

ドイツ法における賃借人の賃貸人に対する バリアフリー化の同意請求について

小西飛鳥

- I はじめに
- II ドイツ民法（BGB）五五四 a 条（バリアフリー化）の内容
 - 1 ドイツ民法（BGB）五五四 a 条の立法の経緯
 - 2 ドイツ民法（BGB）五三五条との関係
 - 3 障害の概念
 - 4 賃借人の同意請求権
- III 我が国の状況
 - 1 これまでの裁判例
 - 2 学説
- IV おわりに

住居の賃貸借契約において、賃貸人は契約の目的である住居を賃借人に使用させる義務を負い、賃借人は当該住居を使用できる権利を有している（民法六〇一条）。この使用の内容については、当該住居を住居として使用できる状

態に置いておくことについて、賃貸人は賃貸借契約の本質的義務として負い、当該住居の修繕義務を具体的には負っている（民法六〇六条一項）。また、賃借人が当該住居を修繕した場合には、賃貸人に修繕費を請求できる（民法六〇七条の二、六〇八条一項）。

現代の高齢化社会において、また障害者が自立した生活を送るために、生活の中心である住居において自立した生活を妨げる障害を解消するためのリフォームが必要な場合がある。これが自宅であれば所有者の高齢化や障害の程度に応じて自由にリフォームすることができるが、賃借物においては当該リフォームについて賃借物の所有者である賃貸人の承諾を必要とするのが原則であろうが、リフォームが認められた場合リフォームに要した費用も賃貸人に請求できるのが問題となる。また、賃貸人が消極的態度をとることなく、高齢者や障害者との間で居住のための賃貸借契約を締結しているのかといった問題もあるが、ここでは賃貸借契約がすでに結ばれ賃貸物件に居住していることを前提とする。

この点について、ドイツにおいてはすでに賃借物に対してリフォームを求める請求権が賃借人に認められている（ドイツ民法（BGB）五五四 a 条³）。本稿ではドイツの法状況を紹介するとともに我が国の現行法について若干の検討を行う。

Ⅱ ドイツ民法（BGB）五五四 a 条（バリアフリー化）の内容

1 ドイツ民法（BGB）五五四 a 条の立法の経緯

ドイツ民法（BGB）五五四 a 条は、障害者の政策に関する連邦レベルでのパラダイムシフトの一環であると評価

されている⁽⁴⁾。この政策は、障害者に対する「配慮」ではなく、これまで以上に「自己決定」及び社会生活への参加を保障することに依拠している。この背景として、三つの大きな法律が制定されたことが関係している。「重度障害者の失業を克服するための法律」、「社会保障法」、「障害のある者の法の下での平等及びその他の法律の改正のための法律」である⁽⁵⁾。これらの法律は、障害のある人に対し社会生活への参加を促すことを目指している⁽⁶⁾。

ドイツ民法（BGB）五五四 a 条の立法過程において、障害のある者のためにバリアフリー化された住居に関する規定を独立して民法に設けるべきか否かが議論された。立法者は私法において法の下での平等の目標は、私法上の「差別禁止法」に基づき実現することが求められている以上、この問題を債権各論で審議することが当然であったのである。立法者は、別個の規定を設けることについて賛成であり、ドイツ民法（BGB）五五四 a 条というバリアフリーの新規定を挿入することを提案した。この規定は、現行の法状況を変更するものではなく、単に二〇〇〇年三月二十八日の連邦憲法裁判所の判決に基づいて⁽⁷⁾、賃貸人に対して障害のある人々の立場を強め、より法的明確性及び法的安定性をもたらすためのものである⁽⁸⁾。

ドイツ民法（BGB）五五四 a 条は次のように定められている。

ドイツ民法（BGB）五五四 a 条（バリアフリー）

（一） 賃借人は賃貸人に対して、賃借人に正当な利益を有する場合には、障害者の使用に適した賃借物または出入口に必要となる建築上の変更または設備の設置の同意を請求することができる。賃貸人は、賃借物の障害者に適した使用に関する賃借人の利益よりも賃借物又は建物の変更されずに維持される賃貸人の利益のほうが重要な場合には、

同意を拒絶することができる。その際、同じ建物に居住する他の賃借人の正当な利益も考慮されなければならない。

(2) 賃借人は、原状回復のための適切な追加的な保証の給付を同意の条件とすることができる。第五一条第三項及び第四項が適用される。

(3) 第一項に反し賃借人の不利益となる合意は、無効である。

2 ドイツ民法(BGB)五三五条との関係

立法者の意思によれば、ドイツ民法五五四 a 条を追加することによって法状況を変更するのではなく、ただ明確化すべきであるということから、これまでの賃借人の現代化に関する基準がここでも適用される。賃借人が特別の規定なく一般契約法によって扱われている以上に、この規定があることによって賃借人の立場が悪くなるべきではないことから、契約の目的にかなった使用が基礎となる賃借物の変更に対する請求権が認められる。⁽⁹⁾

しかし、賃貸物の使用が、当事者の契約により、制限されることになった場合には、賃借人の請求権を保護するためドイツ民法(BGB)五五四 a 条三項が適用され、そのような合意は無効となる。⁽¹⁰⁾

3 障害の概念

「障害」とは、ドイツ障害者平等法(BGG)⁽¹¹⁾三条によれば、身体的な機能、知的な能力または精神的な健康さが生活をするために通常の状態を備えていないことが六か月以上継続しており、それゆえ社会生活の参加が阻害されていることを意味する。ドイツ障害者平等法(BGG)四条によれば、障害のある人が、一般的な方法で特別な困難なしに原則として他の人の手を借りずに使用できる建築上の設備がバリアフリーである。

ドイツ民法（BGB）五五四 a 条の「障害のある」人の使用の概念は、社会保障法の意味における狭い意味ではなく、賃借人の重要なかつ継続的に動くことのできる能力の制限と解されている。社会保障法とは異なり、契約当事者の問題であることから、障害のあることの公的な証明は不要である¹²⁾。その際、契約締結の際にすでに障害が存在していたのかどうかそれとも賃貸借関係が開始してから障害を負ったのかどうかについては、違いはない。立法者はとりわけ高齢者のグループを彼らが高齢者の施設に引越さずにすむようにこの規定によって優遇することを望んでいた。これにより、住居を高齢に即して改造しなければならぬことが認められている¹³⁾。

この障害の原因は、重要ではないとされている。それゆえ、身体的な、精神的な、病気に由来する、または年齢に由来する障害であるかに違いはなく、同じように有効である。

また、なぜ障害を負ったのかの原因も無関係である。それゆえ、賃借人ないし同居している者自身に帰責事由があった障害を負ったかどうかは考慮されない。

また、この障害がいつ始まったかについても、無関係である。それゆえ、ドイツ民法（BGB）五五四 a 条が施行される前に障害が生じており、そのまま時間が経過していたとしても、同法に基づき同意を請求することができる¹⁴⁾。

4 賃借人の同意請求権

賃借人が障害を有することになり、住居を危険なしにそして制限なしに利用することができないため、住居を障害のある者が適切に使えるようにそして住居に出入りすることを保障するために、賃貸人に対してそのような措置の同意を請求する権利が生まれる。それゆえ、この規定の範囲において、ドイツ基本法（GG）一四条一項一文から生じる賃借人の利用権がドイツ基本法（GG）三条三項二文の意味において考慮されなければならない。何人もその障害

のゆえに不利益を受けてはならない。不利益の禁止は、客観的な価値秩序の一部として民法の解釈にも組み込まれている。

この憲法原則の組み込みにおいて、同規定は、賃借人が賃貸人に対して建築上の変更または特別な設備の設置を請求することの同意を求める権利を付与している。賃貸人の賃借物を変更しない利益のほうに、賃借人の賃借物を障害に適した方法で利用できるリフォームの利益とを比較して上回っているときは、賃貸人は同意を拒絶することができる。賃借人が前もって賃貸人の同意を得る前に建築上の変更を開始した場合には、ドイツ民法（BGB）五四三条一項の要件が満たされているかあるいは賃借人に対して中断を求めた場合、賃貸人は賃貸借関係を即時に解約告知することができる¹⁵。

同意請求は賃貸人に対してなされるが、賃貸人が常に所有者であるとは限らない。特に事業で賃貸借を行っている場合には、転貸借についてのどのように考えるかが重要である。

賃借人は、建築上の変更を実行する際、承認された技術的な規則に基づいて実行されなければならない。それゆえ、建築基準法の規定が守られなければならない¹⁶。

（1） 建築上の変更

建築上の変更は、例えば、家のドアまたは住居のドアを広げるため、これにより車いすがアクセスできるようにするために行われることもあり得る¹⁷。

（2） その他の設備の設置

その他の設備の設置とは、立法者の意思によれば建築上の本質部分にかかわる変更ではなく、例えば特別な取っ手や特別なベルなど単に設備を設置することを意味する¹⁸。

5 賃借人の措置の目的

(1) 目的物の障害者に適した使用

目的物の障害者に適した使用の範囲は、賃借人が居住している建物並びに併せて賃借された空間及び共同で使用される場所である。それゆえ、バルコニー、テラス、地下室、洗濯所あるいは物干し場も該当する。¹⁹⁾

(2) 賃借物の出入口

賃借物への障害者に適した出入口には、まず第一に家の入口付近が該当する。入口は障害者に適したように広げることが可能である。スロープを設置することで高さを克服することもこの基準に該当する。玄関ホールに吊皮を設置したり、家庭用の昇降機を設置することは、障害に適した入口の措置に該当する。²⁰⁾

(3) 必要性

建築上の措置または設備の設置は、障害のある者に適した住居の使用のために必要不可欠なものでなければならぬ。この必要性は、賃借人の請求を広げると同時に制限しているともいえる。賃借人にとって障害のある者が使用するために必要な設備の設置を請求できるのであり、それ以上のものではない。そのため、例えばDIN規格以上にドアを広げたり、ビデオカメラの設置についての同意を請求することはできない。²¹⁾

(4) 保護される賃借人の範囲

連邦憲法裁判所は、家庭用昇降機事件判決で、ドイツ基本法(GG)一四条一項一文から認められる賃借人の利用権は、原則として基本法三条三項二文の規定に依拠することを明らかにした。利用権は、障害のある者が賃借人の家族構成員または生活パートナーが賃貸借契約の当事者でなかったとしても、保護の対象に含まれることを明確にした。このことは、賃借人だけでなく、賃借人の住居の構成員に障害のある者が含まれている場合には、この規定の適用を

受けることを意味する。同意請求自体は、形式的に賃借人からなされなければならない。これに対して、訪問者は同規定の保護の対象には含まれない。⁽²⁴⁾

6 賃借人の正当な利益

契約の当事者及び建物に居住する他の賃借人との広範囲の利益衡量が行われるが、連邦憲法裁判所は、基本法一四条の意味における所有権と同じように賃借人の住居における占有をみなし、考慮しなければならぬとしている。賃借人と賃貸人の利益衡量に関しては、賃借人の賃借物への侵害が重くなればなるほど、賃貸人の利益衡量の際の利益も強くなり、またその逆もしかりである。⁽²⁶⁾

一般的な利益衡量の根拠としては、例えば、障害の種類、障害の期間（治癒の可能性）、障害の程度、措置の範囲及び必要性、建築にかかる期間、原状回復の可能性などが考慮して判断される。⁽²⁷⁾

正当な利益は、単なる利便性や快適性のための措置には算入されない。賃借人の利益はバリアフリーをもたらしものであるかに依拠している。それゆえ、賃借人が病氣であり、病氣のために障害が残るおそれがあるとき、正当な利益の提示に関しては十分ではない。むしろ、障害が病氣の結果として避けられないことが確定していなければならない。⁽²⁸⁾

7 賃貸人の同意拒絶権

(一) リフォームされないことについての賃貸人の利益

賃借人の利益と同様に、賃貸人の利益も広く評価されなければならない。賃借人の請求が認められると、賃貸人は同意が義務付けられる。もちろん、賃貸人自身がこの作業を行う必要はなく、賃借人自身がその作業を行いかつ費用

も負担しなければならない。

賃借人が当該措置を賃借物の本質部分について行う場合、賃貸人は、その措置を専門家の手によって行うようにさせる正当な利益を有する。それゆえ、この措置は、専門業者によって実施されなければならない。²⁹⁾

また、賃借人による建築上の措置が、損害を生じる可能性がある場合、賃貸人は利益衡量を行い、賃借人に対して相応の損害保険への加入を義務付けることができる。³⁰⁾

この利益衡量は、単に損害賠償の問題及び技術上の問題のみでなく、法的な考慮、例えば文化遺産保護の観点からも考慮される。選択肢がある場合は、建築上のリスクの観点からその費用及びその範囲について考慮されなければならない。賃貸人は最初から決定権を有しているのではない。経済的な事情についてもまた考慮される、例えば原状回復の費用及び技術的な問題についてである。³¹⁾

賃貸人にとって、重要なのが運営費の増減についてである。この点は、他の賃借人の利益にも関係する。賃貸人は、同意の前に、新しくまたは高くなる運営費が建築を望む賃借人によって負担されるのかを確認することができる。³²⁾

議論があるのは、賃借人が、建築上の措置を共同の設備について実行した場合である。例えば、入口にスロープを設置した場合、他の賃借人の利用を排除することができるか否かである。このことは、新しい独立した設備、例えば家庭用昇降機については、原則として肯定されなければならない。しかしながら、共同で使用可能な、そして共同の設備については、リフォームされたことで他の賃借人の使用が排除されてはならない。³³⁾

スロープは通常、特別な整備を必要としないため、他の賃借人が一緒に使ったとしても何も問題は生じない。このことと、例えば家庭用昇降機が、動く能力が制限された他の賃借人によって請求されたときに、昇降機を設置した賃借人がドイツ民法（BGB）二四二条に基づいて他の賃借人が利用することを受忍しなければならないことは別で

ある。そうでないと、新たに障害を持った賃借人は昇降機を設置しなければならない。賃借人が設置した物を使用することによって、ただバリアフリー以外の目的を実現することを望んでいる他の賃借人は、その設備の使用を請求することはできない。³⁴⁾

整備及び修理の作業と並んで、技術設備に関する運営費もまた調達しなければならない。賃借人はその種の負担を負わない、なぜなら、賃借人は拡大された契約の目的に適した使用及び設置については受忍しなければならないが、それ以上には何も契約上の義務を負わないからである。複数の賃借人がこの設備を使用する場合には、かかる費用について原則として組合法の原則が適用される（ドイツ民法（BGB）七四一条以下）³⁵⁾。

（2）他の賃借人の利益

建築上の措置に関して、同じ建物に他に賃借人がいる場合には考慮が必要である。このことは、同じ敷地内の他の建物に賃借人がいる場合も同様である。

他の賃借人の利益が侵害される場合、例えば昇降機の設置により建物の床面積が狭くなったり、出入口の近くで措置が行われ、この出入口が同時に地下室などに通じている場合などが考えられる。ビデオの監視装置が設置された場合には、同じ建物に居住する者の自己決定権への侵害も生じる。様々な障害を有する人が一戸の建物に居住している場合、ある人の措置が他の人にとって障害を軽減することにはならないかもしれないのである。³⁶⁾

他の賃借人の利益は個別に判断されなければならない。他の賃借人の多数決で決められてはならない。³⁷⁾

賃借物の状態について、契約の中で合意していた場合、賃借人は、措置がなされたことによりその利用が制限された場合にもドイツ民法（BGB）五三六条に基づき賃料の減額を請求できない。³⁸⁾ ドイツ民法（BGB）五三六条の範囲で認められるのは、賃貸人にその欠陥についての帰責事由がある場合だからである。立法者は、バリアフリー化の

ために、利益衡量の際に十分に、他の賃借人の担保責任を重ねる規定を定めている。すなわち、ドイツ民法(BGB)五五四 a 条一項三文において同意請求を申し立てた賃借人と、他の賃借人との利益衡量をすべきことが定められている。

賃貸人が、他の賃借人に対し契約締結時においてドイツ民法(BGB)五五四 a 条に基づきリフォームの措置が行われることを知らせなかった場合において、ドイツ民法(BGB)五三六 a 条に基づく損害賠償を請求することはできないが、説明義務違反に基づき損害賠償を請求することが可能である。³⁹⁾

(3) 原状回復のための保証

賃貸借期間の終了後に、賃借人は原状回復し損害を除去することが義務付けられている(ドイツ民法(BGB)五四六条一項)。賃貸人は、賃借人に対しこのために追加的な保証を求めることができる。賃借人が追加的な保証を拒んだ場合には、賃貸人もまた同意を拒むことができる。そのため、賃貸人は、この追加的な保証を条件に、同意をすることも可能である。

この追加的な保証は、ドイツ民法(BGB)五五一条の敷金の支払いとは無関係である。この保証の額は、保証の種類と同様に、契約上の合意に依拠している。特に立法者の理由書によれば、現金での保証か、保証契約によるのか、預金債権からの債権譲渡なのか等の取り決めが重要である。⁴⁰⁾

契約上の合意がなされなかった場合は、賃借人は適切な額を申し出ることができる。この適切さの概念は、この規定において二重の効果がある。賃借人は、金額どころか補償金の種類に関しても決めることができる。賃借人は、法律の目的にかなう保証を申し出れば足りる。ドイツ民法(BGB)一三三二条一項にいう保証は、ドイツ民法(BGB)五五四 a 条の事例に関しては、何も実務上の意味はない。

当事者が保証の種類に関して合意できなかった場合、賃借人に選択権が帰属する。これは、ドイツ民法（BGB）二二二条一項においてもまた義務を負う者が選択権を有しているからである。第三者による原状回復のための費用についての債務引き受けは、賃借人がほかの保証をもたすことができない場合においてのみ例えば社会福祉事務所によって保証されることもあり得る。⁽⁴¹⁾

この追加的な保証は、工事の開始前に全額支払われる必要がある。その意味で、賃借人は先履行の義務を負っている。⁽⁴²⁾適切な額の範囲は、原状回復にかかる費用に基づき判断される。賃借人の措置によつてその目的物の価値が損なわれる場合、追加的保証の額に影響を与える。

賃貸借契約の継続中に、この追加的な保証の調整をすることが可能かは明らかではない。しかしながら、敷金についてはその調整が認められていないのと同様に、追加的保証についても増額することは認められないと解されている。⁽⁴³⁾追加的保証の支払いについて、遅くとも建築措置の開始が履行期限である（ドイツ民法（BGB）二七一条）。

この追加的保証は、その目的にのみ使われることが予定されている。そのため、賃借人が目的以外のためにこの保証金を使用することは許されない。⁽⁴⁴⁾

賃借人が賃貸借契約の終了後に、原状回復を放棄する場合、例えばこの賃借人の措置を残したいと望む場合、賃借人の収去権（ドイツ民法（BGB）五三九条二項）及び賃借人による譲受け（ドイツ民法（BGB）五五二条）により判断される。⁽⁴⁵⁾

Ⅲ 我が国の状況

1 これまでの裁判例

(1) 改築をめぐり争われた事案

我が国における住宅の改築に関して、賃借人が行った改築をめぐり争われた事案がいくつも見られる。例えば、①賃借人が建物の雨漏り防止、看板の付け替え、戸締りの改修をする工事については、賃貸人らの承諾があったが、その工事方法の規模、程度については賃貸人らの承諾をはるかに超える抜本的な改修工事を行ったことが、信義則に反し契約の解除が認められている（横浜地判昭和五〇・二・一〇判タ三三一九・一六八）。②無断増改築禁止の特約があるのと否とにかかわらず、賃貸人の承諾なくして目的建物にした賃借人の増改築等の行為は、それ自体賃貸借の基礎たる信頼関係を破壊するものとして契約解除の原因となるとして、契約解除が認められている（東京高判昭和四九・一・二二判時七六七・三五）。③これに対して、同様の特約があったものの、工事について賃貸人の承諾があったと推認するのが妥当であり、仮に承諾の範囲を超える部分があったとしても信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があるとして解除を認めなかった（東京地判平成二二・七・五ウエストロー・ジャパン）。

このように賃借人の改築等が原因で契約の解除の訴えが提起された事案が主であるが、障害者や高齢者のリフォームに関して争われた事案は見つけることができなかった。この点について、高齢者の場合は、高齢者用の住宅を用意する制度が整備されているため、⁴⁶リフォームをしてまで賃貸物件に住み続けようという希望をもつ高齢者や障害者が少ない可能性もある。また、我が国の政策として、マイホーム政策をとってきたことから、ドイツに比べて高齢者が

賃貸物件をリフォームするといふ必要性が少ないこともあるであろう。

(2) 有益費の償還をめぐり争われた事案

①借家人が賃貸人の承諾を得て増改築した場合には、たとえ原状回復の特約があつても、原状回復が不能である部分につき有益費の償還を請求できるとしたものの(大判昭和一〇・四・一・裁判例九民八六)、②借家人の費用での原状回復義務を定めた特約がある場合でも、借家人は、とくに異常なものでない限り、家主の同意を得ないでなした改修工事について有益費の償還を請求できるとしたもの(札幌高判昭和三四・一二・一八高民集一二・一〇・五〇八)がある。

その一方で、③原状回復・有益費償還請求権排除の特約をそのまま有効と認め、その費用は賃借人の負担とする約束のもとでなされた旅館の修繕改造費用(福岡高判昭和三三・七・五下民集九・七・一二三八)などがある。

2 学説

(1) 賃貸人の使用収益させる義務

賃貸借契約により、賃貸人は賃借人に対し賃借物を使用収益させる義務を負う。これは単に物を使用収益に適した状態において賃借人に引き渡すのはもちろん、使用収益をさせるための積極的義務も負担する。賃貸人の修繕義務もこの積極的義務から当然に生ずるものとされる。⁴⁷⁾改正後もこの点については、変更はない。

この使用収益させる義務について、高齢者や障害者が賃借物を障害があつたとしても使用できるようにする義務までも負うかについて、これまであまり議論されてこなかったが、おそらく含まれないと思われる。

(2) 有益費の償還請求権

有益費の償還請求が認められることの根拠は、賃借人の支出によって賃貸人が客観的に利得したことに對し、その不当利得を返還させるという点にあるとされる。そのため、賃借人がその費用を支出するについて、あらかじめ賃貸人に通知する必要もまた承諾を求めめる必要もない。そのため、無断増改築禁止特約違反の増改築といった、有益費の支出が賃貸人の意思に反してなされたときであっても、原則としては償還請求権が認められる⁽⁴⁸⁾。もちろんこれを理由に契約を解除される可能性はある。しかし、実際には、この改良工事についての賃貸人の同意の有無が有益費償還請求の成否にとってかなり重要な要素として考慮されている。また、有益費の償還について定める民法六〇八条の規定は、任意規定であることから特約によって賃貸人の費用償還義務を免除ないし軽減することができると解されている⁽⁴⁹⁾。しかし、社会通念上撤去することが不可能と認められる付着物について、償還請求権放棄の特約は無効と解する余地があるとされている。特に借家では、分離・収去の容易な造作の買取請求権が強行規定とされていることとの均衡からこのように解すべきとされる⁽⁵⁰⁾。

バリアフリー化のリフォーム工事について、有益費と解される余地は十分にあると思われる。有益費償還請求の要件である賃借人が有益費を支出したことは問題なくみただけであろう。この支出が客観的に目的物の価値を増加させた費用であるかについては、これまで争われた事案はないようであるが、ドイツ法で例として挙げられている家庭用昇降機、手すりについては、これがあることで建物の価値が高まると評価して良いと思われる。そのため、リフォーム工事を行った賃借人が契約終了時に償還請求をすること自体は認められると解してよいであろう。

(3) 借地借家法における造作買取請求権

我が国において、リフォームに関連する条文としては、借地借家法三三条の造作買取請求権がある。同条文は、建

物の賃借人が建物利用のために自己の費用を投下して建物に造作を付加した場合に、賃貸借の終了時にその残存価値を回収することを可能にする条文である。⁽⁵¹⁾

本条文に基づき買い取り請求をすることができるとは、賃貸人の同意を得て付加したものに限られる。この点が先ほどの有益費償還請求権と異なる。この同意は付加する前のものでも後のものでも差し支えないとされる。また、明示であると黙示であるとを問わない。

賃貸人は、造作の付加が特に不利益になるような事情もない場合には同意を拒否することはできない。借地借家法では造作買取請求権が任意規定化されていることから、賃貸人が造作を買い取りたくないとの理由で造作付加への同意を拒むことは正当化されなくなった。その場合には、造作の付加は許しつつ、買い取り請求を特約で排除すれば足りるからである。⁽⁵²⁾

造作とは、建物に付加された物で、賃借人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便益を与えるものであるとされる。例えば、廊下のドアの仕切り、台所や応接室等のガス設備、配電設備、水洗トイレ等である。家具や什器のように独立性が高く、容易に取り払うことが可能で、取り払っても価値が減じない物は造作ではない。逆に、その物が建物に付合してしまう場合には、賃借人の所有に属さないから、有益費償還請求の問題となる。⁽⁵³⁾

賃借人の個人的趣味や特殊の用途にのみ適するに過ぎないものは建物の使用に客観的便益を与えるものではないので、買い取り請求の対象とはならないとされる。⁽⁵⁴⁾この点について、バリアフリー化の工事について、特殊の用途と言えるかどうかを検討する必要がある。確かに現時点では賃貸人をはじめ同じ建物に居住する他の賃借人はバリアフリー化を必要とはしていないかもしれないが、これらの設備があることでより利便性が高まると言える。このことから、賃貸人の同意があれば造作買取請求が認められると解される。少なくとも、造作の付加について同意を拒否する

ことはできないと思われる。

IV おわりに

以上見てきたように、ドイツ法においては、ドイツ民法にバリアフリー化の規定が明文で定められている。賃貸人及び同じ建物に居住するその他の賃借人と同意請求をする賃借人との間でバリアフリーの措置を行う必要性を比較衡量してその正当性を判断するが、基本的な考えとしては同意を認める方向にあることがわかる。

これに対して、我が国では明文の規定が存在しない。Ⅲで検討したように、賃貸人の同意がなくてもも有益費償還請求の対象となる可能性はあるが、その問題以前に増改築特約に反したとして解除される可能性がある。また、造作買取請求権を行使する前提として、賃貸人に造作の同意を求めることは可能であり、また特に賃貸人に不利益となる事情がなければ同意が認められるとされるが、明文の規定がないため、実際には消極的な態度をとらざるを得ない賃借人が多いと思われる。

このような状況を鑑みると、我が国においてもドイツ法に設けられているのと同様の賃貸人に対する同意請求を求める規定を設けることが必要であると思われる。誰もが障害を負う可能性があり、また高齢になれば誰もが何がしかのバリアフリーの設備を必要とする現代の高齢化社会を考えるとこのような制度が必要であることは明らかであろう。今回は我が国の判例について十分な検討をすることができなかったが、稿を改めてバリアフリーを中心にリフォームに関する裁判例を取り上げていくこととしたい。

【注】

- (1) 我が国の住宅政策は、住宅ローン供給による持ち家促進に力を入れてきたことから、平成三〇年の統計でも六一・二%の住宅が持ち家である。借家は三五・六%となっており、そのうち民営借家の占める割合が二八・五%、公営の借家が三・六%、給与住宅が同二・一%、都市再生機構（UR）・公社の借家が一・四%である。「平成三〇年住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計」（総務省）四頁（https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kehon_gaiyou.pdf）。
- (2) この問題について検討した論文として、角田光隆「建物・部屋の賃貸借と高齢者・障害者に関する一考察」神奈川法学五一巻一号（二〇一八年）一九九頁以下がある。
- (3) 賃借人の現代化に対する権利の一つとしてバリアフリー化についても説明されている。藤井俊二『ドイツ借家法概説』（信山社、二〇一五年）二〇二頁～二〇三頁。
- (4) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, Mietrecht, 11.Aufl., 2013, §544a Rn.1
- (5) Gesetz zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit Schwerbehinderter-BGBI. I 2000, 1394; Sozialgesetzbuch IX-BGBI. I 2001, 1046; Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen und zur Änderung anderer Gesetze-BGBI. 2002, 1467.
- (6) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O., §544a Rn.1.
- (7) BverfG NJW 2000, 2658.
- (8) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O., §544a Rn.2.
- (9) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O., §544a Rn.3.
- (10) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O., §544a Rn.4.
- (11) Behindertengleichstellungsgesetz-BGG-vom 27.4.2002, BGBI.2002, 1467 (Nr.28).
- (12) BT-Drucks. 14/5663, S.78; Elmar Streyl, Anspruch des Mieters auf bauliche Umgestaltung des Mietobjekts, S.96 in Partner im Gespräch, Band 105, Bauliche Maßnahme in der Mietwohnung.
- (13) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O., §544a Rn.8.
- (14) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O., §544a Rn.9-11.
- (15) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O., §544a Rn.17.
- (16) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O., §544a Rn.20.
- (17) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O., §544a Rn.22.

- (18) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.23.
- (19) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.24; Elmar Strel, a.a.O., S.96.
- (20) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.25-26.
- (21) ドイツ規格協会が制定するドイツ連邦共和国の国家規格 (<https://www.din.de/de>)。
- (22) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§24a Rn.27-28.
- (23) BverfG NJW 2000, 2658.
- (24) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.32.
- (25) BverfG NJW 1993, 2035.
- (26) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.33; Elmar Strel, a.a.O., S.97.
- (27) Elmar Strel, a.a.O., S.97.
- (28) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.33-35.
- (29) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.37-38.
- (30) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.39.
- (31) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.40.
- (32) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.41.
- (33) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.42.
- (34) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.43.
- (35) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.44.
- (36) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§24a Rn.47.
- (37) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§24a Rn.48.
- (38) Messon NZM 2002, 313, 318; Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.50.
- (39) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.51.
- (40) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.54.
- (41) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.56; Elmar Strel, a.a.O., S.99.
- (42) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.58.

- (43) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.61.
 (44) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.64.
 (45) Schmidt-Futurer/Eisenschmid, a.a.O.,§544a Rn.65.
 (46) 「一般財団法人 高齢者住宅財団」(<http://www.koujuuzai.or.jp/>)
 (47) 幾代徹・広中俊雄編『新版注釈民法(二五)債権(六)「増補版」』(有斐閣、一九九六年)一六五頁(望月礼一郎・水本浩)。
 (48) 幾代・広中編・前掲注(47)・二四一頁(渡辺洋三・原田純孝)。
 (49) 幾代・広中編・前掲注(47)・二四八頁(渡辺洋三・原田純孝)。
 (50) 幾代・広中編・前掲注(47)・二四八頁(渡辺洋三・原田純孝)。
 (51) 稲本洋之助・澤野順彦編『コンメンタル借地借家法』【第四版】(日本評論社、二〇一九年)二八一頁(山本豊)。
 (52) 稲本・澤野編・前掲注(51)・二八二頁(山本豊)。
 (53) 稲本・澤野編・前掲注(51)・二八三頁(山本豊)。
 (54) 稲本・澤野編・前掲注(51)・二八三頁(山本豊)。