

諸外国の不動産賃貸借における賃料改定制度

アメリカ	韓国	フランス	イギリス
<p><住宅賃貸借></p> <p>各州の民法・財産法等が適用される。1974年に採択されたURLTA(Uniform Residential Landlord and Tenant Act)があるが、必ずしも全ての州法が準拠していない(Cal州、NY州は非準拠)。</p> <p>賃料改定制度、存続保護に関する規定はURLTAではなく、Cal州のCivil Code、NY州のReal Property Code中にも詳細な条項は見当たらない。</p> <p>Cal州の市の条例(ordinance)で定められている賃料改定制度、存続保護の概要は次のとおり。</p> <p>なお、市によってこれらの条例の内容には相違があり、そもそも条例を制定していない市も存在する。</p> <p>Rent Control</p> <p>賃料額そのものに制限はないが、賃貸借期間満了時の賃料改定率に上限(従前賃料額の5~8%としている例が多いとのこと)が設定されており、改定後の賃料額はその上限を超える部分について無効となる。(適用除外)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1995年2月1日以降にcertificate of occupancyが発行された住宅(Cal州Civil Code §1954.52) 1996年1月1日以降に新規に賃貸借契約が締結された住宅(長屋タイプのものを除く。同上) <p>このほか、各市の条例でも個別に適用除外を定めている例もある(たとえば、ロサンジェルス市では、1978年10月以降に建築された住宅は一律適用除外)。</p> <p>なお、アメリカでは商事賃貸借も含め、契約に特段の定めがないにもかかわらず、賃貸借期間中の賃料改定を認める規定は存在しないようである。</p> <p>Eviction Control</p> <p>民法の原則は、賃貸借期間終了後は、賃貸人は60日の予告期間を設けていつでも賃貸借を終了させることができる(Cal州Civil Code §1945)。</p> <p>しかし、市の条例で、期間終了後も含め、賃貸人が賃借人をその意に反して退去させるためには正当事</p>	<p><不動産利用権></p> <p>民法1962年12月29日法律第1237号上の物権たる傳賃権、債権たる使用貸借、短期賃貸借、賃貸借</p> <p><住宅賃貸借></p> <p>住宅賃貸借保護法1981年3月5日法律第3379号</p> <p>類型</p> <p>[傳賃(チョンセ)] 売買価格の5~9割の傳賃金(保証金)のみを支払い、期間中は賃料を支払わず、期間満了時に傳賃金の返還を受ける。更新はない。</p> <p>[月賃(ウォルセ)] 少額の保証金を支払い、期間中は毎月賃料を支払い、期間満了時に保証金の返還を受ける。更新はない。近年増加している。</p> <p>[朔月賃(サグォルセ)] 保証金なし又は極く少額で、もっぱら毎月の賃料の支払によるもの。更新はない。</p> <p>賃料規制</p> <p>当初賃料に関し、民間住宅に対する規制はない。公的住宅については賃貸住宅法1993年12月27日法律第4629号により国土海洋部長官が告示する標準賃料額に基づき決定する。</p> <p>賃料又は保証金が租税、公課金その他の負担の増減又は経済事情の変動により相当でなくなったときは、当事者は将来についてその増減を請求することができる(法7条)。ただし、約定した額の20分の1の金額を超過することができない(令2条)。</p> <p>保証金の保護</p> <p>賃借人は保証金のうち住宅価額の2分の1以内で一定額(首都圏2,000万ウォン、広域市1,700万ウォン、その他1,400万ウォン)を他の担保物権者に優先して弁済を受ける権利を有する(法8条・令3条)。</p> <p>賃貸借終了後保証金の返還を受けられなかった賃借人は、裁判所に賃借権登記命令を申請でき、登記を得た賃借人は賃貸借の対抗力及び住宅の競売代金に対する優先弁済権を取得する(法3条の3)。</p> <p>存続保護</p> <p>期間の定めのない賃貸借及び期間を2年未満で定</p>	<p><住宅賃貸借></p> <p>基本法制は1989年7月6日法律89-462号</p> <p>当初賃料額は全て当事者間の合意により自由に決定する(1989年法17条a)。</p> <p>1989年法制定当初は、新築住宅又は一定の改良工事を施した後初めて賃貸される住宅を除き、近傍同種の賃貸住宅の賃料額を規準として当初家賃額を決定すべき旨の規定があったが、1997年以降は適用されない(1989年法17条b)。</p> <p>存続保護</p> <p>賃貸借の期間(更新後も同様)は、最低3年間、ただし、賃貸人が法人の場合は最低6年間(1989年法10条)。</p> <p>賃貸人は、次に掲げる場合のほか、更新を拒絶することができない(1989年法15条)</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人の非違行為又は債務不履行 自己、配偶者又は直系尊・卑属による居住 建物の売却(この場合、賃借人は先買権を有する) <p>契約更新時の賃貸人による賃料増額請求権</p> <p>賃貸人は、約定賃料額が近傍同種の賃貸住宅の賃料額と比較して低すぎると認められるときは、その増額改定を請求することができる。増額改定につき当事者間で合意が成立しないときは、当事者の一方は調停委員会への調停を申請し、調停不成立の場合には、期間満了前に裁判所に賃料増額の訴えを提起することができる(1989年法10条、17条c)。</p> <p>賃借人による減額請求は認められない。</p> <p>賃料改定特約の効力</p> <p>当事者間で契約期間内に賃料を自動的に改定する旨の特約は有効である。しかし、特約に基づく賃料増額改定率は、国立統計経済研究所INSEEが四半期ごとに公表する家賃指数の変動率(賃料及びタバコ代を除く消費者物価指数に対応する)を超えることができない(1989年17条d)。</p> <p>契約更新時以外に、経済事情の変動を理由とする賃料増減額請求を認める規定はない。</p>	<p><住宅賃貸借></p> <p>1977年家賃法Rent Actに基づく賃借人保護を主眼とする旧制度と、1988年住宅法Housing Actに基づく市場メカニズム活用による民間賃貸住宅供給促進をねらいとする新制度が併存。</p> <p>1989年1月15日(以下「基準日」という。)以前にされた賃貸借契約には旧制度が適用され、基準日以降に締結される賃貸借契約には全て新制度が適用される。ただし、基準日以前に契約された旧制度による賃貸借契約を当事者間の合意により新制度による賃貸借契約に切り替えることは可能。</p> <p>(1) 旧制度の規制賃貸借 regulated tenancy</p> <p>存続保護 security of tenure</p> <p>県裁判所の命令がなければ、賃貸借契約を終了させることができない。県裁判所が命令を発するには、占有回復事由 grounds for possession が必要。(裁量的占有回復事由)</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人に対する代替住宅の提供(77年家賃法98条(1)a) 賃借人の債務不履行、非違行為(77年家賃法98条(1)b、同法別表15part1) <p>(絶対的占有回復事由)</p> <ul style="list-style-type: none"> 自己又は同居家族が賃貸借開始前に当該住宅に居住しており、再度当該住宅に居住する場合等(77年家賃法98条(1)b、同法別表15part2) <p>家賃規制 fair rent system (公正家賃制度)</p> <p>当事者はいつでも(前回の評価から2年経過後)家賃査定官 rent officer に公正家賃(場合によっては市場家賃を下回ることがある)の評価・登録を申請することができる(77年家賃法66条~71条)</p> <p>賃貸人は、登録された家賃額を超える家賃の額を受領することができない(77年家賃法44条、45条)</p> <p>(2) 新制度の保障賃貸借 assured tenancy</p> <p>旧制度の存続保護は基本的に維持されているが、占有回復事由が拡充された(88年住宅法5条、7</p>

<p>由 just cause が必要な旨が定められている。 (条例で定める just cause の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃借人の非違行為、債務不履行 ・ 建物の取壊し ・ 自己、配偶者等による居住 <p>< 商事賃貸借 ></p> <p>商事賃貸借は契約自由の原則が広く通用する。存続期間、更新、賃料改定についても当事者間の合意に委ねられる。Regardless of what could be called usual or common, everything in a lease is negotiable http://www.businesslawchicago.com</p> <p>ほとんど全ての州の商法典が準拠している UCC Uniform Commercial Code の Section2A (Leases) は賃貸借に関する規定であるが、モノ goods の賃貸借契約に適用される規定が主となっている。</p> <p>商事賃貸借 commercial leaseにおける賃料の定め方 (http://www.businesslawchicago.comによる)</p> <p>通常の場合、賃料 rent は固定部分と売上比例部分からなる。固定部分については自動増額改定特約が付けられていることも多い。</p> <p>我が国では共益費として徴収される公租公課、保険料、維持・管理費は賃料に含めて徴収する方式と、賃料にはそれらを含めず、賃借人が公租公課、保険料、維持・管理費の実額を別途負担する方式がある。後者を net lease と称するが、そのような方式は最近は少なくなっているとのことである (ビルディングマネジメントジャーナル 35 号 P36 ~ 39)</p> <p>商事賃貸借における賃料増減額請求</p> <p>アメリカの商事賃貸借は通常 10 年程度の定期賃貸借であり、契約期間中 10 年間のキャッシュフローの現在価値が議論されるのであるから、契約に定めのない賃料改定は必ずしも必要でない (瀧山幸伸「アメリカのオフィスビル事業 ビルに求められる機能と賃貸契約のポイント」建築保全センター - P33)</p>	<p>めた賃貸借はその期間を 2 年とみなす (法 4 条 1 項)</p> <p>賃貸借が終了した場合であっても賃借人が保証金の返還を受けるときまでは、賃貸借関係は存続するものとみなす (法 4 条 2 項)</p> <p>< 商事賃貸借 ></p> <p>商街建物賃貸借保護法 2001 年 12 月 29 日法律第 6542 号</p> <p>賃料規制</p> <p>当初賃料に対する規制はない。</p> <p>賃料又は保証金が租税、公課金その他の負担の増減又は経済事情の変動により相当でなくなったときは、当事者は将来についてその増減を請求することができる (法 11 条)。ただし、請求当時の賃料又は保証金の 100 分の 9 を超過することができない (令 4 条)</p> <p>保証金の保護</p> <p>賃借人は保証金のうち建物価額の 3 分の 1 以内で一定額 (ソウル 1,350 万ウォン、首都圏 1,170 万ウォン、広域市 900 万ウォン、その他 750 万ウォン) を他の担保物権者に優先して弁済を受ける権利を有する (法 14 条・令 7 条)</p> <p>賃貸借終了後保証金の返還を受けられなかった賃借人は、裁判所に賃借権登記命令を申請でき、登記を得た賃借人は賃貸借の対抗力及び住宅の競売代金に対する優先弁済権を取得する (法 6 条)</p> <p>存続保護</p> <p>期間の定めのない賃貸借及び期間を 1 年未満で定めた賃貸借はその期間を 1 年とみなす (法 9 条 1 項)</p> <p>賃貸借が終了した場合であっても賃借人が保証金の返還を受けるときまでは、賃貸借関係は存続するものとみなす (法 9 条 2 項)</p> <p>賃借人が賃貸借期間満了の 6 月前から 1 月前までに行う契約更新要求に対し、賃貸人は次の場合を除き正当な事由なく拒絶できない (法 10 条 1 項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 3 期分の賃料を延滞した場合 ・ 虚偽その他不正な方法により賃借した場合 ・ 賃貸人が相当の補償を提供した場合 ・ 賃貸人の同意なしに転貸した場合 	<p>< 商事賃貸借 ></p> <p>商事賃貸借に関する事項は商法典において規定されている。</p> <p>当初賃料額は全て当事者間の合意により自由に決定する。</p> <p>商事賃貸借の存続期間</p> <p>商事賃貸借の存続期間 (更新後の存続期間も同じ) は最低 9 年とされている。 (商法典 L154-4) 存続期間満了時において、賃借人は従前と同一の条件で賃貸借契約の更新を請求することができる (商法典 L145-10)。賃貸人は更新を拒絶する自由を有するが、次に掲げる場合を除き、賃貸人は賃借人に対する追奪補償義務を負う (商法典 L145-14)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃借人の非違行為又は債務不履行がある場合 (商法典 L145-17) ・ 建物が非衛生性又は危険性を理由とする取壊しの必要があることにつき行政庁の認定を受けた場合 (同上) ・ 建物の取壊し又は際建築に伴い、従前賃借人に再築後の建物への優先入居権が与えられ、又は代替建物が提供される場合 (商法典 L145-17、L145-18) <p>更新について合意したが賃料につき合意が調わないときは、当事者の訴えに基づき裁判官が更新後の賃料を決定する (商法典 L145-11)。この場合の賃料は当該不動産の特性、用法、当事者間の権利義務関係、商業性の諸要素、近隣の賃料水準等にもとづき決定される (商法典 L145-33)。ただし、賃料変動率は原則として建築費指数の変動率を上限とする (商法典 L145-34)</p> <p>賃貸借期間中の賃料改定請求権</p> <p>直近の賃料決定又は改定から 3 年を経過したときは、当事者は裁判所に賃料の改定を請求することができる。ただし、賃料変動率は原則として建築費指数の変動率を上限とする (商法典 L145-38)</p> <p>賃料改定特約</p> <p>賃料改定特約は有効。ただし、特約を適用した場合の賃料増減額が従前賃料額の 4 分の 1 を超えるときは、当事者は裁判所に賃料改定請求をすることができる (商法典 L145-39)</p>	<p>条、別表 2)</p> <p>家賃規制は全廃。</p> <p>1996 年以降、存続期間を 6 月以上とする存続期間保護のない定期借家契約である保障短期賃貸借 assured shorthold tenancy (88 年住宅法 20 条 ~ 23 条) が借家契約の原則となった (1996 年住宅法)</p> <p>< 商事賃貸借 ></p> <p>基本法制は 1954 年不動産賃貸借法 Landlord and Tenant Act</p> <p>商事賃貸借においては、存続がかなり強く保護されている (ただし、期間が 1 年以下のものを除く 54 年不動産賃貸借法 26 条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 期間満了に際して賃貸借の継続につき当事者間で合意が調わないときは、賃借人は新たな賃借権の付与を裁判所に請求することができる (54 年不動産賃貸借法 24 条) ・ 裁判所は、次のいずれかの事由がない限り、新たな賃借権を付与しなければならない (54 年不動産賃貸借法 30 条) <ul style="list-style-type: none"> ア) 賃借人の債務不履行 イ) 賃貸人による相当な代替建物の提供 ウ) 賃貸人の自己使用、建物の除去、再建築 ウ) の理由により新賃借権が付与されないときは、裁判所は賃貸人に対し賃借人への補償の提供を命ずることができる。補償額は建物の課税評価額 rentable value の 2 倍相当額を原則とする (54 年不動産賃貸借法 37 条) ・ 新賃借権が付与される場合において、その存続期間及び賃料額につき当事者間で同意が調わないときは、存続期間は 14 年を超えない範囲で (54 年不動産賃貸借法 33 条) 賃料は自由な賃貸市場において決定されるであろう額を基本として (54 年不動産賃貸借法 34 条) 裁判所が決定する。 <p>商事賃貸借においては、家賃規制の適用はない。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none">・故意又は重大な過失により建物を破損した場合・建物が滅失し賃貸借の目的を達成できない場合・建物の撤去又は建替えが必要な場合・その他賃貸借の存続が困難な重大な事由がある場合 賃借人の契約更新要求権は全体賃貸借期間が5年を超えない範囲内で行使できる（法10条2項）。		
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--