

【寄稿 2】

ドイツにおける住居賃料法に関する最近の動向（1）

藤井 俊二

一. はじめに

ドイツの借家法制は、住居賃借権の存続保護に関しては民法典に規定を置いている他に、特別法として「賃料額規制法 Miethöheregulierungsgesetz」が設けている。これが、ドイツにおける借家法制の複雑さを招く原因となっている。そのために、ドイツの借家法制は非常に分かり難いものとなっているとされ、このためにドイツ連邦政府は住居賃借法の体系的回復を目指して、賃料法を民法典に組み入れる草案の作成作業を行っている。この草案は、1996年12月27日に「賃借法の簡素化 Mietrechtsvereinfachung」と題する連邦・州作業グループの報告書のかたちで公表された。筆者は、既に、住居賃借権の存続保護に関する部分について、本誌第6巻2号において紹介しているが、本稿は、これに続く賃料法制に関する部分の紹介である。本稿はまた、本誌前号において紹介したドイツの標準賃料表と大きく関連するので、これも適宜参照されたい。

二 比準賃料方式に関する改正案

ドイツにおける賃料増額方式は、既に紹介しているように比準賃料方式が採用されている(1)。現行の賃料額規制法では、比準賃料方式を次のように規定している（1993年に改正されているので、関連する部分をここで改めて適宜訳出する）。

まず、比準賃料に関する規定であるが、先に現行法の規定、その後これに対応する連邦・州作業グループの「賃借法簡素化法草案」を示すことにする。

現行賃料額規制法2条 [賃料増額の要件]

「(1) 賃貸人は、以下の場合には、賃料の増額に対する同意を請求することができる。

1. 賃料が1年以上改定されていない場合。ただし、第3条から第5条までの規定による増額の場合は、その限りでない。

2. 請求される賃料が当該市町村または比準可能な市町村に存する比準可能な種類、規模、設備、性質及び場所を有する比準可能な価格拘束のない住居に関する最近4年間において合意され、または改定された通常の対価を超えない場合。ただし、第4条の規定によって増額される場合は、その限りでない。

3. 賃料を、過去3年間において30%を超える増額していない場合。ただし、第3条から第5条までの規定による増額はその限りでない。1991年1月1日前に完成した住居については、次に掲げる場合には、百分率は20%になる。

a) 賃料増額請求が1998年9月1日前に到達し、かつ

b) 増額請求される賃料が経営費用部分を除いて居住床面積1㎡当たり月額8.00ドイツマルクを超える場合。ただし、賃料が低額であって、30%を超えない場合においても、請求賃料は、経営費用部分を除いて居住床面積1㎡当たり月額9.60ドイツマルクを超えてはならない。・・・以下略」

賃貸借法簡素化法草案第560条 [場所的に通常の比準賃料までの賃料増額 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete] (下線部が改正提案部分)

「(1) 賃貸人は、増額が生じる時まで15カ月〔1年〕間、賃料が変更されていなかった場合には、場所的に通常の比準賃料まで賃料を増額するよう同意を請求することができる。

(2) 場所的に通常の比準賃料は、当該市町村または比準可能な市町村における比準可能な種類、規模、設備、性質及び場所にある価格拘束のない住居について最近4年間に合意され、または変更された通常の対価から形成される。ただし、第562条〔経営費用が増加した場合の賃料増額〕による場合は、その限りでない。

(3) 第1項による増額の場合には、賃料は最近3年賃料額の〔20/30〕%を超えて増額してはならない (賃料増額制限 Kappungsgrenze)。・・・以下略」

比準賃料方式は、1971年の第1次住居解約告知保 Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum において増額規制のために導入されたものである。その後、1982年の賃貸住居供給増大に関する法律 Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen によってそれまでよりも増額手続が簡易化されたが、それと引き替えに「賃料増額制限」も導入されたのである。この方式は、その後若干の改正を伴いながら、しかし基本的には維持されてきた。

1. 賃料増額待機期間

第560条1項の規定は、表現が若干変更されただけで基本的には現行の規定を引き継いでいる。ただ、賃料増額待機期間を15カ月とするのが多数意見であったとされ、現行法の判例上の取り扱いに沿うようである(2)。

2. 場所的に通常の比準賃料の定義

現行法は、比準可能な行政上の市町村を賃料増額のメルクマールとする。1994年の住宅政策専門委員会は、比準されるべきは行政上の市場区分ではなく、市場の状況の比準可能性であるとした。特に、大都市では同一都市内でも個別の街区によって大きな相違があり、隣接街区に多様な市町村があるような様相を呈する。特に密集地域がそうであるとさ

れる。そこで、専門委員会は次のような提案をした(3)。

提案：現行賃料額規制法 2 条 1 項 1 文 2 号の「当該市町村または比準可能な市町村における」という文言を「同様もしくは類似の市場状況の下にある」という文言に替える。

この提案に対して、連邦・州作業グループは、このような規定は実効性がないとする。すなわち、市町村領域にとらわれない標準賃料表が存在しないと、どの地域が比準可能な市場状況にあるかを示すことができないことを、またそのような標準賃料表作成の費用をどこが負担するかも問題だからである。したがって、作業グループは、現行法と同様の規定を提案し、「場所 Lage」という居住条件メルクマールによる区分とその差異を考慮する賃料スパンの提示がより適切なものであるとみなしたのである(4)。

3. 期間スパン Zeitspanne

期間スパンとは、比準賃料の確定の基準となる 4 年という期間（1993 年の第 4 次賃貸借法改正法によって従来の 3 年から延長された）である。1982 年の賃料額規制法改正で期間スパンが導入されたときには、上に述べたように 3 年とされ、比準賃料水準は上がり、1993 年の改正によって 4 年と延長することによって下がった（当初は、10 年を予定していた）。専門委員会は、これを妥協の産物だとして、次のように提案する(5)。

最近 2 年間における新規賃貸借の賃料と既存の賃貸借の賃料全て（期間制限なし）をそれぞれ 50 % ずつを基礎として賃料額を確定すべきである、と。

これに対して、連邦・州作業グループは、この提案を実効性がないとする。すなわち、標準賃料表がない場合に、鑑定人は、最近 2 年間の新規賃料と既存賃料をそれぞれ 50 % ずつを基礎として賃料額を確定することはできないからである。また、最近 2 年間の新規賃料を把握するためには、標準賃料表を毎年改定しなければならず、これは市町村の財政的負担が大きくなり過ぎるとされる。したがって、草案では現行法と同様に、期間スパンは 4 年が提案されたのである(6)。

4. 賃料増額制限 Kappungsgrenze

賃料増額を最近 3 年における賃料額の 30%（1993 年の改正によって一部 20%）に制限するいわゆる賃料増額制限は、1982 年の賃貸住居供給増大に関する法律によって導入されたものである。

1993 年の改正で一部の住居について 20%に増額制限を下げたのは、賃料の上昇が社会的弱者である借家人層の負担となるからである。住宅供給の拡大がなお明らかに需要に応じきれない状況下における賃借人保護の改善のためには、特別に賃料上昇を一時的に制限すべきであるとされたからである（1993 年の賃料額規制法改正案に対する政府の提案理由(Bundestagsdrucksache 12/3254, S.7)）。

これに対して、専門委員会は、この規定は最も問題のある規定だとし、上の立法理由は

矛盾しており、説得力がないとされる。比準賃料は市場賃料に合わせる方向をとるべきであって、増額制限はなされるべきではないとする。したがって、専門委員会は、賃料増額制限による賃料抑制は市場に好ましくない作用を及ぼすので、賃料増額制限に関する規定は削除されるべきだと提案する(7)。

しかし、連邦・州作業グループは、この専門委員会の提案に従わなかった。作業グループは、具体的事例において負担不可能な賃料増額を回避するという社会的要素 der soziale Faktor は不可欠なものと考えたからである。すなわち、例えば長い間賃貸借契約の当事者間には賃料を値上げしないという了解が存していた場合でも、相続によって突然に著しく高額な値上げがされる場合がしばしば生じる。また、同様のことは社会住宅に対する価格拘束が終了した直後にも生じる。増額制限がなければ、賃借人は住居の法規を強要されることになるからであるとされるのである。そこで、作業グループは現行の賃料増額制限を維持することで一致したが、現行の30%ないし20%の増額制限は1998年8月31日で終了するので、パーセントについては将来の統一的増額制限規定に委ねることにし(8)、したがって草案では「30/20%」と表示されている。

三 賃料増額の根拠付け

現行の賃料額規制法でも、賃料増額の根拠付けについてに関して非常に詳細な規定を置いているが、連邦・州作業グループの賃貸借法簡素化法草案ではさらに詳細になっている。次に現行法と簡素化法草案とを訳出してみよう。

現行賃料額規制法第2条

「(2) 第1項による請求は、賃借人に対し書面でなされ、根拠付けられなければならない。

この請求を行う場合には、特に市町村もしくは賃貸人及び賃借人の利益代表者が協働して作成し、または承認した当該市町村もしくは比準可能な市町村における第1項1文2号に基づく通常対価に関する一覧表(標準賃料表)を援用することができる。この一覧表に賃料スパンが設けられている場合には、請求賃料額がそのスパン内であれば、有効である。次に、理由付けに添付された公的に任命され、もしくは宣誓した専門家の鑑定書を提出することができる。賃貸人が個別の比準可能な住居の相応する対価を提示して増額請求を根拠付ける場合には、3戸の住居を提示することをもって足りる。

・・・
・・・

(6) 増額請求時に第5項に基づく標準賃料表が存在しない場合には、他の標準賃料表、特に古い標準賃料表を用いても、増額請求は、無効とはならないものとする。」

質貸借法簡素化法草案第 560 条 a [賃料増額の根拠付け]

「(1) 第 560 条による賃料増額請求は、書面で賃借人に対して意思表示され、かつ根拠付けられなければならない。

(2) 根拠付ける場合には、特に次に掲げるものを援用することができる。

1. 標準賃料表 (第 560 条 c)

2. 賃料データバンクからの情報 (第 560 条 d)

3. 理由付けに添付される公的に任命されもしくは宣誓した専門家の鑑定書

4. 他の賃貸人の個別の比準可能な住居の相応する対価。この場合には、3戸の住居を提示することをもって足りる。

(3) 適格標準賃料表 (第 560 条 c 第 6 項) が当該住居に関する記載を含んでいる場合には、その標準賃料表のみを援用することができる。適格賃料データバンク (第 560 条第 2 項) が当該住居に関する価格を有しており、かつ標準賃料表が存しない場合には、その賃料データバンクによる情報のみを援用することができる。

(4) 賃料スパンを有する標準賃料表を援用する場合には、請求賃料額がそのスパン内である場合には、それをもって足りる。賃貸人が意思表示をする時点において第 560 条 c 第 3 項を遵守する標準賃料表が存しない場合には、他の標準賃料表、特に、古い賃料表もしくは比準可能な市町村の標準賃料表を用いることができる。」

この規定に対する、専門委員会の提案は、特にない。したがって、以下で述べるのは作業グループの見解である。

草案第 1 項の増額請求の意思表示及び理由付けに関する書面方式の要求は現行法変わりが無い。第 2 項は、根拠付け手段のカタログを列挙したものであるが、比準可能な住居については、自己の住居を挙げることを認めず、他の賃貸人の住居とするのが作業グループの多数意見であったとされる(9)。

草案第 3 項は、賃料増額の理由付けにおける標準賃料表と賃料データバンクからの情報の優位を規定している。作業グループの大多数の意見は、原則として適格標準賃料表に優位性を与えることである。したがって、その作成の要件を厳格にすることによって額の正確性と時間的な適切性を確保しようとしている。また、賃借人が増額請求における適切な賃料に関する情報を獲得できるという点でも、例えば他の賃貸人の 3 戸の住居よりも理由付け手段として、優れている。この規定によって、間接的に、標準賃料表の作成や賃料データバンクの設立を促進しようという意図もあるとされる(10)

草案第 4 項は、現行法の表現を改めたものである。

<注>

(1) 現行の賃料額規制法及び比準賃料方式の詳細については、藤井俊二『現代借家法制

の新たな展開』(成文堂、1997年4月)133頁以下参照。賃料額規制法の翻訳は、稲本洋之助監訳『欧米諸国の借地・借家制度—法令資料編—』((財)日本住宅総合センター、1986年)92頁以下に掲載されている。

(2) Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Mietrechtsvereinfachung", Bericht zur Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts ,1996, S.123. (以下、"Bericht"と引用する)

(3) Expertenkommission Wohnungspolitik, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand, 1995, Tz.5506. (以下、"Prüfstand"と引用する)

(4) Bericht, S.123.

(5) Prüfstand, Tz.5508.

(6) Bericht, S.125

(7) Prüfstand, Tz.5509

(8) Bericht, S.125

(9) Bericht, S.129.

(10) Bericht, S.129.

筆者後記 本稿では、ドイツの賃料法改正動向全般を論じる予定であったが、筆者の不幸により、前半部分しか執筆できなかった。後半部の標準賃料表と賃料データバンクの規定については、次号に掲載される予定である。読者のご海容を請う次第である。

[ふじい しゅんじ]

[山梨学院大学法学部 教授]