

【アメリカ】Airbnb 社対ニューヨーク市事件—民泊規制—

海外立法情報課 中川 かおり

* 2019 年 1 月 3 日、民泊を仲介する Airbnb 社と HomeAway 社に対し、貸主についての広範な情報を市当局に毎月提出するよう定めるニューヨーク市条例が、合衆国憲法第 4 修正に違反するとして、本案審理前の差止命令を受けた。

1 Airbnb 社等による民泊の仕組み

Airbnb 社は、短期及び長期の物件の賃貸借のために、オンライン市場を提供する 2008 年創業のホーム・シェアリング・サービスである。このサービスを利用する物件の貸主と物件の借主は、サービスに身元情報等を提供し、サービス利用規約やプライバシー・ポリシーを受諾することにより、メンバー登録を行う。貸主は、物件の賃貸借のために、①物件の説明、②物件の写真等、③賃貸料、④賃貸可能日を含む掲示（listing）を作成する。ただし、掲示には、(i)貸主のフルネーム、(ii)電子メールアドレス、(iii)電話番号、(iv)物件の正確な住所は含めず、同社はその情報を非公開で保持する。借主と貸主がプラットフォームを通じて連絡を取り合い、賃貸借に合意するとき、同社は物件の正確な住所を借主に開示する。同社のシステムは、借主が貸主に対し、電子決済を行うためのプラットフォームにもなる。同社は、予約成立時に借主から、決済時に貸主から料金を徴収する。HomeAway 社も、ほぼ同様の仕組みを備える。

2 ニューヨーク市の民泊を規制する法律等

(1) ニューヨーク州法等

2010 年のニューヨーク州法は、独立して生計を営む 3 世帯以上の世帯により、恒久居住の目的で使われる建物につき、恒久居住者が建物内に留まるのでなければ、30 日未満の短期賃貸借を禁止する（N.Y. Multiple Dwelling Law § 4(8)）。これに加え、ニューヨーク市条例は、恒久居住の目的で入居する集合住宅ユニットの全体並びに 1 及び 2 世帯ユニットの短期賃貸借を禁止する（N.Y.C. Admin.Code § 28-210.3 et al.; N.Y.C. Building Code § 310.1.2 et al.）。この州法等の規定により、ニューヨーク市は、宿泊業の認可を受けず、消防法等に違反する等の事実上のホテルを取り締まり、不足傾向にある居住目的の安価な賃貸住宅を確保しようとしている¹。

(2) 2018 年ニューヨーク市条例

2018 年 8 月 6 日に、ニューヨーク市は、(1)の規定に違反する短期賃貸借を取り締まるために、新たな条例（Local Law 2018/146, N.Y.C. Admin. Code 26-2101-5. 以下「2018 年市条例」）を制定し、Airbnb 社等の宿泊予約サービス業（booking services. 以下「サービス業」）に対し、毎月、市長特別執行局（OSE）に次の 7 項目を報告する義務を負わせた。①物件の住所、②貸主のフルネーム、住所、電話番号、電子メールアドレス及びプラットフォーム上の貸主の URL、識別用の個別名、番号、③広告上又は掲示上での識別用の個別名、番号、URL、④短期賃貸借取引が、集合住宅ユニットの全体か又はその一部かについてのサービス業による説明、⑤サー

* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2019 年 4 月 5 日である。

¹ 木田敦彦「NY 通信 増殖する Airbnb のジレンマ：ニューヨークの民泊事情」『不動産鑑定』53 巻 1 号，2016.1，pp. 53-54，57.

ビス業を通じて集合住宅ユニット全体又はその一部が短期賃貸借される全日数、⑥短期賃貸借のためにサービス業が受領する料金の全額、⑦サービス業が受領し、貸主に送金する全額、貸主の口座の氏名、口座番号。サービス業は、貸主から、7 項目を行政機関に提供する法律上の同意を得なければならない。サービス業は、欠落した、不完全な又は不正確な掲示につき、報告期間に 1 回評価され、民事罰に処される。罰金は、1 違反につき、1,500 ドル²又はその掲示に関する取引のためにサービス業が前年に収集した料金の全額のいずれか大きい方を超えないとされる。

3 訴訟の経緯

2018 年 8 月 24 日に、Airbnb 社は、2018 年市条例の執行の差止めをニューヨーク州南部地区連邦地方裁判所（以下「裁判所」）に申し立てた。2018 年市条例が、①合衆国憲法第 1 修正（信教、言論、出版及び集会の自由）及び②第 4 修正（不合理な搜索、押収、抑留の禁止）に違反し、③連邦通信保管法（18 U.S.C. §§ 2701-2712）に抵触すると主張するものであった。同日、HomeAway 社も、同様の申立てを別途行った。8 月 30 日に、Airbnb 社は差止めを、本案審理前とするよう申し立て、HomeAway 社も、9 月 4 日に、同様の申立てを別途行った。同月 7 日、市はこの 2 社による訴訟の併合を請求し、裁判所に認められた。2019 年 1 月 3 日、裁判所は、2018 年市条例につき、本案審理前の差止命令³を発し、この訴訟が係属する間、同条例の発効を禁じた。なお、差止命令の後、証拠開示手続（discovery）が開始された。

4 裁判所の判断

裁判所は、Airbnb 等の主張する 3 点のうち 2 点については判断せず、合衆国憲法第 4 修正（不合理な搜索、押収、抑留の禁止）違反の主張についてのみ、次の 2 点の判断を下した。

第 1 に、第 4 修正は、令状が「範囲において十分に制限されており、目的に関連し、及び指示において特定のであり、遵守が不合理に負担ではない」⁴ことを求める。この要請は、条例にも該当するとされた。この判断に従い、裁判所は、2018 年市条例が Airbnb 社等に求める、市の全ての短期賃貸借に関する毎月のデータ作成、ユーザ記録の規模、無期限の作成を、第 4 修正に違反するとした。また、問題となるデータは、商業的センシティブ情報に当たることから、第 4 修正の権利を一層大きく侵害するとした。Airbnb 社等は、ユーザの身元、連絡先、支払状況等の商業的センシティブ情報を、①競争相手から秘密にし、競争力を保持するため、②秘密にすることで、ユーザとの良好な関係を築くため、秘密にする理由を有するとされた。

第 2 に、第 4 修正の下で令状なしの搜索を授權する条例を合理的とするためには、その遵守の前に被搜索者に対し、中立的決定権者の面前での不服審査の機会が提供される必要がある。それが、搜索における法規の逸脱、被搜索者への嫌がらせ等を制御するためである⁵。市は、2018 年市条例が遵守前の不服審査の機会を提供していないと認めつつ、この訴訟における差止命令を求める審理が、遵守前の不服審査の代替となると主張したが、裁判所はこれを認めず、市が不服審査の機会を提供しないことが第 4 修正に違反するとした。

² 1 ドルは約 110 円。平成 31 年 4 月分報告省令レートに基づく。

³ Airbnb, Inc. v. City of New York, 2019 U.S. Dist. LEXIS 755. この訴訟の主要な裁判記録は、Court Listener のサイトから入手できる。<<https://www.courtlistener.com/docket/7737567/airbnb-inc-v-the-city-of-new-york/>>

⁴ See v. Seattle, 387 U.S. 541, 544 (1967).

⁵ City of Los Angeles v. Patel, 135 S. Ct. 2443, 2452-53 (2015).