

## 【寄稿 1】

# ドイツにおける借家法制の大改正

藤井俊二

## I はじめに

ドイツでは、2001年9月1日より新しい賃貸借法〔正式には「賃貸借法の新構成、簡素化及び改正に関する法律（賃貸借改正法）」（BGBl. I vom 25. Juni 2001 S.1149）〕が施行された。連邦議会在1974年12月18日に「居住の社会的安定に関する現行の数多くの規定に分裂している法状態を除去し、これらの諸規定を利害関係者のために理解し易く、明瞭なものにするために統合すべきである」（Franz-Georg Rips/ Norbert Eisenschmid, Neues Mietrecht, 2001, S.15）という決議をしてから約30年が経過して、それが実現したといわれる（Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001. S.2497）。

本改正作業は、実質的には1992年秋の住宅政策専門委員会の設置に始まる。この委員会は、1994年10月に「試験台上の住宅政策」と題する報告書を公表した。その後1994年11月にキリスト教民主同盟 CDU・キリスト教社会同盟 CSU と自民党 FDP が「賃貸借法及び家賃補給金に関する法規制の簡素化」を内容とする連立の合意がなされ、1996年12月にこの合意に基づいて設置された「連邦・作業グループ」の報告書「賃貸借法の簡素化」が公表された（以上2つの報告書の住居賃借権の存続保護に関する部分は、拙著「ドイツにおける住居賃借権の存続保護に関する近時の動向」山梨学院大学法学論集 41号（1999年）38頁以下で紹介している。また、これまでのドイツの賃貸借法改正の経緯についても簡単には、同論文30頁以下参照。）。

1998年10月には、社民党 SPD と 90年連合・緑の党 Bündnis 90/ Die Grünen の連立政権が成立したが、そこでも1996年の連邦・州作業グループの成果に基づいて「賃貸借法の簡素化を実現する」ことが合意された。そして、それが本改正法に結実したのであった。以下、今回の改正の目的とその主要内容を紹介してゆくことにする。

## II 改正の背景

ドイツでは、ドイツ民法典施行時（1900年1月1日）には、借家関係を民法典の規定だけで規制していたのである（この点は、わが国と同様である）。しかし、第1次世界大戦

後の住宅難に直面してから数多くの賃借人保護立法がなされた。しかし、第2次世界大戦後の1950年代中期には住宅建設が順調に進んでいるというので、これらの特別法を廃止しようという試みが行われた。しかし、その後、住宅建設が進まず、また賃料増額請求の紛争や明渡し紛争が増加し、特に高齢借家人が標的にされたので、1970年に住居賃借貸借契約を解約ないし更新拒絶をするには、賃貸人側に正当な利益がなければならないという規定が民法典に導入され、また賃料規制のために「賃料額規制法」が特別法として立法された。さらに多くの特別法が制定され（Beck社が刊行している白表紙の賃貸借法に関する法令集(Mietgesetze Beck-Texte im dtv 5013)でも約30の法令が載せられている）、法律の素人にとっては極めた分かり難いものとなっていた。このような複雑さから賃貸借法を解放することから要請されたのである。これは既に上述したところでもある。

しかしそれだけではなかった。ドイツにおける経済上の外的条件も変化したのである。すなわち、東西ドイツ統一後、旧東ドイツ地区では、空き家が増加し、これに対して旧西ドイツの大都市（例えば、ミュンヘンやフランクフルト。ただし、昨年8月に筆者も参加してデュッセルドルフで行った関西借地借家法研究会の調査では、ドイツ土地・家屋中央連盟付属機関のヨーゼフ・フマール研究所の事務局長ビールフェルト氏によるとベルリンは、供給過多であるということであった（本調査の詳細は、関西借地借家法研究会「借家制度ヨーロッパ調査報告」龍谷大学社会科学研究所年報32号参照。））では住宅に対する需要が供給を上回るようになったのである。このような新たな現象を計算に入れた法改正が要求されるようになったのである。

さらに、エコロジー的視点からの法規制、特にエネルギーの節約を動機付けるような規制も要求されるようになった（Grundmann, NJW S.2497）。

### Ⅲ. 改正の目的

改正の目的は、二つある。その1は、明確さ、理解し易さ及び透明さという意味での賃貸借法の簡素化であり、その2は賃貸借法の近代化である（政府草案の立法理由書 Begründung des Regierungsentwurfs vom 9. November 2000 (Bundestag- Drucksache 14/4553)、本論文では立法理由書を、Birgit Grundmann, Mietrechtsreformgesetz (Beck'sche Gesetzesdokumentationen), 2001より引用する)。

#### 1. 簡素化

改正前は、住居に関する賃貸借を1つの節で規定してはいなかった。すなわち、賃貸借の章の規定は、あらゆる種類の賃貸借に適用されるのである（この点は、わが国の民法も同様である）。特に、ドイツ民法典制定当初は抽象的な規定であったのだが、その後の改

正で数多くの住居に特化された具体的規定が相互関係を顧慮することなく導入され、民法典の規定としての明確さを失ってしまったのである。また、住居賃貸借において重要な賃料額規制法 *Miethöheregelungsgesetz* が特別法で規定され、また賃貸住居が住居所有権付住居〔わが国の区分所有住宅に相当する〕に転換された場合の賃借人保護規定も特別法である社会条項法 *Sozialklauselgesetz* に置かれている。したがって、適用条文を発見すること自体が、極めて困難になっているのでこれを解消する必要があった (*Begründung: Grundmann, Mietrechtsreformgesetz, S.67f.*)。

賃料額規制法及び社会条項法は、民法典に吸収されることとなった。また、民法典における賃貸借の構成を、賃貸借成立からの時の経過にしたがって、次のようにした。

- ①総則（ここで、敷金やバリアフリーに関する規定も置かれる）
- ②賃料（従来の賃料額規制法の規定は、ここに置いて規定される）
- ③賃貸人の法定質権
- ④契約当事者の交替（ここでは、賃借人が死亡した場合の承継権 *Eintrittsrecht* についても規定が置かれる）
- ⑤賃貸借関係の終了（解約告知や定期賃貸借についての規定をここに置く）
- ⑥賃貸住居を住居所有権住居に転換した場合の特則（転換した場合における解約告知の停止期間に関する規定を置く）

## 2. 近代化

賃貸借法改正のもう一つの目的である近代化は、従来の賃貸借法が社会の変化についていけず、現実性を失っていたという観点から、追求されることになった。

近代化の内容を概説すると次のようになる。

①賃借人からする解約告知における告知期間の短縮 ドイツでも高齢化が進み、独居老人が増えている。これらの老人は、老人ホームや養護ホームに入居する場合に、従来の12カ月の告知期間では長すぎて、しばしば賃料の二重払いを余儀なくされたのであった。そこで改正法では、賃借人が解約告知をする場合について、告知期間を短縮したのである。これは、現在の労働界における労働者の流動性の上昇傾向とも合致しているとされる (*Begründung, in Grundmann: Mietrechtsreformgesetz S.77f., Grundmann, NJW S.2498*)。

②住居賃借権の承継権 改正法では、住居賃借権の承継に関して、賃借人の配偶者や家族だけではなく、新たな共同生活形態の増加を考慮に入れた。改正法は、非婚の生活共同体 *nichteheliche Lebensgemeinschaft* は、子どものある・なしあるいは異性か・同性かに関わりなく、古典的生活形態である夫婦及び家族と同様に保護に値することから出発している (*Grundmann, NJW S.2498*)。すなわち、賃借人が死亡した場合に、住居賃借権は、共同の家計を営んでいた生存配偶者だけではなくパートナーも承継できるとしたのである（新

563 条 1 項)。

③バリアフリー 障害者のためにも改正がなされた。すなわち、障害者のために「バリアフリー *Barrierefreiheit*」(新 554 条 a) という表題の条文が設けられたのである。

④環境に対する配慮 改正法は、借借人・貸貸人に環境に配慮した行動をとるように喚起する規定も置いた。すなわち、あらゆる形態のエネルギー節約措置について近代化費用の分担を可能にすることによって、経営費法に置いて経済性の原則を受け入れたこと(新 556 条 3 項、新 560 条 5 項)並びに経営費の消耗もしくは原因に依存する清算義務(新 556 条 a)によってエネルギー節約行動が促進されるであろうとされる(Grundmann, NJW S.2498f.)。

⑤賃料改定手続の近代化 賃料改定方式は比較賃料システム(このシステムの詳細については、拙著『現代借家法制の新たな展開』(成文堂)1997年、133頁以下参照)を採用している。すなわち、貸貸人はその地域で通常の賃料額までの増額を請求することができるのであるが、その際に比較可能な住居3戸の賃料を示すことをもって足りるとされるので(新 558 条 a 2 項 4 号)、比較賃料システムと呼ばれる。また、標準賃料表 *Mietspiegel* の制度が1982年の改正で導入され(詳細は、前掲拙著 135 頁以下参照)、賃料紛争が減少し、また紛争解決も迅速化したので、その効力をより強化した「特別標準賃料表 *qualifizierter Mietspiegel*」(新 558 条 d)が導入された(*Begründung, in Grundmann: Mietrechtsreformgesetz S.71*)。さらに、賃料データベースの制度が新たに導入された(新 558 条 e)。

また、従来も賃料増額については最高限度 *Kappungsgrenze* が規定されていたが、改正によってその限度を従来の 30%から 20%に下げたのである。人口密集地域において賃料増額による社会的苛酷が発生することを回避しようとするものである(Grundmann, NJW S.2499.)。

傾斜家賃 *Staffelmiete* や指数賃料 *Indexmiete* あるいは特別定期賃貸借について定められていた特約期間の制限がなくなった。自己責任のある契約形成を阻害しないためであるといわれる(Grundmann, NJW S.2499.)。

#### IV. 改正の主要な内容

今回の改正は、ドイツ民法典の賃貸借(正確には「使用賃貸借 *Miete*」であるが、ここでは便宜上単に「賃貸借」と訳す。)の章全体にわたる大改正であるが、本稿でそれを網羅的に紹介するのは不可能であるから、以下、主要な内容のみを紹介する。

## 1. 賃料及び経営費Betriebskostenに関する合意

### a. 賃料

賃貸借当事者は、改正法でも、新規賃料を合意によって自由に定めることができる。すなわち、純賃料だけにするか、諸経費込みの賃料にするか、経費の一部を含む賃料にするかは自由だとされる（新 556 条 1 項、2 項）。

従来は、賃料を回帰的に支払うための期間を定めていた場合には、賃料はその期間の最後に支払うこととされていた（旧 551 条）。これに対して、新法では、遅くとも期間の初めの第 3 仕事日までに支払うべきものとした（新 556 条 b）。この規定は、住居及び事業用空間賃貸借の実務において賃料を月極で支払い、支払期限をその月の初めとしている慣行に合わせたものである（Grundmann, NJW S.2499, Lothar Haas, Das neue Mietrecht , 2001. S.164, Blank/ Börstighaus, Neues Mietrecht,2001, S.80）。

### b. 経営費

新 556 条 1 項は、第 2 計算令 27 条に掲げる経営費は賃借人に負担させる合意をすることができるものと定める。新設の規定である。もっとも、第 2 計算令の別表に列挙される経営費の範囲は改正されていない。賃借人の負担を重くするような費用の範囲を拡大する改正は許容されないからだとされる（Grundmann, NJW S.2499）。第 2 計算令別表 3 に列挙される経営費は次のようである。参考のために記しておこう。

- 1) 不動産に対する継続的な公的負担
- 2) 給水費用
- 3) 排水費用
- 4) セントラルヒーティングの費用
- 5) セントラル温水供給費
- 6) セントラルヒーティング及びセントラル温水供給設備に関連する費用
- 7) エレベーター運営費
- 8) 道路清掃及びゴミ回収費
- 9) 家屋清掃及び有害小動物駆除費
- 10) 庭の手入れの費用
- 11) 照明費
- 12) 煙突掃除費
- 13) 物保険費及び責任保険費
- 14) 家屋管理人費
- 15) 共同アンテナの維持費
- 16) 洗濯用機械の維持費
- 17) その他の費用…特に、付属建築物、設備及び施設の費用

実務では、経営費の前払いが慣行となっているが、新 556 条 2 項は、従来と同様に、適切な額についてのみ賃借人の負担とすることができる、と定めている。

しかし、次のような規定が新設されている。すなわち、賃貸人は 1 年毎に清算をしなければならない、清算期日経過後、遅くとも 12 カ月が経過するまでに賃借人に清算の結果を通知しなければならない。この期間経過後は、賃貸人は事後的請求をすることができない (新 556 条 3 項)。

経営費は、居住面積に応じて割り当てられることを原則とする (新 556 条 a 1 項 1 段)。賃借人の利用から生じまたは賃借人を原因とする経営費は、利用や消費を考慮した基準で割り当てられる (同条同項 2 段)。すなわち、給水や廃水の費用、ゴミ回収費、暖房費、温水供給費について規定したものである (Blank/ Börstighaus, a.a.O. S77)。ただし、当事者の合意でこれと異なる基準を約定することもできるが、賃貸人の裁量で割当基準を定めることはできない。紛争の原因となるからである (Grundmann, NJW S.2500)。

## 2. 保証金(敷金)

### a. 敷金(保証金)Kautio

敷金の額は、賃料の月額 3 カ月分を超えてはならないこと、及び賃借人はそれを 3 回に分割して支払うことができることについては改正がない (新 551 条 1 項・2 項。これについては、前掲拙著 148 頁以下参照)。

ただし、敷金の投資方法に関しては改正があった。従来は、3 カ月の告知期間付き貯蓄銀行預金に通常の利率で預けられべきであるとされていたが (旧 550 条 b)、改正によって当事者は投資手段を自由に合意することができるようになった (新 551 条 3 項 2 段)。この規定によって敷金をより高い収益の望めるものに投資することができるようになった。より高い収益が生じた場合には、賃貸借期間中は賃貸人のために敷金を増額させ、賃貸借終了後は、増加した敷金の返還を賃借人は受けることができることになる (同条同項 3 段)。しかし、収益を失う危険も両当事者は負担することにもなる (Grundmann, NJW S.2500)。

### b. バリアフリー

バリアフリーと題する規定 (新 554 条 a) は、保証金に関する新たな規定と位置付けられている。

すなわち、「554 条 a バリアフリー

(1) 賃借人は、正当な利益を有する場合には、賃借物件の障害者に適した利用もしくはそこへの出入りのために必要である建築的変更またはその他の設備設置のための同意を賃貸人に請求することができる。賃貸人は、賃貸物件もしくは賃貸建物に変更を加えずに維持することに対する自己の利益が障害者の利用に適した賃借物件に対する賃借人の利益よりも優越する場合には、同意を拒絶することができる。前段の場合には〔賃貸人の利益が

優越するか否かは)、同一建物に居住する他の賃借人の正当な利益も考慮に入れなければならない。

(2) 賃貸人は、その同意を原状回復のための適切な追加的保証金 *Sicherheit* の提供にかからしめることができる。…

(3) 第1項と異なる賃借人に不利な約定は、無効とする。」(新 554 条 a)

と規定されているのである。

この規定は、賃借人が自己の費用で障害者の利用に適した状態を作り出すことができるようにするものである (Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.68)。

ここでいう保証金 *Sicherheit* は、新 551 条の敷金 *Kaution* とは別のものであり、原状回復にかかる費用の予測額である (Grundmann, NJW S.2500, Klaus Lützenkirchen, Neue Mietrechtspraxis, 2001, S.166)。ただし、賃貸人は、保証金に対する法律上の請求権を有するわけではなく、賃借人が保証金を拒否する場合には、任意に同意を拒絶できるのである (Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.69)。

#### c. 賃貸住居の譲渡と敷金の返還

賃貸住居が譲渡された場合に、従来は、譲受人が敷金の交付を受けた場合または返還義務を引き受けた場合にのみ、譲受人は、敷金返還義務を負った (旧 572 条)。これに対して、改正法では、賃借人は、賃貸借が終了したときは、譲受人に敷金の返還を請求することができる、と定めた (新 566 条 a 第 1 段)。すなわち、賃借人は、何時でも譲受人に対して敷金の返還を請求することができることになったのである (Grundmann, NJW S.2500, Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.129)。さらに、同条は、賃借人が譲受人より敷金の返還を受けることができなかつた場合には、賃貸人〔譲渡人〕に返還を請求することができるとしている (同条 2 段)。この場合には、賃貸人は譲受人との連帯債務者になると解される (Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.129)。

### 3. 賃料改定

#### a. 賃料改定特約—傾斜家賃 *Staffelmiete* と指数賃料 *Indexmiete*

##### 7) 傾斜家賃

傾斜家賃の特約は、改正前と同様に許容されるが、従来、この特約は、10 年に限って認められていたが (その詳細については、前掲拙著 136 頁以下参照)、今回の改正ではこの時間的制限が解消されたのである (新 557 条 a 第 1 項)。この時間的制限の解消について司法省の賃貸借を担当する部局の長である Grundmann は、賃借人保護は害されないという見解である (Grundmann, NJW S.2501)。これに対して、この改正には非常に疑問があるという見解もある (Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.87)。傾斜家賃が、その地域で通常の比較賃料より 20% を超える場合には、超える部分は経済刑法 5 条により無効とされる (Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.87)。

もつとも、賃借人の解約告知権は、傾斜家賃の合意後最長 10 年までしか排除することができない (新 557 条 a 第 3 項)。

#### 1) 指数賃料

契約当事者は、連邦統計局が調査したドイツにおける全私的家計の生活費指数に応じた賃料額を定めるとする特約をすることができる (新 557 条 a 第 1 項)。従来は、賃貸人の解約告知権は、最短 10 年間は排除されていなければならなかったが、改正によってこの規定は廃止された。賃借人保護のためにはこの制限は必要ないからだとされる (Grundmann, NJW S.2501)。むしろ、賃料改定の意思表示をするときは、指数の変更だけでは足りず、改定賃料額または増加する額を書面で示さなければならない (新 557 条 b 第 3 項) とする規定のほうが重要だとされる。すなわち、この規定により賃借人に法的安定性もたらすという利益があり、賃貸人にはそれ程の負担とはならないからである (Grundmann, NJW S.2501, Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.89)。

#### b. 賃料改定手続と標準賃料表

##### 1) 比較賃料システム

比較賃料手続は、政策的には多くの批判があったが、それでも 10 年以上にわたり賃貸借法における法的平和の維持に貢献した、特に、標準賃料表は賃料紛争を減少させたと評価されている (Grundmann, NJW S.2501)。そこで、改正法でも比較賃料システムが維持されることとなった (新 558 条～558 条 e。旧法での比較賃料システムについては、前掲拙著 133 頁以下参照。)

従来の法状態と同様に、賃貸人は、賃料が賃料増額時まで少なくとも 15 カ月間改定されいかなかった場合には、その地域で通常の比較賃料 *ortsübliche Vergleichsmiete* まで賃料を増額するように請求することができる (新 558 条 1 項)。比較賃料とは、同一市町村または比較可能な市町村に存する比較可能な種類、規模、内装、状態及び立地条件の住居について直近 4 年間に於いて合意され、改定された通常の賃料である (新 558 条 2 項)。

賃料増額最高限度 *Kappungsgrenze* の低減は、政治的には論争のあった改正であったようであるが (Grundmann, NJW S.2501)、改正法では、従来 30%であった限度を 20%に下げた (新 558 条 3 項)。すなわち、賃料は 20%分までしか増額できないのである。ただし、1993 年から 1996 年までの経験的調査によると、賃料増額最高限度 *Kappungsgrenze* は多くの場合に増額を拘束するような作用を営んでいず、社会住宅において一定の役割を果たしていたとされている (Grundmann, NJW S.2501)。

##### 1) 賃料増額手続の方式と標準賃料表

賃料増額の方式とその理由付けに関する規定は、改正前と変更はないが、重要な規定なので、以下に示すことにする。

「第 558 条 a 賃料増額の方式とその根拠付け

(1)第 558 条による賃料増額請求は、賃借人に書面によって意思表示され、かつ根拠付けられなければならない。

(2)根拠付けのために、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 558 条 c、第 558 条 d)
2. 賃料データベースからの情報 (第 558 条 e)
3. 公的に任命され、宣誓をした鑑定人の理由を付した鑑定
4. 個別の比較可能な住居の相応する対価；この対価を援用する場合には、3 戸の住居の対価を挙げることをもって足りる。

(3)第 558 条 d 第 2 項の規定を遵守した特別標準賃料表 *qualifizierter Mietspiegel* (第 558 条 d 第 1 項) が当該住居に関する記載を含む場合には、賃貸人は、賃料増額を第 2 項による他の増額根拠付け手段を用いることができるときであっても、その賃料増額請求の書面において特別標準賃料表の記載を示さなければならない。

(4)略

(5)略

新 558 条 a 第 3 項が、当該市町村に特別標準賃料表が存する場合には、賃貸人は当該住居に関する特別賃料表の記載を常に通知しなければならないと強行的に定めたのは注目されることである。立法理由によると、この規定によって賃料増額手続の透明性がより増すであろう。さらに、特別標準賃料表は、従来の標準賃料表よりより高い要件が設定されており、したがって、そこに示されている賃料額は正当性と現実性を担保するものであるとされている (*Begründung: in Birgit, Mietrechtsreformgesetz, S.121f.*)。もっとも、このような強制は、憲法上疑義があるという見解もある (*Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.94*)

特別標準賃料表とは、一般的に承認されている科学的諸原則に基づいて作成され、市町村または賃貸人並びに賃借人の利益代表者に承認された標準賃料表である (新 558 条 d 第 1 項)。さらに、特別標準賃料表は、2 年間隔で市場の発展に適合させることが要求されている (同条 2 項 1 段)。しかし、このことは、普通の標準賃料表 *einfacher Mietspiegel* と異なるものではない (新 558 条 c 第 3 項)。だが、特別標準賃料表の場合には、連邦統計局が調査したドイツの全私的家計の生計費指数の無作為抽出調査またはその変化を基礎とすることができる。さらに、4 年後には特別標準賃料表は、新規に作成されなければならないのである (新 558 条 d 第 2 項 2 段・3 段)。この規定は、次の項に定められる法的効果の前提として特別標準賃料表の現実化を定めたものである。特に 4 年毎に特別標準賃料表を新規作成することは、その質を保証するものであるとされる (*Begründung: in Birgit, Mietrechtsreformgesetz, S.128f.*)。

特別標準賃料表は、その地域における通常の比較賃料を描出するものと推定される (新 558 条 d 第 3 項)。この推定は、反証可能なものである (*Begründung: in Birgit,*

Mietrechtsreformgesetz, S.129)。この規定は、賃料の分野に法的安定性をもたらし、訴訟の回避ないしは迅速化に寄与するであろうことが期待されている (Birgit, NJW S.2501)。

#### c. 賃料データバンク

賃料増額を根拠付ける新たな手段として、賃料データバンクが新設された。賃料データバンクは、その地域で通常の比較賃料を調査するために継続的に行われる賃料の収集である。この収集は、市町村または賃貸人及び賃借人の利益代表者が共同して行い、または共同して承認し、かつ個別の住居についてその地域において通常の比較賃料に対する推論を生じさせる情報について行われる (新 558 条 e)。

立法理由書によると、賃料データバンクの機能は、賃料に関する合意や賃料の改定のために、その地域における通常の賃料に関する認識を得ることができる情報を提供し、またそれを継続して収集し、体系的に処理し及び分析することにあるとされる。さらに、標準賃料表との根本的な相違は、標準賃料表は賃貸住宅市場をスナップ写真的に反映するのに対し、賃料データバンクは、継続的にデータを収集するので、そこで得られるその地域で通常の地域における通常の比較賃料のほうがより高い現実性を得ることになるとされるのである (Begründung: in Birgit, Mietrechtsreformgesetz, S.129f.)。

この制度に対しては、疑問が出されている。すなわち、疑問の 1 は、データがどこから出てくるのか、法律上情報提供義務が定められていないから、明確ではない。またそのデータが代表的なものであるかは、事後的にチェックすることが殆どできない。裁判手続では、完全に透明性を欠いている故に不必要なものだという批判である (Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.105f.)。疑問の 2 は、市町村は、特別標準賃料表を作成することに努めなければならないこと、代表的データを貯蔵し、類型化する必要があることから、当面、賃料データバンクは賃料増額を根拠付ける手段としては非常に限定されたものとしての意味しか有しないと考えられるとされる (Lützenkirchen, a.a.O.S.94)。

しかし、賃料データバンクは新たな制度としては注目すべきものであり、今後賃料改定において賃料データバンクがどのような役割を果たすが観察を続けたいと思う。

#### d. 近代化の分担金

ドイツでは、建物の寿命は約 200 年程度を予定しており、わが国のように頻繁に建替えを行わない。そこで、建物の居住性を高めるために、リニューアル工事 (特に、暖房エネルギーや水の節約のために行われる工事) を行う。これをドイツでは近代化 *Modanisierung* という。近代化は、一般的に共通の利益だと考えられている。なぜならば、住居の状態が改善され、居住の快適性が高まるとともに、環境の負荷も軽くするからである (Grundmann, NJW S.2501)。したがって、改正法は、旧法と同様に、賃貸人はエネルギーと水の節約のための近代化工事のために支出した費用のうちの 11%分だけ年間の賃料額を増額することができる (新 559 条 1 項)。改正前は、暖房エネルギーと水の節約のための近代化費用を賃借人に転嫁することができたが、電気エネルギーはそれに含まれなかったので、改正

法では、「エネルギーの節約」と規定を改正して、電気エネルギーも含まれるようにした(Grundmann, NJW S.2502)。

#### 4. 賃借人が死亡した場合の賃借権の承継

ここでは、ドイツ社会の変化に合わせて重要な改正がなされた。改正前の規定は、社会的実際と民法典の規定の内容とは大きく乖離していた。旧法では、賃借人が死亡した場合には、その生存配偶者または世帯に属していたその他の家族構成員が賃貸借関係を承継することになっていた(旧 569 条 a)。しかし、判例は、非婚の生活共同体 *Lebensgemeinschaft* の増加を背景に非婚の異性の生活共同体のパートナーについては旧 569 条 a 第 2 項の家族構成員の承継権に関する規定を類推適用して承継権を認めていた(vgl. BGH Beschl. vom 13. Januar 1993 BGHZ 121,116)。しかし、同性の生活共同体についてはまだ認めていなかった。そして、この共同体にも承継権を認めるかが、最大の争点であった(Grundmann, a.a.O. S.2502)。改正法は、性別に関係なく全ての生活パートナー *Lebenspartner* に承継権を認めることにしたのである。承継を認めるか否かの基準は、性的な関係がどのようなものであったかではなく、パートナー間に特別に緊密な生活共同体が存在していたか否かである。関係の緊密さに高い要求がされるので、単に同一家計に属していたとか、居住共同体に属していたというだけでは不十分だとされる(Begründung: in Birgit, Mietrechtsreformgesetz, S.139)。

そこで、改正法 563 条 1 項は、「(1) 賃借人と共同の家計を営んでいた配偶者は、賃借人が死亡したときには、賃貸借関係を承継する。生活パートナーについても、また同じ。」と規定して、2001 年 2 月 16 日の生活パートナーシップ法 *Lebenspartnerschaftsgesetz* に基づいて登録されたパートナーは、固有の承継権を有することを明らかにした(Grundmann, NJW S.2502, Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.121)。

賃借人の子の承継権については、同条 2 項 1 段が「(2) 賃借人の子が共同の生計において生活している場合に、賃借人が死亡し、その配偶者が承継しないときは、その子が賃貸借関係を承継する。」と定めて、配偶者が承継を拒絶した場合に、子が賃貸借関係を承継するとした(Grundmann, NJW S.2502, Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.121)。賃借人が、その子と生活パートナーと共同の家計を営んでいた場合には、子と生活パートナーが共同して賃貸借関係を承継することになる(同項 2 段)。すなわち、配偶者は、賃貸借関係の承継について特権を有するが、生活パートナーは、有しないということである(Grundmann, NJW S.2502)。

賃借人と共同の家計を営んでいたその他の家族構成員は、配偶者及び生活パートナーが承継しない場合に、承継する(同項 3 段)。また、賃借人と長期にわたり共同の家計を営んできた者も同様であると規定される(同項 4 段)。最後の規定は、重要である。すなわち、パートナーシップ法による登録がなされていないパートナーについても承継権がある

ことを明確にしたからである。例えば、二人の老齡者が共同体を作っていたような場合に、片方の老人が死亡しても、他方の老齡者は賃借権を承継して居住を継続することができるようになる(Grundmann, NJW S.2502, Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.122)。

#### 5. 賃貸借関係の終了

改正法は、解約告知保護 Kündigungsschutz、すなわち賃借権の存続保護に関しては手を付けなかった。なぜならば、存続保護は歴史的に発展してきた社会的賃貸借法 soziales Mietrecht の本質的構成部分だからであるとされる(Grundmann, NJW S.2502)。

##### a. 通常の解約告知ordentliche Kündigung

期間の定めのない住居賃貸借における通常の解約告知は、従来と同様に、賃貸人に解約告知をするにつき正当な利益がない限り、することができないと定められる(新573条)。ただし、従来、民法(旧564条b)と賃料額規制法(1条1段)に分かれて規定されていたのを民法の同一条文の中に規定したという形式的変更がなされている。重要な規定なので、改正法を訳出しておくことにする。

#### 「573条 賃貸人による通常の解約告知

(1)賃貸人は、賃貸借関係の終了について正当な利益を有するときのみ、解約告知をすることができる。賃料増額を目的とする解約告知はすることができない。

(2)賃貸借関係の終了に対する賃貸人の正当な利益は、特に、次に掲げる場合に存在するものとする。

1. 賃借人がその契約上の義務に自己の責に帰すべき事由によって少なからず違反した場合、

2. 賃貸人が住居としての空間を自己、家族構成員または自己の世帯の構成員のために必要とする場合、または

3. 賃貸人が賃貸借の継続によって土地の適切な経済的利用を妨げられ、これによって著しい損失を被るであろう場合。ただし、住居として他者へ賃貸することによってより高額に賃料を得られることは〔適切な経済的利用とは〕考慮しない。賃貸人は、住居所有権の設定を意図してまたは住居を賃借人に譲与した後に住居所有権を設定するために賃貸空間を譲渡することを援用することはできない。

(3)賃貸人の正当な利益に関する理由は、解約告知書面に示されていなければならない。その他の理由は、それが通知後に生じた場合にのみ、考慮されるものとする。

(4)本条と異なる賃借人に不利な約定は、無効とする。」

ただし、賃貸人側に上述したような正当な利益がある場合でも、「賃貸借の終了が賃貸人の正当な利益と衡量しても賃借人、その家族またはその他の世帯構成員にとって苛酷と

なる場合には、賃借人は、賃貸人に賃貸借関係の継続を請求することができるとする苛酷条項（新 574 条）も、従来通り存在する。したがって、結局、賃貸人からの解約告知を認めるか否かは、賃貸人側の利益と賃借人の利益との比較考量がなされて、決せられることになる。ドイツでは、賃貸人に正当な利益があれば、賃借人側の事情を斟酌せずに、解約が認められるという誤解が存在するので、ここで念を押しておきたいのである。

#### b. 告知期間

解約告知期間については大きな改正があった。従来は、賃貸人も賃借人も賃貸借関係の存続している期間に応じて 12 カ月までの告知期間を遵守して、解約告知をしなければならなかった（旧 565 条）。長期の告知期間は、賃借人保護のために導入されたものであり、告知期間は今後も賃借人保護と結合している必要がある。したがって、賃貸人が解約告知をする場合には、旧法と同様に告知期間は、賃貸借が存続している期間が長期になるにつれて、長くなっている。すなわち、原則として、告知期間は 3 カ月であるが、5 年以上存続しているときは、6 カ月となり、8 年以上存続しているときは、9 カ月となる（新 573 条 c 第 1 項 2 段）。ただし、12 カ月という告知期間は、なくなった。この規定は、賃貸借関係が長く続くと、それに応じてその地域に強く根付き、したがって落ち着いて代替住居を探すには、多くの時間を必要とするという思考によるものである（Begründung: in Birgit, Mietrechtsreformgesetz, S.155）。

これに対して、賃借人が解約告知をする場合には、今日では、長期の告知期間が賃借人保護の対立物になってしまう。すなわち、賃借人が転勤で転居しなければならない場合や高齢になって老人ホームや養護ホームに移転したい場合でも、賃貸人が合意解約に応じてくれなければ、短期間に賃貸借関係から離脱することができなかった。そこで、新法は、賃借人が解約告知をする場合には、賃貸借の存続した期間に関係なく、告知期間を 3 カ月としたのである（新 573 条 c 第 1 項 1 段、Begründung: in Birgit, Mietrechtsreformgesetz, S.155）。

賃貸人による解約告知と賃借人によるそれとの相違は、賃貸人が解約告知をした場合には、賃借人がその意思に反して住居を失うことであり、その逆はないことである（Grundmann, NJW S.2502）。

#### 6. 定期賃貸借 *Zeitmiete*

定期賃貸借の領域の改正は、簡素化の一環と位置付けられる（Grundmann, NJW S.2504）。従来の法律では、定期賃貸借は二種類あった。その 1 は、「単純定期賃貸借 *einfache Zeitmiete*」と称されるものである。これは、期間が満了しても、賃貸人に正当な利益がない場合には、賃借人は賃貸借関係の延長を請求することができるものであった（旧 564 条 c 第 1 項）。また、その 2 は、一定の要件を満たすした場合に成立する「特別定期賃貸借 *qualifizierte Zeitmiete*」である（旧 564 条 c 第 2 項、旧法上の特別定期賃貸借については、

前掲拙著 140 頁以下参照)。この定期賃貸借は、約定期間満了によって賃貸借関係が終了するので、「真の定期賃貸借契約 echter Mietvertrag」とも呼ばれる。このように定期賃貸借が二種類あることは、法律の素人にとっては理解しがたいものであったとされる (Begründung: in Birgit, Mietrechtsreformgesetz, S.161)。

単純定期賃貸借契約を締結したときは、賃貸人にも賃借人にも幾つかの誤解が生じた。すなわち、賃借人は、単純定期賃貸借契約を締結すると、一定期間、賃借人の解約告知権が排除されることを認識していなかった。他方、多くの賃貸人は、単純定期賃貸借契約締結に際して上に述べた賃借人の延長選択権 Option (旧 564 条 c 第 1 項) 及び社会条項〔苛酷条項〕(旧 556 条 b) による賃借人の延長請求権を計算に入れていなかったからである (Grundmann, NJW S.2504)。

改正法では、単純定期賃貸借を廃止することにした。これによって、賃貸人にも賃借人にも、初めから期間の存続及び終了に関して明確になった。すなわち、期間が満了したときに、賃借人は延長選択権や社会条項による明渡保護を援用することができなくなったのであり、特別定期賃貸借だけが定期賃貸借とされるようになったのである。

ここで、注意すべきことは、ドイツでは定期賃貸借は、空き家となった賃貸住宅を賃貸人が意図する利用が始まるまで、賃貸に供させようというものであって、賃貸住宅の新規供給を促進しようとするものではないことである (Begründung: in Birgit, Mietrechtsreformgesetz, S.161)。したがって、改正法においても賃借人の保護のために、特に、解約告知保護〔存続保護〕及び賃料規制を回避するために濫用されないようにするために、定期賃貸借契約は、一定の要件の下でのみ締結できるとすべきだと考えられた (Begründung: in Birgit, Mietrechtsreformgesetz, S.161)。したがって、新「定期賃貸借」に関する規定は次のようになる。

#### 「575 条 定期賃貸借

(1) 期間を定めた賃貸借関係は、賃貸人が賃貸借期間経過後

1. 住居としての空間を自己、その家族又はその世帯の構成員のために利用する意図を有する場合、
  2. 空間を許容される仕方では除去し、または賃貸借関係の継続が著しく困難となるであろう本質的変更もしくは修繕をする意図を有する場合、または
  3. 空間を労務給付義務者に賃貸する意図を有する場合、
- かつ、賃貸人が賃借人に契約締結時に期間を定める理由を書面で通知した場合に、成立させることができる。その他の場合には、賃貸借契約を期間の定めなく締結したものとみなす。

(2) 賃借人は、賃貸人に対して早くとも期間満了の 4 月前に、賃貸人が賃借人に 1 月内に、期間を定めた理由がなお存続しているか否かを通知するように請求することができる。

この通知が遅滞した場合には、賃借人は遅滞した期間分だけ賃貸借関係を延長するよう請求することができる。

(3) 期間を定める理由が遅れて発生した場合には、賃借人は、遅れた期間分だけ賃貸借関係を延長するよう請求することができる。この理由が消滅したばあいには、賃借人は、期間の定めのない賃貸借関係の延長を請求することができる。期間を定める理由の発生及び遅滞の期間に関する立証は、賃貸人に負担させる。

(4) 本条と異なる賃借人に不利な約定は、無効とする。」

改正法では、特別定期賃貸借は5年を超えない期間でなければならないとする旧法の規定(旧564条c第2項1号)を廃止し、期間の制限は行わないこととなった。この点では、契約自由が強化されたことになる(Grundmann, NJW S.2504)。その他の点では、大きな改正はなく、第1項1段1号及び2号は旧法564条c第2項1段の規定に相応するものである。第3号の規定は、従来は社宅 *Werkmietwohnung* ではなかった住居を将来社宅にして賃貸する場合にも、定期賃貸借ができるようにした点では、旧法よりも要件を緩和する改正が行われたことになる(Blank/ Börstighaus, a.a.O. S.156)。

この改正によって、単に期間を定めて賃貸借をしても、上述の要件を満たさない限りは、それは期間の定めのない賃貸借になり、賃貸人は573条2項に列挙する正当な利益がない限り、賃貸借関係の解約告知をすることができないことになるのである。

## V. むすび

ドイツの民法典の立法者は、賃貸借法の社会政策的意義を過小評価していたといわれるが(J. Sonnenschein, *Die Geschichte des Wohnraummietrechts seit 1917, Partner im Gespräch* 49, 1996, S.10)、それでも既に立法当初から「売買は賃貸借を破らず」の原則(旧571条、新566条)を採用して、ヴィーアッカーによるとドイツ民法典に「社会的油の数滴」がもたらされ、「社会法的試みを受け入れようとする姿勢があった」とされる(F. ヴィーアッカー [鈴木禄弥訳]『近世私法史』(創文社)1961年568頁)。この姿勢があったことにより、1960年からの住居賃貸借における解約告知保護〔存続保護〕の規定を特別法から民法典に受け入れ、さらに今回の改正で賃料規制も民法典に受け入れてしまうことになったのである。わが国の民法には専らいわゆる「市民法」的規定のみを置き、社会法的の規制は特別法に委ねるという立法態度とは、対照的なものである。民法典の性格を考えるうえで、大きな問題を提出する改正であったといえることができるであろう。

また、民法典が現代的問題を積極的に解決しようとする姿勢も注目されるべきであろう。すなわち、「バリアフリー」を条文の表題とし、さらには生活パートナーに住居賃借権の

承継を認めるとしたことは、今後のわが国の借家法制及び家族法制にを考える際におおいに考慮すべきことであろう。

最後に、住居の定期賃貸借が「特別賃貸借」に限定されたことも注目すべきであろう。すなわち、住居賃貸借については、期間を定めない賃貸借が原則であり、例外的に「特別定期賃貸借」の要件を満たした賃貸借だけを定期で終了する賃貸借としたのである。住居賃貸借の解約告知保護は、社会的賃貸借法の「本質的構成部分」であり、定期賃貸借が解約告知保護を回避する手段として濫用されないようにするためであることは、上述した。定期借家制度がグローバルスタンダードだという意見もあるが、必ずしもそうではないことをドイツにおける今回の改正は示しているであろうことを指摘しておく。

[ふじいしゅんじ]

[創価大学法学部教授]