

ドイツにおける新賃貸借法の導入と環境保護に対する配慮

太田昌志

はじめに

2013年賃貸借法改正は、様々な観点で賃貸人を優遇するような措置が導入された。それらは大きく分けて、環境保護と脱法的な賃借人への対処の二つを目標としている⁽¹⁾。環境保護のための措置を行うに際して、賃貸人に便宜を図り、一方でその流れで、賃貸住居の明渡請求を容易に行い得るような配慮と、賃料の支払いを確実にするための改正が行われた。借地借家関係を規律する賃貸借法は、戦後の住居難に対処するために重厚な賃借人保護を掲げていたが、現在それらの重厚な賃借人保護をさらにこれからも維持すべきか否か、という疑問が提起されている。その疑問について、2000年前後に、ドイツにおいてもまた我が国においても、定期賃貸借制度の導入と言う形で議論がなされ、賃借人保護の中の重要な部分に大幅な改正が行われた。そして、今現在も賃借人保護をどのような方向に導くべきかの議論が続けられている。とりわけ、解約の手續きと、賃借人に受忍義務を求める際の要件について、現実の賃貸住居市場のあり方や、賃貸目的物の経済的意義を問い直して考えるべきであるという意見が主張されている。この議論の中で語られていることは、賃借人保護によって賃貸人が被る不利益をいつまで正当化し得るのかというものである。経済的に優位にある賃貸人は、賃借人の住居を提供する立場にあるから、ある程度賃借人保護を認める必要がある。しかし、我が国と住居の形態が違うドイツにおいては、家賃を一切支払うことなく、賃貸住居を転々とする、「賃貸住居流浪人」という問題があり、この問題は我が国の賃貸人が被る被害以上のものをドイツの賃貸人に与えている。この問題はもはや、社会的保護立法の範疇で認められるものではないと主張されている⁽²⁾。そのような社会状況の変化に対応が迫られている⁽³⁾。この事態に対応するために、2013年の賃貸借法改正にあたっては、明渡手續の簡素化と、敷金不払いの場合の即時解約（中途解約）が導入されることになった。

その一方で、ドイツにおいて、環境保護に関するさまざまな法改正が行われている。その中のひとつとして、2013年の賃貸借法改正があげられると思われる。今回の賃貸借法改正は、おもに、賃貸住居について環境保護を目指したさまざまな措置を行うに際して、賃

(1) Heinz, W., Mietrechtänderung im Rechtausschuss, NZM, 2012, S.777.

(2) Börstinghaus, U./Eisenschmid, N., Arbeitskommentar Mietrechtsänderungsgesetz, Deutscher Anwalt Verlag, 2013, S. 5. Rdnr. 3. 今回の改正の背景について語られる際に、賃貸借法そのものの現代化の必要性が必ず背景に語られている。

(3) BT-Drucks,17/10485.S.1, 法案の問題提起にあたって賃貸住居市場の現状について統計資料を用いた上で分析し、詳細に議論展開が進められている。

借人が負うべき受忍義務の要件とその範囲が明確化された。一連のエネルギー政策の具体的な形が示されたといえる。ドイツにおける環境意識の高まりは、数十年に及ぶ国民相互の同意に基づいている。とくに環境保護のための賃貸借法改正は、賃借人に受忍義務を負わせるという、これは、環境保護を理由として賃借人保護を弱体化させるとも言い得るような、非常に難しい問題を内包している。賃借人からはかなりの抵抗が予想されていた。そして、ドイツ賃借人連合など、一部の論者からは、改正に対して反対意見が表明された⁽⁴⁾。このような反対意見があるにもかかわらず、今回の改正が行われたのは、環境保護のためのさまざまな措置が、住居の部門ではかなり遅れを取っているという現実を、ドイツ国民が重く受け止めた結果である。しかしながら、環境保護と言っても、賃借人保護をどの程度犠牲にするのか、慎重な配慮が行われていることも事実である⁽⁵⁾。その配慮が結果として、環境保護に疑問を投げかけるものになっているが、厳密に要件を構築し、慎重な扱いを実現しており、結果として今回の賃貸借法改正は、貸借人・賃借人双方の利害を適正に反映していると評価されている⁽⁶⁾。時代背景を考慮するならば、確かに今回の改正に真っ向から反対し、賃借人保護をより重厚なものに変えるような主張は認めにくいかもしれない。借地借家に係る法律を一貫して社会法的性格に基づいて運用してきた我が国と違って、ドイツは過去に幾度も賃貸借法を、賃借人保護を緩和して自由化し、また、社会法的性格を強め、保護を手厚くする作業を繰り返し行い、冷温交互浴にさらすと皮肉を言われることもある状況である⁽⁷⁾。そのような中での今回の2013年改正であるが、内容はかつて無いほど劇的な変化を遂げているように見受けられる。今回本稿においては、賃貸借法改正の全体を俯瞰した後、とくに環境配慮に対して、旧賃貸借法がどのような障害と

-
- (4) Börstinghaus, U., Stellungnahme aus amtlicherlicher Sicht zum Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes, NZM, 2012, S. 698. 概ね改正の方向性については賛成するというが、個別적으로는例えば、困窮条項を用いた賃借人の保護の適用範囲を拡大すべきであると、賃借人保護の本質に係るような点での保護の充実はすべきであるという見解が主張されており、改正の全ての方向性を貸借人に向けるのではないという姿勢が見て取れる。また、Fleindl, H., Das geplante Mietrechtsreformgesetz-Ein Überblick über die wesentlichen Änderungen, NZM, 2012, S.58.によれば、現代化措置の実施に基づいて予想される賃料値上げを理由とする賃借人の経済的困窮については、最早受忍の限度は考慮されず、賃料値上げ手続きの中で調整がはかれるに過ぎなくなっていると、困窮事由を軽視しているのではないかという背景が見える。また、今回の改正に真っ向から反対する Majer, C., Räumungsvollstreckung nach den Plänen zur Mietrechtsänderung. Eine kritische Würdigung. NZM, 2012, S.67. とりわけ、ベルリン式明渡請求の瑕疵を再分析し、たとえ同方法が支配的な地位にあらうとも、問題がないわけではないという指摘をしている。とくに、改正賃貸借法では、賃借人のみならず、現に住居に居住しているものに対して全て明渡請求できることになるのだが、この点について、やはり居住の保護をおろそかにする恐れがあると言う指摘をする。また、安易に賃借人の所有物に先取特権を認めることにも慎重であるべきだと言う。
- (5) Zehelein, K., Das Mietrechtsänderungsgesetz in der gerichtlichen Praxis, WuM, 2013, S.133f. 多くの分析意見が提示されている。
- (6) Blank, H., Auswirkungen der Mietrechtsänderungen auf Kündigungen, S.1. 今回の改正については、単なる貸借人優遇をねらった、解約の簡素化ではなくて、必要な明渡請求を効率を考慮して行わせることが目的とされる。賃貸住居流浪民の除去と言う政策的配慮もあるが、基本的な点で解約手続きそのものを骨抜きにしてしまうような扱いは導入されていないと指摘されている。
- (7) Medicus, D., Schuldrecht II, Besonderer Teil, 10. Auflage, C. H. Beck, 2000, S.133. 賃貸借法改正は惨めな「つきはぎ仕事」と評価されている。しかしながら、社会情勢を考慮して機敏な改正を繰り返しているのではないかと評価できる。改正後の賃貸住居市場の状態を観察しなければ即断できないように思われる。

なっていたのかを中心に分析をすすめていきたいと考えている。旧賃貸借法に対して批判的な立場をとることが多いが、しかしながら、このような批判をしたとしても、賃貸借法の骨子たる賃借人保護、あるいは居住権の保護に対して筆者は、必要であると確信している。ドイツにおいては、核心にある賃借人保護の精神は揺るぐこと無く、そして幾度も行われてきた賃貸借法の改正の経験があったからこそ、旧制度に対する批判を展開し、時代に応じた賃借人保護制度の緩和を行ったとしても、本当に核心となる部分については、変わらずに賃借人保護と居住権の保護を担い続けているように見受けられる。

第1章 ドイツにおける賃貸借法改正法の全体像

(1) 導入

2013年のドイツ賃貸借法改正法は、大きく分けて、環境保護と賃貸人への配慮の二つの目標が掲げられた。

第17期ドイツ連邦議会は、2050年までに環境負荷のかからない住宅・建物を完全に普及させるという目標を設定した。この具体的内容は、建物が消費する第一次エネルギー需要を2050年までに80%削減し、建物について全住宅に対して現在省エネ構造の住宅1%の割合であるがそれを2%まで倍加させることが目標とされる。賃貸借法改正法が、建物の省エネ改善に反応するや否や、建物の環境影響評価に関する2010/31/EU指令によって、国内の省エネに関する諸命令も改正を加えられることになる。

ドイツにおいては、80年代より押し進められている環境保護に配慮したエネルギー政策が、2011年3月11日の我が国における東日本大震災とそれに伴う原子力発電所事故の影響を受けて、一気に加速することになった。一時は延命も検討されていた原子力発電所については、ドイツ国内の原子力発電所の稼働をやめ、風力や太陽光のような再生可能な自然エネルギーへの依存を高め、エネルギー政策を大きく変えようと国内の政策を推し進めている。もともと、国内の電力については、完全自由化が達成され、市民は自由に電力会社を選択でき、環境負荷の少ない電力を購入すれば補助を受けることができるなど、積極的な政策が推し進められている。しかし、このような再生可能エネルギーは、送電などにコストがかかるため、割高と言われ、そのコスト上昇分を国民が等しく分配することについて批判が寄せられているのも事実である。

このような環境配慮という理由付けに加えて、さらに連邦議会は、議案において、そのほかに賃貸借関係をめぐる詐欺とも言う、いわゆる「賃貸住居流浪人」に対抗して、賃貸人に保護を拡張・強化する立法目的を設定した。これは、賃貸人の優遇とその反射的効果たる賃借人保護の軽視につながるという批判が起こりうるが、賃借人保護の本質には何ら変更を加えていないので、今回の改正については、賃貸借関係における、両当事者の利害の調和をはかり、賃貸借法の社会法的性格を軽視すること無く、配慮していると評価されている。

賃貸借法上の賃借人保護から賃貸人を優遇するという立法目的の転換について、連邦議会は極めて迅速な対応をしてきた。2010年秋に法案動議書が提出され、この草案を専門家が議論して、2011年5月に議論の第一段階を踏まえた討議草案が提出された。この討議草案は、連邦内閣府における研究報告が反映される形で、ドイツ賃貸借法学会の緊急総会

に提出され、議論された。この草案の一部が2011年10月15日の公式法律草案に取り入れられた。わずかな手直しをされただけにとどまり、その後、正式な議会草案として立法作業が開始されることになった。第一次法案審議は2012年9月27日に行われた。この審議の内容は、2012年10月15日のドイツ連邦の法務委員会における専門家鑑定意見書にまとめられた。第二、第三法案審議は2012年12月13日に行われた。この議論においては、起草委員会が、様々な変更点と矛盾しないように、細かな変更点について一致させ、協調性をもたせようと努力した様子が窺い知れる。そして、この法案に対して異議が申し立てられたが、連邦議会は2013年2月1日にその異議を棄却した⁽⁸⁾。

(2) 新賃貸借法の構造と内容

賃貸借法改正法の要点は、民法典ならびに手続法上の諸命令に組み込まれている。それに加えて、建物区分所有法、裁判所法、強制執行費用法、弁護士報酬法にわずかながら変更が加えられた。BGB 施行法ならびに ZPO 施行法に、移行に関する規定が加えられた。

第2章 BGBにおける改正

(1) 受忍義務について

BGBにおけるもっとも注目すべき改正点は、建物を現代化する、またはその維持管理行為を行うに際して、特にそれらの措置が環境配慮を目的とするならば、賃借人に受忍義務を認める諸規定が整備されたことである。BGB 第554条は六つの規定を導入した。BGB 第555a条からBGB 第555f条である。これらの詳細な規定の導入によって、賃借人の受忍義務について透明性と見通しが確保されたと見受けられる。

BGB 第555a条は、保存維持行為に際しての賃借人の受忍義務を規定している。保存維持行為を理由として、解約告知できるというBGHの判例を条文化したものと見える。さらに、賃貸人は、賃借人が保存維持行為の結果、負わなければならないなくなった出費を肩代わりしなければならないという旧規定について、BGB 第554条第3項によって引き継がれることになった。賃貸人は賃借人の求めに応じて、そのような費用の前払いをする義務を負わされた。これらと異なる、賃借人に一方的に不利な特約は無効とされる。

BGB 第555b条は、現代化措置の法的定義を画定している。同規定によって、環境配慮を目的とした省エネのための現代化の概念が導入された。それ以上に、賃借人はかくのごとき省エネ化が適法で、環境を持続可能なものにすべく保護するものと認められるならば、受忍義務を負わされることになる。その際に、立法者は例えば、第一次エネルギーの節約を目的とするものや、太陽光発電装置、風力発電、水流発電の設置もこの中に含めようと試みた。結果として限定的なものになったが、賃貸人は所定の措置を行う際に、受忍義務を賃借人に負わせるために、厳格な手続きに従って、規準に基づいた主張（告知）をしなければならなくなっている。

以前と同じく、現代化措置は告知期間を待って解約することができるとBGB 第555c条に規定された。この解約は通常解約で、通常通り一定期間内に定められた内容を告知し

(8) Börstinghaus, U.-Eisenschmid, N., a. a. O. (Fn.2), S.1ff. 2013年賃貸借改正の背景および要旨は同書より引用した。

なければならないものである。省エネ化が認められる限りで、賃貸人は建物に対して行う措置が全て省エネ化のために必要なわけでもなく、部分的に省エネ化と評価できる場合でも解約告知することができる。

賃借人が困窮事由に基づいて異議申し立てをした場合、かくのごとき賃借人の抗弁が一定期間主張できないような除斥期間が認められることになった。賃貸人が現代化措置に基づいて解約告知を行う際に、賃借人は現代化措置を理由とする解約告知が、効力を発する月の月末までに、賃貸人に対して書面によって困窮事由を交付することで、明渡請求に対する抗弁が認められる。BGB 第555 d 条によれば、例外的に賃貸人が賃借人に対して、過失あって明渡猶予期間を守らず、明渡猶予期間内に告知しなかった場合を除いて、原則として、明渡に関する困窮事由は排除されることになる。その一方で、そのような困窮事由の排除に対応して、賃料値上の枠組みにおいては、賃料値上に対する抗弁として困窮事由を主張することが新たに認められるにいたった。これは賃貸借法改正においてよく見受けられる賃貸人と賃借人のバランスの一つである。また、BGB 第555e 条によれば、賃借人は以前のように即時解約（中途解約）も主張することで、その場をしのぐことができる。今後住居の省エネ化が義務づけられ、現代化措置が目前に迫って時間的に余裕がない場合の保存維持行為に関する約定も、以前のように認められている。

(2) 賃料減額手続について

賃貸人が何らかの措置を、省エネ改善を促す目的で行った際、賃借人が賃料減額請求するにあたり、BGB 第536条所定の要件に基づくなら、賃料減額請求が制限される。具体的に新たに、BGB 第536条に1 a 項を導入することで賃貸人が省エネ改善のための措置を行った場合に限り、三ヶ月間は賃料減額請求が排除されることになる。

(3) 敷金

BGB 第551条第2項第3文が、分割敷金支払時期について第二・第三期は、直近のその後の賃料支払い時に同時に到来すると明示した。そのほかに、BGB 第569条第2 a 項が導入され、賃借人が月払い賃料2ヵ月分相当額の敷金滞納をすると、賃貸人に重大な理由に基づく即時解約（中途解約）権が認められるに至った。この中途解約は、賃借人が相当な期間内に敷金滞納分を追完して納付した場合には無効となる。

(4) エネルギー性能契約

連邦議会はエネルギー性能契約を環境保護達成のための要素たる契約と見なしている。エネルギー性能契約は最終エネルギー、第一次エネルギー節約に関して、重要な判断のための枠組みを与えている。エネルギー性能契約をより実効性のあるものとするためには、いわゆるエネルギー供給契約や設備投資契約と並んで居住用のみならず、業務用の経営エネルギー性能契約も必要とされるべきである。エネルギー性能契約の普及を狙い、賃貸人・賃借人間の利害を調整する必要がある。賃貸借関係においては、これを経費としてどのように算出評価し、賃借人に転嫁するか、賃貸人・賃借人間で議論となる。特に高コストなエネルギーを選択した場合、エネルギー性能契約によって受けることができる補助などの恩恵は賃貸人が受け、一方で高コストによる経費の増加を賃借人が負担することにな

り、賃借人の反発が予想される。エネルギー性能契約と経費の関係について、相当と評価されうる装置の置換によって、暖房供給費に変化が生じた場合、賃貸人・賃借人間の利害関係は、熱供給コストがかつての暖房・温水供給に基づく経費を超えないという点に関心が向く。新 BGB 第556c 条の文言は、暖房供給費を賃料にあまり大きな影響を与えないように配慮することを求め、賃貸人とエネルギー性能契約にもとづくエネルギー供給者との間の契約関係を扱うような法令を公布する議会の権限をも認めている。立法の作業過程では、上記法令草案のみが提出された。賃貸人や賃借人およびエネルギー供給者との間の利害は、法令草案において最大限配慮されている。エネルギー性能契約の諸規定は不動産賃貸借のみならず、動産賃貸借にも適用される。

(5) 賃料値上

BGB 第559条により、各地域の比較賃料制に基づく賃料値上について、地域の賃料値上限度額が、3年間に15%以内に引き下げられた。同法には各州の命令制定権限が含まれており、居住の需要が高い地域はこの賃料値上限度額引き下げの対象から除外されることになった。その命令の制定権限の範囲内で、賃料値上限度額の引下げ幅が決定されることが認められた。また、各地域の比較賃料制の定義の中に、省エネタイプの装置・設備に関する配慮が判断基準として入れられた。賃貸人は省エネ化のための現代化措置を行う際の特例として、年間賃料額の算定にあたって、住居の建替、修繕などに支出した費用を、賃料額を規準にその11%まで上乘せして請求できることになった。第一次エネルギーの節約が達成できず、環境保護に資するわけでない措置を行ったに過ぎないなら、この特例は除外される。また、住居の新築にあたっては、賃料値上ができない。

このような賃料値上げが制度として認められても、賃借人保護に対する配慮は依然として行われる。賃貸人の建物使用に関する正当な利益と他の賃借人が有する建物使用に対する正当な利益、ならびに環境保護の要請をもってしても正当化されえないような困窮事由が賃借人にある場合、その困窮事由が故のコスト高を理由に賃料値上げを行うことが難しいと予見される場合に限り、BGB 第559条に従って、賃料値上は排除されることになる。この点では、賃借人保護の度合いは変わらず、このような扱いから、一般的に起こりうるような事情に基づいた、賃貸目的物の交換・配置換えのための規準や、賃貸人側が、信義則上主張すべきではないと評価される規準に基づいた、賃料値上も排除されることになる。賃借人保護という基本構造に大きな変化は無い。

(6) 解約告知期間

賃貸借法改正法は、さらに、BGB 第577a 条を改正した。同規定は、住居の改築や、あとから住居を譲渡する場合の解約告知について定めている。新たに導入された第1a項は、解約告知期間について、賃貸住居が賃借人から組合や多数当事者への譲渡がなされた場合について規定する。これによって、単独の賃借人から複数当事者への譲渡がなされると法律関係が複雑化するのでその問題に対処する、いわゆるミュンヘンモデルという解約の手法が認められることになる。この規定は、住居が賃借人の家族やその構成員に譲渡されるような、身内の間での当事者の交代には適用されない。

(7) 移行規定

基本的に、継続的契約関係の場合、法改正の発効後には、新法を既存の契約関係に適用させていくことになる。賃貸借法改正法はその第2章で、保存維持行為に際しての受忍義務と敷金滞納を理由とする即時解約（中途解約）については特別な配慮が必要なので、移行規定を置いた。新法発効後の賃貸借関係について、旧規定である BGB 第536条や BGB 第554条などを適用すべきである。BGB 第569条第2a項は賃貸借法改正法以前に発生した契約関係には適用すべきではない。

この他に区分所有法や民事訴訟法、ならびに裁判所法、弁護士法などに若干の改正が加えられた。しかしながら、今回の改正での一番の話題は、環境保護に配慮して第一次エネルギー消費量を削減するための省エネ措置を行うに際しての、賃借人の受忍義務と、敷金滞納に基づく即時解約（中途解約）、そして解約告知に基づく明渡手続の簡素化が中心的な話題となるであろう。

以上が2013年の賃貸借法改正の概略である。賃貸人にとって有利と思われるような改正が多い中でも、例えば賃料値上げに関しては、賃貸人による濫用的な主張を警戒しているなど、賃貸人・賃借人双方の利害と環境問題への対処をよく考察して、衡量をはかっていると評価できるように見受けられる。

第3章 省エネ改善のための賃貸借法改正の必要性について

環境保護を目的とした賃貸人の住居への投資を阻害するような諸制度が賃貸借法には存在しており、それらが故に住居部門における環境配慮が進展しないという批判がある。その批判をもとに、賃貸借法の改正の必要性を改めて具体的な問題点から観察していきたい。賃貸借法は2013年の改正以前に、2001年改正などの実績から、現代化されたという評価を得ていたと思われるが、実際は2013年改正ほどのインパクトはなかった。2001年改正の時も、連邦議会はかなり前衛的な改正案を提示して、簡素化と新たな構成を現代化の名の下に実現しようと試みていたのだが、その効果が十分に現れたと言い難い側面もあった。2001年改正から2013年改正まで、立法者は一貫して、賃貸借契約の当事者に対して、契約の形成過程での自己責任を認める余地を広く与えようとしている。これは賃貸借法の有する社会法的な性格を薄めてしまう恐れを持っている。自己責任の余地をどの程度認めるのか、賃借人保護をどこまで確保するのか、その両者の調和が非常に難しい。さらに、2013年改正ではいよいよ、環境保護に対して賃貸借法が特別な顧慮をすることになった⁽⁹⁾。1979年より住宅政策として省エネ改善や環境保護がうたわれてきたが、その具現化された制度がついに導入されることになった。環境保護に配慮することは、政策的には合理的なものである。しかしながら、環境保護という命題のもとで、戦後培われてきた賃借人保護の大枠が崩されると、ドイツ土地建物連盟は改正の議案が提出された時から一貫して否定的な姿勢を保っている。また、ドイツ賃借人連合も、このような環境保護を目指す法律の定式化には誤解と、さらなる慎重な解釈の必要性がある旨を強調している⁽¹⁰⁾。

(9) BT-Drucks, 14/4553, S. 1.

(10) Die Kündigungsfristen in Pressemitteilung des Deutschen Mieterbundes zum ersten Geburtstag des Neuen Mietrechts.

賃貸借法上の規定はその多くが規範としてみると古いと言われている。そしてこの指摘は事実である。2001年の改正は、賃貸借法に改めて通し番号を振ったに過ぎないと言う評価もされている⁽¹¹⁾。たとえば、旧BGB第556条が、BGB第535条第1項第2文というような再編成がなされたにすぎない。そして、文言上の改正は、多くが口語化に留められていた。例えば、賃貸目的物が賃借物、賃料を家賃など、用語の現代化に終始していた。これらは見やすくなるという点以外に大きな評価にはつながっていなかった。これに対して、2013年改正では、住居の省エネ改善など、大きな内容上の変化がもたらされた。住居の省エネ改善を行うことは、国民経済、環境配慮の点から重要な使命であり、かくのごとき改善を行うために、ドイツ国内で、住居に投資や建替え行為をする必要性が、声高に唱えられている。環境保護はもはや譲ることができない常識と見受けられる。このような環境保護を実現するための住居の建替えや、現代化・改装・保存維持行為などを実施するための刺激が必要であるとされる。立法活動を促進するような諸研究には、立法者に法律上も環境保護への配慮を強く求めるような、その重要性を改めて確認させるものが多い⁽¹²⁾。こういった住居を省エネ改善し、環境保護に配慮すべきであるという主張は、2001年の改正よりも遙か前に、住居の暖房が石炭を用いていた頃から唱えられ、将来このようなエネルギー事情を改善しなければならない必要性を、その当時の研究者は認識していたのである。それが今では、賃貸人が住居の省エネ改善を行うために投資をした場合、それを回収するため、年間で賃料を11%程度値上してもかまわないと語られるほどまで議論が進んでいる。これは、環境保護および環境配慮を意識した制度構築が必要であるという常識が定着した現れでもある。

別の観点から言うならば、借地借家をめぐるさまざまな訴訟の中で、賃貸借法が果たす役割を見ると、時代錯誤という指摘が多くなされている。このような批判が、環境保護という大義名分を得てより勢いを持ったように見受けられる⁽¹³⁾。我が国においても、定期賃貸借契約を借地および借家の両方に認めた頃より、借地借家法の正当事由制度が批判の対象とされ、借地借家法が現代社会において果たす役割について議論されている⁽¹⁴⁾。ドイツにおいても、賃貸借法が時代に則していない、すなわち、賃貸借法が想定するような住居難は、今や存在せず、この住居難をコントロールするためにさまざまな制度を擁して、社会的賃貸借法としての基礎を確立し、広範に賃借人保護を保証する必要性がどこまであるのかという疑問が呈されている。このような賃借人保護制度に対する疑問は、実際の市場の動向を見ればすぐに理解できる。ドイツにおいては、住宅統計によれば、2006年にはベルリンだけでも、およそ16万戸の空き家があり、デュッセルドルフ、フランクフルト、シュトゥットガルト、主立ったドイツの都市はかなりの空き家があり、賃借人は自由に移転できる余裕を持っている⁽¹⁵⁾。また、近年ドイツでは社会法的賃貸借法の手厚い保護を逆に

(11) Warnecke, Kai H., Die Notwendigkeit der Modernisierung des Mietrechts am Beispiel energetischer Sanierungen, DWW, 2007, 9, S.282.

(12) BT-Drucks, 14/4553, a. a. O. (Fn.9), S36.

(13) Warnecke, Kai H., a. a. O. (Fn.11), S.282.

(14) 日本私法学会においては、借地借家法の現代的意義について、「不動産賃貸借の現代的課題」という題目のもとで語られた。NBL983号38頁以下。

(15) Angaben der Berliner Bau-Staatssekretarin Hella Dunger-Loeper auf eine Anfrage der FDP im Abgeordnetenhaus.

取るような、「賃貸住居流浪人」といわれる確信的に賃料などを払わずに転居を繰り返す賃借人の存在が問題視され、その点からも賃貸借法による賃借人保護制度と賃貸住居市場の乖離を見て取ることができると言われている。

このような実態を見ると、遅かれ早かれ、賃貸住居を巡る実生活と法律との間の矛盾を取り除く必要性から、賃貸借法を全面的に改正する必要があることが窺い知れる。しかしながら、この点については、賃借人側からの反論や主張を慎重に扱う必要もある。我が国も同じ状況ではあるが、やはり賃貸住居については、賃借人は居住を賃貸借契約に委ねており、一定の保護が必要な状況には変わらないからである。しかしながら、ドイツにおいてはこのような状況を差し置いても、環境保護への意識が高まっている。そして、賃借人を完全に説得するために時間を要していたのでは、環境保護の面で手遅れになるという危惧の声が上がっている⁽¹⁶⁾。環境保護を推し進めるための省エネ改善を可能にするような法律改正は一刻の猶予もないと言う状態である。賃貸借法が賃借人による環境保護のための投資に大きな阻害要因となってしまうのであれば、この点について改善が必要である。

第4章 環境保護のための諸活動にとって阻害となる法条

1, BGB 第536条について

(1) BGB 第536条は賃借人の省エネ改善措置に対する阻害要因となる

省エネ改善のための措置にとって障害となるのが、賃貸物に瑕疵が存在した場合を規定している BGB 第536条である。BGB 第536条は、かつては賃借人保護のために非常に大きな役割を担っていたが、同規定は、賃借人が賃料減額請求を行い、それに賃貸人が対抗して解約告知を行うことを阻害する作用を果たす。賃借人が賃料減額請求を行った際に、賃貸人は解約権を行使できない。賃借人は、かつて住居難の時代にあっては、家屋明渡を狙った賃貸人による不当な解約告知・賃料増額などに対抗するために、同条を援用したが、いまでは、先述の統計によればかえって空家が多く、賃貸住居市場が完全に借手市場となっていることを盾に、賃料減額請求が主張され、賃貸人の側でそれを甘受しなければならず、その結果、賃料収入が減少してしまう。一方住居は賃借人に占拠されたままになるような事態が生じている。このような手続の中で賃貸住居の瑕疵を理由とする賃料減額請求が行われるが、それらの中の、瑕疵に対する解釈について争いが無いわけではない。ドイツ賃借人連合の2005年の統計によると、110万件の法律系争事案のうち、19.8%が賃貸目的物の瑕疵を理由とする賃料にかかる訴訟であると言う。そして、この数値は近年さらに増加傾向にある⁽¹⁷⁾。

このような数値を見ると、不動産市場は戦後の住宅難から完全に脱却しているということができ、空家に関しては、前代未聞の状況であると言わざるを得ない。空家の数以上に、賃貸目的物の瑕疵概念の氾濫ともいえる状況が問題である。賃貸借法上の瑕疵概念が、瑕疵そのものを「供給過多」の状況にさせている。売買契約や請負契約においては、瑕疵概念が BGB 第434条第1項第1文や BGB 第635条第2項第1文の解釈と、取引の通念を考慮して、目的物の性質や特殊性にあわせて調整されている一方で、賃貸借法上は瑕疵概念

(16) Warnecke, Kai H.a. a. O. (Fn.11), S.282.

(17) Warnecke, Kai H.a. a. O. (Fn.11), S.282.

が、状況、瑕疵の及ぼす影響、人的行態など賃借目的物と必ずしも結びつかないものまで含んでしまっている。このような広い意味での瑕疵概念が賃料減額請求の根拠とされ、その重要な意義を担っているので、省エネ改善措置にとって大きな障害となっている。賃貸借契約においては、賃料の支払いと目的物の使用（用益賃貸借の場合には収益）が対価関係に立つのだが、売買契約などその他の権利移転型契約と比べると、「使用」における瑕疵とはどのようなものであるのか、解釈の必要があり、場合によって賃貸人に予期せぬ事態が生じうる。

例えば、判例を一見すると、

- ・隣人が猫に餌付けをし、猫が徘徊することを理由に、15%の賃料減額請求が認められた事例⁽¹⁸⁾。
- ・賃借人の住居近くの街区で道路工事が行われ、その騒音を原因として、15%の賃料減額請求が認められた事例⁽¹⁹⁾。
- ・住居内の他の賃借人が、頻繁ににぎやかな宴会を開くことを理由として、20%の賃料減額請求が認められた事例⁽²⁰⁾。
- ・賃借人が通常は就業していて、不在時に隣人が騒音を立てていることを理由として、20%の賃料減額請求が認められた事例⁽²¹⁾。

(2) 賃借目的物の瑕疵としての省エネ改善措置

このような広範な瑕疵の捉え方をするならば、省エネ改善のための措置は、賃借人の生活に大いなる不便を来すことになるので、立派な瑕疵と言わざるを得ない。省エネ改善措置は広義でのリフォームにあたるので、多くの場合が瑕疵であると言われ、賃料減額請求の根拠とされている。暖房設備の入れ替え、外壁、屋根の断熱化、窓の交換などの作業は全て瑕疵と言わざるを得ない。このような作業は省エネを通じて、環境配慮型の改善措置であるから、賃貸人にとって直接経済負担を低減することもあり、また社会全体に対しても多くの利点をもたらすのであるが、一方で作業中に賃借人に一定の受忍義務を負わせることになるのは事実である。

過去に賃貸住居になんらかの作業を伴うリフォームなどを行った際の判例の中で、際立ったものをあげると以下ようになる。

- ・家屋の外壁に足場を組まれたことと、それに伴って職人がその足場を利用して部屋の前を行き来したことを理由として、賃料30%の減額が認められた事例⁽²²⁾。
- ・建物の改築工事で健康を害されたと主張し、それを理由にして賃料の50%が減額された事例⁽²³⁾。
- ・建物の大規模修繕、暖房設備の設置、温水設備の入れ替え、外壁の工事、部屋の内装

(18) AG Bonn, WuM, 1986, S.212.

(19) LG Dortmund, DWW, 1988, S.283f.

(20) LG Siegen, WuM, 1990, S.17.

(21) AG Regensburg, WuM, 1992, S.476f.

(22) KG Berlin, AZ.8 U 5875/98, GE 2001, S.620f.

(23) AG Weisswasser, WuM, 1994, S.601.

工事などを行ったことを理由に、賃料100%の減額が認められた事例⁽²⁴⁾。

- ・夏期に一時的に暖房器具を取り外したことを理由に、賃料の50%が減額された事例⁽²⁵⁾。

このような判例を目の当たりにすると、賃貸人たる所有者は省エネ改善のための様々な措置を、賃貸借契約存続中に行うなら、賃料減額を甘受することは必須であると理解出来る。私人たる賃貸人は、環境に配慮したリフォームを行う際にその費用として、工事期間中の賃料減収を50%~100%見込まなければならなくなる。本来はその後に省エネ改善が見込まれて、結果として、賃借人も経費を削減できるわけであるから、本末転倒のように見受けられる。いずれにせよ、賃借人に受忍義務を課すことで、使用賃貸借関係における瑕疵の問題は解決されることになる。

(3) 法律によって定められた賃料減額

売買契約や請負契約と賃貸借契約の相違点をあげて、瑕疵を把握し、そこから賃借人が減額事由として瑕疵の存在を主張することは認めるべきではない。このような混同は、現行の法律の下においては、著しい係争の可能性を秘めている。賃借人は賃貸借契約を締結し、賃貸借関係が進行して初めて瑕疵の存在に気がつくわけである。BGBのそのほかの法制度に賃貸借関係を適合させるように法的状況を変更することは、賃貸人が、法律に基づいて省エネ改善を行う際に、その省エネ化を義務づける様々な法律によって不利益を押し付けられる事態を招く。このような帰結は回避しなければならない。

2. BGB 第554条 利益衡量とは環境保護か停滞かどちらを意味するか？

賃貸人にとって旧 BGB 第554条は、決して軽視できないような障害を与える。同規定によれば、賃貸人は省エネ改善のための措置を行うに際してのみ、全ての家屋内に居住する賃借人に受忍義務を課すことができる。同条は現在2013年改正によって、BGB 第555a条として受け継がれることになった。

(1) 環境保護が重要なのではなく、賃借人が重要である。

賃貸人に対して旧 BGB 第554条の利益衡量は困難な問題を与える。第一に、旧 BGB 第554条によると、環境保護が基準ではなく、賃借人の諸事情や利益が、省エネ改善を行うにあたっての基準とされる。以前より、省エネ改善を目的とする設備の置き換えでは、最低限、環境保護を重視するということが肯定されているが、極めて限定的であり、判例学説における支配的見解は、旧 BGB 第554条に基づく賃借人の受忍義務に対して、省エネ改善による環境保護を軽視する傾向にある⁽²⁶⁾。

このような扱いは、賃貸人にとっては、賃貸目的物の建替えなどの現代化を行うに際して、二酸化炭素排出量や環境負荷がどの程度の影響を持つものかと言う判断を予測することが、認めにくいことを示している。建替え措置などが、賃借人の経済状態などの諸事情に基づいて認められるか否か、という点に重点が置かれる。通説によれば、賃借人が現在

(24) Eisenschmid in: Schmitt-Futterer, § 536, Rn.123, S.293.

(25) LG Hamburg, Urteil vom 15.05. 1975., WuM, 1976, S.10.

(26) LG Berlin 65.Zivilkammer, Urteil vom 17.3.2000.,AzÖ65.S.352-99.,MM 2000,S.278.

の経費の額を超えること無く、現代化措置に際して対価的な経済負担を課されない場合に、二酸化炭素排出量削減のための現代化措置に対して受忍義務があると認められるので、結局は賃借人の事情が優先的に考慮され、環境保護は二の次の扱である。こうして旧 BGB 第554条は環境保護を阻害していると言う評価を下される。旧 BGB 第554条の文言を字義通りの解釈をするならば、賃貸人は環境保護を目指した建替え措置などを行うことはできなくなる。よって、現行2013年改正後には、BGB 第555a条として再編成され、そのような問題に対して対処するよう改正された。

(2) 環境保護に対抗することになる賃借人の諸権利

賃貸人にとってはさらに現代化措置にあたって、賃貸人・賃借人双方の事情を利益衡量しなければならないという障害があって、環境保護に配慮した現代化を行うことに躊躇してしまうという現実がある。利益衡量については BGB 第554条第2項第2文によって規範化されていた。同条によって賃貸借法は環境保護に対して越え難い限界を与えてしまっている。賃借人の諸事情と賃貸人の現代化措置の必要性を比較衡量するのであるが、賃借人側の諸事情として顧慮に値すると言われることは、賃借人の健康状態、年齢、賃貸借契約の継続期間、賃借人が学生で卒業試験が迫っているなどの具体的な事情が多い。この他に、建物の状態に手をを入れて改造することに対する異議申し立てがあり、計画されている建物の改装措置によって、建物の構造の性状の変化、具体的には窓を断熱性の高いものに交換する代償としてガラス面積が減少してしまい、採光が難しくなるなど、建築物そのものに由来する事情が語られることもある。さらに、賃借人本人の事情のみならず、BGB 第554条第2項第2文所定の利益衡量には、賃借人の家族や世帯構成員の事情を含めることが多く、さらに難しい状況に追い込まれることになる。多世帯住居は多数の利害関係人を抱えており、多くの人々の利害を考えなければならない。法的安定性を意識して利益衡量を行うために類型化を図ろうとしているが、実際は所有者たる賃貸人が、環境保護に配慮した建替えや改善措置を行おうとすると、その作業を著しく阻害することになっている。賃貸借法所定の解決方法が、賃貸人を苦しめてしまっているのが現実である⁽²⁷⁾。

(3) 賃貸借法上の定義によれば、太陽熱利用装置の設置は省エネ改善措置に該当しない。

BGB 第554条の解釈を巡っては、さらに省エネ改善措置の解釈について、文理解釈上の問題が生じうる⁽²⁸⁾。たとえば、太陽熱利用装置の設置は、一見すると省エネ改善のための措置のように見受けられるのだが、BGB 第554条の解釈にあたっては厳格さが要求されるので、単なる温水供給のみを担うのであれば、省エネ改善にあたるか否か争いがあると言われている⁽²⁹⁾。第一次エネルギーの消費量を抑えることができるかどうかというところ

(27) Warnecke, Kai H.a. a. O. (Fn.11), S.283.

(28) DeutscherAnwaltVerein zur Mietrechtsänderung 2012 Zum RefE für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln. NZM, 2012, S.106. 環境配慮のための現代化という定義について、文理解釈というならば、減額化の要件を一元的に把握しようとしている意図は見受けられるが、環境に配慮しているかどうかという価値観が脱落しているのではないかという問題提起がなされている。

(29) Eisenschmid, Die Energieeinsparung im Sinne der §§ 554,559 BGB, WuM, 2006, S.119.

が、BGB 第554条の解釈運用にあたっては重視されるので、かくのごとき太陽熱を利用することで、第一次エネルギーの消費に置き換えることができるという反発もあるのだが、温水供給設備を運用するにあたっての熱エネルギー消費量を求め、第一次エネルギーを利用しても、太陽熱エネルギーを利用しても、エネルギー消費量が変わらないならば、省エネ改善に該当せず、結果として賃借人がかくのごとき装置の設置のために受忍義務を負わされることは無いという帰結になる⁽³⁰⁾。このような議論は一見すると不合理であるかのような印象を受けるのだが、賃借人の光熱費負担という観点からいうならば、今までは第一次エネルギーの消費にまわされていた出費が、太陽熱によって置き換えられても、設備投資の回収が新たに求められることになるので、実質的な負担が変わらず、賃借人のもとには何ら変化が認められない。まして、高コストなエネルギーを導入することで、不利益が生じるかもしれない。賃貸借法が、賃借人の負担に着目しているからこそこの帰結である。環境保護という観点からいうならば、環境に配慮した再生可能エネルギーの利用と、環境に負荷をかけるエネルギーの利用は区別されるべきである。このような解釈を認める余地がBGB 第554条の文言にはなく、同条の立法の趣旨と目的、意義に照らし合わせると、解釈による解決が非常に難しいのが現状である。よって、太陽熱を利用する装置を設置する際には、BGB 第554条が大きな障害となりうる。現状の解釈では、賃貸人は再生可能エネルギーを利用しようと新たな装置を設置する際に、賃借人に受忍義務が認められないため、当該施行ができない。太陽光パネルの設置は、賃借人に多大な負担を課すような意味を有するわけではない。庭の広い範囲を占有するわけでもなく、日照を遮るわけでもない。設置によって、起こりうる弊害はほとんど予想できないのだが、賃借人の負担を第一に優先するならば、設置が難しいといわざるを得ない⁽³¹⁾。

3、BGB 第559条について 解決不能な問題

住居を改装する際の費用の一部は、賃料値上げの算出の根拠として、賃貸人は賃借人に賃料増額を主張できることになる。BGB 第559条によると、賃貸人が環境を持続可能なものにするための配慮に基づいて、エネルギーおよび水資源の節約に資する建物の現代化を行った場合、住居に投じた費用に応じて、年間10%までの賃料値上げを認めるとある。しかしながら、同条の適用のためには、省エネルギー証明書（エネルギーパス）が必要であるとされる。この証明書の存在は、BGB 第559条に所定の現代化に基づく賃料値上げを行う際に、非常に高度な要求を提示している。賃料値上げの原因となる現代化などの建物に対する措置が機能面で環境保護を実現するものであると説明できなければならない。そもそも、環境保護のためと言いつつも、このような現代化が賃料値上げを認める根拠となりうるのかという疑問に対しては、明確な答えは無く、環境に配慮した様々な政策の多くは、環境保護という声が高まる中で、利害関係のある当事者の主張を全て網羅して、議論を尽くして導入されているものとは限らない。環境保護という目標を据えられたからといって、かくのごとき現代化を理由とする賃料値上げが、法的に全く問題なく、また当事者たちも法的係争を提起していないかといえ、事実とは異なる状況である。現代化を理由とした賃料値上げについて、なぜBGBにて明文で認められ、法的係争にならないという扱

(30) Eisenschmid, N., a. a. O. (Fn.29), S.120.

(31) Warnecke, Kai H., a. a. O. (Fn.11), S.283.

いがなされているのか、その原因は明らかでなく、また現実、当事者間に渦巻く諸問題は複雑になって解決の糸口を探すことが難しいのが現状である。

(1) 現代化を理由とする賃料値上の例外

現代化に基づく賃料値上げは、すでに BGB 第559条以下の要件で認められるとすると、不動産賃貸借の多くは適用を除外される。同条は公的な賃貸住居には適用されない。公的な住居は、住居強制法に基づく費用賃料を支払うだけのものであるから、賃料値上げなどの諸問題は生じない。さらに、BGB 第557a条第2項第2文によると、賃貸借契約上、期間の経過とともに自動で賃料が改定される段階賃料制を約定しているなら、BGB 第559条の適用は排除される。BGB 第559条は、住居に関する賃貸借関係にのみ適用されることも合わせると、業務用賃貸借関係も原則的に除外されることになる。結果として、公的な賃貸住居、段階賃料の特約、業務用賃貸借関係が例外となり、これらの事情の無い居住用賃貸借関係に、BGB 第559条を適用することになる。

(2) 省エネ化のための措置として認められる要件について

BGB 第559条はさまざまな要件をあげている。同条第1項によれば、エネルギーや水資源を持続可能な環境配慮型社会の構築のために、節約することを目的とする現代化や建替えをあげている。しかしながらこのような定義は極めて抽象的であり、解釈によって具体的な展開を待つことになると思われるのだが、判例によっても精緻化されていない。要件として BGB 第559条に真っ向から向き合っている事案は非常に少なく、むしろ逆説的に、省エネ化の費用を借借人に負わせるべきではない場合、除外事例の基準が扱われることが多い。たとえば、先述のように、太陽光パネルや太陽熱エネルギーを活用する機器を備え付けた場合は、選択的にエネルギー源を活用することになり、省エネ化と評価すべきか議論が分かれていたが、学説上の有力な見解は、これも省エネ化として評価すべきであるという。風力発電、太陽光発電、太陽熱利用といった再生可能エネルギーを利用する機器の設置にあたっては、BGB 第559条の所定の要件に含むべきか否か、また、これらのエネルギーを活用した複合型暖房機器の設置でも、BGB 第559条所定の賃料値上げの対象とすべきか議論が分かれている⁽³²⁾。通説はエネルギー消費量のみに着目し、どのようなエネルギーを使用しているのか、再生可能エネルギーの評価といった観点に興味関心を有していない。それどころか借借人の利害を最優先するので、BGB 第559条所定の要件に含むべきでないという見解が支配的である⁽³³⁾。BGB 第559条の所定の要件は、当該措置が経済的な意義を有しているのか否かではなくて、ましてや、環境保護に資するか否かではなく、エネルギーを単に節約しているかどうか、節約のための措置であるか否かに着目するものである。連邦議会は、このような現実に即していない考え方に、当然批判的である⁽³⁴⁾。ドイツにおいては、エネルギー調達是完全に自由化されており、どのようなエネルギーを利用するかは当事者に委ねられている。現代化によってこのような選択的エネルギー活用がもっと促進されるように、議会は考慮しているだろうが、そのような意向は BGB の解釈

(32) Eisenschmid, N.a. a. O. (Fn.29), S.119.

(33) Warnecke, Kai H.a. a. O. (Fn.11), S.284.

(34) Artz in: MünchKomm., § 559, Rn.19, S.1754.

にあたっては反映されていないのが現状である。

(3) 賃料値上に関する告知

賃貸人は賃料の値上に際して、時宜を得た告知を行わなければならない。そしてこの告知が、賃貸人に賃料値上を思いとどまらせる原因になっている。BGB 第559b 条によると、地方公共団体や企業、住宅公団など法人ではない個人の賃貸人は、BGB 第559b 条に所定の書式と型式を満たした賃料値上のための告知を行わなければならない。その方式を遵守しなければ、賃料値上請求は無効とされてしまう。この BGB 第559b 条所定の方式は、書面による告知に際して、値上の原因となる措置やその措置によって何故値上が必要なのかを鑑定するような専門的なものが求められており、そういった情報収集の面で不足なく、賃借人を納得させるデータを用意することは非常に難しく、賃貸人を賃料値上させないように仕向けている。また、賃貸人が、無効とされうる告知によって、賃料値上を強行した場合、賃借人が当該値上賃料の支払いをしたあとでも、過払い分を返還請求することができる。

賃貸人にとっての障害は、賃料値上にあたっての経費の扱いが非常にむずかしい点に存在している。事後的に経費を計算して精算し、前もって計算されていた経費に不足が生じるなら、あとから経費に上乘せをしなければならず、また、経費そのものを賃貸人・賃借人がどのように分担するか、賃料値上にあたって、最初から十分に協議して決定しなければならない。判例は、事情によっては個々の現代化措置が、それぞれ効果を上げている点に着目して、新しい窓に交換したことによる断熱効果、新しいボイラーに交換したことによる省エネ改善などそれぞれの措置が個別的に実施されて、分類されることを求めている⁽³⁵⁾。結局、このような環境保護に資する現代化措置を行うにしても、その費用を賃料値上によって容易に回収できないわけであるから、賃貸人はかなりの貯蓄をしなければならないことになる。例えば、この鑑定で問題となり得るのは、外壁レンガの継ぎ目を新たに断熱効果のある気密性の高いものに変えようとした場合などに代表されるが、レンガの継ぎ目について、環境保護に資すると言う鑑定を行うことは難しいが、環境保護という観点から言うならば、環境保護を目的とした現代化措置に含むべきである。外壁の修理は費用もかさむものであり、また、断熱効果、気密性の確保による省エネ改善も期待されるが、施工そのものに環境保護をうたっているわけではない。鑑定については、使用材料にそもそも提示されているものを使うのだが、しっくいには環境保護に関する鑑定もない。しかしながら、環境保護に資する現代化措置と評価すべきであろう。判例では、環境保護を目的としているわけではない単なる措置によって得られる効果、おそらくは予想される光熱費と、環境保護を意識した措置を行った結果の光熱費の差額を比較検討して、環境保護を目的とするものであるか否かの評価をすべきであると言う⁽³⁶⁾。このような環境保護に資するか否かの鑑定について発生した費用を、各住居ごとに分別して、予定している現代化措置の費用を告知する任務が、賃貸人にはあるとされる。もっとも、その鑑定を審査する費用については、賃借人が負担すべきものであるように思われる⁽³⁷⁾。

(35) Börstinghaus, Schmitt-Futterer, § 559bRn.12. S.1787.

(36) LG Luedenscheid, WuM, 1997, S.438.

(37) Börstinghaus, Schmitt-Futterer, § 559bRn.14. S.1788.

最終的に賃貸人は、経費の清算方法について説明しなければならない。清算方法の提示にあたっては、個別具体的に経費の内訳を詳しく説明することを求められる。このような細かな手続で、賃貸人が現代化措置と賃料値上の実施を思いとどまる制度が用意されているように見受けられる。法律上この点どこまで説明をしなければならないのかという規準は確立されておらず、実務上も極めて乏しい判断材料があるのみである⁽³⁸⁾。どの程度まで説明義務を負わされているのか特定がされていないため、賃貸人は説明義務を果たしていないと言う批判をいつ受けるか分からない状況におかれる。このような法的不確実性を見ると、賃貸人にとって大きな不安要素があると思われる。2006年1月25日のBGHの判決によると、現代化措置にもとづく賃料値上に際して、賃貸人に課す説明義務をかなり高度なものと断じている⁽³⁹⁾。同判決によれば、賃貸人は現代化措置に関する目標を分かり易くスローガンのように表現し、さらに、この措置を行うことによって生ずる経費の差額などを詳しく計算して説明する義務を負わされている。賃借人はこの分かり易く表現されたスローガンをもとに、現代化措置の必要性を判断し、当該建築上の設備がどの程度省エネ改善を実現し、持続可能な社会を構築する環境配慮に資するか否かの判断をすることができるようになっている。このような分かり易い説明を、賃貸人に課して、賃借人の納得を得る努力をせよと言う姿勢でさえ、かなり大きな負担となりうるが、さらに、同判決はそれ以上に一歩進めて、改修部分の新・旧についての暖房効率をしっかりと明示して、違いがあるか否かを証明させるところまでも求めている。実際に同判決は、新・旧の窓の交換によって、どの程度暖房効率に差が生じるかを提示して、賃借人に情報提供しなければならないと言う。同判決によれば、現代化の根拠となる暖房効率について、新しい窓に交換することでかなりの改善が見込まれることを、説得力ある説明を持って賃借人に示さなければならないというのである。しかしながら、この暖房効率という規準は、この10年間それほど重視されているものとは言い難く、さらに、それに加えて、古い窓を廃棄する際の環境負荷についても総合的に判断する必要性が認められている。賃借人の値上に対する理解を徹底する扱いなのであろうが、賃貸人にとって大きな障害となっている事実是否定できないのではないだろうか。

4、BGB 第556条について

省エネ改善のための現代化にとって、最も深刻な障害となりうる賃貸借法の制度がBGB 第556条に定められている。経費の算出に関する特約についての規定である。BGB 第556条によると、全ての経費は賃料の構成要素となり、特段の定めのない時は、賃貸人は賃貸借契約に定められた範囲で、これらの経費を賃借人に転嫁することができる。問題はこの経費の転嫁に際して、暖房費込みの賃料を設定することができるかどうかという点にある。

太陽光エネルギーを利用する装置については、先述のように省エネ改善と云うのか否か評価が分かれてしまうので、このような経費に関する規定によると、賃貸人が太陽光パネルの設置に要した経費を、賃借人に転嫁できなくなる恐れがある。この費用を経費として賃借人に転嫁するにあたっては、あらかじめ賃貸借契約書にその明示が必要であり、将

(38) Börstinghaus, Schmitt-Futterer, § 559bRn.19. S.1790.

(39) BGH, Urteil vom 25.1.2006., VIII ZR 47/05, DWW, 2006, S.114ff.

来見込まれる改善措置についても、あらかじめ当事者で費用分担を合意しておく必要があるとされる。しかし、現実として、そこまで見越して賃貸借契約を作成している場合は少ない。また、このような経費に関する法令である日常経費に関する命令の作成にあたって、立法者はそこまでの経費を射程に収めてはいなかった。よって賃貸人はこの経費を賃借人に転嫁することはできない。また、この経費に関する命令以前の賃貸借契約においては、賃借人が合意した時のみ経費の転嫁が認められると解されている⁽⁴⁰⁾。確かに環境に配慮したエネルギーは、コストの面で送電網の維持などに費用がかかるので、コスト高になる。その結果、環境に配慮したエネルギーを使用することによる補助などの恩恵は、賃貸人が所有者としての地位で得てしまい、賃借人は高いコストだけを負担させられるという反発も、理由のないものではない。

賃借人が複数居住している賃貸住居において、賃貸人が太陽光パネルを設置し、その経費の負担をもとめるならば、居住している全ての賃借人の同意を得なければならず、または全ての賃借人が住居から転出して明渡が完了した後に工事を行うよりほかに手段がないことを意味しており、経費の面でも賃貸人は設備投資を思いとどまる。そして、経費が賃借人に転嫁できないということは、設備投資によって得られる利益を賃借人に分配し、賃貸人はその負担のみを負うということの意味し、決して賃貸人に利益のある扱いはない。太陽光パネルの設置によって再生可能な太陽エネルギーを利用することで、賃貸住居は全体で10%前後の省エネ改善が見込まれるが、この試算によると、10年間にわたって、賃貸人は賃借人の光熱費を負担し続けることになりかねない。このような経費のあり方一つを見ても、賃貸人が現代化を決心できなくなる事情が理解できる。

5、小括

所有者にとっては、省エネ改善に際して、上述のような様々な障害が予想され、結果として省エネ改善を目的とした現代化措置に踏み切ることができなかった。しかしながら、目下議論が進んでいるように、今後このような省エネ改善を目的とした現代化措置が義務化される。政府はすでに2050年にはほとんどの住宅が、省エネ構造を有していることを目指しており、新築住宅については早晩省エネ構造が義務化され、既存の住宅も様々な方策をもって建替えが押し進められることになる。そのような状況下では、賃貸人は法令と賃借人の間で板挟みとなってしまうことが予想される。そこで、今回の改正によって、全ての賃借人に現代化措置のための受忍義務を求めることができるようになった。経費については、賃借人の経済的負担を軽減する設備投資に関しては、賃借人に転嫁できることとなった。しかしながら、再生可能エネルギーを活用する設備を設置することは、このような恩恵にあたらぬという疑問のある扱いを受ける。現代化措置に賃借人が対抗することは予想され、場合によっては賃料収入の50%~100%を失うことも視野に入れなければならない。しかしながら、判例および学説による理論の発展を見て、BGB第559b条への結実を経て、賃借人による最大の抵抗である、住居からの退去は制限される。解約は一見賃借人にとっての脅威と考えられるが、時として賃貸人の賃料収入を奪ってしまうので、賃貸人にとってもリスクある事柄である。最終的にさまざまな調整が上手くいかなければ、

(40) BGH, Urteil vom 20.6.2007., VIII ZR 244/06, WuM, 2007, S.445ff.

賃貸人は省エネ改善のための現代化措置によって発生した経費を引き受けなければならず、厳しい立場に置かれることになる。その厳しさを具体的に列挙するなら、賃貸人は省エネ改善のための現代化措置の費用と並んで、数ヶ月にわたって賃料減収を甘受し、その不足分を補い、多年にわたって転嫁できない経費を負担し続けなければならなくなるということである。

かくのごとき所有者および賃貸人にとって一方的な負担となる様々な扱いは、いかに環境に配慮しているといえども、現代化を思いとどまらせる原因となる。しかしながら、一般的な持ち家では、所有者はこのような障害もなく、自由に省エネ化のための現代化を実施できる。このような持ち家との状況を比較するならば、賃貸住居においても同様に環境配慮のために必要な現代化措置を行うべきであり、そのための法改正を素早く行う必要性があった。今回2013年改正において、それが実現されたことは評価に値するであろう。

具体的に改正を通じて議論となりうる点、換言するなら、よりいっそう進歩させるべき点は、まずBGB第556条について、賃料減額を同条の範疇に置くのではなく、省エネ化のための措置をもって、賃借人のいう瑕疵にはあたらないと断言すべきである。また、BGB第554条については、経済的に「節約」という観点で重要な意味を持っている改善措置にあたっては、一律全てに賃借人は受忍義務を課されるべきである。太陽光パネルの設置は第一次エネルギーに転換するだけで、節約にあたらないという解釈は妥当ではない。BGB第559条は、BGB第557a条、ならびにBGB第557b条第2項第2文の領域まで拡大すべきである。現代化を理由とする賃料値上げに際しての説明義務は、建築家や技術者による簡易な証明書で十分であり、現行法のような、厳密な証明は不要であると解することで、設備投資への追い風とすべきではないか。この点については、確かに現行法の説明義務があまりにも賃貸人にとって重大で、その履行が非常に困難であるという現状はあるが、賃貸借関係において重視される点は、リフォームにあるのか、それとも、賃借人・賃貸人の諸権利なのか、いずれにせよ、賃貸借関係の本質に大きく係る論点であり、よりいっそうの議論が必要であるように思われる。同様にして、経費についても、現行法のような負担について、かなり不安定な要件を課すのではなく、賃貸人からの一方的な意思表示によって、経費の分担を決定できるようにするのが、環境配慮のための現代化では必要であるように思われる。しかしながら、この点もどのような要件にて、分担を決定することが妥当なのか、議論が不足していることは否定できない。ただ、時代の要請は、一刻も早く環境に配慮した持続可能な社会をつくりあげることであり、その点に集中している。このような時代背景の下では、たとえ今まで、重要な社会保護立法であった賃貸借法であっても、素早い変革が求められると予想される⁽⁴¹⁾。

第5章 ドイツにおけるエネルギー政策概観と賃貸借法改正の背景

ドイツ連邦政府は、2010年9月28日に、電力供給体制を大幅に変更して、再生可能エネルギーを主体にすることを決定した。この話題は、我が国における原子力発電所事故と重なるように語られている。しかし議論の経過をたどると、産業界の根強い反発にあり、原

(41) Warnecke, Kai H., a. a. O. (Fn.11), S.285.

発停止時期を12年延長する決定をするなどの妥協も見られた。そのような中で、2011年3月14日にメルケル首相が招集した倫理委員会は、原発を2022年までに全て廃止し、エネルギー転換政策を一気に加速させる法案を次々に成立させる契機となった。この流れの中で、長年にわたって、賃借人を保護するために重要な役割を担っていた賃貸借法が改正されることになった。ドイツにおいては、1974年の省エネ改善のための一連の運動からようやく40年の時を経て、環境配慮のための「受忍」が社会的なコンセンサスとして定着するに至ったのである。今まで見たように、社会保護立法たる賃貸借法の負の側面を強調して、賃貸住居市場を完全に自由競争に委ねようと言う意見は相変わらず強く主張されている。その流れと、環境配慮にもとづいた本改正を同一の線上にあるものと評価してよいのだろうか。

賃貸借法の改正のきっかけとなったエネルギー政策の原則は、環境にやさしく、支払可能な価格で、確実なエネルギー供給を実現し、輸入に依存せず、自国での電力消費を全て自国で供給するというもので、この原則を達成するための目標として、2050年までに温室効果ガスの排出量を、2008年との比較で少なくとも80%削減すること、電力のうち少なくとも80%を再生可能エネルギーによってまかなうこと、エネルギー消費を大幅に削減して、エネルギー効率を上げることなどが目標とされている。この目標は、持続可能な社会の構築を目指したものであり、化石燃料の価格高騰などによって自国の産業および国民生活が打撃を受けることなく、また、数々の技術革新が雇用の拡大と国際競争力を強化することにつながり、代替エネルギーへの転換と高効率なエネルギー使用と言う未来の社会における重要な関心を実現して、ドイツが国際的にもその地位を高め、国民の生活水準の向上を目指すと言う具体的な展望に基づいている⁽⁴²⁾。

このような一連の活動の成果として、ドイツは環境保護先進国としての評価を得ることができた。ドイツ国内で消費される第一次エネルギーのうち、再生可能エネルギーが占める割合は、2011年に11%で、電力消費全体に占める割合は20%だった。それが、2013年には25%まで増加した。これはエネルギー企業への政府支援が行われているからである。再生可能エネルギーの導入促進を目指して、風力発電や太陽光発電などのコストの高い電力を政府が割高な固定価格で買い取って、それを電気料金に上乗せして、消費者の間で広く浅く分担する制度などが構築された。このような思い切った政策によって、再生可能エネルギーの普及率は順調に伸びていると言えるが、やはり、国民全体のコンセンサスを得ることができるかどうか難しいと言う根強い批判もあり、さまざまな抵抗に遭っているということもまた事実である。たとえば、電気料金に広く浅くとはいえ上乗せすることで、負担は消費者に及ぶことになる。また、再生可能エネルギーの多くは風力発電や太陽光発電であるから、発電可能な地域に限定もあり、送電網の維持に非常にコストがかかる。そして、原子力発電からの急激な転換によって、産業自体が停滞するという危険性も叫ばれる。今回この論文で扱った、賃貸借契約におけるエネルギー性能契約の特例も、まさに再生可能エネルギーの普及コストを賃借人に転嫁する制度である。これ以外にも、持続可能な社会の構築のために様々な点で賃借人に受忍義務を課している。なぜ、いまここで住居にこれだけの負担を負わせる事態となっているのか。それは、住居以外のさまざまな産業分野

(42) BT-Drucks, 17/14510. S. 3.

や運輸分野では、かなりの効率化が進められているからである。たとえば、自動車はここ数年で、一気にダウンサイジングされ、燃費を追求した構造に変化し、産業分野でも、合理化が非常にすすんだ。環境規制は企業を強くすると言われているが、まさにその通りの事実となっている。その一方で、住居部門における省エネ改善はまだまだ見通しが立っていない状況である。この住居部門は、当事者が合理化だけでは納得できない、人的な要素の色濃い特殊な考え方が横たわっている。だからこそ、もっとも環境規制が行き届きにくく、また、それに加えて、居住権の重みは軽視できない。その住居において、おもなエネルギー消費原因は、暖房と給湯である。およそ住居のエネルギー消費の75%を占めている。だからこそ、断熱構造の採用と、熱効率の良い装置の設置は、住居部門における省エネ化を実現するにはもっとも重要な関心事である。しかしながら、この論文で議論したように、断熱構造は必ずしも直接の省エネ化改善ではなく、省エネ化改善につながるものであるから、賃借人が受忍義務を追うべきことであるように見受けられるが、要件を厳格に適用するならば、たしかに該当しないと言いうる。この現状をまずは変えなくてはいけない。断熱構造についてもう少し弾力的な運用を進めるべきである。ドイツ政府は、住宅の省エネ性能の向上をねらって、省エネ化改善が見込まれるような、省エネ構造の住居を新築する場合、様々な補助金を与え、政府系の金融機関である KfW の低金利貸し付けを受けることを認める。これらの優遇措置を受けるために必要なのが、エネルギーパスと言うもので、建物のエネルギー消費量を数値化して、証明書として発行を受ける必要がある。今回の賃貸借法改正においても、このエネルギーパスを活用して、賃借人に対して、受忍義務を負わせる仕組みが考案された。ドイツでは、たとえ不利益が見込まれるような事態になったとしても、このような公的な権威ある評価基準が多く存在しているため、先述の国民のコンセンサスが得易いのであろう。賃貸人は賃借人に対して、契約締結前にこのエネルギーパスを提示して、光熱費などの経費が、どの程度見込まれるかを事前に提示する必要がある。エネルギーパスの活用を考えるなら、経費の算出にあたってのトラブルももっと前進して考えることができるのではないと思われる⁽⁴³⁾。このような制度の構築は決して短期的になし得たものではない。ドイツにおいては、環境配慮に対する国民のコンセンサスと同時に、このような制度の作成が並行して行われ、これらの完成には、数十年が経過しているのである。かつては、新エネルギーの代表は原子力であった。核廃棄物の問題さえクリアできれば、原子力は完璧なエネルギーであると考えられていた。しかし、我が国における事故以前に、1986年のチェルノブイリ原子力発電所事故後には、反原発派が国民の半数を数え、徐々に環境意識が芽生え、安易な原子力への依存に批判の声が上がるようになった。その流れが2002年の再生可能エネルギー法作成につながり、最終的には、国民の合意を得て、今日のエネルギー政策につながっているのである。環境配慮にもとづくさまざまな受忍義務を賃借人に負わせることは、一見すると、賃借人保護を軽視するような扱いに見受けられる。しかしながら、ドイツにおける環境保護のあり方、そしてその環境保護を国民全体の意識として定着させてきた議論を観察すると、この2013年改正をもって、単純な自由化と評価するのは拙速であるように見受けられる。さまざまな議論を経て、よ

(43) BT-Drucks, 16/13412. S.1, f. 住居の省エネ化が EU 全体の中でどのように求められているか、住居の省エネ化の推進についての施策があげられ、その中に実際に数値で住居の省エネ割合をはかるべきである旨の指摘がなされている。

うやく形成された環境意識に、賃貸借法も変革を求められているのではないか。

いままでのドイツにおける賃貸借法改正の歴史を見ると、住居市場の変化が必ずしも環境保護といった原因に基づいてもたらされたものではなく、住居難、住居問題の解消とともに、賃貸人側の要望に応える形で導入されてきた。しかしこのような住居市場の趨勢のみを見て行われた改正だからこそ、賃借人保護が緩和されると同時に、賃料値上げをもくろんだ解約権の濫用的行使が問題となったのではないか⁽⁴⁴⁾。今回の2013年改正については、いままでの改正とはやや異なる特徴を備えており、エネルギー政策が環境保護に傾く中での改正であるため、目的がはっきりとしており、その点で効果が上がることが見込まれる。ただし、賃借人保護が若干薄められていることも事実であるから、今後の賃貸住居市場の諸問題について、慎重に観察をし続けることが必要である。

まとめ

以上、ドイツにおける賃貸借法改正を、改正の必要性を強調しながら観察してきた。最後にまとめとして、ドイツにおいては、環境保護に資する措置を行う際に、賃借人に一定の受忍義務を求めることが認められるに至った。そして、同時に賃貸人の賃料収入を確保するために、敷金不払いの場合を債務不履行と評価し、明渡請求を簡略化する改正を行ったが、このような改正を行ったとしても、賃借人保護の本質である、賃貸人が賃貸住居を必要としている正当事由と、賃借人が賃貸住居を必要としている困窮事由を衡量して、賃借人保護をはかるという本質には変化は無く、むしろ、時代の要請に応じて、必要な保護を構築し、賃貸人・賃借人双方の利害を適正に判断する枠組みは、より実効的に運用されることが予想される。この改正の評価は、今後の賃貸住居市場における動向に注意し、我が国における借地借家法のあり方にも考察の一助としたい。

(44) Sonnenschein, J., Geschichte des Wohnraummietrechts seit 1917, PiG Bd.49, S.21.

〔抄 録〕

2013年、ドイツにおいては、賃貸借法改正が改正された。その中で、環境保護に資する措置を行う際に、賃借人に一定の受忍義務を求めることが認められた。そして、同時に賃貸人の賃料収入を確保するために敷金不払いの場合を債務不履行と評価し、明渡請求を簡略化する改正が行われた。この改正を賃貸住居市場の変化を見ながら検討したい。そして、結果として、賃借人保護の本質である、賃貸人が賃貸住居を必要としている正当事由と賃借人が賃貸住居を必要としている困窮事由を衡量して、賃借人保護をはかるという本質には変化は無く、むしろ、時代の要請に応じて、必要な保護を構築し、賃貸人・賃借人双方の利害を適正に判断する枠組みはより実効的に運用されると評価できた。この改正の評価は、さらに今後の賃貸住居市場における動向に注意を必要とするが、我が国における借地借家法のあり方にも考察の一助としたい。