

温暖化対策・環境保護と賃借人保護

Environmental protection and Lessee protection

Chiba University of Commerce Masashi Ota 千葉商科大学 太田昌志

This paper will consider introducing in Japan a system which will encourage lessees to improve their rental housing to make it more environmentally friendly, like in Germany. In Germany, the leasing law was reformed in 2013 to protect the environment. Under the new law, lessees were given a special obligation not to interfere with the environment. It is hoped that such a system will increase the number of environmentally friendly houses in Japan.

環境保護 賃借人保護 受忍義務 再生可能エネルギー

Environmental protection Lessee protection obligation not to interfere renewable energy

1. はじめに

温暖化対策・環境保護と賃借人保護というテーマは、一見すると関わりがないように見える。しかしながら、温暖化対策と環境保護に向けて様々な施策が導入されている中で、不動産賃貸借の分野においてもこれに無関心ではいられない。地球規模で削減が求められている二酸化炭素などの温暖化効果ガスは、自動車、工場、企業などの部門ではかなり削減が進んでいるが、住居の分野ではまだまだ削減の余地を残している。欧州では削減対象の70%が住居部門から排出されているという現状が重く受け止められており、断熱効果の高い環境配慮型住居への切り替えを積極的に進めている。その切り替えに当たって、賃貸住居に居住する賃借人が享受する保護制度が障害になっていると指摘され、環境保護の名の下に、賃借人保護の緩和が進められている。その流れを受けて、ドイツにおいては、2013年に環境保護を主な目的とした賃貸借法改正が行われた。この論文は同改正を観察しつつ、賃借人保護と環境保護の関係を分析することを目的とする。

(1) 賃貸住居における環境配慮の必要性

賃貸住居における環境保護というテーマについて、我が国の民法を専門とする多くの論者は関心が薄いのではないかと。賃貸住居分野の社会的な重要性とそこで環境保護のための施策の重要性は、少なくとも民事

法の分野においては繋がっていないように見受けられる。環境保護のための施策は環境省をはじめとする行政によって主導されており、それは公法の範疇であり、分野の異なる議論と目されているのではないかと。しかしながら賃貸住居分野では、住居に変更を加えるならば、賃借人との利害調整が必須であり、それを受け持つのは借地借家法である。賃貸人が借家を環境に配慮した構造に変更しようと考えた場合、賃借人に不便をかける分について、賃料の減額に応じなければならない。または、こういった改良工事に一切協力しない賃借人がいたとしても、それが信頼関係を破壊したと評価されなければ明渡しを求めることも、契約を解除することも認められない。現在我が国の事情では、再開発をする際に環境に配慮した建物に建て替えることが最も現実的であるが、住居部門において求められている省エネなどの環境対策はそれを上回るもので、既存の住居の改造も必須である。環境保護という社会的な利益のために、賃借人は一方的な受忍を求められ、賃貸人は積極的に環境に配慮した住居を建築する必要がある。これは環境保護の名の下に、賃借人の受忍義務を構成し、賃借人保護を緩和しなければならないという新たな局面を示している。

(2) 賃借人保護制度緩和の背景について

なぜドイツでは環境保護が賃借人保護を緩和するという議論が起きるのか、そして、我が国においては両

者が分断しているのか。ドイツにおいては、賃借人保護は不変ではなかった。貸貸人・賃借人双方の利益代表が議論を重ね、時代の要請に基づいて保護を調整してきた実績がある。住居難の時代には、賃借人保護を手厚く、近年は住居の供給増大や定期賃貸借契約の導入などにより保護を段階的に緩和している。この2013年改正では、環境保護という社会全体の要請が賃借人保護制度に影響を与えることになった。また、賃借人保護制度を濫用し、賃料を支払うことなく居住権を主張し続ける、詐欺的な賃借人の存在も社会問題化している。このような背景は我が国においては見受けられない。我が国では、賃借人保護制度に経済の要請を加味し、立退料制度などによって、弾力的な運用を進めた結果、賃借人保護制度を緩和させる実績がドイツより少ないように見受けられる。そして、このような社会全体の要請と借地借家法制の結びつきもまだまだ議論されていない。

また、賃借人の受忍義務がドイツにおいて第一に取り上げられた背景として、ドイツと我が国において、光熱費の負担に違いがある事も影響がある旨を指摘したい。ドイツにおいては、光熱費を貸貸人がまず一括して支払い、その後精算の上、運営費として賃借人に請求する。よって、貸貸人は賃貸目的物の改良という投下資本に加えて、光熱費の支払いについても利害があると言える。一方我が国では、賃借人が個別に光熱費を支払う。よって、貸貸人の関心も低く、受忍義務が話題の中心とならない。しかしながら、このような方式の違いが、ドイツにおいては受忍義務の構築に繋がり、我が国ではもう一步進めて、賃借人による省エネ構造への改造を請求する必要性に行き着く。

ドイツにおいて、環境保護への要請が賃借人保護に譲歩を迫るほどの重要性を有していることが議論され、制度化された。環境問題への対応は我が国においても軽視できるものではない。我が国ではドイツの議論を踏まえた上で、もう一步進んだ議論をする必要がある。

(3)環境配慮型住居の増加のための試案

環境に配慮した賃貸住居を普及させるために考察できることは、3点あると考える。まずは、2013年の法

改正でドイツ法に規定されたように、貸貸人が賃貸住居を環境に配慮した構造に改良する場合の賃借人の受忍義務を認めることである。これによって改良工事を円滑に進めることができる。

次に、賃借人が省エネ構造ではない賃貸住居を省エネ構造に改造するように貸貸人に請求できるかを考察しなければならない。ドイツにおいては環境基準を達成していない住居は瑕疵ある住居であるという解釈が広まっており、参考にできる。

そして、貸貸人が環境に配慮した改良に全く関心がない場合、賃借人自身が環境に配慮した設備を賃貸住居に設置するように仕向けるべきである。そのためには、現在それほど注目されていない、有益費償還請求権をより手厚く認め、賃借人が積極的に賃貸住居を改良できるような機運を醸成すべきである。

2. 2013年ドイツ賃貸借法改正について

環境保護の名の下に賃借人保護を緩和した、ドイツ賃貸借法2013年改正の背景と概要を紹介する。

(1)ドイツにおけるエネルギー政策の動向について

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電力供給の主体とすることを決定した。その後我が国の東日本大震災と引き続く原発事故が世論を大きく動かした。2011年3月14日メルケル首相が招集した倫理委員会には、原子力発電所を2022年までに全て廃止し、再生可能エネルギーを中心にするエネルギー政策を一気に加速させる契機となった。この流れの中で2013年の賃貸借法改正が議論された。再生可能エネルギーを活用し、ドイツが国際的に省エネ分野でも地位を高め、国民生活水準の向上を目指す壮大な計画が始動した¹⁾。

このような政策の成果として、ドイツは環境保護先進国として評価を得ることになった。ドイツ国内で消費される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%だったが、2013年には全体で25%まで増加した。再生可能エネルギーの普及には国民全体のコンセンサスを得なければならない。再生可能エネルギーをドイツ全体で利用するには、送電網

の維持だけで多額の費用をかけなければならず、消費者の中には不公平感を募らせる者もいた。こういった議論を進め、再生可能エネルギーの普及に努めた。

今回の賃貸借法2013年改正で話題の中心となったのは、再生可能エネルギーなど、環境に配慮した現代化を行うに当たって賃借人に受忍義務を認めることである。この賃借人の受忍義務は、1974年の賃貸住居の供給増大のための改正法において初めて登場した。この1974年改正は、賃借人保護を大幅に減少させて市場原理を賃貸住居市場に導入したものであり、大幅な規制緩和の結果、賃借人による恣意的な解約が乱発し、多くの賃借人が困窮した²⁾。この経験から環境保護への配慮が賃借人保護制度の緩和につながるという反対意見も主張された。今回の2013年ドイツ賃貸借法改正の意義はどこにあるのか。環境保護という社会的な要請が、賃借人保護を緩和し、賃貸借関係に影響を及ぼすという流れを作った点に注目すべきである。その一方で、どういった保護が賃借人に必要であるかを慎重に議論し、賃借人保護を純化させたというべき作用も見取ることができる¹⁾。

(2) 公的証明制度

ドイツ連邦政府は、省エネ構造の住居を新築する場合、様々な優遇措置を推し進めている。このために必要とされるのが、建物のエネルギー消費量を数値化した証明書のエネルギーパスである。2013年改正では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ことになった。丁寧な議論を経て導入された公的な証明書の存在が、当事者をはじめ社会全体のコンセンサスを得るために役立っている。このエネルギーパスは賃借人の説明責任にとって大きな助けになる³⁾。ドイツにおいては、環境配慮に関する国民のコンセンサスを得る努力と並行して、こういった証明制度の重要性を広くアピールし、多大な労力を費やしてようやく諸制度が完成している。

3. ドイツ賃貸借法における賃借人の受忍義務

ドイツ賃貸借法2013年改正において、賃貸住居を現代化、または維持管理行為を行うに際して、その行為

が環境配慮を目的とするならば、賃借人にそれらの行為を行うに際して生ずる不便を受忍する義務が認められた。この受忍義務は、賃借人の居住に大きな制約を課す可能性もあるため、6つの厳格な要件の下で認められる。それらの諸要件がBGB第555a条から第555f条までに明記された。これらの規定によって賃借人の受忍義務が透明化・明確化された。以下に特に注目すべき制度を概観したい²⁾。

①BGB第555b条は、現代化行為について法的に定義する。現代化とは、主に省エネ化と快適性の向上を目的とする住居への変更を総称したもので、同規定により、この論文の主題である環境保護を目的として最終エネルギー消費を持続的に節約する「賃貸住居の現代化」という概念が導入された³⁾。この現代化の一つとして、環境を持続可能なものにするための適な省エネ化という概念も定義された。BGB第555b条は1, 3, 4, 5, 6各号に現代化についての定義をしている。その中で1号に最終エネルギー消費を持続的に節約する省エネ化と定義された。賃借人が、このような現代化行為を行う際に賃借人は受忍義務を負わされることになった。省エネ化について、立法者は第一次エネルギーの節約を目的とするもの、太陽光発電、風力発電、水流発電などの諸装置を設置することと定義する。また、一般的な範囲を超えた過剰な設備投資である贅沢現代化⁴⁾はBGB第555b条による受忍義務の要件に当たらない⁴⁾。環境保護を目的とする装置の設置にあたって、賃借人は厳格な手続に従い、規定通り告知をすれば、賃借人に受忍義務を負わせることができる。

②一方で、BGB第555d条は、賃借人が現代化を理由に解約告知した場合、賃借人は苛酷事由に基づいて抗弁を提出することができる⁵⁾と規定する。賃借人が企図する現代化行為及びそこから予想される環境に対する影響と、当該行為によって賃借人が被る受忍の程度が比較衡量される。同規定は環境保護を盾にとって賃借人に不当な条件を押し付ける行為を回避するための重要な規定であり、環境保護と賃借人保護を調整する。

③現代化後、賃借人から賃料減額請求がなされたとしてもBGB第536条第1a項に基づいて、3ヶ月は賃料減

額が排除されることになった。現代化行為の費用を助けるための措置と言える。

④暖熱供給契約も環境保護のために重要視されており、今回の改正を機にその普及が目指されている。暖熱供給契約は第一次エネルギーを節約するためには最も有効な手段と言われているが、割高なため供給に当たっては各人の利害が衝突する。ドイツのように、賃貸人が光熱費を一括して支払い、のちに賃借人に対して運営費として清算を求める方法では、如何に環境に配慮した暖熱供給契約といえども賃貸人が単独でこれを締結すると、暖熱供給契約によって得られる補助金は賃貸人が取得し、賃借人が割高な光熱費を支払う事態が生ずる。BGB 第 556c 条は、暖熱供給契約によって熱供給のコストがかつての暖房・温水供給契約に基づくコストを越えないように配慮する義務を規定する。

⑤BGB 第 559 条の改正では、賃料値上げ手続きにおいて基準とされる比較賃料制の基準として、省エネタイプの装置・設備が加えられた。賃貸人は現代化行為に際して、特例として賃料額の算定にあたり、住居の建替、修繕などに支出した費用を賃料額の値上げに際してその賃料額の 11% を限度に上乗せして請求できる。環境に配慮した住居に改造した場合にその費用を賃借人に転嫁することになる。しかしながら、賃借人側から賃料値上げに際して苛酷事由が提示された場合はこの限りではない。そしてまた、単なる建て替えやリフォームではなく、環境に配慮した現代化行為でなければならず、その点要件が非常に厳格になっている。

BGB 第 555b 条所定の現代化に際しての賃料値上げは、賃借人が同意するか否かを問わず、賃貸人が増額する権利を有している点に注目すべきである。通常の賃料値上げ手続きは、傾斜家賃、指数賃料などの約定があればそれに従い、それ以外の場合は地域の通常の比較賃料額まで賃料を増額するように賃借人が同意することを求めるので、現代化に基づく賃料値上げについては、賃借人の受忍義務が最も明確に現れている。

4. 我が国における賃借人受忍義務認定の可能性

賃貸人が環境に配慮した省エネ賃貸住居に改造する

際には、賃借人に作業に伴う受忍義務を求めることになる。我が国においても現代化に協力する受忍義務を課すことを考えなければならない。この受忍義務は、民法第 606 条第 2 項の賃借人の意思に反する保存行為の規定を準用することになると考える。環境に配慮した現代化行為が、賃貸目的物の保存行為に等しいと解釈できれば、賃借人に受忍義務を負わせることができる。原則として、民法第 606 条の修繕義務は、賃借人をして賃貸物をその用法に従って使用収益させるのに必要な限度にとどめているというのが判例の理解である⁶⁾。民法第 606 条第 2 項の修繕義務は、民法第 601 条の賃貸人による使用収益させる義務に直結している。同義務によれば、賃貸人は賃貸目的物を賃借人の利用に適した状態で引き渡すことが求められる⁶⁾。同義務には、環境に配慮した現代化を行うことも含まれ、しかも建物の保存維持に関わるほど重要なものであると解釈する必要がある。不動産の利用の形態は時代によって変化する。賃貸人が賃借人のために使用収益させる義務の中身も時代の要請に応じて変化するとはいえないか。例えば、耐震基準に関する議論が参考になる。耐震基準が争点となっている判例において、耐震基準と正当事由の関係が議論されている⁷⁾。これらの事例では、賃貸人が今までの使用収益させる義務に加えて、耐震化を施す義務を認めるなど、新たに必要とされる義務が構築される可能性が示された。環境意識の高まりに伴って、環境に配慮した建物の重要性と必要性が確認され、環境に配慮した構造への現代化行為が、新耐震基準を満たす補強工事や、賃貸目的物の使用収益を継続のために必要な行為と同列に語る必要がある。

5. 賃借人による現代化請求権

受忍義務について考察したが、そもそも、賃貸人が環境保護などに無頓着で現代化行為を行わない場合をどう扱うか考えたい。環境に配慮した省エネ住居への改良を賃借人側からも賃貸人に請求させたいと考える。我が国の借地借家法の中に賃貸住居を改良するための請求権はなく、またドイツにおいても、こういった請求を賃借人に認めないので、慎重な解釈が必要である。

(1)ドイツのエネルギー消費状態の瑕疵概念について

まずは、環境意識が高まっているドイツでの議論を観察したい。ドイツにおいても、環境に配慮した現代化は、あくまで賃貸人の権利であって、賃貸人の義務ではないという規定に忠実な考え方が優勢である⁴⁾。一方で他の規定の準用や解釈を通じて反対する考え方もある。BGB 第 556 条第 3 項に運営費の支払いに当たって経済性の要請にも注意を払う必要がある旨の指摘がなされている。同条にもとづく解釈を通じて、経済性の要請という観点から考察できないかと考えた。

経済性の要請は、運営費の分担に当たって、諸事情を考慮し、信義誠実の原則に照らして正当な額を賃借人に負担させるよう求めるものであり、節約の精神を盛り込むことになっている。そして、それに反して不経済な費用が発生した場合、賃借人は賃貸人に不経済な費用の肩代わりを請求できる。だが、賃借人が環境に配慮した設備を設置するように請求することは認められてない⁵⁾。判例もまた、古いが暖房能力が十分ある装置を現代化するように請求できないと判断した⁶⁾。契約締結時の燃料消費基準を守っているならば、その後燃料消費基準が改定され、より効率の良い装置の設置が望まれるとしても、当該暖房装置が故障していなければ、賃借人は交換を求めることができないという⁸⁾。これらの判例はそれぞれ、いま現在稼働している暖房が十分な機能を備えているにも関わらず、新たに装備を設置するように求めているという事情がある。これらの議論の中で参考にするべき点は、エネルギー消費基準を話題にあげており、具体的なエネルギー消費に着目していることである。旧態のエネルギー消費量とそれに基づいて発生する運営費があまりにも過大で、賃借人を圧迫するならば、信義則に反すると言え、賃借人が自ら現代化をすることを賃貸人が逆に受忍しなければならなくなるという指摘もある⁹⁾。エネルギー消費基準をもとに賃借人の省エネ改良請求を認める余地を示している。

(2)省エネルギー令の影響について

エネルギー消費量の問題を瑕疵と捉えることに消極的な原則論に対して、ドイツにおいては、省エネルギー

令が様々な規制を定めている。その中で省エネルギー令第 3 条は、建物の省エネルギー目標を設定し、同第 9 条は外壁の暖房効率についての基準を定め、同第 10 条はそれらの目標や基準を達成するための設備追加義務を規定している。省エネルギー令に違反した建物の扱いに関する判例や議論をもとに、賃貸人に、賃貸住居を省エネ化する義務が認められるのかを検討したい。学説は省エネルギー令違反について訴訟上の利益を認めるが、賃借人によって、賃貸人が省エネルギー令を遵守するように求める権利は認められないという先述の見解¹⁰⁾と、賃貸目的物の瑕疵と認め、賃貸人に瑕疵修補を求めようという見解が対立している¹¹⁾。省エネ化の請求を認めない見解も、エネルギー消費量が契約で定められた範囲を逸脱するようであれば、賃借人による是正を認めるという。このような状況から、賃借人が賃貸人に対して省エネ化を求める権利は認める余地があると言えるのではないかと。

(3)エネルギー消費状態に関する議論

賃貸人に省エネ化を請求するためには、どのような省エネ基準を満たしているかを明らかにする必要がある。疑問に答える指針となるのは、瑕疵を実際のエネルギー消費量と最新の省エネ基準に基づくあるべき状態との乖離の程度から読み解く考え方である¹²⁾。

賃貸人が実現すべき、あるべきエネルギー消費状態とは、どのようなものであろうか。ドイツにおいては、BGH は、当事者が明文による合意を欠く場合、賃貸人は、賃借人が賃貸目的物の性質に基づいて期待しうる程度のエネルギー消費状態を義務付けられると言う。そしてこの賃貸目的物の性質については、建物の築年数、構成部分の主な材質、設備、賃料額、立地条件などを総合的に判断する。結果として比較しうる建物のエネルギー消費量が目安となる¹³⁾。この判例の考え方をより精査すると、まず時系列に考察する必要がある。①建物が建築時に通用している省エネ基準をそもそも満たしていなかった場合は、建物を建築した所有者＝賃貸人は建物の設備について建築当時通用している基準に基づくエネルギー消費状態を達成する義務がある。これは別の判例においても確認されている¹⁴⁾。

②続いて、建物建築時の基準には合致していたが、当該建物を賃貸した時点で基準を満たしていなかった場合である。このような場合、BGHは原則として建築時の基準を達成していれば、それ以上の義務を負う事はないと言う¹⁵⁾。現在課題となっているのは、既存の住居の省エネ化を進めなければならないと言う事である。契約の解釈から考えるならば、契約当事者による特約を欠く場合、当事者に負わされる義務は、契約締結時の取引の通念である。そうであるならば、賃借人が賃貸借契約を締結するときに期待するエネルギー消費状態は、契約締結時の通念によるのではないか。賃借人は契約締結時の諸基準に建物が合致していると言う合理的な期待を有するためである¹⁶⁾。特段の事情がない限り、賃貸人は賃借人の入居時に然るべきエネルギー消費状態を実現するための改良を行なった上で、それに基づく賃料の算出をして、新たに賃借人に賃借すべきである。

③最後に最も難しい対応を迫られるのは、賃貸目的物が、賃貸借契約締結時には省エネ基準を満たしていたが、建物の劣化や、基準そのものが高く設定し直されて基準に合致しなくなった場合である。このような場合、賃貸目的物のあるべきエネルギー消費状態はどのようなものと理解されるか。まずは、賃借人が取引の通念から見て、契約期間中、省エネルギー令上の諸基準を賃貸人が遵守すると期待している事情が前提とされる。そしてまた、約定通りの状態も変動する。賃貸目的物は法律上の要請に基づいて進化することを求められる。かつては省エネではなく健康に関する諸規制によってこのような変動する基準が議論された¹⁷⁾。それが内容として環境保護に変化した。さらに建築基準法上の規制の強化に対応して、賃借人は賃貸人に対してこれらの諸規制を遵守するように請求できると言う判例もある¹⁸⁾。この事案では賃貸人の安全配慮義務から賃借人の請求を認めた。健康や建物の安全性に関する事例では、強化される基準に賃貸人が応えて、建物を改良することが賃借人にとっては当然のことと予測され、あるべき状態が変動する事は契約関係では取引の通念から見てもなんら不合理な事はない。よって、

この延長線上に省エネルギー令による規制の強化もおかれるのではないか。そうであるならば、賃借人はあるべきエネルギー消費状態を実現するように賃貸人に求めることができる。

建物の損耗によるエネルギー消費状態の悪化はどう位置付けるべきか。例えば、建物が老朽化し、窓の気密が保たれず、保温効果が薄れ、さらに効率の悪い暖房装置が設置されている場合、賃借人が窓の補修と暖房の交換を求めた場合を考察してみる¹⁹⁾。この場合、賃借人は窓の交換を請求できるが、暖房装置が古いといえども、十分に暖房能力を備えているならば、今現在十分に機能している設備をあえて交換させることには消極的である²⁰⁾。しかしながら、暖房装置が完全に不経済であるなら、考察の余地もあろう。賃借人は契約の開始時にかなりの年季の入った装置があれば、いずれ交換されることを予期するであろう。賃貸人が経済性に顧慮をしつつ賃貸建物を管理するであろうと言う合理的な意思解釈によって、交換が適切と評価されるならば、経年損耗による省エネ基準の不遵守についても、賃借人に改良のための請求を認める余地があるのではないか。

ドイツにおける、エネルギー消費状態の悪化と賃貸目的物の瑕疵についての関係を観察した。省エネルギー令と言う法的根拠があれば、賃貸人に対して省エネ化のための改良を求めることができる余地が見受けられた。この基礎には、省エネルギー令を遵守することが賃貸借契約の当事者による合理的な期待であり、それが実現されないことが瑕疵に当たるといふ、瑕疵を主観的に捉える考え方がある。ドイツにおいては、瑕疵概念を契約責任と構成するためこのような帰結がされる。我が国においても債権法改正の中で、瑕疵担保責任を契約責任と理解し、契約適合性のもとで追完を認めることになった。ドイツにおいてエネルギー消費状態を契約に明記しそれをもとに瑕疵と構成する契約責任構成に近づいており、我が国においても同様の議論を進める機運が高まっているのではないかと。

6. 賃借人による改良行為とその償還

賃貸人が現代化に応じない場合、賃借人が自ら改良行為を行う方法を考察しなくてはならない。賃借人が賃貸住居の設備を省エネ化し、改良することを促すように、改良行為で投じた費用を保護する必要がある。ドイツでは積極的に考察されていない。こちらは有益費償還請求権や造作買取請求権の解釈となる。

我が国はこのような環境に配慮した住宅を増加させる議論は、建物の建て替えの話題になる。それは、建物の償却年数が非常に短く²¹⁾、古い建物を使うより、新しく建て替えることを考えがちだからではないか。もう少し建物に価値を見出す工夫が必要ではないか。

賃借人による住宅への投資を促す機能を発揮するのが、有益費償還請求権と造作買取請求権である。両制度とも、現在あまり顧慮されていない。価値の高い不動産ですら価値の下落が激しい現状で、省エネ化を実現するための装置＝動産はさらに厳しい査定がなされる。大量消費型の生活様式が普及し、造作の価値が相対的に下落し、居住様式も個性化し造作の互換性も減少しており、造作買取請求権の社会的有用性は低下してきている²²⁾。しかしながら、賃借人にとって省エネ化のための装置の設置は、自身が支払う光熱費を大幅に減少させる利益がある。また、賃貸人にとっても環境配慮型装置の備え付けは決して損失のあることではない。現代化行為は、建物の使用に客観的便益を与えるので、その改良・付加物について賃貸人が理由なく拒絶するのは適切ではない。この改良行為や付加した物の社会的意義を考察する手法を強調し、賃借人が改良した、または設置したものを明渡時に適切な価格に上乘せするような形でその価値を認め、償還を認めることで、環境に配慮した改良行為を促すことができる。

しかしながら、賃借人が率先して借家を現代化する際に、有益費償還請求権の効力ではやや力不足ではないかと考える。そこで、一つの試案ではあるが、環境に配慮した改良行為や、省エネ型設備の設置に関する有益費は、必要費に準じた扱いをするわけにはいかないか。ドイツにおいては、賃借人の受忍義務の範囲について、現代化と維持管理行為を同じ扱いにしていることが観察できた。有益費ならば、賃貸借関係終了時

に残存価格の認められる範囲でのみ償還されることになるが、これでは動産ならば殆ど目的物の価値は残存しないことになろう。しかしながら、設置後直ちにその費用を償還できる必要費と同じ扱いが出来るならば、賃借人は借家であろうとも投資しようと言う動機付けになるのではないか。もっとも、純粋な必要費ではないので、改良工事後に光熱費を節約できることを理由に、契約期間中賃借人が節約によって得られる利益を控除するなどの方法も考えうる。こう言った扱いの基礎として求められるのが、改良工事を適正に評価する基準である。参考になるのが、中古の住宅を売却するときに参考となる中古住宅性能評価制度である。住宅の価値を適正に評価する方法が基礎になる。

7. 我が国における現代化による家賃値上げについて

賃貸目的物の現代化行為は、その改造に費やした費用を家賃増額請求によって認める可能性を広げると考えられる。賃貸人が借家を環境に配慮した省エネ化のために改良工事をした場合、家賃増額を認めるべきである。家賃増額を認める借地借家法第32条の要件によれば建物の価格と家賃は連動することになる。しかしながら、我が国においては、住宅の耐久性などにより、建物の改良を理由とする賃料値上げは非常に難しい。今まで見たように、環境に配慮した住居の必要性は非常に高まっている。ドイツでは賃借人保護制度に譲歩を迫るほどの意義を有している。そこで、環境に配慮した性能を証明する手段をもっと普及させ、しかもそれが法的にも有効に主張できるように、社会的地位を高める必要があるのではないか。省エネ達成基準を一貫して管理し、裁判などにおいても証拠として提出できるまでの地位にあげる必要がある。賃貸人が環境に配慮した省エネ化のための改良工事を行ったなら、なんらかの方法でそれを証明し、家賃に正しく反映させるための制度構築と、そういった機運の醸成が必要である。改良工事によって獲得される省エネ達成率とそれによって予想される光熱費の節約分を一見して理解できるような対照表を作成し、家賃値上げに当たっては、賃借人が納得できる程度の説明を果たす役割を、

このような基準が担うことになれば理想である。

8. まとめ

環境保護と賃借人保護に関する議論をドイツ賃貸借法2013年改正の動向を中心に観察した。ドイツにおいては、賃借人の受忍義務を認めることで、賃借人保護制度が環境保護を理由に緩和され、両者の調整を慎重に行っている様子を見て取ることができた。また、さらに議論を進めて、環境保護を目的とする改良行為を請求できるか検討した。経済性の原則から、省エネではない設備は賃貸目的物の瑕疵となりうる点の指摘をした。そして、賃貸目的物の価値を適正に評価して、環境に配慮した改良行為を積極的に行うための方策を考察した。これらは、民法の専門家と環境問題に関心を持つ環境法・公法の専門家、そして住宅政策、建築など、この問題に関係する諸分野の専門家が有機的に連携してきた結果なのではないか。この動きはエネルギー消費状態を考察する上での指針となる取引上の通念とはどのようなものかという実際の解釈に大きな影響を与えている²³⁾。我が国においても、このような他分野にまたがる議論と、各分野の専門家による有機的連携、その帰結としての法解釈が求められる。

注

- ¹⁾ Börstinghaus, U., Stellungnahme aus amtlicher Sicht zum Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes, NZM, 2012, S. 698. 改正には概ね賛成であると言う見解が述べられている。しかし、細部にわたっては反対の余地もあると言う。賃借人に配慮した改正の色彩が濃いからこそ、苛酷事由に基づく賃借人の明け渡し猶予を広く認めるように改正すべきであると主張し、バランスを図ろうとする姿勢を読み取ることができる。また、 Fleindl, H., Das geplante Mietrechtsreformgesetz, Ein Überblick über die wesentlichen Änderungen, NZM, 2012, S. 58. は現代化行為の実施によって賃料値上げを認めることは、賃借人を経済的困窮から保護する苛酷事由を没却する恐れがあり、賃料値上げ手続きのみが一人歩きする恐れがあると危険性を指摘する。まさに、この論文のテーマに対する反論である。Majer, C., Räumungsvollstreckung nach den Plänen zur Mietrechtsänderung, Ein kritische Würdigung, NZM, 2012, S. 67. は、賃借人に対して現代化行為に際して明け渡しを強制できる事となる点を、居住権の保護をおろそかにする恐れがあると危険性を指摘する。
- ²⁾ Börstinghaus, U., Eisenschmidt, N., Arbeitskommentar Mietrechtsänderungsgesetz, Deutscher Anwalt Verlag, 2013, S. 1. ff. ドイツの制度の観察については本書を主に用いた。
- ³⁾ 藤井俊二 (2015年) 『ドイツ借家法概説』193頁、信山社。2013年ドイツ賃貸借法改正について言及している本稿の先行研究である。本稿は同書の訳語を参照している。
- ⁴⁾ Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Auflage, 2017, § 555b

Modernisierungsmassnahmen, Rn. 31. によれば、単なる特別に費用のかかる行為 (いわゆる贅沢現代化Luxusmodernisierung) と定義されており、その判断にあたっては、賃借人が予定する行為が既存の状態や他の選択肢と比較してどういった利点を有するかを評価するとある。

⁵⁾ 大審判昭和5年9月30日、新聞3195・14頁。但し、同事件は、賃借人による賃料不払いが先行しており、賃借人が賃料不払いの抗弁として賃借人による修繕義務違反を主張しているの、厳密な意味での賃借人による修繕義務の内容を決定したわけではない点注意を要する。来栖三郎 (1997年) 『契約法』初版第20刷、310頁、有斐閣。

⁶⁾ 最高裁第三小法廷昭和35年10月11日、民集14巻12号2465頁。農地の賃貸借において賃借人が農業委員会に対して得なければならない許可申請に賃借人が協力する義務があることを認めた。

⁷⁾ 例えば、東京地裁平成23年8月10日判決は、耐震基準を満たさない建物を取り壊すことは居住者の安全まもとより、周辺の安全を確保する見地から取り壊しの必要性が高く、賃借人に目的物を必要とする事情がなくとも、立退き料の支払いにより賃借人の不利益が補填され、正当事由が認められると判断している。また、東京地裁平成22年3月17日判決は、耐震強度を得るための補強工事の費用を考慮して、明け渡しに対する賃借人の正当事由を認めるのではなく、賃借人の使用収益が可能となるように補強工事を実施する義務を賃借人に負わせている。そして、東京地裁平成25年12月24日判決は旧耐震基準には合致している既存不適格の建物で、賃借人が耐震基準に合致するような建て替えを計画し賃借人に明け渡しを求めた場合、既存の建物を取り壊す必要性がどの程度あるのかを総合的に考慮して正当事由が認められるか否かを判断すると示した。

参考・引用文献

- ¹⁾ BT-Drucks, 17/14510, S. 3.
- ²⁾ Sonnenschein, J., Geschichte des Wohnraummietrechts seit 1917, PiG, Bd. 49, S. 21.
- ³⁾ BT-Drucks, 16/13412, S. 1.
- ⁴⁾ BGH, Urteil vom 20.7.2005, VIII ZR 253/04, NJW, 2005, S. 2995.
- ⁵⁾ Mahlstedt, T., Modernisierung der Mietwohnung, Nomos, 2014, S. 49. Rdnr. 119. us amtlicher Sicht zum Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes, NZM, 2012, S. 698.
- ⁶⁾ Zehlelein, K., Vermieters Pflicht und Pflichtverletzung im Rahmen des betriebskostenrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebots, NZM, 2014, S. 16.
- ⁷⁾ BGH, Urteil vom 31.10.2007, VIII ZR 261/06.
- ⁸⁾ BGH, Urteil vom 18.12.2013, XI ZR 80/12.
- ⁹⁾ Mahlstedt, T., a.a.O. (4), S. 211, Rdnr. 42.f.
- ¹⁰⁾ Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 11. Aufl. 2013, § 560, Rn. 115.
- ¹¹⁾ Lehmann, A., Energieeinsparung und Gewährleistungsrechte des Mieters, PiG, 95, 2013, S. 44.
- ¹²⁾ Lehmann, A., a.a.O. (10), S. 43.
- ¹³⁾ BGH Urteil vom 07.07.2010, VIII ZR 85/09, NJW, 2010, S. 3088.
- ¹⁴⁾ BGH Urteil vom 17.06.2009, VIII ZR 131/08, WuM, 2009, S. 457.
- ¹⁵⁾ BGH, Urteil vom 26.07.2004, VIII ZR 281/03, NJW, 2004, S. 3174.
- ¹⁶⁾ Lehmann, A., a.a.O. (10), S. 44.
- ¹⁷⁾ BVerfG, Beschluss vom 04.08.1998, 1 BvR 1711-94, NZM, 1999, S. 302.
- ¹⁸⁾ BGH, Urteil vom 16.05.2006, VI ZR 189/05, NJW 2006, S. 2326.
- ¹⁹⁾ Lehmann, A., a.a.O. (10), S. 46.
- ²⁰⁾ BGH Urteil vom 31.10.2007, VIII ZR 261/06, WuM, 2007, S. 700.
- ²¹⁾ 小松幸夫 (2000年) 『住宅の寿命について』(住宅問題研究第16巻第2号) <http://www.f.waseda.jp/ykom/jk/f2000.pdf>
- ²²⁾ 渡辺洋三・原田純孝 (1989年) 『借家法第5条』幾代通・広中俊雄編『新版注釈民法(15) 債権(6)』752頁、有斐閣。
- ²³⁾ Lehmann, A., a.a.O. (10), S. 47.