定ではない。そして民法も、不可抗力からは、履行不能による契約の無催告解除を超えて、何らかの効果を導くことはできない。そうだとすれば、新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、判旨が指摘するように、本件建物の利用による収益には影響するものの、その「使用自体を困難にするものではない」から、同条項の適用はないと解される。同条項を限定的に解釈した判旨は妥当である。

三 事情変更の原則の適否

では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大という事情の変更によって、訪日外国人客が大幅に減少し、ホテルの収支計画を実現できなくなったことを理由とする本件契約の解除はどうか。

事情変更の原則の要件としては、一般に、次の4つのものが挙げられる⁷⁾。すなわち、(i) 契約成立当時の基礎となっていた事情が変更すること、(ii) 事情の変更は当事者が予見できないものであること、(iii) 事情の変更が当事者の責めに帰することのできない事由によって生じたこと、および、(iv) 契約の文言通りの拘束力を認めることが信義則に反することである。

本判決は、(i)「新型コロナウイルス感染症の感染拡大」という事情の変更があったことは否定しない。しかし、本判決は、事情の変更を同感染症の感染拡大ではなく、「訪日外国人客の大幅な減少」と捉え、「何らかの要因」によりこの可能性があり得ることは、「本件契約締結時において想定できた」として、(ii)の予見が可能であったとする。そして、主として(iv)の要件を問題とし、次の2点を指摘した。すなわち、一方では、①Yは、訪日外国人客が大幅に減少するリスクがあることも踏まえた上で収支計画を作成しているのであるから、リスクが現実化した場合の損失についても相応に甘受すべきである。また他方では、②Xは、本件土地上にYが希望する設計に基づき本件建物を建設し、そのために多額の費用を支出しているため、本件解除を認めると多大な損失を被ることになる。そこで、本判決は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大という事情の変更があったとしても、「Yを本件契約の内容に拘束することが信義則上著しく不当であるとは認められない」として(iv)の要件の充足を認めず、事情変更の原則の適用を否定したものと解される。XがYの希望に従ってすでに多額の支出をしている本件事案の解決としては、妥当であると考えられる。

四 結語

新型コロナウイルス感染症の感染拡大という事象のみを捉えれば、それは①外部の原因であって制御することができず、②契約締結時に当事者が予見もできず、かつ、③回避可能性もないため、不可抗力であると解さざるを得ない。しかし、ある事象が不可抗力であるとしても当然に契約の終了や解除が認められるわけではなく、その適否については、個々の契約の趣旨・内容の検討に加え、業界の動向や一般人の受け止め方などの社会通念等も総合的に考慮して決めなければならない。本件事案では、Yは訪日外国人客の増加を当て込んでホテル経営を計画したものの、その当てが外れたのであり、そのリスクは自らが負わなければならない。しかも、Xは、Yが希望する設計に基づき本件建物の建設を始めているため、Yの本件解除を認めてその損害賠償責任を否定すると、多額の損失を被ることとなる。そうだとすれば、不可抗力や事情変更を理由とする解除は否定に解さ

れ、本件解除はYの自己都合による解除として、その損害賠償責任が肯定されよう。

●—注

- 1) 東京地判令3・9・27の評釈としては、山城一真・民事判例26号78頁、北居功・リマックス67号22頁、田中洋・現代消費者法59号154頁がある。また、同判決の控訴審判決(東京高判令4・2・17〔判例集未登載])も、「挙式の実施が社会通念上不可能であったと認めることはできない」として、不可抗力条項の適用を否定した(控訴棄却)。
- 2) 磯村保編『新注民法(8)』(有斐閣、2022年)734～735頁〔荻野奈緒執筆〕。荻野は、「日本では、債務不履行による免責事由は『債務者の責めに帰することができない事由』であるし(415条1項ただし書)、金銭債務の不履行について『不可抗力』を証明しても免責は認められないから、『不可抗力』の意義自体について議論することには大きな実益はない」とする。
- 3) 野澤正充『債権総論——セカンドステージ債権法Ⅱ(第4版)』(日本評論社、2024年)58～59頁。グローバル・スタンダードも同様であり、例えばウィーン売買条約79条1項は、「不可抗力」の語を用いないものの、「債務者の支配を越えた障害による不履行」として、「当事者は、自己の義務の不履行が自己の支配を超える障害によって生じたこと及び契約の締結時に当該障害を考慮することも、当該障害又はその結果を回避し、又は克服することも自己に合理的に期待することができなかったことを証明する場合には、その不履行について責任を負わない。」と規定する。
- 4) 規定の訳は、荻野奈緒ほか「フランス債務法改正オールドナンス(2016年2月10日のオールドナンス第131号)による民法典の改正」同法69巻1号(2017年)303頁による。
- 5) フランス民法典1351条本文は、「給付の履行不能は、それが不可抗力事由に起因し、かつ、終局的であるときは、その部分について債務者を解放する。」と定める。また、同1601条1項は、「売買の時に売買目的物が全部滅失している場合には、売買は無効である。」と規定する。
- 6) 中田裕康『債権総論(第5版)』(岩波書店、2025年)173頁は、「天災地変は不可抗力だから債務者が免責されるというのではなく、免責をもたらす天災地変を不可抗力と呼ぶべきであるとする。また、潮見佳男『新債権総論Ⅰ』(信山社、2017年)385頁も、「不可抗力という中間項が有意な概念か否かが問われる」とする。
- 7) 谷口知平=五十嵐清編『新版注民法(13)〔補訂版〕』(有斐閣、2006年)71～76頁〔五十嵐清執筆〕。