

オーストリアの新借家法について(一)

上 原 由 起 夫

目次

- 1 序 論
- 2 MRG の内容
 - (1) 適用範囲
 - (2) 対抗要件について
 - (3) 存続期間等について
 - (4) 賃借権の譲渡等について
 - (5) 家賃について
 - (6) 賃借権の相続等について
 - (7) その他の規定について(以下次号)
- 3 史的考察(ABGB → MG → MRG)
- 4 結 語

1 序 論

法制審議会民法部会財産法小委員会は、借地・借家関係法の見直しについて調査審議を行うことを決定した(昭和60年6月4日)⁽¹⁾。そして、どのような点に改正の必要があるか及びそれらの点についてどのような方向で改正を検討すべきかに関し各界の意見を求めることになり⁽²⁾、「借地・借家法改正に関する問題点」「借地・借家法改正に関する問題点の説明」を法務省民事局参事官室が取りまとめ、昭和60年11月15日付で配布された⁽³⁾。

本稿では、この問題点について、オーストリアの使用賃借権に関する1981年11月12日連邦法(連邦官報1981年520号)⁽⁴⁾がどのような処理をしているか検討を加えようとするものである(この法律については以下、MRGと略す)。

ところで、借地法についての検討はどうかということであるが、ローマ法の「地上物は土地に従う」(superficies solo cedit)の原則により、建物は土地に付合してしまうから、土地賃借権によっては賃借権者は建物所有者になれないのであり、建物の所有を目的とする借地権は地上権が使われることになる。⁽⁵⁾ オーストリアの地上権については、かつて検討したので、⁽⁶⁾ ここでは借家法に限定するわけである。

次に、なぜオーストリアかということであるが、西ドイツの借家法研究はよくなされているが、⁽⁷⁾ 同じドイツ法系でも、オーストリアは顧みられない傾向があり、新借家法についても紹介されていない現状である。筆者はオーストリア民法の研究を一貫して続けてきたものであり、⁽⁸⁾ 本稿はオーストリア所有権法の展開を探る一作業として位置づけられることになる。

オーストリア一般民法典 (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 以下 ABGB と略す) では、25章を「賃貸借契約、永小作契約及び永借契約」⁽⁹⁾ (Von Bestand-, Erbpacht- und Erbzinsverträgen) として、賃貸借契約 (Bestandvertrag) を1090条から1121条まで規定しており、使用賃貸借契約 (Mietvertrag) と用益賃貸借契約 (Pachtvertrag) をいっしょに規定している (ABGB 1091条)。本稿では、使用賃貸借 (Miete) を対象とするのであるが、⁽¹⁰⁾ 「使用」という語を省いて記すことにする。

- (1) 濱崎恭生「法制審議会民法部会財産法小委員会の審議再開—借地・借家法の見直し—について」NBL 333号 (昭和60年) 22頁。
- (2) 本学法学部長宛にも照会が来ている。本学法学部教授会の意見も出される予定である。
- (3) 内容については、ジュリスト851号 (昭和60年) 59頁以下参照。なお、内田勝一「借地・借家法改正問題の経緯と論点」法学セミナー375号 (昭和61年) 24頁以下も参考になる。
- (4) Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz, BGBl 1981/520) これは、Mietengesetz, BGBl 1929/210 (MG と略す) に代わるものである。
- (5) ドイツ法について、鈴木禄弥・借地・借家法の研究Ⅱ—借家法—(昭和59年)

50頁注(1)参照。

- (6) 拙稿「オーストリアにおける近代的地上権の成立—1912年地上権法を中心として—」早稲田法学会誌31巻(昭和56年)33頁以下。
- (7) 鈴木・前掲書44頁以下など。
 西ドイツの最近の事情については、藤井俊二「西ドイツの住居賃貸借法の改正」民商法雑誌90巻5号(昭和59年)775頁以下(水本浩編・借地・借家の変貌と法理(昭和61年)所収335頁以下)、丸山英気・藤井俊二「西ドイツ賃貸借法の最近の動向」ジュリスト851号(昭和60年)51頁以下がある。
- (8) 注(6)に掲げたもののほかに、拙稿「オーストリア民法典と近代的所有権の形成—分割所有権とその解体を中心として—」早稲田大学大学院法研論集17号(昭和53年)29頁以下、同「オーストリア抵当制度の展開と『投資抵当権』—抵当権発達のシュエマとの関連を中心として—」早稲田法学会誌29巻(昭和54年)61頁以下、同「オーストリア民法典における所有権制限の展開—イミシオン規定を中心として—」早稲田法学会誌30巻(昭和55年)141頁以下、同「所有者抵当と抵当証券—オーストリアにおける展開を参考として—」抵当証券119号(昭和56年)4頁以下、同「オーストリア抵当制度の展開—所有者抵当及び抵当権の流通を中心として—」私法45号(昭和58年)201頁以下(昭和57年10月10日、法政大学法学部における日本私法学会第46回大会の研究報告)がある。
- (9) 永小作契約及び永借契約は、1848年9月7日の土地解放令で廃止されており、これらの契約規定については、前掲拙稿「オーストリア民法典と近代的所有権の形成」で検討した。
- (10) 本稿は主として、Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Bd., 1984による。

2 MRG の内容

(1) 適用範囲

本法は、住居賃貸借に適用されるのであるが、個々の住居部分のほか、あらゆる種類の営業所が含まれるとして、事務所、倉庫、工場、作業室、役所などが例示されている。共同賃借(ABGB 1091条)の建物又は敷地(住宅庭園、倉庫敷地、積み降ろしの敷地、駐車場が例示されている)、及び団体利用契約も入る(MRG 1条1項)。

適用されないものとしては、旅館業、車庫業、運送業、倉庫業と、独身者・高齢者・徒弟・若年労働者・生徒・学生用の賃貸施設があげられる(MRG

1条2項1号)。社宅も含まれない(同項2号)。契約期間(延長された期間の場合も同じ)が半年を越えないもので期間の経過により告知なしに消滅する賃貸借契約(同項3号)や、レクリエーションのためのセカンドハウス(同項4号)も同様に含まれない。

(2) 対抗要件について

賃貸人(賃借物所有者)が賃借物の所有権を第三者に譲渡した場合の賃借人の地位がどうなるかという問題であって、わが国と違って対抗要件という構成はとらないが⁽¹⁾、いわゆる「売買は賃貸借を破る」(„Kauf bricht Miet“)のかということである。

ABGB 1095条は、「賃貸借契約が公簿に登録されたときは賃借人の権利は物権と看做され、之を継承する取得者もその賃貸借の残余期間中その賃借権を承認しなければならない⁽²⁾」としており、同1120条が、未登記の場合は、損害賠償の問題として処理していたのである。

MRG では、賃借物の引渡しがあれば、公簿に登録されなくても、賃借物を譲り受けた第三者は賃貸借契約に拘束され、別段の約定があるときは、それを知っていたか、知らなければならなかったときだけ拘束されるとしている(MRG 2条1項)。

(1) ドイツ法について鈴木・前掲書59頁注(1)参照。

(2) 好美清光「賃借権に基づく妨害排除請求権」契約法大系Ⅲ賃貸借・消費貸借(昭和37年)169頁の訳による。なお、好美教授はこの規定を「妥協的・過渡的性格を残している」と指摘する。さらに、この規定については、星野英一・借地・借家法(昭和44年)380頁参照。

(3) 存続期間等について

賃貸借契約が解消されるのは、次の場合である(MRG 29条1項)。告知(1号)、修善義務(7条)がないときに限って賃借物の滅失により(2号)、a) 1967年12月31日より後に公の資金の援助なしに建設された賃借物についての、

又は2つの独立住居だけの住宅における住居についての賃貸借契約において、約定期間の経過により告知なしに契約が消滅することが書面により合意されたとき、b) 住居所有権がある住居の賃貸借契約において、a) による前提の存在なしに約定期間の経過により契約が告知なしに消滅し、最初の又は延長された契約期間が5年を越えないということが書面により合意されたとき、c) 住居賃貸借契約において、a) 又は b) による前提の存在なしに、約定期間の経過により契約が告知なしに消滅し、最初の又は延長された契約期間が1年を越えないということが書面により合意されたとき、d) 転賃借契約が約定期間の経過により告知なしに消滅し、最初の又は延長された契約期間が5年を越えないということが転賃借契約において書面により合意されたとき(3号)、賃借人が約定期間経過前に ABGB 1117条の理由により契約を放棄するとき(4号)、賃借物の著しく有害な使用のために、又は家賃の支払いの遅滞のために、ABGB 1118条により賃貸人が、契約の早期の廃棄を請求するとき(5号)である。

大学の勉学、徒弟修業、普通高校、職業高校又はこれに比肩しうる教育のために通学するという目的で賃借された住居又は居室の場合には、教育の完了又は中止により賃貸借契約が効力を失うということが書面で合意されたときは、この条件が成就すると賃貸借契約は解消する。いずれにせよ、この契約は賃借人が27歳に達したときには効力を失う。しかし、賃借人が27歳に達したときに5年を継続していなかったか、契約締結時にすでに27歳に達していたときは、契約締結後5年経過すると効力を失う(同条2項)。

期間の定めのある賃貸借契約は、期間の経過により解消しえないか、又は解消されないときは更新したものとみなす。更新については、ABGB 1114条及び1115条が適用されるのだが、本条1項3号及び2項の場合を除いて、当事者は期間経過前に、告知又は期間の定めのある更新を拒絶する意思表示を公示できる。後者のときは、賃貸借契約は、期間の定めのないものとして更新したものとみなす(同条3項)。

MRG 29条1項1号の告知については、次の30条が「告知制限」の規定を

おいている。これがわが国の正当事由にあたるものであって、「重大な事由」(wichtiger Grund) という語を用いている。賃貸人は重大な事由の存在するときだけ賃貸借契約を告知することができる(MRG 30条1項)として、2項で重大な事由の内容を明らかにしている。この点は、正当事由の内容を明確にしようとする場合の事例として参考になる。1号から16号まで次のように規定されている。

賃借人が、期日到来により行われた家賃支払の催告を無視して、通例の、又は賃借人に従来認められていた期限を越えて、少なくとも8日遅滞しているとき(1号)。

合意された家賃の全部又は一部がサービス給付である賃借人が約定のサービスを契約に違反して拒絶するとき(2号)。

賃借人が賃借物を著しく有害に使用するとき。特に賃借物を害意ある方法で粗雑に扱うか、乱暴な、不快な、又はそのほか著しく不当な行動により同居人に同居を嫌にさせるか、賃貸人又は建物居住者に対して、所有権、道徳又は身体の安全に対して刑罰で威嚇される行為を犯すとき。事情により取るに足らぬと表示されうる場合はこの限りでない。可能な救済策を講じることを怠る限りは、賃借人の配偶者及び賃借人と同居している家族の一員ならびに賃借人によって賃借空間に受け入れられたその他の人々の行動は賃借人の行動と同等である(3号)。

賃借人が、賃借物を更に引き渡してしまい、明らかに近時に、自己にとって又は入る権利がある者(14条3項)にとってどうしても必要とするのではなく、又は一部であるにせよ、第三者への引渡しにより、その者によって支払われるべき家賃と臨時の第三者への自己の給付と比較して非常に高い反対給付と引換えに換価するとき。住居の一部を更に引き渡すことは、住居の未引渡部分が賃借人又は入る権利がある者の居住欲求を満たすために定期的に使われないならば、全部の更なる引渡しと同等である(4号)。

賃貸された居住空間が、従来の賃借人の死亡により、もはや入る権利がある者(14条3項)の緊急の居住欲求に役立たないとき(5号)。

賃貸された住居が賃借人又は入る権利がある者(14条3項)の緊急の居住欲求に定期的に使われないとき。賃借人が療養目的、授業目的又は職業上の事由から不在のときはこの限りでない(6号)。

賃貸された室が、契約で定められたか、又は等価値の営業活動に定期的に使われないとき。賃借人が一時的に休暇、病気、又は療養滞在のために不在のときはこの限りでない(7号)。

賃借人が賃借居住空間を自己のため、又は卑属である親族のために緊急に必要とし、賃借人又は賃借物を必要とする者に、賃貸借契約の維持から、告知によって賃借人に生ずるよりもひどい損失が生じるであろうとき。双方の利益の考量が次のように分けられる。

a) 賃借された一戸建住宅又は一戸建住宅の一部が問題であるとき。

b) 住居所有権者によって賃貸された所有権住居が問題であるとき(8号)。

賃借人が賃借物を自己のため、又は直系血族のために緊急に必要とし、賃借人に代替物を調達するであろうとき(9号)。

賃借人がすでに告知前に、自己の営業の労働者又はその他の使用人の宿泊に定められていた賃借物をこの目的のために緊急に必要とするとき(10号)。

連邦、州、又は市町村所有の賃借物が、現在の使用より高い程度で行政の利益に役立ち、賃借人に代替物が調達されるとき(11号)。

転貸借の継続による転貸借関係の場合に、転貸人の重大な利益が侵害されるであろうとき。特に転貸人が賃借物を自己のため、又は近親者のために緊急に必要とするか、又は事情により転借人との住居共同体の維持が正当に期待されえないとき(12号)。

賃貸借契約において、書面により告知事由として合意された事情が生じるとき。その事情は、告知又は賃貸借関係の解消に関して、賃借人(転貸人)、近親者(14条3項)、又は賃借人(転貸人)だけか、もしくは他の者と共同して代理権のある企業について、重大かつ重要とみなされるものである(13号)。

賃借物が存在するアパートの秩序ある維持が、騰貴した維持費用の引当て

にすることが許されて増額された家賃を含めて、家賃から現在もこれからも確保されえず、建築官庁によりアパート取壊し許可が与えられ、賃借人に代替物が調達されるとき(14号)。

賃借物が存在するアパートの全部又は一部が取り壊されるか、改築される予定のとき。取壊し(改築)と共に新しい(改築された)建築物の建設が保証され、地区行政官庁が、計画された新築(改築)が、交通の顧慮から、衛生状態改善目的に、地区にある量的住居需要又は質的住居不足状態の整理と緩和に適応する住居の増大に、又は他の事由から公益のためになり、賃借人に代替物が調達されるという回答で建築を求める者の申告を承認したとき(15号)。

設備の種類「D」の住居の賃借人が賃貸人によって4条3項の意味で申し出られた標準改良を許すことも、申し出られた標準改良を自ら実行することも用意ができていなくて、賃借人に代替物が調達されるとき(16号)。

賃貸人に告知権が無制限に、又は先に定められた程度以上に帰属すべき合意は無効である。さらに、住人のいるアパートを法律行為により取得した賃貸人は、2項8号の事由により、取得時点と告知期日の間に少なくとも10年あるときだけ告知することができる。共有者は、2項8号から11号までの告知事由を、少なくとも持分2分の1の所有者であるときだけ、さらに権利行使することができる(同条3項)。

一部告知¹⁴³についての規定もある。

(13) わが国の区分所有権である。

(14)(13)(16)(17) ABGB の規定の内容については後述。

(13) 一部告知(MRG 31条)は、次のようである。

「(1) 賃貸人又は建物の少なくとも持分2分の1の共有者が、賃借物の各部分を自己もしくは直系の血族のために緊急に必要とするときは、賃借物の残りの部分は分離されて利用しうるか、非常な困難なしに分離されて利用されえ、賃借人とすでに従来、賃借人と共同の家計でその中に居住している入る権利のある者の居住欲求の満足に、又は彼の営業の処理に間に合うときは、この一部に関して告知することができる。このために必要な費用は、他の仕方での合意がない場合には

賃貸人が負担しなければならない。

(2) 告知事由が賃借物全体について与えられていない場合、賃借物の告知の生じている部分の分離された使用が可能であるか、又は非常に困難なしに可能とされうるときは、告知に対する異議に基づいての訴訟において、申立により、告知された全賃借物の個別の部分、又は賃貸人によって要求された部分とは別のものに関して、告知が有効と認められ、残りについて破棄されうる。費用については第1項の規定が適用される。

(3) 賃借物の一部についてだけ告知が有効と認められるときは、賃借人が賃貸借契約を賃借物の残りの部分についても継続したくないと意思表示することは賃借人の自由である。このような意思表示は、有効であるためには、判決の確定力により、遅滞なく賃貸人に対して発せられなければならない。そのとき、賃貸借契約は、有効に告知された部分につき、判決から明らかになる日に、賃借物全体について終了する。賃借物の残余部分が予め分離され利用しうるようになされなければならないときは、残余部分を分離して利用しうるようになされているならば、賃借人は賃貸人にこの賃貸人に与うべきことが承認された部分をまず引き渡さなければならない。必要な作業を賃借人は承認しなければならない。これは、判決において言い渡されなければならない。

(4) 上記の項において示された方法の場合において、賃借人は、従来支払われた家賃に比較して妥当に減額された家賃を、賃借物の残余部分について支払わなければならない。それについて紛争が生ずるならば、賃貸人又は賃借人は、裁判所に申し立てることができる。

(5) 賃借物を設備と共に賃貸した賃貸人が、設備又は、その個々の物を緊急に必要とするときは、前記の諸規定は準用される。地下室、屋根裏部屋のような付属室、又はテラス、住宅庭園、倉庫、積み降ろし場のような付属の面、それらが住居、居室、又はその他の空間と共同賃貸されたときも同様である。

(6) 告知された付属室又は付属の面が、分離されて利用しうるか、非常に困難なしに分離されて利用されうるときは、さらに、賃借人も共同賃借された付属室又は付属の面の賃貸借を告知することができる。これらの場合に、分離に必要な費用は、他の仕方での合意がない場合には、告知する賃借人が負担しなければならない。

ここで、その他の規定をあげておこう。

代償調達 (32条)

「(1) 賃貸人が賃借人に賃借物を30条2項9号、11号、14号から16号までの事由で告知するならば、賃貸人は、これによって必要な代償賃借物を予め訴訟手続中に申し出ることを告知の中で留保することができる。賃借人が、この告知に対して異議を申し立てるならば、裁判所は、まず第一に中間判決により告知事由が、

一代償調達を留保して一、与えられるかどうか判決しなければならない。

(2) 中間判決により、告知事由が与えられているということが判決されるならば、賃貸人は、中間判決の確定力発生後3カ月以内に賃借人に、営業所の場合は位置や状態によって適切なものを、住居の場合は2つの相当する住居の選択を、書面で代償として提供しなければならない。住居は、賃借人に、面積、設備、位置、家賃の額により、人的、親しみ、経済的関係を斟酌して期待し得るならば相当する。賃借人が告知に対して異議を申し立てないか、又は明確に告知事由の存在に対して異議を申し立てないことを表示しているならば同様のことがあてはまる。賃貸人は、申出の送達後、3カ月の期間経過後ようやく賃借人に訴訟手続の続行を提議することができる。賃貸人が3カ月の期間内に代償賃借物を提供しないか、代償が賃借人の見解では要求にこたえないならば、賃借人は訴訟手続の続行を提議することができる。

(3) 続行する訴訟手続中に、賃貸人は、賃借人の要求に更に妥当な補償を提供しなければならない。賃貸人がこの要求に応じないか、又は補償額が争われるときは、裁判所は、口頭弁論終結前に決定により妥当な補償を確定し、この決定の確定力発生後に告知について終局判決をしなければならない。告知は、賃借人が以下の場合に法律上効力があると表示されうる。

1. 遅くとも第一審訴訟中に、提供された住居に関し、そのほかに提供された代償賃借物に関し、又は提供されたか、裁判所によって確定された補償に関し、その提供を受領したとき。判決において、受領された代償賃借物又は受領された補償の給付に対して訴訟手続費用の相互の相殺で直ちに明け渡す義務が言い渡されなければならない。又は、

2. 代償賃借物も補償も受領しなくて、提供された住居の1つに関し、又はそのほかに提供された補償賃借物に関し、第2項の意味で妥当又は相当したと証明されたとき。この場合に賃借人に、明渡義務に関係なく妥当な補償が帰属する。

(4) 補償は、第2項の前提に妥当な、又は相当する補償賃借物の調達費用を填補するならば妥当である。

(5) 賃貸人は更に賃借人に明渡後に市町村の中での引越に必要な移転費用を補償しなければならない。市町村地域の外にある提供された代償住居又は営業所への引越の場合に同様のことがあてはまる。提供されなかった(第2項)市町村地域の外にある住居に関係者が移転するときは、賃貸人は市町村内部での引越に必要な高さの移転費用を補償しなければならない。この移転費用の補償請求権は30条2項8号の事由の告知の場合にも、又は30条2項12号による自己必要のための告知の場合にも存在する」

裁判上の告知(33条)

「(1) 賃貸借契約は、裁判上でだけ告知することができる。賃貸人は告知にお

いて告知事由を手短かに申し立てなければならない。賃貸人はこの訴訟手続において他の告知事由をもはや主張することができない。告知に対して異議が申し立てられるならば、賃貸人は、賃貸人によって主張された告知事由が与えられていることを証明しなければならない。異議の持ち出しの期限の懈怠に対して、民事訴訟法 146 条以下の規定により、原状復帰が許されている。

(2) 30条2項1号の事由で告知され、支払遅滞に少しも重過失がない賃借人が第一審裁判所の判決に直接先行する口頭弁論終結前に債務金額を支払うならば、告知を撤回しなければならない。けれども賃借人は、支払なしに費用補償義務がある限り、その費用を賃貸人に補償しなければならない。債務金額の高さが係争中であるならば、裁判所は口頭弁論終結前にそれについて決定しなければならない。

(3) 第2項は、訴訟手続において、30号2項16号による告知について、賃借人が第一審裁判所の判決に直接先行する口頭弁論終結前に基準改良に同意したと意思表示したならば、ならびに賃貸借の破棄と賃借物の明渡のために訴訟において、訴訟上の請求権が、賃借人が、生じた督促により、家賃の支払を、期限の経過で、延滞家賃を全く支払わなかった(ABGB 1118条)というように遅滞していたことに基づくならば準用される」

判決における明渡期限の延期(34条)

「(1) 賃借人がそれについて重大な事由を主張し、賃貸人に明渡し遅滞から少しも過度の不利益が生じないときは、裁判所は、賃借された居室の告知又は明渡しについての法律事件において、判決で法定明渡期日より長い期日を確定することができる。延期は9カ月より長くはならない。このような判決は、本家で下された判決と同時にではなくて、控訴でのみ争うことができる。第二審裁判所の判決に対して上告はできない。

(2) 延期された明渡期日までの間に、反対の合意と本連邦法の諸規定により許された家賃の増額に関係なく、賃貸借関係から生ずる権利及び義務は、従来通りである。

(3) 賃借人に対して居室明渡の債務名義が提出されるや否や、裁判所はそれについて市町村に通知しなければならない。

(4) 賃借人自身が賃借物を告知したときは、第1項から第3項までの諸規定は適用されない」

債務名義の無効、明渡執行の延期(35条)

「(1) その経過で明渡の債務名義が無効になる民事訴訟法 575 条の14日の期間は、本連邦法の告知制限下にある賃借物については6カ月だけ延期される。

(2) 法律上効力のある告知がなされた賃借人は、住居又は居室の強制明渡の場合に宿無しに遺棄されたときは督促している賃貸人にその関係の状態により延期

が期待されるときは、賃借人の申立てで明渡執行は延期しなければならない（強制執行法42条）。そこで許可された明渡期日の延期は3カ月を越えてはならない。特別に斟酌に値する事情の場合、それを越えて、それ以上に、けれどもたかだか2倍でそのつど3カ月より長くない延期が許可される。すでに判決で34条1項による明渡期日の延期が許可されたときは、明渡期日のそれ以上の延期は特別に斟酌に値する事情のある場合だけ許可され、明渡延期の全期間は1年を越えてはならない。延期の期間中は34条2項が適用される。

(3) 賃借人が明渡執行の延期の許可後に、新たな告知事由を生じるならば、賃借人の申立てで賃借人の尋問により（強判執行法56条）延期は撤回しなければならない。本来の明渡期日がすでに経過したときは、任意の明渡しに無条件に必要な程度に制限されなければならない新たな明渡期日が決定されなければならない。

(4) 明渡執行の訴訟手続において当事者間費用補償は行なわれない」

立ち退かせたことによる損害の賠償（36条）

「30条2項8, 9, 10, 11, 14, 15, 16号の事由から、同様に30条2項13号による告知事由で、定められた必要の発生のために賃借物明渡しの債務名義を得た賃借人が、賃借物を明渡後に全然利用しないか、他の方法で利用しないで、その時まで生じた関係の変更により、その誘因となることなく、立ち退かされた賃借人に、実際にこうむった損害を賠償しなければならない」

(4) 賃借権の譲渡等について

賃借権の譲渡は次の場合に認められる。

賃借人が住居から退去するとき、配偶者、養子、直系血族と最後の2年、兄弟姉妹とは最後の5年、共同生活していたならば、それらの者に住居賃借権を譲渡することが許されている。婚姻による配偶者、誕生以来住んでいた子供のように共同占有していたときは、2年経過していなくても許される（MRG 12条1項）。

従来賃借人と賃借権の譲受人は、賃借権の譲渡と譲受を賃借人に通知しなければならない（同条2項）。

営業用のものについては、次の規定がある。

営業所の賃借人が賃借建物の中で営まれる営業を譲渡し、譲受人が賃借建物の中で営業を継続するならば、賃借権と家賃支払義務は営業の譲受人に移る。従来賃借人と営業及び賃借権の譲受人は、賃借人に賃借権の移転を即

時通知する義務がある。従来の家賃が妥当な家賃より低いときは、賃貸人は、営業及び賃借権の譲受人に、賃借建物について、面積、種類、事情、位置、設備の状態、維持の状態に従って妥当な金額を、賃借権移転後6カ月以内に要求することができる。賃貸人がこのような要求をするときは、営業及び賃借権の譲受人は、賃借建物について妥当な家賃を増額要求到達の後の家賃支払期日から支払わなければならない(同条3項)。

こうして、営業用の建物については、譲渡性が確保され、賃貸人は妥当な家賃増額を認められている。

なお、転貸借については、重大な事由が存在するときに限り契約により転貸を禁止することができる(MRG 11条1項)。その重大事由とは次の場合である。

賃借建物全部の転貸(1号)。

転貸料が原賃料より過度に高いとき(2号)。

賃借建物の居住者数が居室数を越えているか、転借人を入れることによって越えるとき(3号)。

転借人が家族共同体の平和を乱すであろうおそれがあることに根拠があるとき(4号)。

(5) 家賃について

家賃の内容がどのようなものかについては、MRG 15条が規定しており¹⁹⁾、家賃の額についての合意は、同法16条が規定している²⁰⁾。賃借建物の面積、種類、事情、位置、調度や維持の状態が考慮されることになる。調度の種類はA、B、C、Dの4ランクに分けられている。

家賃の増額については、次のように規定される(MRG 18条)。

(1) 賃貸人によって実施されるべき、直接のより大きな維持作業の費用は、第3条第3項第1号により計算しうる利息と金銭調達費用を含めて、前述の10暦年間に生ずる家賃積立金又は家賃控除の総額の中で少しも填補されず、分配期間に予想されうる家賃受領額を越えるならば、家賃の増額は、不足額

の填補のために要求することができる。所要の増額された家賃の確定のために以下のものが重要である。

1. 作業の実施の機会に与えられる、起こりうる補助金を含めて、前述の10曆年中に生ずる家賃積立金又は家賃控除の総計。

2. 合計して建築費の5パーセントを超過しない限りは、建築行政と建築管理の妥当な費用を含めて費用の見積りにより書き改められた直接の維持作業の妥当な費用。この費用は、1号による区別金額で増額又は減額されうる（填補不足額）。

3. このような又は類似の作業が通常の賃貸借期間を基礎にして経験的に繰り返す時期と、賃貸人及び建物賃借人全体の経済的事情を斟酌して正当な判断により決定されるべき10年を越えない分配時期。

4. 他人の資金の借入れと結びつけられた金銭調達費用を含めて填補不足額の融資に必要な賃貸人の自己資金又は他人の資金ならびにこの資金の返済と妥当な利息のために曆日に換算すべき必要。

5. 起こりうる金額を加算した割増を含めて、継続して繰り返し起こる維持作業の費用と、所有権と結びついた財産税のための継続して支払期限に達する費用の填補のための自由な確信（民事訴訟法第273条）によって定まる総括金額。それは、第3条第3項第1号により融資された、以前の維持作業の返済と利息のために曆日毎に調達されなければならない。

6. 計算の統一化のために次のように発見すべき、建物の賃借物について計算可能な毎月の家賃の総額。

a) 第16条第2項から第4項までにより計算された毎月の家賃に応じ賃貸された住居について。

b) 設備の種類Aの同じ大きさの住居について第16条第2項第1号により算出される毎月の金額に応じ、又は、この金額が賃借物について、第16条第1項により妥当な毎月の家賃を超過していることが証明される限り、第16条第1項により妥当な家賃に応じ賃貸された営業所について。

c) a)又はb)の原則により発見されうる毎月の金額に応じ、賃貸人が使

用するか、又は賃貸人が賃貸しうるにもかかわらず空けられている建物の目的物について。

7. 第4号及び第5号により発見された毎月の填補必要が、第6号により発見された総額の中で填補を見いだせるか否か、いかなる程度までかの確定。

(2) 賃借人が賃借物について支払う毎月の家賃が総額の計算の際に第1項第6号により賃借物について明示された金額より低いときは、裁判所(市町村, 第39条)は、賃貸人に、決定された分配時期の間、この家賃の値上げを、填補の必要に応じて(第1項第4号及び第5号)、第1項第6号で賃借物について明示された家賃の高さまで許可しなければならない。

(3) 第1項第4号及び第5号によって発見された填補の必要は、第1項第6号によって発見された総額の中に見いださないか、全体で填補を見いださないときは、裁判所(市町村, 第39条)は、第2項により恐らく許可されうる家賃の引き上げと並んで確定された分配時期の間に、賃貸人が建物の賃借物の各賃借人によって、賃借物について第1項第6号により明示され、恐らく第2項により引き上げられた毎月の家賃と並んで、賃借物に使用面積の割合により(第17条)分配される持分を填補の必要を充たさない部分に要求してさしつかえないという方法で増額された家賃の取立てを許可しなければならない。

(4) 家賃の増額は、賃借人により先行の10暦年の家賃決済に対して申し立てられた異議が正当であるときにも必要であるということが確証されており、賃借人のこの異議の審査によって維持作業の実施が遅延するであろうときは、裁判所(市町村, 39条)は、賃借人のこの異議の審査を第19条第3項による決定に留保し、まず第一に計算可能な家賃積立金又は家賃控除の高さを自由な確信(民事訴訟法第273条)⁽²⁾により確定することができる。なお、関連する規定は「注」にあげておく。

(19) 家賃 (MRG 15条)

「(1) 賃借物の引渡しの代償として賃借人によって支払われるべき家賃は、次のものから成り立っている。

1. 主たる家賃
2. 経営費用と、当該不動産について支払われるべき税の賃借物の持分。
3. 起こりうる特別の支出について賃借物の持分。
4. 賃貸人が賃借物の引渡以上に提供する共同で賃借した調度又はその他の給付に対する妥当な代償。

(2) 賃貸人はさらに、家賃から支払われるべき売上税を賃借人に要求する権利がある。賃貸人が売上税の支払いを要求するならば、賃貸人は賃借人に計上し、又は清算するすべての支出を賃貸人側で、その者に分配される予定税額をまったく免除しなければならない」

(3) 賃借人は、別段の支払期日の合意がなければ、元来、太陽暦日1日に支払わなければならない」

(X) 家賃の額についての合意 (MRG16条)

「(1) 家賃の額についての賃貸人と賃借人の合意は、次の場合には、賃借物について面積、種類、事情、位置、調度の状態、維持の状態によって妥当な金額まで、第2項の制限なしに許されている。

1. 賃借物が居住目的に使われない場合、すなわち賃借物が一部は住居として、一部は営業所として使用されるならば、営業目的のための使用が居住目的のための使用より著しく重要であるのでなければ、住居に許された家賃だけが算入される必要がある。

2. 1945年5月8日に与えられた建築許可に基づいて新たに建てられた建物の中に賃借物がある場合、又は賃借物が1945年5月8日に与えられた建築許可に基づいて改築、上階の増築造作、増築により新たに作り出された場合。これによって、促進法の諸規定中の家賃規定は抵触しない。

3. 賃貸人が1945年5月8日より後に、その保存のために公の手段の許可に関係なく著しい特効薬を使用した限り、その保存に、記念建造物保護、都市光量保護、村光量保護の理由から、又はそのほかの公益の比較しうる理由から存在する建物の中に賃借物がある場合。

4. 賃借物が、その利用面積が90平方メートルを越える調度の種類Aの住居であるか、又はその利用面積が130平方メートルを越える調度の種類Bの住居である場合、賃貸人がこのような住居を6カ月以内に、前の賃借人又は占有者による明渡後に前の賃借人の賃借権に入らない権利者に賃貸する限り。

5. 賃借物が、秩序ある状態で調度の種類AかBの住居である場合。その基準が、賃貸人により、1967年12月31日後、調度の種類C又はDの住居の併合により、調度の種類C又はDの1個又は数個の住居のより大規模の他の建築技術の発達又は改造により、又はそのほか重要な手段の使用で始められた。けれどもこれは次の場合だけあてはまる。賃貸人がこの住居を6カ月以内に前の賃借人又は占有者に

よる明渡後に前の賃借人の賃借権に入らない権利者に賃貸する場合。賃貸人が前の賃借人による明渡後によりやく基準開始の作業に着手した限り、6カ月の期限は1年に伸ばされる。

6. 賃借物が秩序ある状態で調度の種類Cの住居である場合。その基準が、賃貸人により、1967年12月31日後、調度の種類Dの住居の併合により、調度の種類Dの1個又は数個の住居のより大規模の他の建築技術の発達又は改造により、又はそのほか重要な手段の使用で始められた。けれどもこれは次の場合だけあてはまる。賃貸人がこの住居を6カ月内に前の賃借人又は占有者による明渡後に前の賃借人の賃借権に入らない権利者に賃貸する場合。賃貸人が前の賃借人による明渡後によりやく基準開始の作業に着手した限り、6カ月の期限は1年に伸ばされる。

7. 賃貸借関係が半年より長く存在した場合。

(2) 第1項の前提が存在しないならば、賃貸人と賃借人の中で賃貸借契約で賃貸された住居について合意された家賃は、利用面積の平方メートルに応じ月を越えてはいけない。

1. 調度の種類Aの住居について22シリング。それは、手頃な状態の住居である。その利用面積は少なくとも30平方メートルになり、少なくとも居間、台所(室内の一隅の簡易台所)、次の間、便所及び現代風の基準にかなう入浴の場所(浴室又は簡易浴室)から成り、セントラルヒーティング又はフロアヒーティング又は等価の固定暖房装置及び湯沸かし器を自由に使用する。

2. 調度の種類Bの住居については16シリング50。それは、手頃な状態の住居である。少なくとも居間、台所(室内の一隅の簡易台所)、次の間、便所及び現代風の基準にかなう入浴場所(浴室又は簡易浴室)から成る。

3. 調度の種類Cの住居については11シリング。それは、手頃な状態の住居である。少なくとも室内で給水所と便所を自由に使用する。

4. 調度の種類Dの住居については5シリング50。それは、給水所も便所も室についていないか、この両設備の一つが使えなくて賃借人による通知後適切な期間内にも賃貸人によって使えるようになされない住居。

(3) 第2項による調度の種類は、賃貸借契約の締結時の住居の設備の状態に従う。

欠けている調度メルクマールが、入浴場がないように、1つ又は数個の調度メルクマールによって、より高い調度の種類と相殺されるならば、住居は調度の種類において、調度メルクマールの不足の場合にも分類されなければならない。

(4) 第2項であげられた金額は、オーストリア中央統計庁により1976年に公告された消費者物価指数又はそれに代わるこの連邦法施行時に面した指数から明らかになる程度で減少するか増加する。その際に、従来標準的な金額の10パーセン

トを越えない限りは変更は考慮されない。10グロッシェン以下の金額はすぐ次の高さの10グロッシェンに切り上げられなければならない。連邦司法大臣は第2項で定められた金額のここから明らかとなる変更を連邦官報で発表しなければならない。

(5) 第1項で合意された家賃が、賃借物について、面積、種類、事情、位置、調度の状態、維持の状態により妥当な金額を越えるならば、家賃の合意は、この最大限を越える限りでは無効である。家賃が第2項と第3項の規定により測られるべきならば、家賃の合意は、それによって許された最高度を越える限りは無効である。

(6) 価値保全の合意の適用により、第1項から第5項までにより許されたものより、高い家賃が生じるならば、超過部分は無効である。このような価値保全の合意が賃貸人に家賃を増額する権利を与えるならば賃貸人が賃借人にそれに向けられた増額要求を遅くも期日の14日前に公示するときは、賃借人は賃貸人に増額された家賃を最も近い家賃支払日に支払わなければならない。

(2) この規定については後述。

(2) 全費用の負担分、使用面積 (MRG17条)

「(1) 賃貸人と賃借人全員の間、住居の個別費用について書面による別割の割当の手がかりが合意されなかったか、次の諸規定から、このような割当の手がかりが明らかにならない限りは、建物の全費用についての個々の賃借物の負担分は、すべての賃貸され、賃貸人によって使用され、又は賃貸しうるにもかかわらず賃貸されていない住居又は建物のその他の賃借物の使用面積に対する当該賃借物の使用面積の割合によって定められる。その際に、特別の代償が支払われない建物の管理人の住居の使用面積は、考慮されない。

(2) 平方メートルで表現される使用面積は住居又は壁の厚さをさしひいたその他の賃借物の地面全体と、壁の延長にある開口部 (Durchbrechung) である。階段、オープンのバルコニー、テラス、及び地下室、屋根裏部屋は、その設備により居住目的又は営業目的に適応しない限りは、使用面積の算出の際に考慮にいれられない。使用面積はありのままの量で計算しなければならない」

申立てと判決 (MRG 19条)

「(1) 増額された家賃の取立ては、裁判所 (市町村、第39条) の判決に基づいてのみ許される。申立てについては、賃貸人、管轄区域内にある市町村、自己の活動範囲内又は第6条第2項により任命された管理人が権限を有する。申立てには次のことが添えられなければならない。

1. 3通の正本で、直接続ける維持作業についての費用見積り。
2. 申立てに直接先行する10暦年についての家賃決済。
3. 賃貸されたか、賃貸可能な又は賃貸人によって使用された建物賃借物すべ

てを包含する目録。その際に、特に各賃借物について地番表示(戸口番号)、使用面積、住居の場合は調度の種類、毎月の家賃の額、第18条第1項第6号により計算しうる毎月の金額、賃借人(使用者)の氏名を挙げなければならない。

4. 填補不足額と毎月の填補の必要の計算。
5. 起こりうる信用受諾を含めて融資計画。

(2) たとえ増額された家賃の取立て許可の申立てが維持作業の実施のための手続中になされなかった(第6条第3項)としても、決定の基礎になっている維持作業の着手のための申立ては、増額された家賃の取立ての許可と共に妥当な、1年を越えない期限(第6条第1項)以内になされなければならない。委託された作業が実施しえないということが、確定期限の経過により判明するならば、賃借人の申立てで、増額家賃の取立ての許可が取り消されなければならない。賃借人は、建物賃借人によって取り消された判決に基づいて支払われた増額家賃を妥当な利息を加算して、差押時から14日以内に返済する義務がある。

(3) 裁判所(市町村, 第39条)が、賃借人により先行する10暦年の家賃決済に対して申し立てられた異議の審査を留保したか(第18条第3項)、又は見積もられた費用が変わり、従って、填補の必要の融資のために許可された増額家賃の取立てが、増額費用の填補のために十分でないか、法外に高いということが委託された維持作業の実施中又は実施後に判明するならば、賃借人、第6条第2項により任命された管理人、又は賃借人の申立てで、填補の必要の弁済に必要な増額家賃が新たに計算され、分配時期の残余期間についてそれに応じて増額又は減額しなければならない」

家賃決済(MRG 20条)

「(1) 賃借人は、明瞭な形式で、各暦年の受額と支出についての決済をしなければならない。

1. 決済は受額として次のことを明示しなければならない。

a) 賃借人に、賃貸された建物の賃借物について家賃(増額された家賃、維持負担金)として支払われた金額。

b) 賃借人が使用する建物の目的物についての家賃(増額された家賃、維持負担金)に相当する金額。

c) 賃借人が賃貸しうるにもかかわらず、6カ月以上、空けたままにしておいた建物の目的物についての家賃。賃借人が賃借物の基準の引上げのために有益な改良(第4条又は第5条)を実施させたならば6カ月の期間は1年に延ばされる。家賃は、住居の場合、第16条第2項及び第4項による現在の設備の状態により算出され、営業所の場合は、第16条第2項第1号により算出される。しかし、この金額が第16条第1項により妥当な毎月の家賃を超過することが指摘されるならば、この金額が基準となる。

d) 賃貸人によって建物の屋根の平面又は正面の宣伝目的の賃貸又は引渡から獲得された収入の25パーセント。

e) 賃貸人に維持作業又は有益な改良作業の実施の勧めで与えられた補助金。

2. 決済において支出として次のことが明示を許される。

a) 計算と領収書（受取証書）により証明された、建物の秩序ある維持（第3条）又は有益な改良（第4条、第5条）のために実施された作業の費用を填補するために消費された金額。

b) 建物の賃借人によって少しも第18条第2項又は第3項により増額されなかった家賃が取り立てられる暦年において、賃貸人が、建物の秩序ある維持（第3条）又は有益な改良（第4条、第5条）に消費した、計算と領収書（受取証書）により証明された作業費用の20パーセント。

c) 割増を含めて賃貸人によって建物所有権と結びつけられた財産税のために支払われた金額。

(2) 暦年の、このように明示された受領と支出の対照から算出される区別される金額は暦年の家賃積立金又は家賃控除である。

(3) 賃貸人は、遅くも毎年6月30日に先行する暦年についての決済を(第1項)、建物管理者のところで又は、そのほかの建物の中のふさわしい場所で、賃借人による閲覧に供し、賃借人にふさわしい方法での証書の閲覧を承諾する義務がある。賃借人の要求で決済及び(又は)証書について、賃借人の費用でコピー(複写)が作成させられなければならない。

(4) 賃貸人が、第1項及び第3項で示された決済と閲覧承諾の義務を履行しないならば、賃貸人は、賃借人の申立てで、裁判所(市町村、第39条)によって義務を履行するようにさせられなければならない。賃貸人が裁判所(市町村)で口頭弁論時にも、家賃決済をし、証書の閲覧を承諾することを拒むならば、又は、弁論で拒むように思われるならば、裁判所(市町村)は、賃借人の申立てで、賃貸人に、妥当な14日を越えない期日内に決済をし、及び(又は)証書の閲覧を承諾するよう、5,000 シリングまでの秩序罰の威嚇で指図しなければならない。秩序罰は、指図に不当な方法で応じないときに課さなければならない。秩序罰は反復して課すことも可能である」

経営費用と現行の税 (MRG 21条)

「(1) 経営費用とみなされるのは賃貸人によって費される次の費用である。

1. 公共の水道(水道使用料及び供給条件により提供された水道の検査により生ずる費用)からの建物への給水又は、建物の井戸からのもしくは公共でない水道の現存の水道の維持。

2. 清掃規則に基づいて定期的実施されるべき煙突掃除、下水道清掃、塵芥搬出、害虫駆除。

3. 建物、必要の場合には中庭及び裏屋の出入口の一般に近づき易い部分に於ける照明。

4. 損害の場合に復旧(第7条)に間に合う金額に保険金額が相応する限り火災の損害に対する建物の適切な保険(火災保険)。損害の場合に保険業者の一部保険の異議を排斥する特別の保険条件がこのような保険について存在するならば、このような保険条件に相当すると立証された保険価額は妥当であるとみなされうる。

5. 建物所有者の法定責任(責任保険)及び腐食損害を含めて給水損害に対する建物の適切な保険。

6. 建物の賃借人の多数が、一これは、賃貸された賃借物の数により計算される一保険契約の締結、更新又は変更に同意した場合、その限り、特にすべての外窓を含めて一般の利用に供される建物空間のガラス化についてガラス破壊又は暴風雨損害に対するような他の損害に対する建物の適切な保険。

7. 第22条に規定された管理に対する費用。

8. 第23条に規定された建物管理者の仕事に対する負担金。

(2) 持分に応じて計算しうる税は、賃貸借契約に関係する不動産によって支払われるべき現行の税。ラント法規定により賃借人に転嫁してはいけないということの例外となる。

(3) 賃貸人は、先行する暦年の経営費用と税の総額によって算出されるべきであり、経営費用又は税の、そうこうするうちの増額の場合にせいぜい約10パーセント超過を許される不変の一部金額を、暦年のたつうちに期限になる経営費用と税の填補に、それぞれの期限に、算入することを許されている(年一括勘定)。賃貸人は、暦年のたつうちに期限になった経営費用と税を遅くも次の暦年の6月30日に決済しなければならず、賃借人に決済と証書の閲覧を承諾しなければならない。決済から賃借人のために剰余が生ずるならば、剰余金額は次の次の家賃支払期日に返済されなければならない。決済から賃貸人の負担となる不足額が生ずるならば、賃借人は不足額を次の次の家賃支払期日に支払わなければならない。

(4) 賃貸人が第3項による年一括勘定を利用しないならば、賃借人は、賃借物に分配される持分上の経営費用と現行の税を賃貸人に各暦日の1日に、その金額が前もって計算証書の原本で証明されるならば、支払わなければならない。その際、賃貸人は、遅くも先述の日に支払期限に達する経営費用と税をそのつど計上することができる。これらの場合のそれぞれに、経営費用と税は、賃借人にその金額が前もって、せめて3日前に、計算証書の原本で証明されるときだけ支払われなければならない。満期が1年以上前に来た経営費用と税はもはや有効にされない。

(5) 賃貸人が第3項で示された決済の責任負担と証書の閲覧承諾の義務を履行しないならば、第20条第4項が適用される」

管理のための費用（MRG 22条）

「印刷室、登記料等の費用を含めて建物管理のための費用の填補のために、賃貸人は暦年と建物利用面積の平方メートルに従い、第16条第2項第2号によってそのつど有効な12の等しい月額に分配されうる金額を加算することが許されている」

建物管理者の仕事に対する負担金（MRG 23条）

「(1) 建物管理者の仕事に対する負担金は次のものから成り立つ。

1. 建物管理者に帰属する報酬と賠償。
2. 建物管理者法（連邦官報1970年16号）第13条第3項により、結局、連邦法（連邦官報1976年390号）により変更されたが、社宅の照明のために費されるべき費用。
3. 社会保険の保険料の雇主の持分その他法律によって規定された負担又は税。
4. 建物管理者の派遣のために、労働者派遣法（連邦官報1979年107号）の規定により費された金額。各賃借人は、同一の家賃支払期日に支払われるべき家賃の半分を越える金額が分配される限り、1年以内に同一の個々の家賃支払日に達した割合を支払うべき、分配される持分を有している。

(2) 建物管理者の仕事が賃貸人自身又は賃貸人によって任命され、解雇され、建物管理者とみなされない者によって行われるならば、賃貸人は第1項による金額の請求権を有する。

(3) その他の点では、第21条第3項から第5項までが準用される」

特別の支出の持分（MRG 24条）

「(1) 賃借物の賃借人が賃貸借契約又は他の合意に基づいて、エレベーター、セントラルヒーティング、又は中央洗濯室のような居住者の共同の利用に役立つ建物の施設を利用する権利があるならば、この施設のそれぞれ個々の利用者の消費又は全消費の持分が特別の設備（装置）によって確認しえないならば、賃借人のこの施設の経営の全費用の持分は第17条の原則によって決定される。セントラルヒーティングのそれぞれ個々の利用者の消費又は全消費の持分が、特別の設備（装置）によって確認しうるならば、施設を利用する賃借人によって、施設の経営によりかさむ消費費用の60パーセントが、特別の設備（装置）によって確認された消費又は全消費の持分に応じて、しかし消費費用の残額と経営のその他の費用は、第17条の原則によって負担されなければならない。

(2) 第1項の意味で特別の支出に、全賃借人の自由な使用に供せられている芝生をあしらった庭園の世話及びその他の共同施設の経営についての費用も数えられる。

(3) その他の点では第21条第3項から第5項までが準用される」

共同賃貸設備又はその他の給付についての代償（MRG25条）

「賃貸人が賃借人に設備を付属として提供するか、又は他の給付義務があるときは、妥当な代償を合意することが許される」

転貸家賃 (MRG 26条)

「(1) 転借人と合意したか、転貸人によって要求された転貸家賃は、転貸人によって支払われるべき家賃及び臨時のその他の転貸人の給付と比較して妥当な反対給付を過度に越えてはならない。

(2) 合意されたか又は要求された転貸家賃が過度に高い反対給付を呈示するならば、転借人は転貸人に、転貸家賃は、次の家賃支払期日から妥当な反対給付に減額されることを請求することができる」

禁じられた合意と処罰規定 (MRG 27条)

「(1) 以下の合意は無効であり、かつ禁止される。

1. 新たな賃借人は、前賃借人が賃借物を引き渡す代償として、又はそのほか等価の反対給付なしに、賃貸人、前賃借人又は他の者に給付をしなければならないという合意。しかし、実際の移転費用の補償と、賃貸人が従来の賃借人に第10条により補償しなければならない費用の再補償の義務はこの禁止に該当しない。

2. 賃借人が、賃貸人の告知事由の主張の放棄の代償として、賃貸人又はその他の者に給付をしなければならないという合意。

3. 賃貸借の仲介に対して明らかに法外な報酬が給付されなければならないという合意。

4. 建物の維持作業又は改良作業を実施する賃貸人、管理人、賃借人又は第三者の一人によって決められた、委任又は仲介の報酬は仕事の着手時に給付されなければならないという合意。

5. 賃貸人又は前賃借人が、賃貸借契約で少しも直接関係がない良俗違反の給付を期待するという合意。

(2) 第1項の禁止は以下の場合には該当しない。

a) 第14条第1項又は公共住宅法第17条により給付される金額。

b) 賃借人に対してすでに当時、賃貸借契約の締結をこのような放棄なしに無意味としたであろう具体的な事情が証明され、放棄と引替えに支払われた金額が10年分の家賃を越えない限り、賃貸借契約締結時に賃貸人の第30条第2項第4号及び第6号の告知事由による放棄と引替えに支払われる金額。

(3) 第15条から第26条までの諸規定又は第1項の諸規定に反して給付されるものは法定利息を含めて返還請求することができる。この返還請求権は予め有効に放棄することができない。返還請求権は3年で時効にかかる。返還請求権の消滅時効は、裁判所(市町村、第39条)に家賃の額についての訴訟手続が係属している間は停止している。

(4) 第1項の規定に反して自己又は他人のために給付を受領するか約束する者、

第1項第4号の場合にこのような給付を提出し、又は約束する者も、その行為がもっと厳しい刑罰のある他の諸規定により威嚇されない限りは、行政の違反をなすのであって地区行政官庁により、20万シリングまでの罰金刑で罰せられる。罰金刑は、第1項により許容し難い合意による給付の価格を、しかし行為者がすでにこのような行政違反のために2度罰せられたならば、この価格の2倍を越えるように測られなければならない。法定の最高額が足りないならば、その半分だけ越えることが可能である。そのように測られた罰金が行為者の経済生活を危険におとしいれるとするならば、許容し難い合意による給付の価格又はその2倍の価格が相応するときに、より低い罰金刑も言い渡すことができる。罰金刑で償い得ない場合に決定される罰金刑に代わる自由刑は6週間を越えてはならない」

家賃へのサービス給付の加算 (MRG 28条)

「合意された家賃が全部又は一部が賃借人のサービス給付から成り立つならば、賃借人は、このような種類のサービス給付に対するその都度の地方の慣習たる報酬に相応する額でのサービス給付の価格が評価されるということを請求することができる。それによって賃借人のサービス給付について、本連邦法により許された家賃より著しく高い金額が生ずるならば、賃借人は賃借人にサービス給付について妥当な報酬を支払わなければならない。しかし、賃借人は自己の側で賃借人からサービス給付の代わりに本連邦法で許された家賃の支払いを現金で要求することができる。サービス関係が終わるが、賃貸借関係が終わらないときも同様のことがあてはまる」

(6) 賃借権の相続等について

賃貸人又は賃借人の死亡によって、賃貸借契約は終了しない (MRG 14条1項)。

住居の賃借人の死亡後、14日以内に賃貸人に賃貸借関係を継続したくないと通知しない限り、3項であげられる者が、他の相続順位にある者を除外して賃貸借契約を承継する (同条2項)。

賃貸借契約を承継する者は、賃借人の配偶者、人生の伴侶、直系血族、養子、兄弟姉妹であって、差し迫って居住の必要があり、すでに従来、賃借人と共同生活を営んでいたことが必要である。ここでいう人生の伴侶とは、経済的関係において婚姻と同様の家政を共同して賃借人が死亡するまで少なくとも3年暮らしていた者である (同条3項)。