

3. ドイツの賃貸借事情

◎講師：藤井 俊二さん

山梨学院大学法学部教授

ドイツ在住歴1年／日本出身

◎ゲスト：菊地 直子さん

設計事務所主宰

ドイツ在住歴12年半／日本出身

解説

1993年の国勢調査によると、ドイツにおける住宅数は、3300万戸（全世帯数は3380万）である。（持ち家）の比率は38.1%、（賃貸住宅）が60.4%となっている。また住戸形式でみると、3戸以上の集合住宅比率は、旧西ドイツで49.7%、旧東ドイツで64.9%となっている。ドイツには、公共資金が投入されている社会住宅（公的住宅）による持ち家および賃貸住宅もあるが、本稿で取り扱う賃貸住宅とは、民間賃貸住宅ことをいう。

.....

3-1. ドイツで部屋を借りるには？

藤井俊二さんは、賃貸住宅借地関係の法律の研究者として、1年間ドイツに留学した経験もあります。本稿では、藤井さんの留学体験も交えながら、ドイツの借家法や賃貸借事情の実状を伺いました。

以下は、藤井俊二さんのお話をまとめたものです。

(1) ドイツの借家法

ドイツの借家法は、住居用の住居賃貸借法と、商店・事務所の事業用空間賃貸借法に区分される。日本の借地借家法に相当するのは住居賃貸借法である。住居の場合は、家主と賃借人の交渉力が対等ではないことが前提なので、法律の保護を賃借人に与えなければいけない。そこで、日本でいうところの正当事由によって、契約の解約からの保護、更新の保証が行われている。家賃に関する規制については、かなり詳細な法律が存在する。

これに対して事業用の場合には、交渉力は対等であることが前提なので、民法の賃貸借規制のみが適用され、原則として両者の合意に契約を委ねればよいことになる。店舗に関しては、ほとんど契約の自由にかかされている。

(2) 賃貸住宅の探し方*3

◆不動産屋

条件を提示すれば不動産屋で住宅を紹介してくれる。多くの不動産屋はネットワークに属しており、自分のところに適当な物件がなければ、条件に合う物件をコンピューターで検索してくれる。

大都市には日本人経営の不動産屋も多いので、日本企業はこれらを利用して一等地の物件を借りているが、バブル期には、これが周辺地域の不動産の価格をつり上げる一因になったとして問題視された。

◆不動産情報誌

不動産情報は、新聞広告にかなりのっている。新聞で探すのは、最も一般的な方法。その際、不動産屋情報でないものを探すときは Privat と書いてある物件を選び出すが、件数は圧倒的に少ない。

その他、各都市でミニコミ紙が非常に発達している。セコンドハンド向け専門紙は安い物件を紹介している場合もある。ミニコミ紙はキオスクなどで入手可能。件数全体は大新聞に比べて少ないが、個人情報を中心である。ベルリンの一番大きな駅ツォー（動物園前駅）の売店などでは、住宅情報誌をたくさん入手できる。

◆外国人が借りるときの情報ルート

ロコミは、階級、人種、所属層などですでに分類されており（多くの方は自分の属する階層の人とつきあうという意味で）大変有力な手段である。また家主の中には、不動産屋を嫌う人も多い。

(3) 契約締結時の手続き

ドイツも、日本と同様に、賃貸借契約は、諾成（口頭だけで契約が成立する）・有償（対価を支払う）・双務（家主も賃借人も両方とも義務を負う。家主は家を貸す、賃借人は家賃を払うという基本的義務）契約である。しかし一般には、契約書を作成して契約を行う。

◆仲介手数料

住居仲介法によれば、仲介手数料は家賃の2ヶ月分に制限されている（ロコミや個人情報など不動産屋を介さない場合は不要である）。

◆契約締結時の金銭の授受

以下の金銭授受は慣行的に発生したもののだが、日本とは違い、規制が行われている。

②敷金

敷金が授受される。賃借人が債務不履行の場合、建物の修繕を必要がある場合、家賃の滞納があった場合の担保として支払う。

住居に関しては、民法の規定により、敷金は家賃の3ヶ月分までに制限されている。また敷金は、賃借人と家主が共同して利用できる特別口座に振り込まなければならない。引き出しには、双方のサインが必要である。このため、家主が困窮して敷金を差し押さえても、契約の終了時に確実に敷金を返して貰うことができる。敷金の利息は、賃借人に帰属するので、利息がつくと敷金は増える。民法の規定では、賃借人に何らの債務不履行がなければ、敷金は利息ごとまるまる返ってくる。

しかし、私の場合は2ヶ月分2000マルクの敷金を支払ったが、退去時に利息はもらえなかった。民法の規定をドイツ人が知らないのか、外国人だから返さなかったのかは不明である。

⑥保証金

日本でもビルの賃貸借の場合、保証金（建設協力金）が授受される。建物建築費の捻出のためにできた慣習であり、家賃の前払的性格を持つと考えられている。

③権利保証金

例えば契約期間10年で賃貸住宅した場合、7年で退居すると、あと3年分が残っている。すると、3年分の権利金は、退居する賃借人が、次の賃借人に譲る。家具を譲ることもある。非常にあいまいな概念であり、様々な形態があるようだ。

④契約締結金

礼金のようなものである。外国人労働者や学生等、入退居が頻繁と考えられる人の場合、1ヶ月分の契約締結金の支払いが必要である。

◆保証人

ドイツでは、保証人は必要ない。

(4) 契約書の項目

◆契約期間

期間を定める場合と、定めない場合がある。居住用の場合は、期間を定めるのはなじまない。ミュンヘン契約ハンドブックを書いているクラーク裁判官は、期間を定めないので望ましいとしている。

◆家主（賃貸人）の義務

①保守・修繕

建物の保守・補修は、民法上は日本と同様に家主の義務だが、小修繕については、賃借人にこの義務を転嫁する特約をすることができる。

②瑕疵

瑕疵については、ドイツの民法はかなり詳しく記述している。家主は、瑕疵（雨漏り、ひび割れ等の物理的瑕疵だけでなく、面積不足、静穏妨害なども含む）のない状態で賃貸し、賃貸借期間中これについて責任を負わなければならない。瑕疵がある場合には、賃借人は家賃の減額を請求することができる。

判例では、次のような減額措置がある。セントラルヒーティングの継続的騒音の為に睡眠ができない場合に、75%の減額を認めた。9月から2月まで全く暖房が行われなかった場合に、100%の減額を認めた。天井からの水漏れの場合に、30%の減額を認めた。

但し、減額請求を行う前提として、賃借人は遅滞なく瑕疵の存在を家主に通知しなければならないと規定されている。

瑕疵の箇所と、修理箇所等の細かいチェックリストが、「ドイツの民間賃貸住宅」に示されており、家主は賃貸住居立入検査を行うことになっている。

◆賃借人の義務

賃借人の義務としては、家賃の支払いがある。銀行振込が通常の方法であり、現金支払いはあまり聞かない。その他に以下のような義務がある。

①美観修復

建物内部の壁紙の張替え、天井・壁等の塗装については、本来は家主の義務であるが、ミュンヘン契約ハンドブックほか多くの本でも、賃借人の義務とされている場合が多い。明示の特約がない限り、賃借人の義務とはされないが、大きな負担ではない。

②転貸

民法の規定上も、転貸には家主の承諾が必要である。但し、間貸しをすることに正当な理由がある場合には、賃借人は家主に承諾を請求することができるという規定がある。最近のドイツ人は結婚しないので、共同で暮らすことがある。このため、1軒の部屋を何人かで借りる場合があるが、これは生活共同体が借りているのであり、転貸には該当しない。

共同で暮らしていた相手方が死んだ場合で、賃借人名義が男になっていた場合に、日本では内縁の妻に賃貸住宅権を承継させるのは、相続人

がない場合のみである。ドイツでは賃借人の権利は、相続の対象ではなく、同居人（そこに住む必要のある人）が承継すればよいという考え方である。

◎動物の飼育

ドイツ人は犬をよく飼っているが、家主の承諾が必要である。

◎アンテナ

パラボラアンテナが特に問題になっており、家主の承諾が必要である。

◎家庭用電気器具等

同じ建物の居住者に悪影響を与えないように使用しなければならない。

①近代化措置

オイルショック以降、エネルギーの節約のため近代化を促進しており、特に暖房について補助金をだしている。近代化措置（建築行為）を行う場合には、賃借人は受忍しなければならない。我慢できない場合には、賃借人は契約を解約してもよい。

◆家賃の改訂のルール

家賃は、1年間据え置かれていた場合のみ改訂することができる（値上げ、減額の請求ができる）。

ドイツでは比準賃料方式を取っている。同じ規模、同じ種類、同じ条件（トイレ・バス・集中暖房の有無等）で、同一市町村あるいは近隣市町村にある3戸の住宅の家賃を調査して家賃を提示した上で、値上げができる方式をとっている。一般的には、標準賃料表を作成している場合が多く、書店で市販されているので、これを使って簡単に値上げ請求ができる。

しかし家賃値上げには上限がある。3年前の家賃の30%を超える値上げは認められない。また1980年12月31日までに完成した建物については、20%を超える値上げは認められない。1980年完成以降の建物について30%と緩くしているのは、アパート建築に対する投資家の投資意欲を増進するためである。

1982年にコール政権になった時、日本でいう定期借家権が導入され、このときに家賃値上げの上限規制も設けた。解約の告知に関する要件は次第に緩和されているが、家賃値上げ規制は厳しくなっている。政治的妥協の産物であろう。

◆解約の告知

家賃値上げを目的とした解約告知は禁止されている。1960年代には、建築ブームで建物供給が順調になり、十分に住宅が供給されると考えられた

ので、日本でいう借地借家法が廃止され、解約告知や家賃統制は自由化された。1960年代後半には、経済状況がよくなり、外国人労働者がたくさん入ってきたこともあって、家賃値上げを目的とする契約の解約が頻繁に起こった。特に低所得者、高齢者がねらい打ちになり、社会問題になった。1971年に社民党政権が成立した時に、家主に正当事由が無い限り、家賃値上げを目的とした解約告知は禁止されるという法律を作った。

正当事由とは、①賃借人の契約違反、②家主（家主の家族も含む）の賃貸住居の自己利用の必要、③土地の経済的に相当な利用の必要（建替、大修繕）である。ドイツでは日本とは違って、土地の利用規制が厳しいこともあって、簡単に建物を取り壊して建替えることは一般的ではなく、修繕して大切に古い建物を使っていく。このため、正当事由は限定的である。

家主に正当事由があっても、解約告知が賃借人にとって苛酷となる場合には、解約告知は認められない。苛酷と認められるのは、条文にも例示されているが、①引越先が見つからない場合、②病气や妊娠時期と重なっている場合、③試験の時期と重なっている場合、④賃借住宅に（修繕等の）特別な投資をしており解約によってそれが回収できない場合などである。

解約告知が有効であった場合には、原則として告知から3ヶ月後に契約は終了する。しかし、住居委譲（建物の引渡し）から5年居住しつづけている時は6ヶ月後、8年経過後の場合は9ヶ月、10年以上経過した時は1年後に終了する。但し、家具付賃貸住宅の場合には、告知期間延長の適用はない。

◆契約の更新

住居用では契約期間を定めないので望ましいとされているので、更新自体がほとんどない。期間の定めがある場合も、更新を拒絶する場合には、解約告知と同様に正当事由がなければならない。更新を拒絶すると賃借人に対して苛酷となる場合には、更新拒絶はできない。更新料の支払いは脱法行為となる。

◆退居時に必要な手続き

賃借人は3ヶ月前に通知する。退居時には、入居時には美観修復されているので、同様に美観修復して退居する。

*3 「賃貸住宅の探し方」については、藤井俊二さんと菊地直子さんお二人のお話からまとめました。

3-2. ドイツ・アパート暮らしの現実

菊地直子さんは、1984年から12年半ドイツに在住し、4回引っ越したそうです。壁の崩壊前には西ベルリンに約5年間おり、その後デュッセルドルフに8年くらい生活しました。ベルリンで2軒、デュッセルドルフで2軒のアパートに住んだ経験を持っています。これまでの菊地さんの体験をもとに、ドイツの集合住宅での住まい方のルールなど、いろいろ紹介してもらいました。

(1) 集合住宅での住まい方のルール

◆細かく決められているアパート規則

アパートではアパート規則が細かく書かれて掲示されている。例えば「居住者が交替で階段の掃除をする」「カーペット叩きは、月曜から土曜までの8時から13時とか、水曜日と金曜日の16時から20時までに行う。バルコニーから叩くことは禁止されている」など。

ドイツ人は外壁の美観を特に気にするので、アンテナも勝手に設置できない。トルコ人街では、トルコ語の放送を見たいため、各戸にパラボラアンテナが付いているが、家主がもしもドイツ人であれば認めないだろう。

日本人の場合、肉を焼くなら問題ないが、魚を焼く時には注意が必要。魚は匂いがするので、近隣から文句を言われたり、警察が来くることもある。

私自身の失敗談もある。一般道路での洗車やオイル交換は一切してはいけないことになっているのだが、オイル交換をガソリンスタンドですると高いので、節約のため近所の駐車場で自分でやっていたら、どこかで見ていた人が通報して、警察が来てしまった。油を5滴石の上にこぼしてしまっただけだったのだが、500マルク(4万円)の罰金だと言われて、あわてて布で拭いていたら警察はいつのまにかいなくなってホッとした。

◆音には最も気を使う

しかし一番神経質なのは、何と言っても音に関してである。夜遅くまで友人がきて騒いでいると、警察が呼ばれることもある。ミットボンツェントラーレ(相部屋協会)で紹介されたアパートでは、ドアを閉める音がうるさいといわれたこともある(このドアには、ドアチェックが付いていたが・・)。

最後に私の住んでいたアパートは1935年に建てられたもので、その当時は家の中で洗濯をしてはいけなかった。騒音の少ない洗濯機ができて、各部屋で他人に迷惑にならないなら洗濯ができるよ

うになった。だから地下室に洗濯室があるが、現在では使われていない。日曜日は安息日なので、日曜大工もできない。働いてはいけない。日曜日しか洗濯ができない私は、近隣の了解を得てから洗濯していた。やはり日頃の近隣関係が大切。

(2) 賃借人の義務について

◆小修繕の条件はいろいろ

建物の毀損、損耗については、150マルク以下の小修繕は賃借人が払わなければならない場合があるが、私の場合は、賃借人は全く支払わなくてよいことになっていた。しかし夫が借りていたアパートの場合は、家主が弁護士で、すべて家主が有利になる契約書をつくっていた。小修繕の金額が500~550マルク以下に設定されていた。ドイツでは主に電気でお湯を沸かすため、電気瞬間湯沸器が浴室に付いているが、それが550マルク相当であり、しかもよく壊れる。私のアパートでも8年間で3回も壊れた。

◆美観修復の実状

浴室水廻りは2年に1回、普通の部屋は5年に1回、自分でペンキ塗り等をしなくてはならない。

また、自分でシステムキッチンを入れてしまう賃借人が非常に多い。3,000~10,000マルクをかけて修繕しても、次のアパートに持っていけない。そのため、次に入る人もシステムキッチンが必要であれば、最初の賃借人と次の賃借人が互いに相談して譲渡価格を決めている。新品の半額を請求する人が多いが、値段のばらつきはある。

(3) ドイチャー・ミーター・ブント(店子協会)

ドイツでは、家主と賃借人との間のトラブルは裁判に持ち込まれることが多い。そこで賃借人の権利を守るために、ドイチャー・ミーター・ブント(店子協会)というドイツ全域の組織があり、年間120マルクの会費を納めて会員になることができる。120マルクの会費には、弁護士保険、法律保護保険料が含まれている。事件発生後に急に訴えられると大抵の人は弁護士を雇うお金はないが、その保険に加入していれば、弁護士費用が出る。自分から訴えたい場合は、店子協会に連絡すると、適正な価格の弁護士を紹介してくれる。電話相談や事務所での相談は無料である。

ミータ・ツァイトという雑誌には、細かく判例が書かれているので、ドイツ人には知識が浸透している。例えば、鍵は店子のもので、家主が勝手に入ってはいけない、店子に連絡してアポイントを取らなくては入れない等の知識である。

菊地直子さんが住んでいたアパートの生活ルール（資料提供・翻訳：菊地直子）

*1935年に建築されたアパートなので地下に洗濯室があり、「IV. 洗濯規則」が盛り込まれているが、現在は地下の洗濯室は使用されていない。騒音の少ない洗濯機ができて以来、洗濯機は自分の家の中に置けるようになった。

資料

Hausordnung（アパート規則）

すべての居住者は健全な共同生活を営むため次の規則を守る義務がある。

I. 居住者への配慮

- a) 騒音回避 ドア開閉、階段昇降、振動及び迷惑音
- b) 音楽 8時から22時まで（13時から15時まで昼寝タイム禁止）ラジオ、テレビは室内で聞く音量
- c) 浴槽に湯を入れる、排水する、シャワー 7時から22時まで
2. ミシン・タイプライターは下にフェルトなどを置いて
3. 騒音や振動によって深刻な影響を及ぼすようなことを、居住者や第三者がしてはいけない。

II. 居住者の注意義務

1. 建物入り口ドア 管理人がいない場合一階の住人が、夏季22時、冬季21時に施錠すること。それ以降に出入りの際、各人で施錠。お客が出た場合はそのホストの責任。
2. 居住者には、鍵が同居人以外の第三者に渡らないように注意する義務がある。
3. 長期にわたり、部屋を空ける際は、鍵を貸し主、もしくは貸し主から依頼された者に預ける。近所の人でも良いが、貸し主に誰が鍵を持っているか知らせること。家具などをそのままにしてあっても、長期に部屋を空けるときは上記の手配が必要。
4. 階段、廊下、中庭等が搬入の際汚れた場合はただちに清掃のこと。
5. 乳母車や自転車は廊下では抱えて行くべきで、走らせてはならない。乳母車は迷惑がかからない限り、廊下に置いて良いが、建物損傷の際には責任をもつこと。自転車は廊下に置いてはならない。
6. バイク、原動機付自転車、モペッド等は原則として、そのための場所がない限り、地下室、廊下、アパート内に置いてはならない。お客などが一時的に置くことも許されない。
7. 釘、クリップ等の打ち込みもしくは引き抜きには、損害賠償請求事象にならないよう注意する。ドリル穴やアンカーも同様。浴室、台所用粘着性器具が一般に購入できます。その他のドリル穴必要時はタイルの間の目地に行く。タイルの取り替え等は居住者の責任で行う。新しい暖炉用貫通口、補助貫通口、もしくは排煙弁は煙突掃除マイスターの許可を居住者が取り、貸し主に提示して行う。
8. 流し、掃除用流し、トイレなどにゴミ、灰、有害液体等を流さない。浴槽は、医学的処置に用いたり、酸もしくは刺激性の液体で洗浄してはならない。洗濯に使用してはならない。掃除用流しをバケツや洗い桶の置き場にしておく。
9. 天窓は常に固定しておき、夜や暴風、雨天の際に屋根裏の使用人が閉じるものとする。

III. 清潔保持と清掃の義務

1. 中庭その他の清掃は、特に定められない限り貸し主が行う。
2. 各居住者は各アパートへの廊下、階段、共同トイレを最低週二回は清掃し、その他の日も清潔に保つ義務を負っている。一層に複数の世帯がいる場合は廊下と階段は交替で行う。階段室の窓と建物入り口及び中庭出口ドアは住人で話し合い清

潔に保つ。

3. 居住者は地下と明かり取り、地下室窓の清掃に気を配る。
4. 共用スペースと施設の清掃義務は使用しなくても発生する。貸し主が掃除の規則を決める。
5. 居住者が留守の時にも、上記の義務は免除にならない。
6. カーペット、布団その他を叩くことは、市民公安局の特別な規定がない限り、中庭か決められた場所でのみ、月曜日から土曜日までの8時から13時か、水曜日と金曜日の16時から20時までに行う。アパート内でのカーペット叩き、掃除機等も同様の時間帯に行い、出たゴミはすみやかに除去する。窓やバルコニーから叩くことは禁止されている。市民公安局の規定に注意すること。
7. 害虫を防ぐため、また衛生のため居住者は規則に従い生ゴミを定期的にコンテナへ運ぶこと。その間は各戸内（廊下ではない）蓋付きの容器に保管すること。
8. ゴミコンテナの容量が不十分にならないよう、体積のある新聞紙、鉄屑、木材、瓦礫は、ゴミコンテナに入れてはならない。ゴミ処理規則に従うこと。
9. まだ火の気のある、もしくは熱い灰はゴミコンテナに入れないこと。

IV. 洗濯規則

1. アパート内での洗濯は許可されていない。建物損傷の危険、もしくは居住者の迷惑にならない限り、新式の電気洗濯機や脱水機を使用する場合はこの限りではない。
2. 洗濯室と屋根裏物干し室の使用順序は貸し主が決める。貸し主は世帯数の変更時、洗濯順序予定表の変更をすることができる。居住者はその予定表に従う。貸し主は金曜日と土曜日以外は、乳幼児のいる世帯用に空けておくという予定表を作っても良い。
3. 洗濯物の乾燥は屋根裏乾燥室もしくは漂白場がある場合、アパート内、廊下、ベランダやバルコニーで行ってはならない。漂白場もしくは庭が洗濯物干し場とされた場合、月曜日から土曜日までのみ使用する。その際、洗濯物干し場確保のため、漂白場を遊び場としてはならない。
4. 洗濯室及び通用口（地下室や屋根裏乾燥室への階段）は与えられた使用時間終了後に使用者が清掃する。鍵は貸し主が定めたとおりに受け渡しを行う。
5. 使用の順番に当たっていない居住者が、他の住人の使用の妨げになるような物を、洗濯室や屋根裏乾燥室に放置してはならない。

V. 防火及び凍結防止

1. 防火のため地下室、屋根裏その他の場所へ、むき出しの灯火を持って入ってはならない。
2. ストープ火口前の床は燃焼防止のため十分に大きな鉄板で覆うこと。木製壁及び木製仕上げの場合、ストープを壁から最低60cm離して置くこと。使用しない煙突開口は常に密閉状態とし、防火材で閉鎖しておくこと。
3. 凍結期には浴室及びトイレの窓は閉めること。特にこれらの部屋を水が凍結しない温度に保つこと。

Q & A

Q ドイツでも外国人への入居差別はありますか？

菊地「私がアパート探しをしていた時の体験ですが、ドイツ人の友人から良いアパートがあるという話を聞き、転出しようとしている現在の居住者に、自分で電話してみました。「もう決まった」と言われ、その後すぐに、ドイツ人の友人にもう一度電話をしてもらおうと、今度は「何時でも見に来て下さい」とのこと。そこでもう1回自分で電話をすると、また決まったと断られてしまいました。外国人は発音で直ぐにわかります。事情を聞くと、家主さんが外国人は断るようになっていたらしく、対応に出た不動産屋のせいではなかったのですが……。都市部に比べれば農村部の方が閉鎖的です。経験がないと拒絶するという感情は、どこでもあるのではないのでしょうか。」

菊地「ドイツは規則などに対して厳格なので、アパートにドイツ語の分からない人が多くなり、騒音や食べ物の匂いがひどくなると、ドイツ人は転出してしまいます。ベルリンのクロイツベルグは、イスタンブール、アンカラに次ぐトルコ第三の都市と言われているが、その顕著な例です。」

Q 日本では言葉の問題でトラブルが多いため、区役所などで、英語・中国語等の生活ガイドを外国人に渡していますが、ドイツではどうですか？

菊地「トルコ人の場合などは、長年住んでいてドイツ語が分かる人もたくさんいます。言葉の分からない人は、契約等の際にはそういう人を通訳に連れてきます。ドイツにいる外国人すべてドイツ語を話せるわけではないですが、契約書等でドイツ語以外で表記されたものを見たことはありません。」

Q 共用部分については賃借人が管理しているのですか？ また掃除等の順番はどのように決めるのですか？

菊地「契約書に“中庭その他の清掃は特に定められない限り賃借人が行う”と書かれています。外壁が壊れてきたり、汚れてくると、家主が修復します。室内は賃借人が行います。例えば掃除当番は、1月1日までに家主がその一年分の清掃分担表を作成して階段室に貼るので、なまけると分かってしまいます。昔は洗濯日まで決められていましたが、現在はありません。自分達で交替で掃除をするアパートは減ってきています。掃除のおばさんの清掃費が管理費に含まれている所が多くなってきました。」

藤井「区分所有のアパートの場合はほとんど管理人を置いています。私の場合も、掃除も管理人がやってくれました。」

Q 戸建て住宅でも庭の手入れをしていないと注意されると聞きましたが？

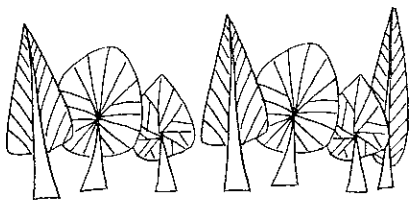
菊地「きれいにしていないと近隣から注意されます。窓は3ヶ月に1回は拭くとか、カーテンを付けるなど。町の条例で、窓に花を置かなくてはいけない所もあると聞いています。」

Q 日本では、住まい方のルールはマンションの管理組合の規約で決められていますが、ドイツでは契約条件で決められているのですか？

藤井「区分所有マンションの場合と賃貸マンションの場合とは違います。ドイツでも、区分所有マンションでは、区分所有者同士のルールが管理規約にあります。賃貸マンションの場合は、個別に家主との間で契約をします。その内容はだいたい同じです。」

Q ドイツでは、転貸や動物の飼育は交渉次第で可能なのですか？

藤井「可能だと思います。私が最初に借りる予定だった所は、転貸のアパートでした。業者が中間に入って転貸するケース（業者の借り上げ）もあります。家主にとっては、管理をしなくて済むというメリットがあります。」



Q 住まい方の規則を守らないとすぐに警察が呼ばれるようですが、隣人が注意することは一般的ではないのですか？

菊地「賃貸住宅での規則は契約書の後ろに添付されていて、サインした人は守らなければなりません。守らない人には3回手紙で注意し、それでも守らない場合は家主が解約する権利が発生します。生活ルールの時間を守らない等の場合は、警察に通報してもよいことになっています。例えば、注意する側が老婦人で、相手が若い男性という場合などは、直接注意するのは恐いので警察をよびます。警察も、通報者が誰かなんて言いません。」

Q ドイツにも引っ越したら近隣に挨拶をする習慣はありますか？

菊地「ドイツ人は、挨拶についてはうるさく、きちっと挨拶するように子供のときからしつけられています。でも人にもよりますが、物を持って引越しの挨拶に行くことはありません。私の友人は、2階が家主の住宅で、1階を全部借りて住んでいましたが、近所が離れていたの、家主に挨拶したくらいで、近所には特に挨拶もせず親しくも付き合っていなかったようです。」

Q 町内会のような組織はありますか？

菊地「役所からの通知は、地域毎にあります、集まって会合を開くことはないです。田舎の方になると集会はありますが、日本のような町会はありません。」

Q アパートの多くは家具付住宅なのですか？

菊地「数的には少ないと思います。引渡しの際に家具備品等のチェックリストは特ではありません。出張の為に96年の1年間は北ドイツに夏の家を借りて住んでいました。ナイフ、フォーク等すべての備品は付いていましたが、退居時に家主はチェックしませんでした。信頼関係があったからかもしれません。価格は高めに設定されているので、ちょっとした物がなくなっても支障はないようです。」

藤井「そもそも、あまりよい家具は付いていないです。」

Q 日本では更新があるので、その時に家賃の値下げ交渉ができますが、ドイツのように契約期間がないと賃借人に不利になりませんか？

藤井「ドイツでは値上げ一方の状態です。統一後ずっと住宅不足の状態が続いているので、減額請求は問題にならないのです。」

Q 家主と賃借人の共同でもつ敷金の特別口座は、実際にあるのですか？

菊地「実際に行われていますが、私の場合は少し略式で、私の名前で家主の名前もいれ、カードは家主が持ち、通帳は私が持ち、利子は私がもらうことになっています。」

Q アパートの各部屋ごとに家主が違うこともあるのですか？

菊地「日本と同じで、アパート1棟をもっている家主もいるし、分譲になっていて部屋ごとに家主が違うアパートもあります。私の場合は、家主がアパート1棟もっていました。」

藤井「私の借りていたアパートの家主は、区分所有であちこちに持っていました。」

Q ドイツでアパートを借りる時に必要な書類は何ですか？

藤井「給与証明書を見せると要求された時がある。結局、契約しなかったが。」

菊地「別に義務ではないと思いますが、一般に・労働契約書・身分証明書（ビザ付パスポート）は提示を求められるでしょう。そのため、一度失業して、その間に何かの都合でアパートを大家から解約されたりすると、次のアパートが借りられず、ホームレスを次々と生み出す結果となっています。仕事の面接ではアパートの契約書の提示を求められるからです。これはドイツ人も同様で、くれぐれも仕事と住居を一度に失わないようにしなくてはなりません。」

菊地直子さんの住まい体験談



ドイツで賃貸住宅を探す方法

私は最初、レストランのウェイトレスとしてドイツに渡りました。レストランで働く人の中にはドイツ語のできない人も多く、アパートでのトラブルはとても多かったのです。このため、会社で従業員用のアパートを用意してくれる例がほとんどでした。1軒目は、会社で用意してくれたアルバイタポーヌングスバウという労働者向けアパートで、半民半官の経営でした。部屋はシャワーだけのワンルームです。家具付で、鍋釜はさほど揃っていませんでしたが快適な住まいでした。ただ同じレストランで働く人が多くプライバシーを守れず、周りもうるさかったので引っ越したいと思い、自転車で近所を探していたところ、建物の工事看板を見つけました。新築される集合住宅の中に2戸だけ1.5部屋の小さなアパートがあり、半年後に完成予定だったので不動産屋に連絡しました。

それが、次に入居したゾチアルポーヌングスバウ（社会住宅）です。社会住宅とは、日本でいう県営や市営といった公営住宅で、収入の少ない人が入れるアパートです。

自分の収入、働いている所、入居しているアパートと家賃等を申請書に書いて役所に申請すると、役所が審査して、給料が少ない割に高いアパートに入っている人は、ヴォーンベレヒティグungskスシャイン（住む権利証明書）というのを貰えます。これは外国人でもドイツ人と同様に貰えます。社会住宅に応募する時に、この証明書を持っていると優先されます。私はこの証明書を持っていました。しかし実際には、応募する人の多くが持っているため、その中で優先順位を決められます。

入居後、途中で給料の調査があり、入居時よりも給料が上がったり下がったりした場合に申請し直すと、給料が上がった人は家賃が上がりますが、下がった人は補助金が貰えます。私は給料が基準より低かったため、月に48マルクの補助金を貰えました。

その後、日本の建設会社に入社したので、デュッセルドルフへ移りました。アパートが見つからないので、ミットヴォーンツェントラーレ（相部屋協会）に登録しました。

そして下が普通の民家で、2階（屋根裏部屋）

に2つの独立した部屋があり、キッチンとバスは共同というアパートを紹介してもらいました。家具付でしたが、こういう家具付き住宅は、短期居住用の住宅で家賃も高めです。

そこに入っている間に、会社の人に紹介してもらい、現在の普通の民間アパートに住むようになり、約8年間、現在も借りています。現在は家主の承諾を得て、日本人に転貸して住んで貰っています。

辞書を片手に賃貸借契約書を解読

最初は全くドイツ語はわからなかったのですが、契約書の内容については、会社の人に説明して貰いましたが、次からは契約書を持ち帰り、自分で辞書を引いて理解しました。

ドイツの住宅には、契約期間があるものとないうのがあります。私の契約の場合は期間がなかったので更新手続きはありません。雇用契約と同じようなものです。お互いに正当な理由があれば解約します。家主は更新はしなくても、法律の範囲内であれば家賃の値上げができます。私がデュッセルドルフで住んだ住宅は8年間1マルクも家賃の値上げはありませんでしたが、ベルリンでは壁の崩壊以降、しばしば値上げがあったようです。

引っ越す時は、解約期間に入る前に退居を通知します。すぐに転出したいが、家主も賃借人も次の賃借人を見つけられない場合は、その解約期間分の家賃を支払って転出します。

アパートに入った時は美観修復されているので、自分が退居する時に美観修復しなくてはいけないうと、契約書に書かれています。アパートの管理人にもよりますが、立会検査があるので、電気コンロ、オープンの中、水道の蛇口をきれいにして退居します。日本人は、大抵靴を脱いで生活するので、床に関しては家主にきれいさをほめられることが多いのですが、キッチンに関しては汚したままということが多いようです。建設会社に勤めていたので仕事の関係で、日本人のお客様の退去時に職人を連れて行って、キッチンをきれいに磨いて器具を取り替えたりして、敷金をあまり請求されないようにしたこともあります。私の場合は、特に問題はなかったため、敷金を利子付きで返して貰いました。