

〈指定研究〉

「借地借家法の総合研究」

ヨーロッパ借家法の現状

— ドイツ・フランス・イギリス聞き取り調査 —

牛尾 洋也 (龍谷大学 III 1 担当〔以下同じ〕)	上 谷 均 (広島修道大学 II 2)
滝川あおい (司法書士、大阪大学大学院 IV 1)	橋 本 恭 宏 (明治大学 IV 2)
藤 井 俊 二 (創価大学 II 1)	藤 本 亮 (活水女子短期大学 IV 3)
松 井 宏 興 (関西学院大学 III 3)	松 野 友 芳 (尾道大学 III 2)
吉 岡 祥 充 (高知大学 II 3)	

〔五十音順〕

目 次

- I はじめに
- II ドイツ編
 - 1 ドイツ家屋・土地中央連盟
 - 2 リュッツェンキルヒェン弁護士
 - 3 ドイツ賃借人連合
- III フランス編
 - 1 全国不動産連合
 - 2 パリ賃料監視機構
 - 3 フランス政府設備・交通・住宅都市計画・住居・建設総局
- IV イギリス編
 - 1 ロンドン・シェルター
 - 2 ホワイトヘッド教授
 - 3 全国住宅連盟
- 〈〈資料〉〉
- 〈ドイツ調査質問票〉
- 〈フランス調査質問票〉
- 〈イギリス調査質問票〉

I はじめに

1 本調査の位置づけ

本研究会(関西借地借家法研究会)は、甲斐道太郎教授(大阪市大名誉教授)を中心に、借地借家法の本格的な研究のため広く全国から集ってきた研究者により構成されている。私たちは、2000年度から2002年度にかけて『借地借家法の総合研究』というテーマにより龍谷大学社会科学研究所の指定研究助成を受け、近年めざましく変化しつつある当該法領域につき理論と実態の双方に目配りを

した研究を行い、あるべき解釈論を構築することを目的としている。

指定研究初年度は主として国内の借地借家の実態を理論的に解明することを目的としてきたが¹⁾、今年度は、この間の借地・借家法改正の先例として位置づけられている西欧各国の借家法制の実態について研究を行うことを活動の中心とし、2001年8月26日から9月7日にかけてドイツ、フランス、イギリスにおいて調査を行った。本報告は、その聞き取り調査を要約的にまとめたものである。

もともと、ドイツ、フランス、イギリスの各国の民間賃貸住宅に関する調査については、既に充実した報告書が存在し、本研究もそれらに負うところ大であるが²⁾、本調査における主要な関心がむしろ各国法制度の運用実態と定期借家制度の位置づけにあったため、以下の報告には一定の独自の意義が存在すると思われる。

添付した資料は、調査にあたり作成し実際に交付したものである。調査項目は全ての調査先で基本的に同一とした。すなわち、各論として存続保障、金銭の授受、譲渡・転賃の3点にしほり、総論として住宅政策全般、現在の建物賃貸借法規制の特徴、今後の法規制のあり方を尋ねる内容であ

1) 昨年度の研究成果の一つとして、滝川あおい「借地権と担保」(社会科学研究所年報31号141頁)。

る。調査項目の統一により比較の視座が安定したと考える。

必ずしも十分な事前準備ができなかったにもかかわらず、あらかじめ送付しておいた項目の全てにわたり、調査先が多くの資料と適任者を用意して私たちを出迎えてくれたことが印象的であった。手に入れた資料や新たに出版された文献に基づく検討は今後の私たちの課題であるが³⁾、課題整理のため本調査について報告する次第である。

2 各国の調査の概要

(1) ドイツ

ドイツの借家制度に関する調査は、2001年8月27・28日の両日、デュッセルドルフおよびボンにおいて行われた。調査対象は、①家屋賃貸人の利益代表団体であるドイツ家屋・土地中央連盟(Zentralverband Haus & Grund Deutschland)の附属機関であるヨーゼフ・フマール研究所(Josef-Humar-Institut)、②借家紛争の実務に詳しいイエニッセン(Jenissen)共同法律事務所のリュッツェンキルヒェン弁護士、③家屋賃借人の利益代表団体であるドイツ賃借人連合(Deutscher Mieterbund e.V.【略称はDMB】)である。①と②はデュッセルドルフ、③はボンでヒアリングを実施した。フランス・イギリスと同様、あらかじ

め送付しておいた質問票に対する回答および質疑応答というかたちで調査を行った。内容的には、借家に関する法制度にとどまらず、ドイツにおける借家の現状や紛争実態などにも議論が及んだが、とくにドイツについては、2001年9月から施行される新しい借家法制のあり方とそれに対する評価をめぐっても質疑応答が行われたことが特徴的である。なお、ドイツにおける上記3カ所の調査は、本研究会の会員である藤井俊二教授(創価大学)を通じて協力を依頼したW・メルレ教授(ポツダム大学)のご尽力によって実現したものである。ここに記して謝意を表したい。

(2) フランス

フランスの調査は2001年8月30・31日の両日、パリにおいて行われた。調査先は順に、個人家主の利益を代表する全国不動産連合(Union Nationale de la Propriété Immobilière, UNPI)、家賃に関する情報を提供する組織であるパリ賃料監視機構(Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne, OLAP)、および賃貸借法制を担当する設備・交通・住宅省都市計画・住居・建設総局(Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement-Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et Coustruction, DGUHC)居住用賃貸借法制担当部課である。あらかじめ送付した質問表に対して回答してもらうかたちで調査を行ったが、我々としてはできる限り建物賃貸借の実態を明らかにすることに努めた。質問事項が多岐にわたり、時間も限られていたが、いずれの調査先も周到な準備をして我々に応対していたのが印象的であった。なお、本文中にかっこ書きで示したのは、居住用賃貸借に関する1989年法(賃貸借関係の改善を目的とし1986年12月23日法律第86-1290号を改正する1989年7月6日法律第89-462号)およびその改正法の条項である。なお、調査先の決定にあたって、原田純孝教授(東京大学)、寺尾仁助教授(新潟大学)および松川正毅教授(大阪大学)から有益なご教示をいただいた。記して心からの謝意を表したい。

また、質問表の作成については、稲本洋之助はか編『借地・借家制度の比較研究』(1987年、東大出版会)60頁以下所掲「付 フランスで用いた

2) 日本住宅総合センター『ドイツの民間賃貸住宅』(1993年)、同『フランスの民間賃貸住宅』(1995年)、同『イギリスの民間賃貸住宅』(1998年)、その他、欧米の借地借家法制およびその背景につき、稲本洋之助・望月礼次郎・広渡清吾・内田勝一編『借地・借家制度の比較研究』(東大出版会 1987年)、原田純孝『現代日本の住宅法制と政策論理—イギリス、ドイツ、フランスとの比較の視点から—』(東大社研 2000年)、原田純孝・大家亮子「フランスの住宅政策と住宅保障」藤井良次・塩野谷祐一編『先進国の社会保障 6 フランス』(東大出版会 1999年)、内田勝一『現代借地借家法学の課題』(成文堂 1997年)、佐藤岩夫『現代国家と一般条項—借家法の比較歴史社会学的研究—』(創文社 1999年)、藤井俊二「ドイツにおける住居賃貸借権の存続保護に関する近時の動向」(山梨学院大・法学論集41号29頁)、田中英司『ドイツ借地借家法の比較研究—存続保障・保護をめぐって—』(成文堂 2001年)等を参照した。

3) 本研究会として、2001年のドイツ賃貸借改正法の訳出を試みるものとして、関西借地借家法研究会「ドイツ賃貸借改正法新旧対照仮訳(1)」(龍谷法学34巻4号)。

設問表」にその多くを負っていることを、あわせて特に明記する。

(3) イギリス

ヨーロッパ調査の最後にロンドンに2001年9月2日から5日まで滞在し、社会的弱者の居住援助を行っているNPOであるシェルター、住宅政策を専門とするC・ホワイトヘッド教授(ロンドン大学政治経済学部)、イギリスの住宅供給に大きな位置を占める住宅協会(Housing Associations)の全国組織である全国住宅連盟(The National Housing Federation)の3カ所で面接調査を行った。いずれも1時間から2時間程度の訪問であり、時間の制約から、事前に質問票は送ってあったが、逐一質問にこたえてもらう形式ではなく、質問票を踏まえたレクチャーをお願いし、その後質疑応答をするという形式で行った。なお、調査先手配につき内田勝一教授(早稲田大学)にご協力いただいた。記して心からの謝意をしたい。

II ドイツ編

1 ドイツ家屋・土地中央連盟(Zentralverband Haus & Grund Deutschland)付属ヨーゼフ・フマール研究所(Josef-Humar-Institut)

調査日時：2001年8月27日 9:50~12:00

応 対 者：ビールフェルト事務局長およびガーター博士

(1) はじめに、ドイツの建物および住居の状況について説明がなされた。それによると、賃貸住居の全住居に占める割合は59.1%であり、賃貸住居の平均床面積は68~70m²である。空き家率は、連邦全体では7.6%であるが、旧東ドイツ地区には100万戸以上ある。空き家率が上昇しているので、近年住宅建築戸数が減少しているとのことであった。

(2) 次に、2001年9月1日から施行される改正法に対する評価が述べられ、改正賃貸借法は総体的にみて貸主に不利な改正となっているとみている。すなわち、ドイツでは総世帯の約6割が賃借人であり、政治的にもその勢力を無視し得ないからであるとされた。

(3) 本調査において最も大きな関心事であった

定期賃貸借(Zeitmiete)については、次のような説明がなされた。新法においては、住居賃貸借は、期間を定めないのが原則とされ、期間を定めるのは例外的形態として規定される。次の要件を満たさない限り、期間を定めた賃貸借契約をすることができないのである。賃貸人が賃貸借期間満了後以下に掲げる3つの意図のいずれかを有すること。すなわち、a. 住居としての空間を自己、自己の家族構成員または世帯構成員のために利用する意図、b. 許容された方法で空間を除去または賃貸借関係の継続を著しく困難にするであろうほどの重大な変更または修繕を加える意図がある場合、またはc. 空間を労務給付義務者の1人に賃貸する意図を有する場合である。しかも、この期間を限定するときは、契約締結時に書面で説明されなければならない、そうしなかった場合には、期間の定めのない賃貸借とみなされることになる。そして、この理由は、誰が利用を必要とするかなどを明確に示さなければならない。

期間を定めた住居賃貸借契約をするについて、改正前においては制限はなかったが、新法では上に掲げた要件を満たさなければならない、より限定的、例外的なものとなった。

旧法では、期間を定めた賃貸借には、正当な利益(berechtigtetes Interesse)による存続保護がある場合と、期間満了によって終了する定期賃貸借(Zeitmiete)になる場合とがあったが、新法では期間を定めることができるのは、Zeitmieteの要件を満たす場合に限られることになった。

1983年の賃貸借法改正によって定期賃貸借が導入されたときは、それによって住宅の品質が向上するであろうと考えられたが、現在では、定期賃貸借を避ける傾向にあるとされた。なぜならば、定期賃貸借は要件や終了の仕方が複雑だからである。

一定期間賃借人を確保したい賃貸人は、期間を定めた賃貸借をしたいであろうが、新法によってすることができなくなった。

定期賃貸借制度を改正した理由については、ビールフェルト氏は、公式的には、これまでの制度が複雑すぎたということであるが、本当の理由は分からないとのことであった。

さて、定期賃貸借に関する新法の規定は、新規の賃貸借にしか適用されない。

(4) 賃借人からの解約告知の場合の解約告知期間は、旧法よりも短くなり、いずれの場合にも、一律3カ月とされることとなった。その趣旨は、賃借人からの解約告知を容易にし、賃借人の可動性を高めることにあったとされた。

(5) 期間の定めのない住居賃貸借関係においては、賃借人に重大な契約違反があった場合に、賃貸人は、解約告知期間のない即時解約告知(fristlose Kündigung)をすることができると規定する(新法543条)が、裁判実務では、3週間程度の明渡猶予期間を認める場合が多いということであった。

また、重大な契約違反がない場合には、賃貸人は、正当な利益がある場合にのみ、告知期間のある解約告知をすることができる。この解約告知は「通常の解約告知(ordentliche Kündigung)」と称されるものである。

賃貸人の正当な利益は次の場合に認められる(新法573条2項)。

①賃借人の少なからぬ義務違反

②賃貸人の自己必要(賃貸人の家族および世帯構成員の必要を含む)

③土地の適切な経済的利用が賃貸借関係の継続によって妨げられ、かつそれによって著しい損害を被る場合

正当な利益が認められた場合には、賃貸人は、告知期間(期間が5年を経過する前は、3カ月、5年経過後8年前において6カ月、8年経過後は9カ月)のある解約告知をすることができる(新法573条c)。

他方、賃貸人に正当な利益がある場合であっても、明渡が賃借人にとって苛酷となる場合には、賃借人は、賃貸借関係の延長を請求できるとする、旧法にもあった苛酷条項は改正されていない(新法574条)。

また、賃貸人に正当な利益があり、解約告知が苛酷ではない場合に、明渡の訴訟が提起されるが、裁判所は6カ月程度の明渡猶予期間を認める場合がある。

解約告知に正当な利益が存するか否かに関する

紛争の実際については、その約98%は、訴訟になっていない、すなわち合意で解決されており、裁判沙汰になっているのは、わずかに2~3%であろうと思われるとされた。ただし、景気が悪くなると訴訟が増える傾向がある。正当な利益の存在について、虚偽の事実を告げた場合(例えば、家族の一員に使用の必要がないのに、必要だと述べた場合)は、民法上は損害賠償の問題となるとともに、刑法上の罰則が適用される場合もある。これまで、約700件の連邦憲法裁判所の判決があるということであった。

(6) 転貸借(Untermiete)に関する質問については、賃借人は、賃借住居を賃貸人の承諾なしには、第三者に委ねることができない。承諾なしに転貸された場合には、賃貸人は、直ちに解約告知をすることができる。賃借人は、正当な理由がある場合には、住居の一部を第三者に委ねることができる。賃貸人が承諾をしない場合には、賃借人は、解約告知をすることができる、という民法の規定の紹介にとどまった。

2 クラウス・リュッツェンキルヒェン(Klaus Lützenkirchen)弁護士(イエニッセン(Jenissen)共同法律事務所)

調査日時: 2001年8月27日 14:00~16:30

対応者: 同弁護士

(1) はじめに、聞き取りは、午前中に済ませた「契約の終了」を除いた箇所を中心に行われた。また、午前に引き続き、ガーター博士が同席して補足的な説明を行った。以下は、回答の要約に、対応条文などの若干の補充を加えたものである。

(2) 賃料の規制

家賃については、固定賃料と非固定賃料を区別することが必要である。固定賃料(Kostenmiete)は、国(連邦または州)から融資を受けて建設された借家(社会住宅)に適用され、30年間固定される。この借家(社会住宅)は、一定の収入基準を満たし、居住権利証(Wohnberechtigungsschein)を発行された者が借りることができるものである。

これに対して、非固定賃料は、1年間は賃料を値上げしてはならず(558条1項)、また、20%以

上値上げしてはならない(558条3項)。旧法では3年間で30%までとされていたが、新法では20%までとした。その理由は1990年に賃料の大幅な上昇があり、それを抑制するためである。

3年間で20%を超える賃料値上げは、経済刑法による処罰の対象になる。それによると、20%~80%の値上げの場合には秩序罰としての過料(10万DM)が課され、80%以上では刑法上の暴利行為(刑法302条a)として罰金刑または自由刑が課される。このパーセンテージは、標準賃料表(Mietspiegel)との格差ではなく、鑑定された個別具体的評価を基準として処罰の根拠となる。民法上の効果は、賃貸借契約が無効になるということである。新法で20%という数字にした理由は、もっぱら政治的判断による。パーセンテージの制約を設けることにより賃料値上げが頻繁化している。

契約時にインフレ率に連動して賃上げを合意する場合があるが(指数賃料、557条b)、この場合はそれ以上の賃上げはできない。値上げしない契約も有効である。

賃料の決定に際して、リフォーム代の11%までは1年間の賃料に振り替えることができるが、実際に価値が上がった部分に限られる(559条)。

賃料は、基本賃料+経費(保険、管理費、ゴミ収集代など)で構成される(556条)。なお、経費は17項目ある。

(3) 標準賃料

行政当局と家主団体および借主団体によって共同で作成される標準賃料表においては、標準賃料は、地域・設備・建築年代によって決まる。この標準賃料は目安にはなるが拘束力を持つものではない(558条c)。標準賃料は家主が賃料値上げに利用している。また、標準賃料が安価であるために家主に不満がある場合には鑑定人に依頼することになる。

傾斜賃料制度(557条a)は、利用率は不明ではあるが、ここ10年間はあまり使われていないようである。

賃料増額をめぐる裁判の訴提起期間は、値上げをする時点から旧法で2カ月であったものが、新法では3カ月に延長されている(558条b)。

(4) 敷金など

賃貸人は、敷金を自己の財産と区別して別口座を設けて管理しなければならないとされている。賃借人が複数いる場合に、敷金口座を賃借人ごとにもうけるかどうかは、賃貸人の好みの問題であるが、誰の敷金であるかをどう証明するかという問題はある。敷金の所有者は賃貸人であり、改正により投機的利用もできるようになった。

敷金は家賃の3カ月分までと法定されている。解約から6カ月後には返還または精算しなければならない。

(5) 転貸について

日本で転貸の際に支払われる承諾料は、ドイツでは聞いたことがない。住宅用と営業用で区別され、住宅用は正当事由があれば第三者に転貸できる(553条)。無断転貸は直ちに解約告知をすることができる(543条2項)。

(6) 借家をめぐる紛争について

ドイツでは、借家に関して多い紛争は、①経費、②契約終了後の修理費用、改装費用の負担、③賃料不払いや自己使用の必要による解約、に関する紛争である。このうち、賃料紛争の割合がどれくらいかを答えるのは難しい。家主は、値上げを手控えている。

借家人組合が、経費の計算表の半分は誤りであると主張していることをめぐって争っている。借家人組合に持ち込まれる計算表のなかに誤りのあるものが多いということにすぎない、というのが家主側の主張である。

(7) 今回の改正の評価について

CDU 政権下での改正は、親賃貸人的な方向であったが、今回の改正は、法務大臣がかたくなに改正にこだわったものである。賃借人の保護を図る改正であり、賃借人にとってよい方向であると評価することができる。10年はこの状態は変わらないであろう。また、この改正は、国家的には賃貸人と賃借人との争いを少なくすることを目的としている。改正により明確化したということだが、質問はたくさん出るであろう。

解約保護制度は、理想的な状態にあると評価している。ただし、解約保護が適用されない住宅がある(暫定的、休暇用、学生用、家具付)。社会保

障としての住宅補助制度は、賃貸人と賃借人の双方にとって良い制度であると評価している。借家人を介してではなく、家主が住宅補助を直接もらえる場合がある。しかし、住宅政策の意味は薄れている。ドイツでは、新規住宅の建設は減少傾向にあるが、その理由は、空き家が多い現状では新築は難しいからである。今後は既存住宅の建て替えあるいはリフォームが中心課題となる。

3 ドイツ賃借人連合 (Deutscher Mieterbund e.V.)

調査日時：2001年8月27日 14:00～16:30

応 対 者：ノルベルト・アイゼンシュミット弁護士

(1) はじめに

社団法人「ドイツ賃借人連合」では、ノルベルト・アイゼンシュミット弁護士とお会いし、ドイツの借家制度および2001年9月から施行される新しい借家法制についてお話を伺った。アイゼンシュミット氏は、弁護士として、実務的な紛争の処理に当たられているだけではなく、「ドイツ賃借人連合」が出版する借家制度に関する書物の著者として、この分野のエキスパートでもあるだけに、充実した調査を行うことができた。ただし、以下の記録は、当日アイゼンシュミット氏が口頭で話された内容を通訳によって書き取ったノートに基づくものであり、その性質上ドイツの借家制度に関する厳密な内容を記録したものとしてではなく、ドイツの借家制度に関するアイゼンシュミット氏の認識や概括的評価を伺うためのものとご理解いただきたい。

(2) 法制度の内容

当日、アイゼンシュミット氏から借家に関する法制度の内容を中心とする質問票に即して次のような回答があった。ここにその一部を紹介しよう。

(i) まず、賃貸借の終了をめぐるのは、制度上、通常解約では「過酷条項」に該当する事情の有無によって解約の有効性が判断されることになるが、即時解約では、過酷となる事情の有無にかかわらず解約が認められる。しかし、解約をめぐ

る実際の紛争では、約95%は裁判ではなく当事者の協議によって紛争が処理されており、約5%が弁護士や借家人連合・賃貸人組合に持ち込まれているにすぎない。この一因としては裁判に要する経済的コストの問題があるが、1983年に賃借人連合によって作られた裁判保険制度が一定の役割を果たしており、現在140万人の被保険者のうち約1万人がこれによって給付を得ている状況にある。

また、期間満了による更新制度を持たない定期借家制度は、ドイツでは1983年改正の際に導入された。それは借家市場への住宅供給を促進しようとする住宅政策によるものであった。定期借家制度は2001年9月から施行される新法でも継続されているが、住宅不足がほぼ解消した今日では、市場への住宅供給を促進することは制度の目的となり得ない。旧法下では、定期借家は最長5年間であった。新法下では期間制限がなくなったこともあり、賃借人にとっては過酷となるケースも増えてくると思われるが、それでも定期借家制度が残されたのは賃貸人の利益を配慮してのことである。

(ii) 次に、賃料については、賃料増額法(旧法)があり、そこでは賃料増額について①標準賃料表、②専門家による鑑定、③比較賃料のいずれかによる3つの方法が定められている。新法では、①の標準賃料表は、専門家が作成したものを市町村や賃借人連合・賃貸人組合が認める手続きが必要となるが、この標準賃料表は旧法と異なり裁判で証拠として認められることとなった。ちなみに、この標準表の作成については、例えばハンブルグではその作成に4年間で100万マルクの費用がかかっている。

賃料の増額はこの標準賃料表によって規制され、年間の増額率は、旧法では年30%未満、新法では年20%以内に制限される。その制限を越える部分は無効となるだけでなく、その制限を守ることが経済刑法によって担保されている。また、賃料増額の理由が、家屋の改装や経費にある場合には賃貸人の通告のみで増額の効力が生じるが、それ以外の場合には賃借人の同意を要する。その結果、賃料に関して、中心地は人気が高く同じ人が長く住むから賃料が安いままであり、町はずれで

は契約の変更が多くなり賃料が高くなる場合がみられる。

（Ⅲ）譲渡・転貸については、賃貸人の合意が必要である。譲渡できるのは配偶者、親戚などであり、合意なしに譲渡した場合には即時に解約告知をすることができる。教会がアパート経営をしている場合、かつて同性者や未婚者の同居を批判するために譲渡が問題となったが、新法ではよりリベラルになり、配偶者ではないパートナーも契約当事者となれることとなった。

（Ⅳ）より広い住宅政策のレベルでは、①持ち家促進、②民間賃貸住宅経営の促進、③市町村経営の促進、の3つが柱となっている。

持ち家の全住宅に占める割合は42%で、政府はこれを促進しようとしているが地価の問題もあり容易でない。促進策としては年収25万マルク以下の人が住宅を購入した場合に8年間年5,000マルクを補助する制度や、市町村レベルでも町はずれの地価の低いところを住宅地として提供するなどのことが行われている。また、民間賃貸住宅については、税制上の配慮や改装費用を支出した場合の配慮が行われ、市町村経営住宅については、政府が補助金を支出し賃料を安定させることが課題となっている。政府が支出する補助金について、賃貸人側は増額を求めているが、賃借人連合としては個人に支出するのではなく、建物に対して支出するべきであると考えている。

今後の展望として、組合としては現行の賃貸借法は良くできていると評価できる。促進策についてはまだ議論が必要である。すなわち、今後の促進策として何を目指すべきか、一極集中か地方分散かなどである。また、環境保護を住宅政策との関係でも注目するべきである。例えば暖房設備の整った住宅（暖房効率の良い省エネ住宅の意味）には補助金を出すなどの制度は検討に値する。

賃貸借法に関して議論は多くあった。例えば賃貸人組合側ではもっと自由主義的な改正を求めるものがあつたが、基本的には（現行賃貸借法に）合意している。争いがあるところはケースバイケースであり、法律の内容よりは政治的問題である。

（3）新法の評価

次に、9月1日より施行される新しい住居賃貸

借法に関しては、すでに上記の回答にも一部含まれていたが、今回の改正に関する全体的な評価および今後の課題については、以下のような点が指摘された。

アイゼンシュミット氏は、今回の改正は全体として「バランスのとれた改正」であるとして新しい住居賃貸借法を肯定的に評価された。その理由として、同氏は、すでに見たような解約の制限や賃料上昇の抑制など賃借人を保護する内容が盛り込まれたことに加え、住居賃貸借に関する規定が特別法から民法の中に移されたことも指摘した。後者の点については、我が国が住居賃貸借に関する賃借人保護の規定を借地借家法という特別法に規定しているのに対して、どのような考え方によるものかという点が興味深い。同氏によれば、特別法に規定するよりも民法に規定する方が「安定性がある」ことをあげていた。これは賃借人保護の規定が、契約の自由を例外的に制約する規定としてではなく、住居賃貸借に関するより原則的な規定として位置づけられたことを意味するものと思われる。住居賃貸借法制のあり方としては日独になぜこのような違いが生まれるかという点については、より深い検討が必要となろう。

また、住居賃貸借法制の今後の課題については、同氏は、すでにドイツにおいて「単なる住宅不足」はほぼ解消されているという認識を示され、今後の重要な課題は、既存住宅の近代化（Modernisierung）や住宅に関する環境保護にあると指摘された。ここで同氏が指摘されている環境保護とは、先にも見たように、住宅の暖房設備の改善や断熱効率の高い住宅構造の実現など、よりエネルギー効率の高い（エネルギー消費量の少なくてすむ）住宅を実現していくことを意味している。もちろんこのような課題自体は我が国にも共通したものといえる。しかし、その前提となっている「住宅不足」の解消が具体的にどのような内容を意味しているかは我が国との比較においてより精密に検討する必要があるだろう。というのも、我が国においても、住宅不足の内容は住宅戸数の絶対的不足よりも、むしろ居住面積の狭さなど住宅の質的問題や賃料負担能力（アフォードビリティ）の問題に移行していると思われるが、ドイツ

においてはこのような意味での住宅不足も解消されているのかどうかまでは確認できなかったからである。

(4) 調査の印象

最後に、今回アイゼンシュミット氏との会談を通じて感じられた全般的な印象としては、近年我が国では大いに問題となった定期借家制度への評価も含めて借家法制全般についてさほど強い問題点の指摘がなかったことがあげられる。この理由については、今回直接には議論されなかったが、アイゼンシュミット氏の発言から次のような理由を伺うことができるように思われる。その1つは、ドイツの借家法制全般において市場化が進みつつも、今回の改正のようにある程度賃借人保護が図られていること、および「ドイツ賃借人連合」がそのような政策形成に参加していることである。もう1つは、賃料に影響を及ぼす地価の問題であるが、これが、日本に比べれば相対的に安定しているのではないかということである。というのも、同氏の話の中でも、90年代初頭に賃料が上昇したことに対応して賃借人保護のために経済刑法によって担保される賃料の上限設定が引き下げられたとの指摘はあったが、賃料水準に影響を与える地価の動向については特に問題とされなかったし、また、地価が著しく上昇するような局面では定期借家制度は賃料の上昇をもたらし、居住の継続性を保償できないなどの問題を生じるが、今回賃借人連合からそのような問題点は指摘されなかったからである。

いずれにしても今回の調査である程度明らかにされたドイツの借家法制について、その意義を明らかにし評価するためには、83年以降の借家法制の動きをドイツの社会的政策的条件(とくに住宅政策や土地政策)との関連において整理しつつ、今回の改正を位置づける必要があるものと思われる。

Ⅲ フランス編

1 全国不動産連合(Union Nationale de la Propriété Immobilière, UNPI)

調査日時: 2001年8月30日 10:30~12:30

応 対 者: グリュナンワール氏(代表者)、レジー

ヌ・リクールさん(渉外部長)、アルノ・クヴラール氏(法律担当)

(1) 全国不動産連合とその活動

UNPIの組織は、1893年設立され個人の所有者を守りその利益追求の手助けをすることを目的とし、政府と議会と連帯して活動し、政府が賃貸住居に関する法律制定をする際に協力している。全国に120の組織があり国から独立した機関である。

UNPIの考えている今日の課題は4つあり、第1に(借主の)住宅への権利、第2に不動産収入にかかる税制に関する問題、第3に建物の環境(建物内部での空気・水・建物の状態、有害物質)に関する問題、第4に低所得者対象の社会的住宅を国家がどう提供するか、国が賃借人と賃貸人との間の関係をどう調整するかの問題である。この第1の住宅への権利は、フランス革命後、所有権が個人の権利から社会的利益に沿った個人の権利に変わり、やがて2000年ヨーロッパ人権宣言にも明記されているものでもある。所有権の自由に基づいて賃貸人は自由に賃借人を選べるが、他方でこれは社会的に制限されている。また、住宅への権利は全ての市民に開かれたものであり(1条2項)、住居のない人の居住に関しても市民が国とともに討議すべき課題であるが、誰に対するどのような内容の権利であるかについてはこれからの討議に委ねられている。

(2) 住居賃貸借の終了原因について

契約期間は自然人の場合には3年、法人の場合には6年という最低期間が定められている(10条)。終了に関し、第1に賃貸人の解約申入れによるもの、第2に契約が自動更新されるもの、第3に再契約するものの3つのシステムがあり、正当事由のある解約申入れがなければ自動更新される。賃貸人からの正当事由に基づく解約は6カ月前に申入れをする必要がある(15条2項)、正当事由の判断は裁判所がこれを行う。即時解約できる場合は4つの事由が法定されており(保険の不加入、賃料の不払い、敷金の不払い、諸経費の不払い。4条)、これらが契約条項に記載されていることが必要である。解約申入れに関する詳細(質問3-d)については89年法15条を参照されたい。借主

は契約に際し保険加入（火災・水・アパートに関する損害など契約項目は自由に選ぶ）する義務が法定されており（7条g）、その契約条項に基づいて賃貸人は賃借人の保険加入義務不履行につき裁判所に訴えることができる。契約が終了した場合でも、賃借人に賃料滞納があった場合、5年前に遡って不足賃料を請求でき、他方、賃借人が支払すぎた賃料の返還請求については30年間遡って請求できる（99年10月13日破棄院判決）。

（3） 86年法と89年法に関する評価（総論・質問事項7-e）

最近の法改正についていえば、1982年までは住居賃貸借の規定は民法典中にあり、1982年に特別法が制定され、1986年法では賃料や解約などの自由を広く認め、概ね賃貸人の権利の自由化に重点が置かれたが、1989年法では借家人の側に有利な改正となっており、不動産連合としては、全体としてバランスのとれた良いものとなっていると評価しており、法改正を望むものではない。むしろ関心は訴訟についてである。その理由は、例えば、裁判で解約が決定されても、立退きに関して賃借人は抗弁することができ、裁判官は賃借人の事情を考慮して3カ月から3年以内の期間の猶予を認めることができる（建築・住宅法典L613の1条～L613の5条参照）。一般的に裁判所は弱者である賃借人の利益を優先する傾向があり、民法やその他の法律で書かれた内容を超えた事柄について、（1999年判決のように）裁判所は概ね賃借人保護に傾いている。

（4） 争訟の内容

訴訟の約90%は賃料をめぐるものである。特に賃料未払いが問題となるが、賃上げに関しても家賃監視機構の決定した基準を大幅に超えている場合に問題となる。

（5） 定期借家に関する評価

期間1年以上3年未満の定期借家は（11条）、賃貸人が自然人でかつ短期で取り戻しをしなければならない職業上または家庭上の理由（例えば賃貸人の娘が結婚するなど）がある場合に限られ、それが契約上の書面で明確に記載されていなければならない（11条1項）、解約告知期間は2カ月とされている。契約書の内容に偽りがあった場合につい

てであるが、まず賃借人が不審に思った場合には直ちに裁判所に訴えることができ、賃貸人はその理由の蓋然性を証明しなければならない。しかし、例えば1年後に予定されていた娘の結婚が1年半後に延びた場合には、賃貸人は一度だけ定期借家契約の期間延長を申し出ることができるが（11条3項）、実際に偽りがあった場合には、定期借家契約は普通借家契約になるだけであり（3年、11条5項）、他の制裁はない。しかし、定期借家契約は法律上に理由が定められているなど要件が厳格であるため、契約類型としてはあまり多くない。

いづれにせよ、フランスの精神は賃借人を保護することであり、賃貸人が正当の理由なく解約するという考えはない。

2 パリ賃料監視機構（Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne）

調査日時：2001年8月31日（金） 10：20～12：30

応 対 者：ブリジット・ジュスランさん（調査部長）、リラ・アマニさん（事務局長）、
ジュディ・コルヴェレさん（研究担当）

（1） 組織の説明

1987年、賃貸人および賃借人に対して賃料水準（基準賃料）、特にその上昇に関する情報を提供することを目的として、住宅担当省によって設立された団体である。賃貸人、賃借人、不動産管理の専門家で組織された民間機関で、国などから財政支援を受けているが、いずれからでも中立の立場で活動している。パリ都市圏における基準賃料の収集と提供、パリ都市圏および地方都市の賃料上昇に関する報告書の作成、住宅に関する研究をその任務としている。とりわけ賃料に関しては、その法的問題、実務、賃貸人と賃借人の関係などを研究している。

（2） 賃貸借契約について

（i） 期間 賃貸人が自然人の場合3年以上、法人の場合6年以上である（10条1項）。1年以上3年未満の賃貸借については特別の要件が定められている。

（ii） 契約終了時 黙示の伸長（reconduction tacite）が一般的であるが、賃料の見直し（値上

げ)を伴う契約更新もみられる。借家人は、原則として3カ月前に告知すれば解約ができる(12条)。賃貸人からの解約申入れには法定の理由が必要である(15条)。

(iii) 賃貸人からの解約申入れについて 申入れは契約終了の6カ月前になされる必要があり、かつ、住宅の売却・居住のための住宅の取戻し・正当かつ重大な事由のいずれかの理由が必要である(15条 I 1 項・2 項)。住宅の売却の場合、賃借人に対し売却価格を通知しなければならない。その価格は法外であってはいけない。また、当初より低い価格で売却するときもその価格を通知する必要がある。いずれの場合も、賃借人に先買権が認められる。住宅を誰にも売らなかった場合、賃借人は訴えを提起し、損害賠償または再賃貸を求めることができる。住宅の取戻しの場合、その受益者(居住する者)を明示する必要があり、その者が実際に居住しなかった場合、賃借人は訴えを提起できる。正当かつ重大な事由は、賃借人の債務不履行(賃料・敷金の未払いや近隣に迷惑をかけるなど)とその他の事由(改築の必要性など)とに分けられ、後者については判例によって具体化されている。

(iv) 特別な理由による期間1年の賃貸借(11条)について この契約は例外的なもので事例は少ない。特別な理由とは、1年後に転勤から戻るあるいは子供が戻ってくるといった職業上または家族上の理由をいい、契約終了の2カ月前までにその出来事の発生を借家人に通知しなければならない。賃貸人は契約期間の延長を一回だけ求めることができるが、その期間内に出来事が発生しなければ、3年の契約になる。要件が厳格であるのは、賃貸人が賃借人をみるため(お試し期間を設けること)に利用されることを防ぐためである。

(v) 黙示の伸長および契約更新について 賃貸人・賃借人双方から何ら申入れがなければ前契約と同一の条件で賃貸借は自動的に伸長される(期間は3年または6年・10条3項)。賃料が不当に過小評価されているとき、賃貸人は法定の要件・方式でその値上げを提示して契約の更新ができる(10条4項)。

(3) 賃料および諸負担について

(i) 賃料について 当初賃料は自由に設定できる(17条 b2 項)。その際、建物の価値や立地条件が賃料に影響する。たとえば、パリ15、16区は19区より20~30%賃料が高い。

(ii) 基準賃料について 基準賃料は実際に行われている賃料(市場賃料)であり、それが適正であるかどうかは評価しない。あくまでも事実としての賃料である。パリ周辺で約4万件のデータがあり、部屋数・面積・築年・エレベーターの有無・賃借年数等の詳細な情報が記載されている。データは、8,000の不動産業者や保険会社と提携して収集するほか、個人の賃貸人や借家人からも情報を収集している。各々の情報の提供に際しては、はっきりとした住所は示さない(たとえば25番地であれば2*番地とする)。

(iii) 賃料値上げについて 契約更新に際しての値上げは、期間満了6カ月前までに賃借人に申し入れる必要がある。値上げの基準として、パリでは6例、地方では3例を示さなければならない。また値上げは3年または6年にわたって段階的になされる。賃料についての合意がない場合、県調停委員会に持ち出されるが、期間終了時まで合意が得られないときは、裁判所に訴えることになる。合意がないときでも、賃貸人の一方的解約は認められない(17条 c3 項)。契約更新時の値上げは、手続が複雑なこともあり具体例は少ない。パリでは全体の1~2%程度である。契約期間中に値上げをするときは、予め契約条項として、国立統計経済研究所が3カ月ごとに公表する全国建築費指数によって毎年見直す旨を明記して値上げをしている(17条 d)。これが値上げの一般的なやり方である。建築費指数は、同一の建物を建てるのに必要な建築費用が基準とされる。2000年の上昇率は1.1%であった。この指数は賃貸人には不評で、指数より高く賃料を提示する傾向がある。なお、フランスでは賃借人が強く保護されており、当初賃料が長年にわたり継続される場合も多い。

(iv) 諸経費について 賃借人負担の諸経費については一覧があり(23条2項・1987年8月26日デクレ第87-713号)、エレベーターの管理費用、電気・水道の共同費、共同暖房費などがある。管

理費用については、維持費・修繕費は賃借人の負担、改良費は賃貸人の負担とされる。もっとも、その内訳が分かりにくく、正しく使われたかの確認が賃借人にとって困難であるため、諸経費の負担をめぐる紛争は多く、賃料に関する争いよりも多い。

(v) 敷金について 敷金は賃料の2カ月分が上限であるが(22条)、処分権限は賃貸人にあり、賃貸人個人の口座と別口座で預かる必要はない。契約終了時、敷金の全額を返還しない賃貸人が多く、この返還をめぐる紛争は多い。

(4) その他

(i) 紛争について 借家に関する紛争で多いのは順に、諸経費の負担、敷金の返還、解約告知、賃貸人による修繕の懈怠、である。

(ii) 借家関係における困難さ 賃貸人にとって契約関係は制約が多い。解約が困難なこと。賃料収入に対する税金が高いこと。パリではアパートが少ないことである。自由に解約できないことから、信用における賃借人を捜す必要があり、そのために、契約時に、給与明細、納税証明、両親の保証などを求めたり、さらには賃借人の勤務先や前の賃貸人に電話をすることもある(こうしたことは賃貸人の自由であり、プライバシー侵害は問題とならない)。以上のことから、パリでアパートを探すのは難しい状況にあり、定職に就いていない者にとっては特に困難である。

(iii) 法改正の評価 82年法(キイヨ法)は、自由に賃料を決められないことで賃貸人には不利な法律である。86年法(メエニユリ法)は、賃貸人に賃料決定の自由を付与したので賃貸人にとって有利な法律である。89年法は、国家による賃料規制を行い、賃貸人が賃料決定の自由を濫用することを規制している。国の政策の変化に応じて法改正がなされている。

3 設備・交通・住宅都市計画・住居・建設総局(DGUHC)

調査日時：2001年8月31日(金) 15:00~17:00

応 対 者：ニコル・ロムさん(居住用賃貸借法制
担当部課賃貸借関係賃料担当課・責任
者)、キャルミンさん(同)

(1) 契約の終了原因について

期間満了前の終了原因については、賃料不払いや保険料不払いなど賃借人が契約上の義務を果たさない場合には、賃貸人からの解除によって期間満了前に契約が終了する。

(2) 契約の更新について

期間満了に際して賃貸人と賃借人の双方から解約申入れがない場合には、契約は当然に更新され(黙示の自動更新)、しかもこの場合には、従前と同じ条件で契約は更新される。

(3) 賃貸人による解約申入れについて

賃貸人による解約申入れについては、1989年法15条の規定する正当事由の存在が必要である。正当事由としては、a 賃貸人による住宅の取戻し、b 住宅の第三者への売却(この場合には賃借人に住宅の優先的先買権が認められている)、c 正当かつ重大な事由、特に賃借人による義務の不履行が定められている。賃貸人による解約申入れをめぐる紛争について、裁判外での解決は行われていない。正当事由の存否の判断に際してどのような事情が考慮されているかについては、判例集を調べないと分からない。立退料の提供は法律の規定にないものである。したがって、立退料を提供するかどうかは当事者が判断する問題であり、裁判官は一切これに関わらない。

(4) 期間3年未満の借家契約について

これは、借家制度に柔軟性を持たせるために作られたものであるが、制度の濫用を防ぐために、立法者は慎重に立法を行い、その要件を厳格にしている。この制度は、個人賃貸人について認められるものである(11条1項)。賃貸人による1回だけの更新が認められている(11条3項)。1年以上3年未満の契約としたのは賃借人保護のためであり、賃貸人の利益を図るためにこの制度を設けたのではない。賃貸人の利益保護はフランス法の哲学(精神)に反する。この契約の利用数は少ないので、これをめぐる紛争はない。

(5) 賃料について

1997年8月1日以降、新規賃料はすべての住宅について自由に決定できることになり、契約の自由が妥当している(1994年7月21日法による改正。17条 b2 項)。契約期間中の賃料の改訂は、契約

で明記できる(3条1項)。契約終了前の話し合い(合意)による再契約(合意更新)の場合には、従前の賃料が明らかに過小評価されていたときにのみ、賃料について当事者間で交渉が行われるが、交渉がまとまらない時には県調停委員会にかけられ、調停でもまとまらないときには、裁判所の判断に委ねられる(17条c)。賃料補助制度には2種類あり、1つは対人的住宅援助であり、他の1つは手当制度の中の住宅手当である。敷金については、賃貸人にその処分権限があるが、契約終了後2カ月の返還猶予期間が認められている(22条3項)。敷金の返還について紛争が非常に多い。賃借人が敷金に相当する最後の2カ月分の賃料を支払わないことが多く見られる。また、敷金の支払いについて賃貸人が賃借人に保証人を要求することも多く行われている。権利金(場所的利益)の授受については、通常の借家ではみられないが、家具付アパートの賃貸ではあり得る(いわゆる「1瓶のワイン(pot du vin)」)。

(6) 賃借権の譲渡・転貸について

転貸は原則として認められない(8条1項)。適法になされた場合、原賃貸借の終了によって転賃借関係は終了する(8条2項)。実際には賃借権の譲渡・転貸はほとんど行われていない。賃貸人の知らない間に賃借権の譲渡・転貸が行われた場合には、契約が解除される。

(7) その他

(i) フランスにおける建物賃貸借法の変遷について、以下のような概略的な説明が行われた。すなわち、1982年まではフランス民法典(Code Civil)で建物賃貸借を規制しており、契約の自由が妥当していた。しかし、1970年代から借家の需要が増大し、それに伴って賃料の上昇、さらには短期間の借家契約が多く締結されるにいたり、賃借人による特別立法の要求がなされた。他方、賃借人が通常負担すべき諸経費の明確化が求められるようになった。こうした状況下、1982年に左派が政権を握ると、同年に賃借人保護のために特別法(キイヨ法)が制定された。ところが、その後右派への政権交代が行われると、1986年に規制の緩和された特別法(メエニユリ法)が制定され、借家の需給を自由市場に委ねることが目論まれた。し

かし、このように政権交代によって法律が次々と変わることに対して反省がなされ、賃借人・賃貸人・政府の話し合いにより今後は政権交代による法律の変更を行わないことが合意され、この合意に基づいて1989年に左右のバランスの取れた現在の特別法が制定された。その後数度にわたって部分的な改正がなされたこともあり(1990年、1992年、1994年、1998年、1999年、2000年)、現在のところ新法制定要求の動きはない。

(ii) 契約期間中に借家が売買された場合、借家契約はそのまま(従前の契約と同一条件で)新所有者に引き継がれる。ただし、敷金は新所有者に引き継がれず、旧所有者(旧賃貸人)が賃借人に返還すべきものであると考える。しかし実際には、賃借人が新所有者(新賃貸人)に返還を請求し、その後新賃貸人が旧賃貸人に請求することが一般的と考える。

IV イギリス編

1 シェルター (The Shelter)

調査日時：2001年9月3日 10:00~12:00

応 対 者：マチュー・ウォータ氏、ジム・ベネット氏

(1) シェルターについて

シェルターは、ホームレスの人々のための国民の運動体で、住宅に関するアドバイスができる独立した専門家を全国的に供給できる唯一の団体である。59の住宅救助センターのネットワークを通じて、緊急の要請、ホームレスになるのを防ぐための手助けを行っている。シェルターは、地方政府と中央政府の決定権のある人との仕事を通じて、ホームレスの人々や住宅環境の悪い人に実務的かつ現実的な解決方法をもたらすためのよりよい対策と立法動向の変化について広報もしている。シェルターは、政策開発・権利に関する情報の広報、研究などを通じて、住環境と民間賃借人、特に複数家族で住んでいる人々の権利の改善を行っている。

(2) イギリスの借家制度

1979年に誕生したサッチャー政権は、それまでの住宅政策の大転換を行い、住宅政策を民営化・

市場化を推進する格好の政策の一つとして掲げ、伝統的持家政策は維持・推進しつつも、公営住宅を払い下げなどにより解体する一方、民間借家供給促進を目的とする借家規制の緩和・撤廃を行った。1988年住宅法によって導入された保障短期賃貸借制度(Assured shorthold tenancy)は、6カ月以上の期間の定めのある借家契約の場合は、書面により合意すれば、一切の存続保障の適用はないとする制度である。イギリスの借家法改正の経過は以下のとおりである。

1977年賃料法(Rent Act 1977)は、それまでの借家関係法を集大成した立法である。

1980年住宅法(Housing Act 1980)は、民間借家の復活を目指して保障賃貸借(Assured tenancy)と保護短期賃貸借(Protected shorthold tenancy)を導入した。保護短期賃貸借は、期間が1年から5年までで、賃料規制に服するが、制限された居住権保障が認められるものであり、機能しなかった。

1988年住宅法では、保障短期賃貸借(Assured shorthold tenancy)と保障賃貸借(Assured tenancy)を導入し、規制賃貸借(Regulated tenancy)は、今後設定されないものとした。賃料規制が取り除かれたが、10万件的リースに対しては1988年法は適用されていない。1988年法の施行以後、賃料が上昇傾向になったとされる。保障短期賃貸借では、正当事由は必要でなく契約期間終了のみを理由として賃借人を追い出すことが可能である。

1996年住宅法(Housing Act 1996)では、保障短期賃貸借が借家契約の原則となった。その結果、保障短期賃貸借が多くなったために、全体として賃貸人の権利が相対的に強くなり、賃借人の居住権保障は弱まることとなった。

(i) 保障短期賃貸借

1989年からほとんどの借家は、保障短期賃貸借もしくは保障賃貸借であるが、保障短期賃貸借が一般的になってきている。賃貸人が特に保障賃貸借とするとしない限り、1997年からは、全ての新規借家は自動的に保障短期賃貸借となることになった。保障短期賃貸借の場合、賃貸人には契約解除の理由が必要なく、賃料規制に服しない。

1980年法の保護短期賃貸借は、特定の賃貸人に限定されていたので、1988年法によって使いやすくなったものが保障短期賃貸借である。

(ii) 保障賃貸借

保障賃貸借の場合、賃貸人が賃借人を退去させるのに正当な理由が必要であるので、保障賃貸借の賃借人は、保障短期賃貸借の賃借人に比べて、より強い権利を持っている。また、1997年2月28日からは、法律によって保障賃貸借を保障短期賃貸借に切り替えることが可能となった。この切り替えは、特別の法定の書式によってなすことができるが、賃借人が保障短期賃貸借を選択するとより弱い権利を持つことになるので、保障短期賃貸借について確たる知識がないのに、アドバイスなしに切り替えに応じるのは危険である。規制賃貸借と違い、賃料登録制度の適用はなく、市場によって決まる賃料を支払うことになる。賃貸人の解約申入れについては、その要件が規制賃貸借より大幅に緩和されている。

(iii) 規制賃貸借

規制賃貸借は、1965年法によって導入され、1977年賃料法によって集大成した。規制賃貸借の賃借人は、最も強い権利を持っている民間借家契約の賃借人であり、2年ごとに賃料監視人によって定められた公正賃料を登録する権利を持っている。新しい借家に引っ越ししても同じ賃貸人の場合、賃貸人がその借家に引っ越しした場合、無理矢理新しい契約書にサインをさせられた場合は、借家契約は規制賃貸借のままであると考えてよい。賃料規制については、賃貸人が賃料を上げるに際して肯定された手法があり、レントオフィサーがアセスメントして賃料をチェックする必要がある。賃貸人からの解約申入れには法律の規定する要件を満たし、かつ相当性の原則を満たす必要がある。これは1989年以降の新規借家には適用されない。

(3) 保障短期賃貸借制度(定期借家制度)の評価

わが国の定期借家制度にあたる保障短期賃貸借の導入によって、良質で低賃料の借家は供給されることとなったのであろうか。シェルターによると、1988年法によって定期借家制度が導入されたことにより、賃料は確実に上昇し、また1996年法以降ホームレス全体に占める定期借家の期限切れ

を原因とするホームレスとなった人の割合が約5%上昇して15%にもなっているとのことであった。「定期借家制度の見直しをする予定はないのか」という視察団の質問に対しては、シェルターのメンバーは「問題が多いのはわかっているが、いったん規制緩和の方向性で動き出したものを止めるのは難しい。ホームレス対策としては社会住宅をより充実させたり、定期借家制度の最低期間を長くしたりする必要はあると思う。」との答えが返ってきた。ドイツ・フランスが社会的規制としての賃借人保護制度をかたくなまでに守ろうとしている姿勢とは、随分差異が感じられた。

2 クリスティン・ホワイトヘッド教授

調査日時：2001年9月3日 16:00~17:00

応 対 者：クリスティン・ホワイトヘッド教授
(ロンドン大学政治経済学部)

(1) ホワイトヘッド教授

ホワイトヘッド教授は住宅政策を専門とされており、法律的な観点からは質問には答えられない旨の発言が最初にあった。もちろん事前に質問票はお送りしてあったが、基本的にイギリスの住宅政策についてのお話を伺うこととなった。しかしながら、ホワイトヘッド教授は実務的な面でも若い時から多くの経験を積まれており、基本的な住宅法制について深く理解されていることはいまでもない。

(2) 不動産賃貸借法制について

イギリスにおける、フリーホールド(Freehold)とリースホールド(Leasehold)についての説明があり、その譲渡が長期にわたることの問題が指摘された。また、ホームレスの救済を目的にする施策が採られていることへの言及があった。賃料についても、10%から5%が賃料規制に服していることや、比較賃料が採用されていること、特に契約書追加事項として盛り込まれることが特徴として指摘された。その後、そうした1915年以降の賃料規制に関する歴史に触れられた。当初賃料規制が居住権保障をその目的としていたことを強調された。

(3) 民間借家について

世帯ベースで社会住宅はイングランド全住宅の20%であるのに対し、民間借家は約10%である。短期賃貸借はさらに少なく、民間借家の5割強となる。住宅全体からみれば5%であり、短期間で引っ越す必要からこの契約形態で居住する人も多いので、住宅政策全体の中ではあまり大きな問題とはなっていない。

民間借家全体では、大きな問題点として新築物件の不足とホームレス問題が指摘された。まず、十分な住宅を供給できていないことについては、特に都市部で新規の借家住宅建設が進んでいない。その理由のひとつとして、既存住宅の住民が、近くに建物を作って欲しくないという感情を抱いていることがある。次に、既存住宅の修繕や管理が不十分あるいは放置される傾向にある。特に低所得層向けの物件で顕著である。これは賃借人が修繕費に見合うような収入が得られないためである。

全体としてのホワイトヘッド教授との対話を通して、各国も同様の問題を抱えつつ、やはり賃料問題が不動産賃貸借の根本問題であることを再確認させられた。

3 全国住宅連盟(The National Housing Federation)

調査日時：2001年9月5日 10:30~12:00

応 対 者：ジョン・ブライアント氏(連盟政策担当)

(1) 全国住宅連盟について

全国住宅連盟(The National Housing Federation)は、イギリス全土に展開する大小さまざまな住宅協会(Housing Associations)や類似のNPOを包括する全国組織の一つであり、1,400近い組織・団体を組織している。これらの組織・団体による住宅サービス(販売・賃貸を含む)は170万軒を数える。政府(地方公共団体)所有の社会住宅(Social Housing)がサッチャー政権以降続々と民営化されているが、その担い手もそのほとんどはこうした住宅協会である。

調査日の数日前にインターネット経由でインタビューを申し込んだにもかかわらず、政策担当者であるブライアント氏はこころよく時間をとって

くださり、彼の目からみたイギリスの住宅政策ならびに借家法制についての見解を聞くことができた。

住宅協会は、厳密に言えば民間団体である。一方当事者として期限付賃貸借契約を結ぶことも可能であるが、通常これはしない。全国に2,000以上の住宅協会がある。とても小さい1軒所有のものから、30軒から35,000軒の物件を所有するさまざまな規模のものがある。全国住宅連盟に加盟する住宅協会のなかで最も古いものは1135年創立である。しかし、ほとんどは20世紀に慈善活動の一環として創立された。

住宅協会は、地方政府よりも、貧困者向け住宅を建設するのに効果的であった。100前後の地方政府がその所有住宅を住宅協会に移転した。250万から300万軒が地方政府によって所有され、120万から150万軒が住宅協会によって所有されている。2007年までにこの数値は逆転するだろうと予想されている。

(2) 借家法制の展開と賃貸住宅市場

賃借人保護法制は1990年まで非常に強いものであったが、それとは別に自己所有家屋居住者の伸びにより、20世紀を通じて、借家居住者は減り続けている。1900年には85～90%の住民が借家住まいだったが、現在では人口の70%が自己所有家屋に居住する。

賃借人保護のはじまりは1915年の戦時立法であり、立法意図としてはあくまで一時的なものであった。しかし、この制度は戦後も残り、徐々に民間借家市場は消滅していった。1940-60年にかけては地方政府が住宅建設の中心であった。1970年代以降政府が住宅協会に補助をするようになった。そのためそれをあてにして多くの住宅協会が市場に参入した。1960年代、1970年代には、居住用家屋は住まないなら売れ、売りたいなら空き家にしておけという感じだった。一度貸したらもう自分は住めないと思わなければならないというのが住宅所有者の感覚であったという。

(3) 定期借家をめぐって

1988年法で賃貸人よりの法改正があった。これにより実質的に借家規制が撤廃された。需要が大きい地域での借家提供促進が重要な課題であった。

事実、その後ロンドンなどでは借家市場が拡大した。さらに期限付賃貸借の導入で、市場は徐々に拡大した。これは特にロンドンについてはあてはまる。貸すために買う人が登場し、モーゲージ(mortgage)がさらに投資を導いた。

歴史的には、イギリス法では固定期間賃貸借(Fixed Term Tenancy)、コモンローで自動更新定期賃貸借(Periodic Tenancy)である。固定期間賃貸借では、所有者は占有を回復する財産権を有する。数カ月から100年単位までである。

自動更新定期賃貸借は、週単位、月単位、年単位(年単位は商用に多い)である。社会住宅では週単位あるいは月単位である。契約期間単位が長ければ、入居時のダウンペイメント(保証金)が高くなるので、低所得者向け住宅ほど、定期の期間が短くなる。逆に高級住宅は、契約期間を長くすることで、保証金額を高くし、それが払えるかどうかで賃貸人が賃借人をスクリーニングする。

保障短期賃貸借は、典型的には6カ月あるいは1年である。期間終了後、賃貸人は、保障短期賃貸借契約を新たに結ぶか、自動延長するかを選択ができる。この契約形態は、賃貸借期間について、賃貸人も賃借人も共に同意する点にメリットがある。保障短期賃貸借の方が両者にとって柔軟に対応できる。1988年法でこの契約が導入され1996年法で建物賃貸借の原則となったのは、供給拡大が目的である。ブライアント氏自身も大学卒業後、職を得て社会に出た当初の1991年に、親許から独立しようとアパートを借りることを考えたが、ほとんどまったく市場自体が存在していなかった。現在は容易に賃貸住宅を探すことができるという。

若い年齢層の比較的收入の高い人は、子供ができるまでの借家を求めたりすることが多いが、契約の柔軟性を優先するようなこのような人々のほかに、安定的な住居を求める人もいる。民間借家は平均的あるいはそれ以上の階層の人々向けの住宅と考えられる。貧困層に対してはうまく機能しない。

政府の賃料補助は住宅政策というよりも福祉の一環である。こうした賃料補助で賃料収入を確実にしている登録社会賃貸人(Registered Social Landlords、住宅協会の別名)に対する恩恵は市

場の底、すなわち低賃料住宅の方で大きい。

(4) 持ち家政策と不動産価格

イギリスの不動産価格は、1980年代中頃に急騰し、1980年代末に崩壊した。1990年代以降毎年上昇を続けており、ロンドン地域では年間上昇率が15%に達する。このうち2-3%がインフレによるものであると考えられる。ブライアント氏は今後もこの上昇傾向は続くだろうと予想する。不動産価格の変動は借家政策の動向を理解する上で肝要である。

全住宅の約20%が社会住宅として、供給されている。これは政府(地方自治体)と住宅協会によって所有されている。

他方で中央政府は引き続き持ち家政策を推進している。持ち家は平均的庶民にとって十分達成可能な目標のものであり、イングランドの文化の一部といってもよい。70%がすでに自己家屋を所有しており、残りの30%もその多くが購入したいと思っている。

このような傾向を背景として、賃貸人が賃借人に住宅を売る場合もある。共同所有(shared ownership)として、賃貸人と賃借人が半分ずつ

所有し、賃借人は半額の賃料を支払う。賃借人にお金が多かったら、残りの所有権も買取るという契約形態が少なくない。

民間借家市場の規模は全住宅からみれば大きくないが、もちろんどの地域かによる。ロンドンではその比率は大きい。人気のある地域では3ベッドルームで2,000ポンド/月、1ベッドルームで1,000ポンド/月といった程度である。

(5) 賃貸借をめぐる紛争解決

紛争が起こった場合は、ADRよりも裁判所に行く傾向が強い。保障短期賃貸借の場合は、もし賃借人の賃料支払いが遅れたら、それを理由として裁判に訴えるよりも、2カ月前の通告による契約終了を選ぶ賃貸人が多い。

賃貸住宅につき、賃貸人が賃料値上げを望む場合は、地方政府の独立行政委員会が、市場価格と値上げ幅を比較する。保証金をめぐってはとて多くの紛争が生じている。賃借人は、保証金が契約最終月の賃料に充当され则认为ることがあるが、その場合、物件にダメージがあった場合に裁判になることが多い。敷金の管理などについては、各種の提案はあるが決定されていない。

《資料—各国質問票—》

<ドイツ調査質問票>

I 使用賃貸借関係の終了について

Über die Beendigung des Mietverhältnisses

1 「期間の定めのある使用賃貸借関係は、期間満了によって必ず終了するか。もし、終了しない場合、それはどのような制度・理由によって継続することになるのか。」

Ist das Mietverhältnis auf die bestimmte Zeit nach Ablauf des Mietzeit unbedingt beendet? Wenn nicht, welche Gründe gibt es für die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Ablauf des Mietzeit?

2 「法定更新制度はあるか。」

Hat das BGB das System der gesetzlich selbstverständlichen Verlängerung des Mietverhältnisses?

3 「契約期間中に賃借人の債務不履行があった場合、契約は直ちに解除されるのか。もし、解除されない場合、それは、どのような制度・理由によってか。」

Kann der Vermieter das Rücktrittsrecht wegen Nichterfüllung des Mieters sofort ausüben?

Wenn nicht, welche Gründe gibt es für die Beschränkung der Ausübung des Rücktrittsrechts des Vermieters?

4 「正当事由をめぐる紛争は多いか。」

Gibt es viele Konflikte über das berechtigten Interesse des Vermieters an der Kündigung (BGB §564b)?

5 「使用賃貸人の正当事由として具体的にどのようなことが認められているか」

Welche Umstände als berechtigtes Interesse (BGB §564b) im Prozeß berücksichtigt werden?

6 「使用賃借人の苛酷(BGB §556a)として具体

的にどのようなことが認められているか」

Welche Umstände als Härte (BGB §556a) im Prozeß berücksichtigt werden?

7 「解約告知をめぐる紛争は、裁判外ではどのように処理されているか。」

Wie findet die Konflikte über die Kündigung die Lösung außer Prozeß?

8 「借家人組合や家主組合の役割はどのようなものか。」

Welche Aufgabe hat Mieters- oder Vermietersverband für die Lösung des Konflikts über das Mietverhältnis?

9 「なぜ定期借家権制度が導入されたのか、その意図や目的は何か。今回の改正でどのように変更されるのか」

Was sind die Absicht und der Zweck der Zeitmietvertragsgesetzgebung in 1982?

Welche Änderungen hat das BGB über dem Zeitmietvertrag im Mietrechtsreformgesetz in 2001?

10 「定期借家をめぐってどのようなトラブルがあるか、特に期間満了時にどのようなトラブルがあるか。」

Welche Konflikte gibt es über das Zeitmietvertrag, insbesondere im Zeitpunkt des Ablaufs des Mietzeit?

11 「定期借家はどの程度利用されているか。定期借家は借家の原則形態かあるいは例外的制度か。」

Wieviele Zeitmietverträge sind in Deutschland eingegangen ist?

Ist das Zeitmietvertrag entweder das grundsätzliche Vertragstyp oder die Ausnahme für das Wohnraummietverhältnis?

II 金銭の授受

Über die Übergabe des Geldes für den Miet-

vertrag der Wohnungen.

1 「法律による賃料規制(新規賃料)があるか、ないか、それはなぜか。」

Ist der Mietzins in Deutschland vom Gesetz beschränkt?

Wenn ja, warum gibt es die Beschränkung des Mietzinses vom Gesetz?

Wenn nein, warum gibt es nicht die Beschränkung des Mietzinses vom Gesetz?

2 「賃料の値上げについて、法律による規制があるのかないのか。」

Beschränkt das Gesetz die Mieterhöhung?

3 「それに対する評価はどうか。」

Wenn ja, wie hält man die Beschränkung der Mieterhöhung vom Gesetz?

4 「公的な賃料補助の制度は存在するのか。存在する場合、その理由は何か。」

Hat man in Deutschland das System von der offiziellen Unterstützung für den Mietzins?

Wenn ja, warum hat man das System?

5 「存在する場合、それに対する評価はどうか。」

Wie hält man das System?

(z.B. Man hält das System für gut oder nicht.)

6 「賃料に争いがあった場合、当事者はどのような方法で解決するのか。」

「裁判か、それ以外の処理機関か。」

Wenn der Mieter und der Vermieter den Konflikt über den Mietzins haben, wie finden sie die Lösung (durch den Prozeß oder die anderen Lösungen)?

7 「賃料以外に何らかの金銭の授受があるか。」

Muß der Mieter in Deutschland außer dem Mietzins noch das Geld bezahlen?

8 「もしあるとすれば、どのような種類のものがあるか。また、その法的性質はどのようなものか。」(賃料の一部か担保か、金銭の処分権能はどこにあるか。)

Wenn ja, welches Geld muß der Mieter bezahlen?

Was ist die gesetzliche Natur vom Geld?

(Ist das Geld ein Teil des Mietzinses oder die Sicherheit für den Mietzins? Wem gehört die Verfügung vom Geld?)

9 「それに対する評価はどうか。」

Wie hält man das Geld?

III 譲渡・転貸

Über die Übertragung des Mietrechts oder der Untermiete

1 「賃借人は自由に賃借権を譲渡または賃借建物を転貸できるか、あるいはどのような条件があれば可能か。」

Kann der Mieter das Mietrecht auf einen Dritten beliebig übertragen oder die Mietwohnung beliebig weitervermieten?

Wenn nicht, unter welchen Bedingungen kann der Mieter das Mietrecht übertragen oder weitervermieten?

2 「条件を満たさない譲渡・転貸があった場合、直ちに解約されるのか。」

Kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter das Mietrecht überträgt oder die Mietwohnung weitervermietet hat, ohne der Bedingungen zu folgen?

3 「直ちに解約されない場合、それはなぜか。」

Wenn nicht, welche Bedingungen gibt es für die fristlose Kündigung?

4 「譲渡・転貸は、実際にどの程度行われているのか。」

Welche Notwendigkeiten hat die Mieter über die Übertragung des Mietrechts oder die Untermiete?

5 「譲渡・転貸をめぐってどんなトラブルがあるのか、またどの様に解決されているのか。」

Welche praktische Probleme gibt es über die Übertragung oder die Untermiete?

Welche Lösungen haben Sie für diese Probleme?

IV 総論

Allgemeine Fragen über die Mietverhältnisse des Gebäudes

1 住宅政策と建物の賃貸借法規制

Über die Wohnungspolitik und die rechtlichen Regelung der Mietverhältnisse des Gebäudes

「建物賃貸借は、国の住宅政策(経済政策)のなかでどのように捉えられているか。」

Wie erfaßt die Mietverhältnisse des Gebäudes in der staatlichen Wohnungspolitik (Wirtschaftspolitik) werden?

「建物賃貸借は、国の住宅政策(経済政策)によってどの様に規定され影響されているか。」

Welche Regelungen und Einflüsse übt die staatliche Wohnungspolitik (Wirtschaftspolitik) auf die Mietverhältnisse des Gebäudes aus?

2 特別法と民法

Über die Sondergesetzgebung für die Mietverhältnisse des Gebäudes

「日本では民法とは別に、建物賃貸借関係のための特別法が存在している。ドイツでは、民法で規制しているか特別法で規制しているか。それはなぜか。」

In Japan haben wir die Sondergesetzgebung

für die Mietverhältnisse des Gebäudes.

In Deutschland haben Sie auch solche Sondergesetzgebung?

Wenn ja, warum haben Sie solche Sondergesetzgebung?

Wenn nein, warum haben Sie nicht solche Sondergesetzgebung?

3 将来の展望について

Über die Aussicht auf die Zukunft der rechtlichen Regelungen der Mietverhältnisse des Gebäudes

「今後、将来的に建物賃貸借の法規制はどうあるべきだと考えるか。」

Wie denken Sie über die zukünftigen Regelungen der Mietverhältnisse des Gebäudes?

<フランス調査質問票>

1 契約の終了原因について

Quant aux causes d'extinction du contrat

a) 「契約期間の満了によって、当事者間の契約関係は終了するか。もしそうでないなら、その理由はなにか。」

À l'expiration de la durée du contrat, est-ce que la relation contractuelle entre les parties se termine? Si non, quelles en sont les raisons?

b) 「賃借人による債務不履行は、契約期間中であつても、賃貸人による即時の契約解除を正当なものとしうるか。そうでないなら、その理由はなにか。」

L'inexécution des obligations par le locataire peut-elle justifier la résiliation immédiate d'un bail par le bailleur, même pendant la durée du contrat? Si non, quelles en sont les raisons?

2 「法定更新のようなものがあるか。あるとすれば、どのような制度か。」

Y a-t-il une extension automatique du contrat prévue par la loi? En ce cas, comment est le système?

3 賃貸人による解約告知について

Quant au congé donné par le bailleur

a) 「賃貸人は容易に解約告知ができるか。」

Est-ce que le bailleur peut facilement donner congé à son locataire?

b) 「1989年法15条が規定する告知原因のそれぞれについて、どのような紛争が生じているか。その頻度はどのようなものか。」

Quelle sorte de conflit s'élève à propos de chaque cause pour congé fixée dans l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989? Quelle est sa fréquence?

c) 「裁判所に持ち出される解約告知に関する紛争の割合はどの程度か。また、裁判外で紛争はどのように解決されるのか。」

Quelle est la proportion des différends sur le congé qui se présentent devant les tribunaux? Et comment trouve-t-on les solutions des conflits en dehors des tribunaux?

d) 「正当かつ重大な事由による解約告知、特に賃借人の責めに帰すべからざる事由による解約告知について、どのような事項がその評価に際して考慮されるのか。日本では、賃借人の状況や立ち退き料の支払が考慮される。」

Quant au congé pour motif légitime et sérieux, notamment pour motif non imputable au locataire, quels éléments sont pris en considération dans son appréciation? Au Japon, on tient compte des conditions du locataire et le paiement de la compensation pour déménagement.

4 期間3年未満の契約(89年法11条に定める契約)について

Quant au contrat d'une durée inférieure à trois ans (le contrat prévu à l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989)

a) 「どのような目的でこの種の契約を創設したのか。」

Dans quel but on a institué ce type de contrat?

b) 「この契約は一般的に締結されるか。この契約は、原則的な賃貸借か例外的な賃貸借か。」

Passe-t-on ce contrat généralement? Le contrat est-il le bail en principe ou le bail exceptionnel?

c) 「この賃貸借に関してどのような紛争が生じているか。特に、契約期間満了時においてどうか。」

Quel conflit surgit sur ce bail, notamment à l'arrivée du terme du contrat?

5 賃料について

Quant au loyer et aux charges

a) 「賃料の設定および改訂に関する準則は法律で定められているか。そうだとすれば、どのように評価されているか。」

Les règles d'établissement et de révision concernant le taux des loyers, sont-elles fixées par la loi? Dans ce cas, comment sont-elles estimées?

b) 「公的な家賃補助制度があるか。また、その内容はどのようなものか。」

Y a-t-il un système public de l'aide aux loyers? Et quel est son contenu?

c) 「家賃に関して当事者間に不一致がある場合、彼らはどこへ行くのか。裁判所か、裁判外の特別な機関か。」

En cas de désaccord entre les parties sur le loyer, où vont-ils? Au tribunal ou à une

organe spécifique non judiciaire?

d) 「賃借人が、家賃以外の金銭を賃貸人に交付することがあるか。あるとすれば、その種類および法的性質はどのようなものか。(賃料の一部か担保か。誰がその処分権限を有するか。)」

Arrive t-il que le locataire verse au bailleur une somme d'argent en dehors du loyer? Dans ce cas, l'argent est de quel genre et de quelle nature juridique? (une partie du loyer ou la garantie? Qui a le droit d'en disposer?)

6 賃借権の譲渡・賃借物の転貸について

Quant à la cession du bail ou à la sous-location du logement

a) 「賃借人は、自由に賃借権の譲渡または賃借物の転貸ができるか。あるいは、どのような条件においてのみなし得るか。」

Le locataire peut-il librement céder le contrat de bail ou sous-louer le logement? Ou bien, il ne le peut que dans quelles conditions?

b) 「譲渡・転貸が、必要な条件を満たさない場合、賃貸人による契約の即時解除に十分であるか。」

La cession du contrat de location ou la sous-location du logement, qui ne remplit pas les conditions nécessaires, suffit-elle à la résiliation immédiate du contrat par le bailleur?

c) 「譲渡・転貸は、実際にしばしばおこなわれるのか。」

La cession ou la sous-location est-elle effectuée souvent en pratique?

d) 「譲渡・転貸に関してどのような問題が生じているか。またそれはどのように解決されているのか。」

Quels problèmes surgissent sur la cession ou la sous-location? Et comment sont-ils résolus?

7 その他 Divers

a) 「国の住宅政策(経済政策)において、どのような地位が建物賃貸借に与えられているか。また、後者は前者によってどのように規制され影響されているか。」

Dans la politique du logement (ou la politique économique) de l'État, quelle position est attribuée à la location des logements? Et comment celle-ci est réglée et influencée par celle-là?

b) 「日本では、民法典とは別に、建物賃貸借関係を規制する特別法がある。フランスにおいては、それは民法典で規制しているか特別法によるか。その理由はなにか。」

Au japon, il y a une législation spécifique en dehors du Code civil visant à régler les rapports naissant de la location des logements. En France, sont-ils réglés par le Code civil ou par une législation spécifique? En ce cas, quelles en sont les raisons?

c) 「当事者間で紛争が生じた場合の、賃貸人あるいは賃借人の組合の役割は何か。」

Quels sont les rôles du syndicat des bailleurs ou des locataires en cas de conflit entre des parties?

d) 「建物賃貸借に関する規制の将来についてどのような考えをもっているか。」

Quelles idées avez-vous sur l'avenir de la réglementation de la location des logements?

e) 「メエニユリ法(86年法)およびキイヨ法(82年法)と比較して1989年法をどう評価するか。」

Comment appréciez-vous la loi du 6 juillet 1989 en comparaison de la loi Méhaignerie et de la loi Quilliot?

f) 「実際に使用されている書面の入手は可能か。」

Est-il possible d'entrer en possession des documents utilisés pratiquement?

<イギリス調査質問票>

I 存続保障 (Assured Duration)

「当初の契約において一定の存続期間を定めた場合、期間満了によって契約関係は終了するのか。」
Where the original lease provides for certain duration, would the contractual relationship end by expiration of the stated period?

「もし終了しない場合、それは、どのような制度・理由によって継続することになるのか。」
If the contractual relationship does not end, under what system and/or reasons would it continue?

「契約期間中に賃借人の債務不履行があった場合、契約は直ちに解除されるのか。」
In the event of default by the tenant during the lease period, may the lease be terminated forthwith?

「もし解除されない場合、それは、どのような制度・理由によってか。」
If the lease may not be terminated, under what system and/or reasons is it not allowed?

1) 正当事由 (Justifiable Reasons)

「正当事由をめぐる紛争は多いのか、また、どの程度裁判で争われているか。」
Are there many disputes about justifiable reasons and to what extent is it litigated?

「解約告知について、裁判外でどのように処理されているのか。」
How is notice of termination treated by extrajudicial methods?

「借家人組合、家主組合の役割はどのようなものか。」

What are the functions of a tenants' association and a landlords' association?

「正当事由として具体的にどのようなものが認められているのか。」

What are the actual examples of justifiable reasons?

「容易に解約告知ができるのか。」

May notice of termination be given easily?

2) 更新 (Renewal)

「法定更新制度はあるか、あるとするとどのような制度か。」

Is there any statutory renewal system? If so, what kind of system is it?

3) 定期借家権の評価 (Evaluations of Periodic Building Lease)

「なぜ定期借家権制度が導入されたのか、その意図や目的は何か。」

Why has the periodic building lease system been introduced? What are the intentions and objectives of the system?

「定期借家をめぐってどのようなトラブルがあるか、特に期間満了時にどのようなトラブルがあるか。」

What troubles would arise over periodic building lease? Specifically, what troubles would arise at the expiration of the lease period?

「定期借家はどの程度利用されているか。」

How much is periodic building lease utilized?

「定期借家は借家の原則形態かあるいは例外的制度か。それはなぜか。」

Is periodic building lease a principal form of

building lease or an exceptional form? Whether principal or exceptional, what are the reasons?

II 金銭の授受 (Receipt of Money)

1) 法律による賃料規制 (Rent Control by Law)

「法律による賃料規制(新規賃料)があるか、ないか、それはなぜか。」

Is there any rent control (new rent) by law? Whether there is or not, what are the reasons?

「賃料の値上げについて、法律による規制があるのかないのか。」

Is there any control by law on increases in rent?

「それに対する評価はどうか。」

How is it evaluated?

2) 公的な賃料補助 (Government Support for Rent)

「公的な賃料補助の制度は存在するのか。存在する・存在しない場合、その理由は何か。」

Is there any government support for rent? Whether there is or not, what are the reasons?

「存在する場合、それはどのような制度か。」

If there is government support, what system is it?

「それに対する評価はどうか。」

How is it evaluated?

3) 家賃紛争処理 (Rent Dispute Resolutions)

「賃料に争いがあった場合、当事者はどのように方

法で解決するのか。」

In the event of a dispute over a rent, how would the parties solve it?

「裁判か、それ以外の処理機関か。」

By litigation or by an institution for alternative dispute resolutions?

4) 敷金など (Security Deposit and Others)

「賃料以外に何らかの金銭の授受があるか。」

In addition to rent, is there any receipt of money?

「もしあるとすれば、どのような種類のものがあるか。また、その法的性質はどのようなものか。」

If there is receipt of money other than rent, what is it and what legal characteristics does it have?

「それに対する評価はどうか。」

How is it evaluated?

III 譲渡・転貸 (Assignments and Subleases)

1) 譲渡・転貸の自由 (Freedom of Assignments and Subleases)

「賃借人は自由に賃借権を譲渡または賃借建物を転貸できるか、あるいはどのような条件があれば可能か。」

May a tenant freely assign the lease or sublease the leased building? If not, under what conditions is it possible?

「条件を満たさない譲渡・転貸があった場合、直ちに解約されるのか。」

If the assignment or sublease does not meet the conditions, is it forthwith terminated?

「直ちに解約されない場合、それはなぜか。」

If it is not forthwith terminated, what are the

reasons?

2) 譲渡・転賃の実態 (Actual Conditions of Assignments and Subleases)

「譲渡・転賃は、実際にどの程度行われているのか。」

How often is an assignment or sublease done?

「譲渡・転賃をめぐるどんなトラブルがあるのか、またどの様に解決されているのか。」

What kinds of trouble would arise over assignments and subleases? How are they solved?

IV 総論 (General Remarks)

1) 住宅政策と建物の賃貸借法規制 (Housing Policy and Regulations for Building Lease by Law)

「建物賃貸借は、国の住宅政策(経済政策)のなかでどのように捉えられているか。」

How is building lease positioned under the national housing policy (or economic policy)?

「建物賃貸借は、国の住宅政策(経済政策)によってどの様に規定され影響されているか。」

How is building lease regulated and affected by the national housing policy (or economic policy)?

2) 特別法と民法 (Special Law and Civil Code)

「日本では民法とは別に、建物賃貸借関係のための特別法が存在している。イギリスでは、民法で規制しているか特別法で規制しているか。それはなぜか。」

In Japan, there exists a special law concerning building lease, separately from the Civil Code. In the U.K., is building lease regulated by the Civil Code [or the Civil Law Act] or by a special law? What are the reasons?

3) 将来の展望について (Future Prospects)

「今後、将来的に建物賃貸借の法規制はどうあるべきだと考えるか。」

What do you think the regulations by law for building lease should be in the future?