

【寄稿 3】

ドイツにおける住居賃料法に関する最近の動向（2・完）

藤井俊二

四 標準賃料表

ドイツでは、賃料の増減額請求手続において標準賃料表を用いることができることについては既に「三」で述べ、現行の標準賃料表については本誌6巻3号において紹介した。

さて、「賃貸借法簡素化法案」では、現行の賃料額規制法が2条の一部において規定しているのに対して、標準賃料表に関する1箇条独立の規定を設け、現行法の不明確であったところを明確化するように配慮した提案がなされている。先ず、これから訳出してみよう。

現行賃料額規制法2条〔この条文の一部は、既に「三」（本誌前号67頁以下）に訳出しており、重複する部分もある〕

「(2)・・・〔賃料増額請求を行う〕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。

(5)標準賃料表に対する要求が存在し、かつ、市町村にとって負担可能な費用を支出することによってその作成が可能である場合には、市町村は、標準賃料表を作成すべきである。標準賃料表の作成に当たって、法律の規定によって最高額が拘束されている賃料は、考慮しない。標準賃料表は、2年ごとに市場の展開に適合するように改訂しなければならない。連邦政府は、連邦参議院の同意を得て、法規命令によって標準賃料表の作成及び改定についてより詳細な内容及び手続に関する規定を定めることができる。標準賃料表及びその改定は、公告しなければならない。」

賃貸借法簡素化法草案560条c〔標準賃料表〕

「(1)標準賃料表は、それを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、または承認した場合には、場所的に通常の比準賃料に関する一覧表である。

(2)標準賃料表は、1市町村の領域、または複数の市町村にわたる領域もしくは市町村の一部の領域について作成することができる。場所的に通常の比準賃料は、中間価格を伴

う一定のスパン〔間隔〕をもって示されなければならない。

(3)標準賃料表は、2年ごとに市場の展開に適合されなければならない。その場合には、住居の賃料の変化または生計費の変化を基礎にすることができる。標準賃料表は、4年ごとに新たに作成されるべきである。

(4)市町村は、標準賃料表作成に対する要求が存在し、かつそのために適切な費用を負担することができる場合には、標準賃料表を作成すべきである。標準賃料表作成の手續は、その重要な点について記録されるものとする。標準賃料表及びその改訂は、公表されるものとする。

(5)連邦政府は、連邦参議院の同意を得て、法規命令によって標準賃料表の作成及び改定の内容及び手續に関する規定を定めることができる。

(6)標準賃料表が一般に承認されている学問上の諸原則に基づいて作成され、または市町村及び賃借人並びに賃借人の利益代表者の協働によって作成され、もしくは承認され、かつ第3項の規定を遵守している場合には（適格標準賃料表）、そこに示されている対価は場所的に通常の比準賃料を再現するものと推定される。」

第1項～5項までは、内容的に現行法の規定と大きな違いはないが、第6項は、全く新しい提案である。

1. 標準賃料表の定義

草案1項の定義は、現行法におけるものと異ならないが、この規定は、標準賃料表を一方の利益代表者だけで作成することができず、双方の利益代表者が協働しなければならないことを明確にすることを目的としている(11)。

原則として、市町村は単独で標準賃料表を作成することができる。これには、第三者機関、例えば研究機関に委託する場合も含められる。

2. 標準賃料表の内容の規制

連邦・州作業グループは、標準賃料表作成に関する内容的規制は、最小限にとどめようと決定した。その結果、現行法には存しない、適用領域に関する第2項が提案されることになった。

標準賃料表の適用領域については、専門委員会では、現行法が適用領域を行政上の市町村で区切ることの不適切さが指摘されていた(12)。すなわち、法律の趣旨からすれば、適用領域を行政上の市町村で空間的に区切るならば、そこに比準可能な住居が存在している一様な居住領域でなければならないはずである。当該市町村が小規模である場合には、比準可能な住居が存在しない場合もある。また、大都市では各街区によって多様な住居領域が存在するから、一様な住居領域が存するとみなすのが困難な場合が生じる。

そこでむしろ、地域的に明確に区別される市場を前提とすべきだとされるのである。各

市町村で標準賃料表を作成しなければならないとすると、小市町村では実際上作成が不可能になる場合もある。問題の核心は、場所的に通常の賃料を確定するために市場を区切ることにあるのではなく、比準可能な賃貸借関係があるか否かであるとされて、専門委員会は、次のような提案をした。

提案：現行賃料額規制法第2条1項1文2号における「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「同様または類似の市場状況の下にある」という文言と替える。

草案560条c第2項の規定は、専門委員会の提案の趣旨を取り入れたものである。すなわち、原則として、標準賃料表は1市町村において作成されるものであるが、複数の市町村共通のもの（例えば、それらの市町村が同一経済圏に属するような場合）や市町村の一部の領域に関する標準賃料表（例えば、市町村の一部が農業地帯であるような場合）の作成も可能としたのである(13)。

3. 標準賃料表の改訂及び新規作成

現行法では、標準賃料表は2年ごとに改訂されるべきであるとする（賃料額規制法2条5項3文）以外に、改定の基準等について特段の定めはない。

草案では、改訂は生計費や統計上の賃料指数に基づいて行うことも、ランダムサンプル抽出法による改訂と並んで可能であるとした。このような方法が可能になったことによって、包括的改訂が可能となった場合には、改訂コストが安くなるであろうとされる。また、標準賃料表が賃料増額の根拠付け手段として優越的効力を有し、また訴訟における効力も考慮すると、旧すぎるものは改訂されるべきであるから、4年ごとに、標準賃料表は新規作成されるべきだともされる(14)。

4. 標準賃料表作成義務

専門委員会は、人口10万人以上の市町村には標準賃料表作成義務を課するように提案していたが(15)、連邦・州作業グループは次のような理由でこれを拒否している(16)。

すなわち、①作成義務を課した場合には、市町村は少なからぬ費用（10～100万マルク、といわれる）を負担しなければならなくなる。②作成義務の履行が賃貸人及び賃借人の利益代表者によって行われてもよいとするならば、市町村はそれらの団体の行為に依存しなければならなくなる。③既に高い割合で標準賃料表を有する人口10万人以上の都市についても作成義務を認めることができない。大都市の周辺の市町村も大都市と同様の賃貸借構造を有している場合があるからである。従って、作成義務を課すについて適切な区分ができないが、しかしいずれにせよ、標準賃料表の作成は促進されるべきだとされている。

5. 適格標準賃料表 qualifizierter Mietspiegel

連邦・州作業グループは、草案6項において「適格標準賃料表」という新たな制度を導入することを提案している。

その第1の要件は、標準賃料表が一般に承認されている学問的（統計学上の）諸原則に基づいて作成されるか、または市町村及び賃貸人団体・賃借人団体が合意して協働して標準賃料表を作成することである。第2の要件は、標準賃料表の時間的現実性である。すなわち、標準賃料表は、作成されてから遅くとも2年後には改訂されていなければならないし、4年後には新規作成されなければならない。

この要件を満たさない標準賃料表は、無効となるのではなく、適格標準賃料表という性質を有しないだけであり、賃料増額の根拠付け手段としての優越性（草案第560条a第3項、本誌前号68頁参照）を失ってしまうのである(17)。

五 賃料データバンク

連邦・州作業グループは、専門委員会では提案のなかった「賃料データバンク Mietdatenbank」について草案第560条dとして次のような規定を提案している。

賃貸借法簡素化法案草案第560条d [賃料データバンク]

「(1)賃料データバンクは、場所的に通常の比準賃料を確定するために、市町村もしくは賃貸人及び賃借人の利益代表者が共同して管理し、または承認し、かつ個別の住居について場所的に通常の賃料を推論させる情報から与えられる賃料の継続的に収集されたファイルである。」

「(2)賃料データバンクは、それが[一般に承認された学問上の諸原則に基づいて作成され、または]市町村及び賃貸人並びに賃借人の利益代表者が共同して管理し、または承認する場合には(適格賃料データバンク qualifizierte Mietdatenbank)、そこに示されている対価は、場所的に通常の比準賃料を再現するものと推定される。」

標準賃料表がスナップショットのようなものだとすると、賃料データバンクは継続的に変化するデータの備蓄であると位置づけられる(18)。

第2項では、「市町村及び賃貸人並びに賃借人の利益代表者が共同して管理し、または承認する」データバンクを「適格データバンク」とし、その他のデータバンクを単純データバンク einfache Mietdatenbank と区別している。適格賃料データバンクは、賃料増額訴訟において推定機能を有するので、他の根拠付け手段よりも優越していることになる(19)。

なお、適格賃料データバンクも「一般に承認された学問上の諸原則に基づいて作成され」たものであることを要するか否かについては、作業グループ内でも争いがあるので、括弧付きとなっている。

作業グループ内の討論では、次のような注目すべき意見があったと「報告書」には記載されている(20)。

つまり、①賃料データバンクのほうがその時事性において標準賃料表よりも明らかに優れている。すなわち、標準賃料表の場合には、データの収集からその公表までに半年から1年を要するからである。さらに②作成費用の面でも賃料データバンクのほうが優れているとされる。なぜなら、賃料データバンクの情報提供に際しては、コストに見合う対価を請求することができるからであるとされる。

六 むすび

以上で、ドイツにおける住居賃貸借における賃料法の改正に関する最近の動向の紹介を終えることにするが、最後に若干感想めいたことを述べてむすびに代えたい。

本項で紹介したように、ドイツの賃料法制は非常に詳細であり、これに対して、わが国の借地借家法が第32条の1箇条しか家賃増減請求の規定を置いていない、賃料法制が無きに等しいわが国とは対照的であることを指摘しておこう。

その中でも、特に、ドイツでは1982年の改正によって賃料増額を容易化しようと試みたが、賃料水準が上がり過ぎたので、それを抑制するために期間スパンを3年から4年に延長して、それを抑制し、さらに賃料増額制限を30%から20%に切り下げていることは注目される(前号66頁参照)。すなわち、近時わが国で主張されている定期借家権論によれば、借家供給の増大のためには賃料増額を抑制してはならないはずであるが、ドイツではなお賃貸住宅が不足しているにも拘わらず、賃料増額請求を抑制しようとしているのである。賃料を契約自由の下に置くことが妥当か否か再考する必要があるであろう。

もう1点注目すべきは、家賃情報の整備である。わが国では、地代家賃情報の整備も殆どなされていないに等しいであろう。これに対して、ドイツでは既に標準賃料表を活用して賃料紛争の簡易・迅速な解決を図っており、今回の簡素化法案では、それをより充実させようとしている。また、賃料データバンクを設けることによって、より適切な賃料情報が提供されるようにつとめている。

ドイツの賃料法制の近時の展開は、法制度の整備を図らずに、判例と鑑定理論に任せて、不透明感をますます強くしているわが国の賃料法制度に反省を迫るものでないであろうか。わが国の法制度は、かつてドイツから多くのものを学んだが、現在もなお学ぶべきものは多いといえる。

<注>

(11) Bericht S.133.

(12) Prüfstand Tz.5506.

(13) Bericht S.133.

(14) Bericht S.134.

(15) Prüfstand Tz.5516.

(16) Bericht S.134.

(17) Bericht S.136.

(18) Bericht S.139.

(19) Bericht S.139.

(20) Bericht S.141.