

# 住居をめぐる所有権と不動産利用権との法的関係の一断面(五)

ドイツの裁判例を素材として判断枠組みの再構成を模索する

田 中 英 司

目次(本巻本号まで)

## 序説

- 一 本稿の問題意識と課題
  - 二 本稿の具体的な素材に関する確認
  - 三 憲法上の法規範・法命題との関係
  - 四 問題となる法領域の転換(以上、三八卷三・四合併号)
- 賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組み
- 一 判断枠組みの基本について

住居をめぐる所有権と不動産利用権との法的関係の一断面(五)

二

1 はじめに

2 賃貸人の所有権の保障

(1) 法規範それ自体の合憲性について

(2) 「住居として必要とする」という文言の解釈について

(3) 当該住居を自ら使用するという自由について(以上、四〇巻二号)

(4) 所有権者の自己決定権の尊重について

3 賃貸人が受け入れなければならない所有権に対する制限

(1) 基本法一四条二項にもとづいて正当化される場合(以上、四〇巻三・四合併号)

(2) 基本法一四条一項一文にもとづいて正当化される場合

4 均衡を保つための定式

二 均衡を保つための定式について

1 前提となることから

(1) 賃借人の利益の取扱い(以上、四二巻一・二合併号)

(2) BGB五七三条三項との関係

(3) 「自己必要」に関する説明(主張)責任・立証責任

(4) 「自己必要」に関する裁判所の審理の一般的な原則(以上、本巻本号)

賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組み

二 均衡を保つための定式について

1 前提となることから

(2) BGB五七三条三項との関係

第二は、「賃貸人の正当な利益のための理由」、すなわち、本稿の考察対象との関係では、賃貸人の「自己必要」を正当化する「筋の通り、あとつけることができる理由」は、解約告知の書面において申し立てられなければならないと規定するところのBGB五七三条三項との関係に留意しなければならない、という点である。このBGB五七三条三項においては、賃貸人の解約告知の有効性の要件が規定されているが、<sup>(10)</sup>ここでは、このBGB五七三条三項に関する裁判例を考察しておきたい。

BGB五七三条三項の解釈・適用をめぐる裁判例においては、当該解約告知が有効であるためには、賃貸人の「自己必要」を正当化する理由について、いかなる事実・情報・資料が、どのように、解約告知の書面において申し立てられなければならないのか、という点が争点となることが多い。

この論点について、連邦憲法裁判所は、まず、一九九一年五月二十九日決定において、「BGB五六四b条三項<sup>(11)</sup>の適用におい

て、所有権者としての権限の貫徹に対する異議申立人らの請求権の無視は存在しない。確かに、使用賃貸借法の規定は、当該不動産の経済的な利用可能性が、要求できないほど困難にされ、あるいは、実行不可能となるように解釈・適用されてはならない。しかし、裁判所が、異議申立人らは、解約告知の書面において、一括した説明に限定されるのではなく、彼らの領域に存在する理由を具体的かつ賃借人にとってあつづけることができるように説明することが義務づけられていると考えるとき、憲法上、異議が唱えられることはできない<sup>(12)</sup>、と論じた。

次に、具体的な事実との対応関係の点で第一に確認すべき裁判例は、連邦憲法裁判所一九九二年一月二八日決定である。この決定は、当該論点において基本となる裁判例である、と考えられる。

【16】連邦憲法裁判所一九九二年一月二八日決定<sup>(13)</sup>

#### 事案の概要と経緯

本決定は、BGB旧五六四b条二項二号の「自己必要」を理由とする解約告知にもとづく明渡しの訴えが、民事裁判所において、当該解約告知の書面がBGB旧五六四b条三項の要件に合致していなかったという理由で棄却されたことに対して、賃借人によって申し立てられた憲法訴訟に関して下された決定である。

異議申立人は、一九九〇年に、ミュンヘンに所在する本件住居を取得したが、当該住居は、一九八四年から被告らに賃貸されていた。異議申立人は、一九九〇年五月三〇日付けの書面をもって、「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸借関係を解約告知し、当該住居の明渡しを求めて訴えを提起した。当該解約告知の書面においては、次のように「自己必要」が理

由づけられていた。

「私（異議申立人）は、当該住居に自ら入居したい。現在、私は、一六平方メートルの広さのひとつだけの部屋に居住しているが、そこには、自分のトイレ、浴室、台所、および、乗用車の駐車の可能性がない。そのうえ、私の賃貸人は、すでに数回にわたって、その部屋を他の方法で使用したい、と通知してきた」<sup>(14)</sup>。

右の解約告知の書面においては言及されていなかったが、異議申立人は、ミュンヘンの銀行で働いており、ミュンヘンからおよそ七五キロメートル隔たったRにさらなる住所を有し、そこに彼の両親から相続した家を持っていた。ミュンヘンとRとの間は、乗用車で片道およそ一時間半かかった。

異議申立人の明渡しのは訴えは、区裁判所では認容されたが、地方裁判所では棄却された。

これに対して、異議申立人は、憲法訴願を申し立てたのである。

#### 決定理由

連邦憲法裁判所は、右の地方裁判所の判決は基本法一四条一項一文にもとづく異議申立人の基本権を侵害しなかった、と結論づけ、本件憲法訴願を棄却した。

その決定理由において、連邦憲法裁判所は、BGB旧五六四b条三項の解釈・適用をめぐる当該論点につき、はじめに、抽象的・一般的に、(a)同条同項は、基本法一四条一項一文と一致しうること、すなわち、合憲であること<sup>(15)</sup>を前提として述べたうえで、(b)同条同項の趣旨・目的、および、(c)解約告知の書面において申し立てられなければならない賃貸人の個人的な資料・情報を限界づける基準について、次のように論じたのである。

「B G B 五六四 b 条三項は、……基本法一四条一項一文と一致しうる。立法者は、憲法に違反することなしに、質貸人の解約告知権を使用質貸借関係の終了についての正当な利益に依存させることが許されていた。B G B 五六四 b 条二項二号および三号においてなされた規整をもって、立法者は、質借人の利益も、質貸人の利益も、適切なやり方で考慮した。このことは、B G B 五六四 b 条三項にもあてはまる。使用質貸借法の改善に関する法律の政府草案から読み取られうるように、解約告知の理由づけは、できるだけ早い時点で、質借人に自己の法的地位に関する明確性を得させることになり、それとともに、質借人は自己の利益を守るために必要なすべてのことを適時に手配する状態に置かれるのである。それに加えて、この規範は、質貸人によって意図された措置についての法的状況および見通しに関して自ら明らかになるように、質貸人をも強いることになる。」

もっとも、この理由づけの強制は、質貸人がB G B の条文の単なる再現に限られてはならないということに至る。というのは、その場合、質借人は、B G B によって欲せられた情報を得ないであろうからである。したがって、質貸人の個人的な諸関係を最小限明らかにすることが、通常、どうしても必要になる。というのは、ある住居に入居することは、あらゆる人の私的な領域にかかわり、原則として自由に行われるところのその人の個人的な決定にもとづいているからである。質貸人が、それでもなお、彼の所有権の自己使用に関する決定を理由づけるように義務づけられている場合、基本権にもとづく所有権の保障の要素としての質貸人の一般的な人格権にかかわる。

原則として、あらゆる市民は、いつ、および、いかなる限界の範囲内で、生活にかかわる個人的な事情を明らかにしたいのかという点を自ら決定することができる。しかし、あらゆる市民は、『自己の』資料に関する絶対的な、制限することができ

ない支配という意味において、この権利を有するのではない。あらゆる市民は、自己の人的な資料を自ら定めるといふ権利についての諸々の制限を、優位にある一般的な利益において受け入れなければならない。もっとも、これらの制限は均衡が保たれていなければならない。それで、これらの制限は、情報に関する賃借人の正当な必要性に役立つことを超えてはならない。このことは、次のことによつて限定される。すなわち、賃貸人が自己必要を理由として解約告知したとき、賃貸された住居を自ら必要とするという賃貸人の主張と関係がないところの賃貸人の資料は賃借人にとつて重要ではないということである。これに対して、解約告知を行った場合、賃貸人が、いかなるやり方で、彼の通常の規則的な居住の必要性を満たすのかという点を知らせることは、賃貸人に要求されうる。賃貸人が、解約告知された住居において彼の居住の必要性を満たすために、筋の通り、あとづけることができる理由を有しているかどうかという点を判断するために重要でありうる事情を公表することもまた、このことに属する。そのことによつて、成果を見込んで当該解約告知に疑問をさしはさむことができるか、あるいは、当該解約告知を受け入れたいかという点を熟考することが賃借人に可能とされる。というのは、賃借人にとつて、賃借された住居は、彼の個人的な生活領域の中心点であるからである。賃借人は、賃貸人が明渡ししの要求を単に賃借人に向けた場合、さつそく退かなければならないわけではないことについて、特別な利益を有するのである。<sup>(16)</sup>

そのうえで、連邦憲法裁判所は、本件の事実関係に照らして具体的な判断を行い、地方裁判所の判決、すなわち、賃貸人（異議申立人）の「自己必要」を理由とする解約告知の書面においては、賃貸人がミュンヘンからおよそ七五キロメートル隔たったRになお家を所有していたこと、および、その家の使用に関して申立てがなされなければならなかつたという判断は、憲法上正当である、と論じた。もっとも、連邦憲法裁判所は、さらに、地方裁判所の判決は、ミュンヘンとRとの間を毎日通

動することを賃貸人に要求したわけではなく、当該解約告知を受け入れるか否かという賃借人の決定にとって客観的に重要であつたところの賃貸人の個人的な情報を要求したにとどまる、と付言した。賃貸人のそのような資料・情報の申立ては、賃貸人の「自己必要」の正当性を判断するために客観的に重要であり、賃借人の正当な必要性にもかかなうものである、と判断されたのである。次の論述がそれである。

「BGB五六四b条三項の解釈に関する、このような憲法上の枠組みから出発すると、地方裁判所の判決は異議が唱えられない。異議申立人がミュンヘンからおよそ七五キロメートル隔たったRにあとまだひとつの家を所有していたかどうかという点は、被告らにとって、一見、重要ではないかもしれない。実際、異議申立人は、ここでは、彼の規則的な居住の必要性を満たさなかつた。しかし、このことは、たとえば、異議申立人がミュンヘンの仕事場への毎日の往復の努力をいとわなかつたならば異なる結果にもなりえたところの、異議申立人自身の決定にもとづいていた。人口が集中した中心地では、経験上、多くの人々が、そのような負担を自らに受け入れている。そのような場合には、異議申立人の居住の必要性は他の方法で満たされ、解約告知された住居は必要とされない。地方裁判所が、このような状況のもとで、Rにおける異議申立人の家が自己必要を理由とする解約告知の理由づけにおいて言及されなければならなかつたことを受け入れた場合、このことは、憲法上、異議が唱えられないのである。

地方裁判所の判決は、また、Rにおける異議申立人の家を考慮して、自己必要を理由とする解約告知を異議申立人に拒絶し、ミュンヘンとRとの間を毎日通勤することを異議申立人に要求したと認めるための理由も与えない。そのような理由をもっては、地方裁判所の判決は、場合によっては、基本法一四条一項一文と一致させられないやり方で、異議申立人の個人的な生



活形成を侵害したであろう。というのは、所有権の社会的な義務性（基本法一四條二項）は、所有権者が、毎日、危険と結びつけられた三時間の自動車の運行という負担に身をさらし、彼の所有権の自己使用を度外視しなければならなかったということに至ることはないからである。地方裁判所は、解約告知の書面においてすでにRにおける居住用の建物およびその使用に関して申立てを行うという要求をもって、むしろ、B G B五六四b条三項の理由づけの要件のみを憲法上異議が唱えられえないやり方で具体化したのである。地方裁判所は、空疎な形式主義に左右されたのでなく、むしろ、単に、その時まで被告らに周知ではなく、当該解約告知を受け入れるという被告らの決定にとつて客観的に重要であったところの情報を要求したのである。所有権の保障と一致しえなかつたところの、形式的な要求を過度に強化すること、および、手続法上の要件を限定的に解釈し取り扱うことは、地方裁判所の見解には表わされていなかったのである。<sup>(17)</sup>

右の裁判例【16】<sup>(18)</sup>においては、賃貸人の「自己必要」を正当化する理由について、賃貸人はあらかじめ解約告知の書面において申し立て、説明しなければならぬという義務に関して、かなり厳格な水準が求められているようにも見受けられるが、連邦憲法裁判所は、民事裁判所が、要求できないほど厳格な請求を賃貸人に課し、形式的な要求を過度に強化したと判断した場合、賃貸人の基本権の侵害を認めている。続いて、そのような連邦憲法裁判所の裁判例を四つ確認しておきたい。

【17】連邦憲法裁判所一九九二年三月三十一日決定<sup>(19)</sup>

#### 事案の概要と経緯

本決定においては、B G B旧五六四b条三項の解釈・適用をめぐって、異議申立人(質貸人)らの二つの解約告知の書面ならびに、それら二つの解約告知の書面の間に被告(質借人)にあてられた別の書面の内容が問題とされた。

異議申立人らは、一九八三年以来、ミュンヘンに所在するおよそ八〇平方メートルの広さの本件住居の所有権者であったが、当該住居は、一九六六年に、被告に賃貸されたものであった。

異議申立人らは、第一に、一九八九年一〇月三〇日付けの訴訟代理人の書面をもって、「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知したが、当該解約告知の書面においては、とりわけ、次のように当該解約告知が理由づけられていた。

「当該使用賃貸借関係の解消についての私の訴訟依頼人(異議申立人)らの正当な利益は、私の訴訟依頼人らの息子の差し迫った自己必要から生じる。この息子は、二四歳で婚姻しており、近いうちに婚姻するつもりである。彼は、目下、バイエルン共和国に所在する寮で生活し、その寮で、彼は、台所と浴室のないひとつの部屋のみを有している。トイレだけはなおあるが、たとえば、炊事の設備はその住居自体の中にある。この状態は、私の訴訟依頼人らの息子には彼の妻をその部屋に受け入れることが許されていないことを度外視しても、維持することはできない<sup>(20)</sup>」。

第二に、異議申立人らは、自ら、一九八九年一月九日付けの書面を被告にあてたが、当該書面には、特に、次の指摘が含まれていた。

「われわれの娘は一月に子供を得るが、その診断書が同封してある。彼女は、子供部屋をとまなう、より広い住居を必要とする。彼女は、(現在)、二つの部屋から構成されていた住居のみを有している<sup>(21)</sup>」。

ところで、本件住居は、一九八九年二月三一日までは、「住居拘束法」の規定の適用を受けていたため（したがって、後に、区裁判所は、一九八九年一月三〇日付けの解約告知は、「住居拘束法」六条七項（当時）<sup>(22)</sup>にもとづいて無効であったと述べた）、異議申立人らは、第三に、一九九〇年一月二四日付けの訴訟代理人の書面をもって、新たに、次の理由づけをもない、当該使用貸借関係を解約告知した。

「私は、一九九〇年一月一日前に述べられた解約告知は当然無効であったというあなたの見解に与することはできないけれども、用心のために、一九八九年一月三〇日付けの書面をもって意思表示されたところの当該使用貸借関係の解約告知を……繰り返し、一九八九年一月三〇日付けの書面をもってすでに公表された理由を解約告知の根拠とする」<sup>(23)</sup>。

これに対して、被告は、一九九〇年一月二四日付けの解約告知の意思表示は解約告知の理由を含んでいなかったため無効であった、と主張し、当該解約告知にも異議を述べたのである。

区裁判所は、異議申立人らの明渡しへの訴えを棄却したが、一九九〇年一月二四日付けの解約告知の有効性については、次のような理由にもとづき、当該解約告知も無効であった、と述べた。すなわち、一九九〇年一月二四日付けの解約告知の書面においては、単に、一九八九年一月三〇日付けの解約告知が繰り返し返される、と述べられ、実質的な解約告知理由は申し立てられていなかったし、かつての解約告知との関連づけは十分ではなかった、という理由であった。

地方裁判所もまた、異議申立人らの控訴を棄却したが、その理由として、区裁判所の判決理由を引用するとともに、次の点を補足した。すなわち、一九八九年一月三〇日付けの解約告知の書面の存在にもかかわらず、「自己必要」の新たな理由づけが要求されるとき、そのことは、異議申立人らの見解に反して、純粹に形式的な結果になるわけではない、という点であっ

た。というのは、一九八九年一月九日付けの異議申立人らの書面にもとづく、被告は、異議申立人らの「自己必要」が、今や、彼らの息子のために主張されたのか、あるいは、彼らの娘のために主張されたのかを知ることができなかったからである、という。

これに対して、異議申立人らは、憲法訴訟を申し立てたのである。

#### 決定理由

ここでは、右の本件事実関係を踏まえて行われたところの連邦憲法裁判所による具体的な判断の部分のみをみておけば十分であろう。連邦憲法裁判所は、次のように論じることにより、右の民事裁判所の判決は、一九九〇年一月二四日付けの解約告知の理由づけにつき、BGB旧五六四b条三項の解釈にとつての所有権の意義の誤解にもとづいて不当に厳格な要求を行い、基本法二四条一項一文にもとづく異議申立人らの基本権を侵害した、と結論づけ、当該民事裁判所の判決を破棄し、差し戻した。

「区裁判所と地方裁判所は、一九八九年一月三〇日付けの解約告知の書面との関連づけを十分であるとは考えなかった。それとともに、区裁判所と地方裁判所は、明らかに、理由づけるという義務の意味と目的によって正当化されず、特に、賃借人の保護のために必要ではないところの形式にかかわる要件によって、当該解約告知を困難にした。確かに、一九九〇年一月二四日付けの解約告知の書面は、解約告知の理由に関する独自の申立てを含んでいなかった。しかし、その新たな解約告知は、明確に、『一九八九年一月三〇日付けの書面をもってすでに公表された理由』に依拠したのである。それとともに、当該解約告知の理由は、具体的に書き改められたのである。というのは、当該書面から、異議申立人らは、一九八九年一月三〇日

付けの書面における彼らの申立てを引き合いに出したことが、一義的に読み取られなければならないからである。それによると、異議申立人らの息子、および、その息子の将来の妻が、当該住居に入居することになる。最初の解約告知において挙げられた理由を言葉によって繰り返すことにより、被告は、彼の決心のために重要な情報を取得できたわけではないであろう。

理づけるという義務についてのより厳格な要求は、本件では、一九八九年一月九日付けの異議申立人らの書面の存在のために、正当化されていたわけでもなかった。当該書面は、確かに、異議申立人らが、その間に、当該住居の他の使用を考慮し、場合によっては、彼らの息子のための自己必要の存続についての疑念を呼び起こすのが適当でありえたことを示した。しかし、BGB五六四b条三項の基準での判断にとっては、一九九〇年一月二四日付けの解約告知の書面が当該解約告知の理由を十分に明確に書き改めたかどうかという点のみが問題でありえた。当該解約告知においては、一九八九年一月九日付けの書面が言及されず、異議申立人らの娘のための自己必要に關しても述べられず、むしろ、一九八九年一月三〇日付けの書面において挙げられた理由だけが引き合いに出されたのであるから、被告にとつて、当該解約告知がいかなる理由から意思表示されたのかという点に關して、どのような疑念も起こりえなかったのである。

このような状況のもとでは、当該解約告知の理由が、一九九〇年一月二四日付けの書面において、もう一度明確に言及されなければならないであったであろうという裁判所の見解は、BGB五六四b条三項の解釈に於ての所有権の意義の誤解にもとづいていた。<sup>(24)</sup>

【18】連邦憲法裁判所一九九三年一月三日決定<sup>(25)</sup>

事案の概要と経緯

連邦憲法裁判所は、本決定において、賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知に関して、賃貸人は解約告知の書面において解約告知を理由づけなければならぬという形式的な要件が満たされていたかどうか、および、本件解約告知が実体法上正当であったかどうか、という二つの観点を区別したうえで決定を行った。そして、前者に関しては、賃貸人が、もはや賃貸借の形態で居住するのではなく、自己の所有する住居に入居したいという願望をもって解約告知した場合、民事裁判所が、賃貸人に対して、解約告知の書面において、賃貸人および賃貸人の家族構成員の現在の居住関係に関して、実際に賃貸人によってなされた説明を超えるところのさらなる申立てを要求したことが問題とされたのである。

異議申立人は、一九九一年に、全部で一〇戸の賃貸住居をともなう不動産を取得したが、それらの賃貸住居のひとつ、すなわち、三つの部屋、台所、浴室、トイレ、地下室および倉庫から構成されていたところのおよそ七五平方メートルの広さの四階の住居は、一九八七年以来、被告らに賃貸されていた。所有者の交替が登記された後すぐに、異議申立人は、「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸借関係を解約告知したが、当該解約告知の書面において、主として、次のように解約告知を理由づけた。すなわち、異議申立人は、自らそこに居住するために当該不動産を購入したのであり、当該不動産を自ら管理したい、と説明した。さらに、異議申立人は、屋根の修復と断熱材の取りつけの後、五階の屋階全体をひとつの住居に統合することを意図し、さらに付け加えて、彼の家族の居住および生活の必要性を満たすために、そのすぐ下に存在した被告らの住居を必要とした、と申し立てた。異議申立人の家族(世帯)は、二人の成人と二人の子供ならびにひとりの保母から構成され

ていたが、異議申立人の伴侶と異議申立人は自由業で仕事をしていたので、彼らは、仕事部屋、さらに、客間を必要とした。そのほかに、異議申立人は、現在、自己の賃借住居のために平方メートルあたり実額でほぼ二八ドイツマルクの賃料を支払っていたのに対して、被告らは平方メートルあたり実額でおよそ七ドイツマルク二〇セントの賃料しか支払っていないかった、と説明し、異議申立人は、もはやこのような額の賃料を支払う気持ちはない、と申し立てた。なお、異議申立人は、同じ日に、五階の二つの住居の使用賃貸借関係を、さらに、二日後に、三階のひとつの住居の使用賃貸借関係を、それぞれ「自己必要」にもとづいて解約告知した。

区裁判所は、被告らに対して提起された異議申立人の明渡しの訴えを次の理由をもって棄却した。すなわち、異議申立人の解約告知は、B G B旧五六四b条三項の理由づけに関する諸々の要求を満たしていなかったので無効であつたし、実体法上も正当化されていなかった、という理由であつた。前者に関しては、区裁判所は、異議申立人は、きわめて高い居住の必要性を主張し、わずか二日後に別の住居につき解約告知したのであるから、申し立てられた諸々の理由は、筋の通り、あとづけることができるどころの「自己必要」にかかわる理由が存在するかどうかという比較衡量を被告らに可能にするためには十分ではなかつたし、原告（異議申立人）は、彼の現在の居住状況をより詳しく説明し、少なくとも、現在の住居がどれほどの広さで、その保母が現在の住居において生活していたかどうかという点を申し立てなければならなかつた、と論じたのである。

地方裁判所もまた、異議申立人の控訴を棄却したが、地方裁判所は、B G B旧五六四b条三項における形式的な要件について、次のように論じることにより、異議申立人（賃貸人）にさらに厳格な説明・申立てを要求したのである。

「当該解約告知の書面は、形式的な諸々の要求を満たしていない。すなわち、異議申立人、彼の伴侶、および、二人の子供

の実際の生活関係に関する具体的な申立てが欠けていた。誰が異議申立人の現在の住居に居住していたのかも明らかでないし、当該解約告知の書面において挙げられた平方メートルあたりの賃料額が、異議申立人の現在の住居に、場合によってはあり得る彼の伴侶の別の住居に、あるいは、それ以外の空間(たとえば、異議申立人の事務室)に係属したのかも不明である。そのような申立ては、必要でもなく、むしろ、情報に関する被告らの正当な必要性によって裏づけられている。確かに、異議申立人は、現在の不十分な居住関係にはなく、むしろ、もはや賃貸借の形態で居住したくないことに、自己の要求のよりどころを求めた。しかし、この場合、当該解約告知の書面において、少なくとも、必要性のあるすべての人々が賃貸借の形態で居住していたかどうかに関して、説明が期待されてしかるべきであった。というのは、このことは、当該解約告知を受け入れるという被告らの決心のために客観的に重要であったからである。異議申立人は、自ら支払っていたところのより高い賃料から、BGB五六四b条一項、二項にもとづく正当な利益を導くことはできないであろう。費用の比較のためには、原則として、当該住居を自己使用するための実際の費用の申立てが必要である。異議申立人は彼の現在の住居の居住面積を申し立てなかったので、当該解約告知の書面における賃料額の申立てにもとづいて、異議申立人の現在の住居の全費用が、被告らの住居から受け取る賃料よりも高いのか、あるいは、低いのかさえ算出することはできないであろう。異議申立人が、当該不動産を自ら管理したいということをもって自己必要を理由づけた限りでは、異議申立人は、このような結局型にはまった言い回しを超えて、このことをより詳しく説明することを怠ったのである。<sup>(26)</sup>

これに対して、異議申立人は、憲法訴願を申し立てたのである。

#### 決定理由



連邦憲法裁判所は、はじめに、裁判例【16】を引用しながら、抽象的・一般的に、BGB旧五六四b条三項の趣旨・目的、および、解約告知の書面において申し立てられなければならない賃貸人の個人的な資料を限界づける基準について確認した。そのうえで、連邦憲法裁判所は、右の本件事実関係に照らして具体的な判断を行い、次のように論じることにより、右の民事裁判所の判決は、基本法一四条一項一文にもとづく異議申立人の基本権を侵害した、と結論づけたのである。

「異議が申し立てられた両方の判決は、憲法上異議が唱えられなければならないやり方で、自己必要を理由とする解約告知の理由づけについての形式的な諸々の要求の限度を超えていた。というのは、異議申立人に過度に負担がかけられていたからである。異議申立人は、当該解約告知の書面において、もはや賃借人ではなく、自己の所有する家に居住したいという理由で当該不動産を取得したことを通知した。異議申立人は、さらに、一方で異議申立人によって、他方で被告らによって支払われなければならないなかったところの平方メートルあたりの賃料額を申し立てることによって、異議申立人が、現在、被告らよりもおよそ四倍高い額を支払っていたことを説明した。統合の計画、当該住居に受け入れられなければならない人々の数に関する異議申立人のさらなる申立て、および、個別的な人々と個別的な使用の申立て（仕事部屋、客間）は、明らかに、場合によってはありうる過度の居住の必要性であるという異議にはじめから対応し、主張されたところの実際取るに足らないことはないおよそ二〇平方メートルの居住の必要性、ならびに、被告らの住居への介入（屋階の住居との統合）を説明することに役立った。このことは、訴訟前の理由づけの要件の意味と目的、すなわち、被告らが当該解約告知を受け入れたか、あるいは、受け入れたくなかったかに関して明確になる状態に被告らを置くことに対応した。異議が申し立てられた判決において要求されたところの、異議申立人、彼の伴侶、および、彼の子供らの現在の居住関係に関するさらなる申立ては、このことを超

えていた。当該解約告知は、これまで不十分に居住していたことに依拠したのではなく、もはや賃貸借の形態ではなく、自己の所有する家に居住するという願望に支えられていたのであるから、要求されたさらなる申立ては、具体的な解約告知の理由といかなる関係もなかった。そのような資料は情報に関する賃借人の必要性を超えていたのであるから、賃借人は、そのような資料を通知するように義務づけられてはいなかったのである。地方裁判所もまた、・・・少なくとも、必要性のあるすべての人々が賃貸借の形態で居住していたかどうかという当該解約告知の書面における申立てを必要と考えた。それとともに、地方裁判所も、具体的な事案において立てられなければならない諸々の要求を過度に強めた。異議申立人自身が賃貸借の形態で居住していたことは、十分な明確性をもって、当該解約告知の書面から判明した。当該書面の思慮のある言い回し(『私の家族』、『私の伴侶』)において、「このことはまた、異議申立人の伴侶、および、二人の子供らが異議申立人のもとに居住していた、と理解されなければならなかった。地方裁判所がどちらかといえば筋道からはずれた解釈において疑問をさしはさんだように、たとえこのことがそうではなかったとしても、異議申立人の伴侶が賃貸住居において居住していたか、あるいは、所有権にもとづく住居を有していたかどうかという点は、さきに述べた被告らが決心を見出すためには、いかなる意義をも有することはできなかつたであろう。というのは、異議申立人の伴侶は、いずれにしても、彼女のこれまでの住居を手離し、異議申立人の不動産のなかにある当該共同の住居に入居したかつたからである」<sup>(27)</sup>。

【19】連邦憲法裁判所二〇〇三年二月三日決定<sup>(26)</sup>

### 事案の概要と経緯

本決定においても、民事裁判所が、BGB旧五六四b条三項における形式的な要件について、異議申立人（賃貸人）にさらに厳格な説明・申立てを要求したことが問題とされた。

異議申立人は、五つの部屋から構成されていた本件住居の所有者であったが、当該住居は、一九七七年以来、被告に賃貸されていた。一九九九年一〇月に、異議申立人は、「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知したが、当該解約告知の書面において、次のように解約告知を理由づけた。すなわち、異議申立人は、現在、彼女の伴侶および彼女の二歳の子供とともに、三つの部屋から構成されていた賃借住居に居住していたが、当該賃借住居はあまりに狭かつたし、異議申立人はさらなる子供を待ち望み、また、異議申立人と彼女の伴侶は固有の仕事部屋を必要とした、と説明した。さらに、異議申立人は、自己の賃借住居（被告の賃借住居と同じ建物のなかの同じ階に所在した）のために、彼女が被告への賃貸によって取得した賃料よりも、高い額の賃料を支払っていた、と申し立てた。なお、異議申立人の第二子は、二〇〇〇年七月に生まれた。

地方裁判所は、区裁判所の判決とは異なり、主として次の三つの点にもとづいて、当該解約告知の書面にはBGB旧五六四b条三項の意味における「自己必要」の十分な説明が欠けていたという理由で、異議申立人の明渡しの訴えを棄却した。すなわち、第一に、異議申立人によって現在居住された住居のために実際に支払われなければならない賃料の説明なしには、この賃料が、被告への賃貸によって取得された賃料よりも高かつたという主張は十分に具体的ではなかつたという点、第二に、部屋の数を指摘することもまた、現在居住された住居があまりに狭かつたことを基礎づけるためには十分ではなく、具体的な面積の申立てが必要であつたという点、さらに、第三に、異議申立人は、彼女の伴侶とともに本件住居に入居することになる

ときには、その伴侶の名前を挙げなければならなかったという点である。

これに対して、異議申立人は、右の地方裁判所の判決が「自己必要」を理由とする解約告知の理由づけについての形式的な諸々の要求を基本法一四条一項に違反するやり方で過度に強化したことを理由として、憲法訴訟を申し立てたのである。なお、本件憲法訴訟の申立て後、異議申立人は、二〇〇二年六月の終わりに、彼女の家族とともに、これまでの賃借住居から転居したが、この点に関して、異議申立人は、当該賃借住居が第二子の誕生にもとづいて空間的に耐えられないものとなったための一時的な転居であり、被告の賃借住居に関する異議申立人の「自己必要」は存続する、と主張した。

#### 決定理由

連邦憲法裁判所は、はじめに、これまでの連邦憲法裁判所の決定によって形成されたところのBGB旧五六四b条三項の解釈・適用をめぐる判断枠組みを確認した。そのうえで、連邦憲法裁判所は、具体的な判断を行ったが、右の地方裁判所の判決理由に対応する形で、次のように論じることにより、地方裁判所の判決は基本法一四条一項に違反する、と結論づけたのである。

「異議申立人は、所有する住居の賃貸をもって、自ら支払わなければならない賃料より少ない賃料を取得したという申立てを、すでに当該解約告知の書面において金額にもとづいた申立てによって強固に根拠づけなければならなかったという地方裁判所の見解は、憲法上疑念がある。というのは、地方裁判所の見解は、そのような申立てが、当該解約告知理由の審理の可能性を被告のために高めたわけではなかったこと、したがって、賃借人の保護のために・・・必要ではなかったことを顧慮せずにおいたからである。賃借人にとっては、当該解約告知についての賃借人の利益が当該書面から推論され、それによ

って、場合によっては起こりうる明渡しの訴訟において評価されなければならない事情が限定されることで十分である。裁判所は、当該解約告知が正当化されているかどうかという確定を、当該解約告知の書面にもとづいてではなく、むしろ、その明渡しの際に根拠のあることを包括的に審理することにもとづいて行わなければならないのである。

また、地方裁判所は、部屋の数を指摘することを十分であるとは考えなかった限り、理由づけるという賃貸人の義務についての諸々の要求を過度に強化した。場合によっては起こりうる過度の居住の必要性であるという抗弁にはじめから対応するためには、これまで自由に使用できる部屋の数および家族の大きさを示すことは十分である。……

それに加えて、異議申立人は彼女の伴侶の名前を知らせなければならなかったという地方裁判所の見解は、同じく、憲法上の審理に耐えない。当該解約告知の書面から、当該自己が必要が主張されるところの人々が一般的な名称によって確認でき、それらの人々が正当な範囲の人々に属することが確認できる場合には、一般的な見解によると、それらの人々の名前を挙げることは必要ではない。……区裁判所の確定によると、異議申立人の伴侶は数年前から被告と同じ階に居住していたし、異議申立人の陳述によると、彼女の伴侶の名前は彼女らの住居のドアにも書いてあった。したがって、被告にとつて、異議申立人の伴侶は何の問題もなく確認されることができたのである。<sup>(29)</sup>

【20】連邦憲法裁判所二〇〇〇年二月九日決定<sup>(30)</sup>

#### 事案の概要と経緯

本決定においては、BGB旧五六四b条三項の解釈・適用をめぐる、異議申立人（賃貸人）が解約告知の時点における認

識にもとづいて解約告知理由を解約告知の書面において申し立てたのに対して、民事裁判所が、明渡しの訴え提起後の鑑定に照らして、異議申立人は解約告知の書面において説明された当初の解約告知理由に依拠することはできないと判断したことが問題とされた。

異議申立人は、かなり大きな賃貸住宅の所有者であり、当該賃貸住宅において、異議申立人と彼の母親は、別々の住居を占有していた。一九九七年四月に、異議申立人は、三つの部屋から構成されていた本件住居の使用賃貸借関係を解約告知したが、当該解約告知の書面において、次のように解約告知を理由づけた。すなわち、「私は、自己必要のために本件住居を必要とする。私の八九歳の母親は、一九九七年三月一八日の事故の後、病院にいる。医師の診断は、彼女が将来恒常的な看護を必要とするという好ましくない結果をもたらした。したがって、私は、当該賃貸住宅における当該住居を、昼も夜も私の母親の意のままにならなければならないところの看護人のために必要とする」、<sup>(31)</sup> という理由づけであった。

異議申立人は本件住居の明渡しを求めて訴えを提起したが、その後の和解において、医学的な鑑定が求められた。そして、その鑑定によると、異議申立人の母親は、著しい歩行障害に苦しみ、毎日数時間の看護を必要としたが（看護段階）、四六時中の看護の必要性は存在しなかった、ということであった。

区裁判所は、母親のために看護人を雇い入れるという異議申立人の願望はあとづけることができる理由であった、と判断し、異議申立人の明渡しの訴えを認容した。しかし、地方裁判所は、その控訴手続において、異議申立人の明渡しの訴えを次のような理由にもとづいて棄却した。

異議申立人は、昼も夜も彼の母親の意のままにならなければならないところの看護人のために本件住居を必要とすることを

解約告知の根拠とした。しかし、医学的な鑑定は、このような看護の必要性を証明しなかった。当該鑑定によると、異議申立人の母親は、毎日、少なくとも、異なる時刻に三時間看護を受けるならば十分であった。それとともに、当該解約告知の書面において申し立てられたところの四六時中の看護の必要性という理由は証明されなかった。確かに、当該鑑定において確認された看護の必要性もまた、あとづけることができる解約告知の理由であった。しかしながら、異議申立人は、このような特別な生活状況を書面による解約告知の根拠としなかった。その結果、このような（当該鑑定に添った）解約告知理由は、BGB旧五六四b条三項にもとづく、考慮されることはできなかった、という理由であった。

これに対して、異議申立人は、右の地方裁判所の判決が基本法一四条一項等にもとづく異議申立人の基本権を侵害したことを理由として、憲法訴訟を申し立てたのである。

#### 決定理由

連邦憲法裁判所は、はじめに、裁判例【16】を引用しながら、抽象的・一般的に、BGB旧五六四b条三項の解釈・適用をめぐる憲法上の留意点を確認した。そのうえで、連邦憲法裁判所は、右の地方裁判所の判決は、「BGB五六四b条三項の解釈において、当該解約告知の時点における異議申立人の認識の状態を考慮せず、解約告知の理由を事後的に正確に説明したことを許容できないものとみなしたこと」によって、自己必要を理由とする解約告知に対する異議申立人の権利（の追求）を要求できないやり方で困難にした<sup>(32)</sup>、という理由にもとづき、基本法一四条一項に違反する、と結論づけたのである。具体的な判断にかかわる連邦憲法裁判所の論述は次のようであった。

「憲法違反の限界は次の場合に超えられる。すなわち、自己必要を理由とする解約告知の理由づけについて、権利の追求が

不当に困難となるところの諸々の要求が立てられるときである。B G B五六四b条三項において要求されるころの解約告知理由の説明の目的は、とりわけ、質借人が自己の利益を守るために必要なすべてのことを適時に手配する状態に置かれるために、できるだけ早い時点で、自己の法的地位に関する明確性を質借人に得させることである。このような質借人の権利を保護する利益のためには、質借人が当該解約告知のために本質的な生活状況を質借人に周知させるならば十分である。

ただし、質貸人には、綿密な吟味にしたがって、解約告知の意思表示の時点で明らかになつたように、その生活状況を再現することのみが要求されうる。基礎にある生活状況が事後的に取るに足らぬほど変化し、あるいは、事実の予測が後に法的な判断にとって本質的ではない点において不適切であると証明されたとき、もつぱらその理由だけで、当該解約告知理由の援用が質貸人に拒絶されるならば、権利の追求が不当に困難となる。というのは、質貸人は、事実および認識の状況がそのように事後的に変化したことに対して、影響力を持たないからである。逆に、B G B五六四b条三項の目的は、もつぱら、その状況が自己必要の願望を法的に評価することによって抜本的ではない点において事後的に異なつて明らかになつたという理由だけで、自己必要を理由とする正当な解約告知から質借人を守ることにあるのでもない。その結果として、異議申立人が、一九九七年三月一八日の彼の母親の事故の後、当時求められた医師の診断にもとづいて、母親が将来昼夜の看護を必要とすることから出発してしかるべきであつたとき、それは異議申立人にとつても不利益となることはできないのである。このことがそうであるならば、看護に条件づけられた自己必要の援用が、もつぱら、母親の看護の必要性が事後的に主として昼間の看護に限定されたという理由だけで、異議申立人に拒絶されることはできない。むしろ、異議申立人には、本件事案に関して、自己必要の願望を維持する可能性が認められなければならないであらう。<sup>(33)</sup>



ところ、ここまでみてきたようなBGB五七三条三項(旧五六四b条三項)の解釈・適用をめぐる連邦憲法裁判所の判断枠組みは、当然のことながら、民事裁判所の裁判例にも影響を及ぼしている。そこで、最後に、この点を少し確認しておきたい。

民事裁判所は、一方において、連邦憲法裁判所の判断枠組みを前提として、当該事案のもとで、賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知は解約告知の書面において十分に理由づけられていた、と判断している。たとえば、次の裁判例【21】がそうである。<sup>(34)</sup>

【21】ギーセン地方裁判所一九九四年四月二〇日判決<sup>(35)</sup>

#### 事案の概要と経緯

原告は、五つの部屋から構成されていた本件住居に居住していた被告との使用賃貸借関係を解約告知し、当該住居の明渡しを求めて訴えを提起したが、当該解約告知の書面において、次のように「自己必要」を理由づけた。

すなわち、原告は、本件住居を彼の息子に委譲するために必要とする。原告の息子は、これまで、両親の家におけるわずかに二四平方メートルの広さのひとつの部屋に居住していたが、恋人と共同の世帯を構えるために本件住居に入居したい。その二四平方メートルの部屋においては、原告の息子とその恋人に彼らの意図に対応した住居を使用させる可能性は存在しない、という申立てであった。

原告は、その後、本件訴訟のなかで、はじめて、息子の恋人の名前、および、その恋人の現在の居住状況を明らかにしたほか、彼の息子は二四歳で銀行員として働いており、固有の生活共同体を構えたいという息子らの願望は両親に理解されていると申し立てた。

区裁判所は原告の明渡しの訴えを認容したが、これに対して、被告は地方裁判所に控訴したのである。

#### 判決理由

地方裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、被告の控訴を棄却した。

「（原告の）申立てによって、主張された自己必要を満たす生活の状況が、当該解約告知の書面において、同一のものであることが確認され、取り違えようのないように表されている。原告は、それ以上の申立て、たとえば、息子の恋人の名前、および、その恋人の現在の居住状況に関する申立てを行う必要はなかった。このことは、訴訟前の理由づけの要件の意味と目的によると、立法者によって欲せられた諸々の情報を超えていた。当該解約告知は、原告の息子とその恋人がこれまで不十分に居住していたことに依拠したのではなく、息子とその恋人に彼らの今後の人生の計画に対応するところの住居を使用させるという願望に支えられていたのであるから、そのような申立ては、主張された解約告知理由を伝えることに役立たないであろう。なお論究されなければならない別の問題は、原告によって主張された自己必要が、たとえば、その恋人の住居の広さにかんがみて、権利の濫用と思われるかどうかという点である。少なくとも、理由づけるといふ賃貸人の義務は、すでに、解約告知の書面において、権利の濫用という抗弁を妨げる事実を説明することに役立つのではない」<sup>(36)</sup>。

右の裁判例【21】の具体的な判断によると、家族構成員がそのパートナーと固有の生活共同体を構えるために解約告知され

た住居に入居したい場合、賃貸人は、そのような居住の必要性が、家族構成員の現在の住居のみならず、そのパートナーの現在の住居においても満たされないかどうかという点にかかわる情報までを、あらかじめ解約告知の書面において申し立てる必要はないこととなる。<sup>(37)</sup>

他方において、民事裁判所は、同じく連邦憲法裁判所の判断枠組みを前提として、当該事案のもとで、解約告知の書面における賃貸人の申立て・説明は、「自己必要」を理由とする解約告知の理由づけとして、具体的ではなく、不十分であった、と判断している。たとえば、同じくギーセン地方裁判所の判決であるが、次の裁判例【22】がそうである。<sup>(38)</sup>

【22】ギーセン地方裁判所一九九四年六月一日判決<sup>(39)</sup>

#### 事案の概要と経緯

原告らは、本件不動産の所有者権者であったが、当該不動産に所在する本件住居に居住していた被告らとの使用賃貸借関係を解約告知し、当該住居の明渡しを求めて訴えを提起した。当該解約告知の書面において、原告らは、次のように「自己必要」を理由づけた。

すなわち、本件住居は、原告らの兄弟に委譲されるために緊急に必要とされる。原告らは、現在、その兄弟をも含めて、原告らの両親の家において、兄弟姉妹、家族、および、両親とともに生活し、ここでは、小さな子供らも含む多数の居住者からなる多人数の家族のために、完全に定員を超えたところの許容できない居住関係が支配していた。原告らは、そこに自ら居住

し、二人の兄弟姉妹にも適切な住居を使用させるために本件不動産を取得した、という申立てであった。

原告らは、その後、本件訴訟のなかで、はじめて、原告らの兄弟が、確固たる恋人を持ち、その恋人と婚姻に類似した共同体で生活するために本件住居に入居したいことを申し立てた。

区裁判所は原告らの明渡しの訴えを棄却したが、これに対して、原告らは地方裁判所に控訴したのである。

#### 判決理由

地方裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、結論として、原告らの控訴を棄却したが、その理由としては、次の二点を確認しておけば十分であろう。

第一に、地方裁判所は、その恋人と婚姻に類似した共同体で生活するために本件住居に入居したいところの兄弟に本件住居を委譲したいという原告(賃貸人)らの願望は、原則として、「自己必要」を理由づけることができるが、そのような観点の原告らの申立ては解約告知の書面においては全く見出されなかったのであるから、本件訴訟において考慮されることはできない、と論じた。

第二に、地方裁判所は、これまで不十分に居住していた兄弟に適切な住居を使用させるために本件住居を必要とするという原告(賃貸人)らの願望についても、次のように論じることにより、この理由もまた、原告らの解約告知の書面において十分に確認されることはできなかったのであるから、本件訴訟において考慮されることはできない、と判断したのである。

「原告らがこれまで不十分に居住していた兄弟に適切な住居を使用させるという願望を(本件住居を)取り戻す利益の根拠とした限りでも、原告らの申立ては考慮されることはできない。この観点は、当該解約告知の書面において、同じく、十分に

確認されない。当該解約告知の書面で用いられた言いまわし、すなわち、『多人数の家族』、『完全に定員を超えた』、『適切な住居』、『多数の居住者』、『許容できない居住関係』は一括した価値判断を表現し、それらの言いまわしによって具体的な生活のなりゆきは確認されないのである。不十分な住居は、その住居の広さ、状況、および、間取り、ならびに、居住者の数および必要性に依存する。原告らは、この点に関して、当該解約告知の書面において具体的な事実の申立てをなさなかった。原告らは、たとえば、両親の家の全居住面積も、両親の家における諸々の住居の数とおおよその広ささえも知らせなかった。家族構成員の厳密な数と年齢に関しても、同じく、何も述べられていない。それに加えて、区裁判所は、正當に、当該解約告知の書面の内容によると、たとえば、すでに原告らの兄弟がその若さのために必要性のある人として除外されないかどうかという点は未決定のままであったことを強調した。全体として、いまや主張されたところの不十分な住居を除去するという解約告知理由は、被告らにとって、当該解約告知の書面にもとづいて判断されることはできなかったのである。そのために、当該解約告知理由は、本件訴訟においても考慮されないままでなければならぬ。<sup>(40)</sup>

以上、BGB五七三条三項（旧五六四b条三項）の解釈・適用をめぐる連邦憲法裁判所の裁判例、ならびに、連邦憲法裁判所の判断枠組みを前提とした民事裁判所の裁判例をみてきたが、ここでも、二つの法的な命題、すなわち、一方において、賃貸人の所有権は基本法上保障されているという法的な命題、他方において、賃貸人が受け入れなければならない所有権に対する制限が基本法上存在するという法的な命題が対峙し、これら二つの法的な命題が同等に考慮され、均衡が保たなければならないとされていることを理解することができた、と考えられる。

(3) 「自己必要」に関する説明(主張)責任・立証責任

第三は、賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知にもとづいて当該住居の明渡しが求められる訴訟において、「自己必要」に関する説明(主張)責任・立証責任は賃貸人にある、という点である。

この点については、はじめに、次の裁判例【23】を確認することが基本的な理解のために有益であろう。

【23】ハンブルク地方裁判所一九九一年二月一九日判決<sup>(4)</sup>

#### 事案の概要と経緯

原告は、一九八九年一〇月二五日付けの競落決定によって、被告が居住していたところの本件賃貸住居を取得し、一九八九年一〇月二八日付けの書面をもって、「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知し、当該住居の明渡しを求めて訴えを提起した。当該解約告知の書面においては、次のように「自己必要」が理由づけられていた。すなわち、原告は、現在、自己の住居を有せず、代わる代わる知人のもとに居住しなければならなかったし、賃借住居は外国人としての原告には見出されなかった、と申し立てた。しかし、原告は、第一審において、自己の現在の居住状況に関して、これ以上の説明(主張)を行わなかった。

区裁判所は、原告の解約告知は解約告知の書面のレベルでは十分に理由づけられていた、と判断した。しかし、区裁判所は、次のように論じることにより、原告の明渡しの訴えを棄却したのである。

「原告は、本件住居に入居するために筋の通り、あとつけることができる理由を有していたことを信用できるように説明（主張）しなかった。賃貸された空間に自ら居住するという賃貸人の意図は、原告の見解に反して、もっぱらそれだけで十分ではなく、そのために筋の通り、あとつけることができる理由が申し立てられるときのみ十分である。原告は、訴状において、自己必要をもちたらず状況に関して、何も申し立てなかった。……一九九〇年六月一日の答弁に対してさえも、原告は、自己の現在の居住状況をより詳しく説明（主張）し、まして原告がどこでいかなる状況のもとで居住していたのかを知らせることを必要であるとは考えなかった。『原告は現在十分な住居を有しない』、および、是認できる条件の賃借住居を賃借することは原告には昨年うまくゆかなかった、という原告の一括した申立てをもとにして、裁判所は、原告が賃貸された住居に居住するといふ彼の願望のために筋の通り、あとつけることができる理由を有していたかどうかという点を判断することはできなかった。そのためには、原告は、少なくとも、彼が現在どのように居住していたのかを申し立てなければならなかった。原告によつて意識的にきわめて不十分に行われたところの自己必要に関する事実の申立ては、信用できるように作用しなかった。……その他の点では、否認された自己必要に関する、あらゆる証拠の申出が欠けていた。その結果、立証責任があるところの原告が……敗訴する。」<sup>(42)</sup>

これに対して、原告は、地方裁判所に控訴したのである。

#### 判決理由

地方裁判所は、第一審判決の結論を正当と認めた。すなわち、地方裁判所は、確かに、原告の解約告知は解約告知の書面のレベルでは十分に理由づけられていたことを認めた。しかし、地方裁判所は、「原告は、第一審において、自己の現在の居住

関係に関して、詳しいことを何も申し立てなかった。その結果、そこから、主張された自己必要のために筋の通り、あとづけることができる理由は十分に明らかとならなかった<sup>(43)</sup>、と論じ、結論として、原告の控訴を棄却したのである。

なお、地方裁判所は、原告が第二審において自己の居住関係を詳細に説明(主張)したことについては、民事訴訟法の規定にもとづいて、原告の新たな申立ては遅きに失したものととして棄却されなければならない、と判断した。

その他、賃貸人が「自己必要」に関する説明(主張)責任・立証責任を負うという点についての基本的な理解のためには、マンハイム地方裁判所一九九一年九月一八日判決<sup>(44)</sup>(賃貸人が、控訴審において、賃借人は当該使用の意思が賃貸人に欠けていたことを証明しなければならない、と主張したことに對して、一般的な原則によると、解約告知を行う賃貸人が当該解約告知の要件にかかわる事実を証明しなければならない、と論じた)、オスナブリュック地方裁判所一九八九年一〇月一〇日判決<sup>(45)</sup>(賃貸人は、自己使用の願望の真摯さに関して、全面的に、説明(主張)・立証の義務があり、その点についての疑念は賃借人の負担に帰する旨を論じた)等が参考となる。

次に、「自己必要」に関する賃貸人の立証責任については、一方において、事案の事実関係によっては、より厳格さが求められる場合がある。特に、賃貸人が、賃料増額請求に失敗した後、引き続き、「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知を行った場合等に問題となる。たとえば、ケルン地方裁判所一九九三年六月二日判決は<sup>(46)</sup>、その判決理由において、次のように論じた<sup>(47)</sup>。

「一般的な諸原則によると、解約告知の要件に関する立証責任、したがって、自己必要を理由とする解約告知の場合には、



自己必要の存在、および、解約告知された住居を實際に使用するという願望に関する立証責任は、賃貸人にある。これらの原則によると、本件訴えは棄却されなければならない。というのは、原告は、一九九一年九月二日の解約告知の時点において、本件住居に家族とともに入居するという意図を實際に有していたという立証に成功しなかったからである。このような意図に反する決定的な間接事実、すでに、原告が、本件住居の取得後、被告らに対して、一九九一年六月二七日付けの現在の訴訟代理人の書面をもって、月あたり一五〇〇ドイツマルクへの賃料増額に同意するように要求したという状況であった。被告らがこの賃料増額請求を拒絶した後、すぐに、一九九一年九月二日付けの解約告知が行われたのである。このような事案においては、賃貸人によって行われなければならない自己必要の要件の立証について、特に厳格な要求が出されなければならない。失敗に終わった賃料増額、および、それに引き続いての解約告知の時間的な経過に関する納得のゆく説明を、原告も、彼も妻も行うことはできなかった。経済的に見ると、当該使用賃貸借関係が後の解約告知に対応してすでに一九九一年一月三〇日に終了させられることになったならば、当該賃料増額は、ほとんど意味がなかったのである。そのうえ、賃料増額請求が弁護士によって行われたことが、原告の負担に関して物語った。もし原告が当時自己必要を理由として当該使用賃貸借関係を解約告知する意図を有していたならば、原告の現在の訴訟代理人が、そのことによって解約告知理由の存在が同時に疑われるとこの賃料増額請求を行ったとは考えがたいのである。<sup>(48)</sup>

もっとも、最後に、「自己必要」に関する賃貸人の立証責任について、他方において、あまりに過度の要求が賃貸人に課せられることはできないとされる場合もある。たとえば、次の裁判例【24】<sup>(49)</sup>がそつである。

【24】連邦憲法裁判所一九九五年二月二〇日決定<sup>50)</sup>

事案の概要と経緯

本決定においては、賃貸人の娘が、その伴侶と家族を構え、子供も持ちたいために解約告知された住居に入居したい場合、子供を持ちたいという賃貸人の娘の願望に関して、その娘の妊娠状態が証明されることまでが要求されるかどうかが問題とされた。

異議申立人は、本件多世帯用住宅の所有権者であったが、次のような「自己必要」を理由として、当該多世帯用住宅に所在する本件住居に居住していた被告らとの使用賃貸借関係を解約告知し、当該住居の明渡しを求めて訴えを提起した。すなわち、異議申立人は、本件住居を彼の娘に委譲するために必要とした。異議申立人の娘は、長年にわたる伴侶とともに安定した所得状況において生活し、いまや子供も持ちたいために本件住居に入居しなかったのである。

区裁判所は、異議申立人の娘とその伴侶を彼女らの意図に関する証人として尋問したうえで、異議申立人の明渡しの訴えを認容した。

しかし、地方裁判所は、区裁判所の判決とは異なり、次のような理由にもとづいて、異議申立人の明渡しの訴えを棄却した。すなわち、子供を望むことを単に主張することは、被告ら四人家族の対立する正当な利益にかんがみて、主張されたところの「自己必要」を理由づけるために十分ではない。異議申立人の娘の妊娠状態が控訴書の審理の時点においてもなお存在しないという状況にかんがみると、居住空間が異議申立人の娘に著しく欠乏していることはなく、子供を望むことは十分に具体的ではない、という理由であった。

これに対して、異議申立人は、右の地方裁判所の判決が基本法一四条一項等にもとづく異議申立人の基本権を侵害したことを理由として、憲法訴訟を申し立てた。異議申立人は、単に子供を望むことの真摯さを地方裁判所に納得させるために、もとの人生の計画に反して子供を得ることが異議申立人の娘に要求されることはできない、と主張したのである。

#### 決定理由

ここでは、右の本件事実関係を踏まえて行われたところの連邦憲法裁判所による具体的な判断の部分のみをみておけば十分であろう。連邦憲法裁判所は、次のように論じることにより、右の地方裁判所の判決は基本法一四条一項一文にもとづく異議申立人の基本権を侵害した、と結論づけたのである。

「異議申立人の自己使用の願望は、その伴侶とともにそこで生活し、一人ないし二人の子供を得る可能性を異議申立人の娘に得させるために、異議申立人が彼の娘に本件住居を使用させたいというように具体化されたのである。異議申立人が、娘との申し合わせにおいて、意図された家族の創設と子供を望むことの実現のために、およそ一五〇平方メートルの広さの五つの部屋から構成されていた住居を委譲することを必要であると考えたとき、このことは、裁判所によって、原則として受け入れられなければならない。当該解約告知の時点ですでに存在した、あるいは、かなり長期に及ぶ明渡しの訴訟の間に生じた妊娠状態によって子供を望むことが具体化されることは、要求されることができない。

一定の使用の意図のような内的な事実の説明（主張）のためには、原則として、補助的な事実による立証は必要ではない。疑念を基礎づける諸々の状況がそのような立証を示唆するときには、これらの状況は、場合によっては、解明され、裁判所によって評価されなければならない。本件では、その点について何も明らかではなかった。特に、異議申立人の娘が婚姻してい

ないという事実は、今日の人生経験によると、子供を望むことの真摯さにマイナスの材料を提供することはなかった<sup>(51)</sup>。

(4) 「自己必要」に関する裁判所の審理の一般的な原則

第四は、賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関して最終的な判断が下される際、「筋の通り、あとひけることができる理由」という定式にもとづいて裁判所の審理が行われるが、「自己必要」に関する裁判所の審理の一般的な原則を前もって確認しておかなければならない、という点である。

この点に関しては、はじめに、すでにの二の1の①において賃借人の利益の取扱いという観点から取り上げたところのカーlsruールエ上級地方裁判所一九八二年一〇月二六日決定(裁判例【15】)を改めて確認しておく必要がある。

裁判例【15】は、すでにみたように、「BGB五六四b条二項二号の意味における自己必要が存在するかどうかという点を審理する際には、賃貸人によって主張されたところの、当該住居を取り戻すための諸々の理由だけが考慮されなければならないのか。あるいは、賃貸人によって意図された使用が、すべての状況を全体的に考察した場合、筋の通っているものと思われるかどうかという点が審理されなければならないのか<sup>(52)</sup>、という法的問題に対して、カーlsruールエ上級地方裁判所によって下された決定であり、裁判所は、賃貸人の自己使用の必要性を判断するに際して、一般に、いかなる審理を行わなければならないか、という点を明らかにした決定であった。そして、この点について、カーlsruールエ上級地方裁判所は、次のように論じることにより、裁判所は、すべての状況を全体的・包括的に考察・評価することにもとづいて、賃貸人の「自己必要」が存在するかどうかを審理しなければならないことを明確にしたのであった。

「……均衡が取れた評価は、次の場合にのみ行われうる。すなわち、あらゆる個々の事案において、当該住居を取り戻すことに向けての賃貸人の願望を裏づけるすべての状況も、そのような利益にマイナスの材料を提供するすべての事実も考慮される場合である。……賃貸人が返還を請求した住居を必要とするかどうかは、個々の事案において……BGB五六一條二項二号にしたがって問題となる範囲の人々の、個人的・経済的な諸関係、職業、生活上の習慣、および、社会的な立場が包括的に評価される場合にのみ、適切に判断されうる。賃貸人によって説明された諸々の理由を、その他のすべての状況から切り離し、正当化でき、正当と認められるに値する動機がそれらの理由の基礎にあるかどうか、ということにもとづいて審理し、当該住居についての客観的に正当な利益を疑問視し、または、全く排除するところの諸々の事実を考慮されないうままにしておくところの考察方法は、このような課題を正当に評価しないのである。……自己必要は、BGB五六四b條一項、同条二項二号にもとづく解約告知の理由として、(当該住居を)取り戻すという賃貸人の利益が、すべての状況を全体的に考察することにもとづいて、自己のために当該住居を使用することと結びつけられた保護に値する利点のために、正当化でき、筋の通り、それとともに、法的に正当と認められるに値する、と証明される場合にのみ肯定されなければならないのである」<sup>(53)</sup>。

次に、連邦憲法裁判所は、賃借人が賃貸人の自己使用の意思・願望を否認した場合における裁判所の審理に関して、一般的な原則を明確にした。

すなわち、第一に、すでに一の二の<sup>(3)</sup>および<sup>(4)</sup>において取り上げたところの連邦憲法裁判所一九八九年二月一四日判決(裁判例)<sup>(3)</sup>は、抽象的・一般的に、「裁判所は、自己使用の願望の真摯さについての疑念を基礎づけるところの、賃借人によって申し立てられたすべての観点を審理しなければならない」<sup>(54)</sup>、と論じた<sup>(55)</sup>。

第二に、すでに言及したように、連邦憲法裁判所一九九三年六月三〇日決定は、賃貸人の自己使用の意思・願望は、証明不可能な賃貸人の内的な意思決定ではなく、確定可能な内的な事実であることを明確にした<sup>(56)</sup>。したがって、連邦憲法裁判所は、当該決定において、賃借人が賃貸人の自己使用の意思を否認したにもかかわらず、民事裁判所が、賃貸人の自己使用の意思に關して証拠調べをすることなしに賃貸人の明渡しの訴えを認容した場合、民事裁判所は憲法に違反した<sup>(57)</sup>、と判断したのである<sup>(58)</sup>。第三に、第一および第二の点を踏まえ、たううえで具体的な事実との対応関係の点で確認すべき裁判例として、連邦憲法裁判所一九九五年一月一三日決定をみておきたい。

【25】連邦憲法裁判所一九九五年一月一三日決定<sup>(59)</sup>

事案の概要と経緯

本決定においては、賃借人が複数の理由に依拠した賃貸人の「自己必要」を否認したが、その否認が賃貸人の自己使用の意思という内的な事実と及んでいた場合、民事裁判所はいかなる審理を行わなければならないか、という点が問題とされた。

異議申立人は、フランクフルトに所在する本件住居の賃借人であった。本件住居の所有者かつ賃貸人であった原告は、当時、クロンベルクにおいて、彼の母親が所有する一族用住宅において、完結した住居を形づくっていないところの浴室を備えたひとつの部屋に住居していた。原告は、次のような「自己必要」を理由として、異議申立人との使用賃貸借関係を解約告知し、本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。

すなわち、原告は、いまや五〇歳を超え、自己の世帯を構えたいし、大都市の文化的な生活にあずかりたい。さらに、原告

の母親は、老人ホームに移り住み、彼女が所有する一家族用住宅の賃貸によって得られる収入から、その老人ホームの資金を支出したい。しかし、当該一家族用住宅の賃貸は、原告が当該住宅に所在する彼の部屋を明け渡すときにのみ可能である、という理由であった。

区裁判所は、異議申立人の当該解約告知に対する異議を認め、原告の明渡しへの訴えを棄却した。控訴審において、異議申立人は、当該使用賃貸借関係の終了がBGB旧五五六a条における賃借人にとっての「苛酷さ」を意味するという第一審の主張を繰り返したほか、原告の母親が、老人ホームに移り住み、当該一家族用住宅を賃貸し、その賃料収入から彼女の生活費を賄いたいことを否認した。さらに、異議申立人は、原告が異議申立人に賃貸された本件住居に入居したいことも否認したのである。

しかし、地方裁判所は、当該一家族用住宅に所在する原告の部屋を实地調査したうえで、原告の明渡しへの訴えを認容した。地方裁判所は、次のように論じることにより、原告は、BGB旧五六四b条二項一文の意味における正当な利益を十分に説明（主張）し、原告の「自己必要」を証明した、と結論づけた。すなわち、現地検分にもとづくと、原告は当該一家族用住宅の上階における完結していない住居に居住していたが、その結果として、原告の母親は、売買によっても賃貸によっても、当該一家族用住宅を処分することはできなかった。というのは、新たな取得者または賃借人は、自己の空間において第三者を許容しなければならなかったからである。この理由から、原告の母親が彼女の計画に対応して当該一家族用住宅を賃貸できるために、原告の転居が要求されている。それとともに、原告は別の住居を必要とするのであるから、原告の当該解約告知は有効である、と論じられたのである。

これに対して、異議申立人は、右の地方裁判所の判決に対して、基本法二条二項一文<sup>(60)</sup>、一四条一項一文、ならびに、一〇三条一項の違反を理由として、憲法訴訟を申し立てた。異議申立人は、特に、異議申立人の事実についての申立ての本質的な核心は、原告（賃貸人）の自己使用の意思および「自己必要」の否認であったが、右の地方裁判所の判決は、異議申立人が、原告は異議申立人の住居に入居したいこと、および、原告の母親は老人ホームに移り住み当該一家族用住宅を賃貸したいことを否認したことを完全に無視した、と主張したのである。

#### 決定理由

連邦憲法裁判所は、次のように論じることにより、「（右の地方裁判所の）判決は、（基本法一〇三条一項にもとづく）法的審問の侵害にもとづいている。地方裁判所が・・・異議申立人による否認に憲法上命じられた注意を払っていたならば、地方裁判所は自己必要を否定したであろうことが排除されることはできない<sup>(61)</sup>」、と結論つけたのである。

「法的審問の命令は、訴訟当事者の論述を認識し、考慮することを裁判所に義務づける。裁判所が、その判決理由において、当該手続きにとって中心的な意義がある問題に関して、一方当事者の事実についての申立ての本質的な核心に立ち入らなかった場合、このことは、・・・その申立てを考慮しなかったことを推論させる。

異議申立人は、・・・原告の母親が、老人ホームに移り住み、その滞在の資金を支出するために当該一家族用住宅を賃貸したいことを明確に否認した。さらに、異議申立人は、・・・原告が異議申立人によって賃借された住居に転居したいことを否認した。地方裁判所は、確かに、判決の事実関係において、異議申立人が特に原告の自己必要を否認したことに言及した。しかしながら、地方裁判所は、判決理由において、原告の母親が第三者への賃貸または売買によって当該一家族用住宅を処分



したいという状況を確定された事実として取り扱った。したがって、地方裁判所は、原告が母親の一家族用住宅から転出することを命じられていることと考え、原告が、別の住居、すなわち、異議申立人に賃貸された住居を必要とすることを受け入れたのである。地方裁判所は、そのことに明確に言及することなしに、確定されたものとして、異議申立人の住居が明け渡されたとき、異議申立人の住居に入居するという原告の意思から出発した。いずれにせよ、地方裁判所は、判決理由において、いかなる箇所においても、異議申立人が原告の主張を否認したと根本的に取り組まなかった。地方裁判所は、むしろ……議論の余地のない、あるいは、確定された事実関係から出発していた。このことは、地方裁判所が判決を行うときに異議申立人の否認をもはや考慮しなかったという帰納的推論のみを許容する。

この帰納的推論は、一方では、主張された自己必要を基礎づけることになった事実を否認するときには、異議申立人の防御の本質的な部分が問題であったという理由で正当化されている。裁判所は、賃貸人の自己使用の願望の真摯さについての疑念を基礎づけるところの、賃借人によって申し立てられたすべての観点を審理しなければならぬ。<sup>(62)</sup>

他方において、否認された諸々の事実は、地方裁判所の法的観点にもとづくと、著しいものであった。確かに、原告は、彼の自己必要をいくつかの理由に依拠させた。特に、原告は、母親の一家族用住宅において差し迫っている自己の住居の喪失にもかかわらず、五〇歳を超えてようやく自己の世帯を構えたい、と主張した。しかし、地方裁判所は、このことに立ち入らなかった。地方裁判所は、主張された自己必要、および、当該解約告知の有効性を、もっぱら、原告の母親が彼女の一家族用住宅を賃貸したいし、原告がそのことと関連して彼のこれまでの住居を失うことから導き出したのである。<sup>(63)</sup>

最後に、連邦憲法裁判所二〇〇一年九月一九日決定は、裁判所が、質貸人の「自己必要」を理由とする住居使用質貸借関係の解約告知にもとづいて提起された質貸人の明渡しを棄却する場合、裁判所は、事実的・法的な観点においてあつづけることができる理由にもとづいていなければならないことを明確にした。本決定もまた、具体的な事実との対応関係の点で確認すべき裁判例である。

【26】連邦憲法裁判所二〇〇一年九月一九日決定<sup>64)</sup>

#### 事案の概要と経緯

異議申立人は、一九九七年以来、フランクフルトに所在する本件住居の所有者であつたが、当該住居は、一九七八年以來、被告夫婦に賃貸されていた。異議申立人は、一九九八年四月に、次のような「自己必要」を理由として、被告らとの使用質貸借関係を解約告知し、本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。

すなわち、異議申立人は、これまで、ザクセンのフライベルクに所在する工業大学で学んでいたが、そのための前提が存在するやいなや、勉学の場所を変更し、フランクフルトにおけるよりよい勉学の可能性にもとづいて勉学を継続することを決心した、という理由であつた。このためには適切に居住できるという可能性が必要であつた。さらに、異議申立人は、将来、本件住居に彼の伴侶と居住することを意図している、とも申し立てた。

被告らは、異議申立人の「自己必要」を否認し、異議申立人は、本件住居を改造したうえでより高い賃料で賃貸または売買するために、許容できない手段をもって、被告らを当該住居から追い払いたいのである、と主張した。

区裁判所は、異議申立人の解約告知の書面が理由づけに関する法律上の諸々の要求を満たしていなかったという理由で、異議申立人の明渡しを棄却した。

控訴書において、被告らは、異議申立人の「自己必要」についての疑念を裏づけるために、一九九七年一月二十九日付けの公証人が証明した売買契約書の写しを提出した。当該売買契約をもって、本件住居は、異議申立人によって、彼の父親の代理にもとづき、第三者に売買されたのであり、異議申立人は、一九九七年二月三十一日に、当該住居を「賃貸から免れた状態」で明け渡して「買主に委譲するように義務づけられたのであった。これに対して、異議申立人は、当該売買契約は、そこにおいて引き受けられた義務の履行が可能ではなかった後で、一九九七年二月一日付けの私的な文書にもとづく契約をもって再び解消された」と主張し、当該解消のための契約の写しを添付した。

地方裁判所は、次のように論じることにより、異議申立人の控訴を棄却した。すなわち、「自己必要」に関する異議申立人の申立ては、対応する証拠の申出が欠けていたために立証されることができなかった。確かに、異議申立人が、いつ、および、何故、勉強の場所を変更するのかということは異議申立人の決定にかかっていた。しかし、被告らは、異議申立人が、本件住居に入居したいことも、本件住居に彼の伴侶と入居したいことも否認した。この否認は、提出された売買契約書によって強固に根拠づけられた。実際、異議申立人が、一九九七年一月の終わりに本件住居を売買し、しかし、一九九八年四月に、売買された当該住居について、「自己必要」を主張したことは奇妙である。異議申立人は、自己使用の願望についての被告らの疑念を、地方裁判所によると一九九九年二月付けであったところの、私的な文書にもとづく解消のための契約によっても一掃することはできなかった。というのは、公証人が証明した契約は、同じ形式においてのみ再び解消されることができたからである。

る、と論じられたのである。

これに対して、異議申立人は、次のように主張することにより、右の地方裁判所の判決に対して、基本法一四条および一〇三条一項の違反を理由として、憲法訴訟を申し立てた。

すなわち、地方裁判所は、異議申立人が、「自己必要」はどのように展開したのか、および、「自己必要」は依然として存続したことを立証的に書面で説明（主張）したことを考慮しなかったし、明らかに誤った考慮に導かれていた。地方裁判所は、本件住居に関する後に解消された売買契約に関して、その事実的・法的な状況を誤解した。当該解消のための契約は、地方裁判所が考えたように、一九九九年一月にはじめて締結されたのではなく、むしろ、すでに一九九七年一月一日に締結されたのである。さらに、当該売買契約は私的な文書にもとづく契約によっては解消されることができなかったという地方裁判所の見解は、不適切な法的見解である、と主張されたのである。

#### 決定理由

連邦憲法裁判所は、次のように論じることにより、右の地方裁判所の判決は、主として、当該売買契約を解消するための契約に関して、「事実的な観点においても、法的な観点においても、明らかに不適切な推定に依拠していた」という理由にもとづいて、基本法三条一項に違反した、と結論づけ、当該判決を破棄し、差し戻したのである。

「事実的な観点においては、地方裁判所が、どのようにして、一九九八年四月に自己必要が主張された後をはじめ、一九九九年一月付けであったところの、当該売買契約を解消するための契約が締結されたという理解に達したのかという点は、あ

とづけられることができなかった。……時間的な順番が、実際に、地方裁判所の判決において論述されたようであったな

らば（一九九七年一〇月に本件住居が第三者に売買され、一九九八年四月に自己必要を理由とする解約告知が行われ、一九九九年一二月に現に進行していた訴訟の間に当該売買契約を解消するための契約が締結された）、実際、異議申立人の自己使用の願望は、単に口実にされたという疑念が存在したであろう。これに対して、一九九七年一〇月に本件住居が売買され、一九九七年一二月に当該売買契約が解消され、一九九八年四月に自己必要を理由とする解約告知が行われたという実際の時間的な順番を基礎にすると、その事情は、全く異なったものになる。それによると、意図された勉強の場所の変更によって基礎づけられた自己使用の願望は、他の前提のもとで締結された売買契約が納得のゆく理由づけをもってすでに再び解消された後ではじめて生じたのである。何故、このような事実の経過が、地方裁判所が考えたように、『奇妙である』と思われるのかという点は、もはやあとつけることができない。

法的には、当該売買契約は公証人が証明した契約によつてのみ再び解消されることができたという地方裁判所の見解は、いかなる観点においても是認できない。……

したがって、地方裁判所が、異議申立人の自己使用の願望の真摯さについての疑念、それとともに、異議申立人が行わなかつた証拠のさらなる申出が必要とされることを導き出したところの諸々の理由は、結局、あとつけることができるあらゆる事実的および法的な基礎を欠いていたのである。<sup>(66)</sup>

付記 本稿は、二〇〇八年九月一日から二〇〇九年九月一六日までの期間で行った在外研究<sup>(a)</sup>の研究成果の一部である。

- (10) B G B 五七三條三項からも明らかのように、ドイツ法においては、そもそも、住居使用賃貸借関係の解約告知は書面を必要とする（B G B 五六八條一項）とされている。
- (11) B G B 旧五六四b條三項においては、「解約告知の書面において申し立てられた理由のみが、賃貸人の正当な利益として考慮される」と規定されていた。
- (12) BVerfG ZMR 1991,418(JURIS).
- (13) BVerfGE 85,219.
- (14) BVerfGE(Fh.13),S.221.
- (15) すでに、連邦憲法裁判所一九八八年一〇月二〇日決定（BVerfG WvM 1989,483(JURIS)）は、B G B 旧五六四b條三項が合憲であることを述べ、解約告知の書面において異議申立人の娘の意図された婚姻を説明することは、異議申立人の所有権あるいは人格権の過度の制限ではない、と論じていた。
- (16) BVerfGE(Fh.13),S.223f.
- (17) BVerfGE(Fh.13),S.225f.
- (18) 連邦憲法裁判所一九九四年四月八日決定（BVerfG ZMR 1994,252）も、裁判例【16】を引用しながら、民事裁判所が当該解約告知の書面に於ける異議申立人（賃貸人）らの理由の説明は十分ではなかったと判断したことは、憲法上正当である、と論じた。具体的には、異議申立人らが、ほとんど同じ広さの上階の住居を占有していたにもかかわらず、一階の住居および庭の使用を必要とした事案のようである。
- (19) BVerfG NJW 1992,1877.
- (20) BVerfG NJW(Fh.19),S.1877f.
- (21) BVerfG NJW(Fh.19),S.1878.

- (22) 一九八二年七月二日の「住居拘束法」六条七項は、「住居が公的助成を受けたものとみなされる場合には、住居が賃借人の使用に委ねられた後にその住居の所有権を取得した処分権者は、賃借人に対して民法第五六四条b第二項第二号の定める賃貸借関係の終了についての正当な利益を主張することができない。」と規定していた。『欧米諸国の借地・借家制度 法令資料編』(日本住宅総合センター、一九八六年)二二四頁。
- (23) BVerfG NJW(Fn.19),S.1878.
- (24) BVerfG NJW(Fn.19),S.1878.
- (25) BVerfG NJW 1994,310.
- (26) BVerfG NJW(Fn.25),S.311.
- (27) BVerfG NJW(Fn.25),S.311f.
- (28) BVerfG NZM 2003,592.
- (29) BVerfG NZM(Fn.28),S.593.
- (30) BVerfG NZM 2000,456.
- (31) BVerfG NZM(Fn.30),S.456.
- (32) BVerfG NZM(Fn.30),S.456.
- (33) BVerfG NZM(Fn.30),S.456f.
- (34) その他、賃借人が解約告知された住居において婚約者と家族を構えるという意図をもって「自己必要」を理由づけた事案に関するヘルリン地方裁判所一九九四年七月七日判決(LG Berlin MM 1994,327-328(JURIS))等も類似の裁判例のようである。
- (35) LG Gießen ZMR 1994,565-568(JURIS).
- (36) LG Gießen ZMR(Fn.35).
- (37) これに対して、裁判例【21】の判決理由においても指摘されていたように、異なる見解の裁判例も存在した。すなわち、ハンブルク地方裁判所一九九二年七月二四日判決(LG Hamburg NJW-RR 1992,1364)は、賃借人の娘がその恋人と婚姻し家族を構えるために解約告知された住居に入居した場合、賃借人は、解約告知の書面において、娘の現在の居住状況のみならず、娘の恋人の現在の居住状況までを申し立て、そのような居住の必要性が娘の恋人の現在の住居においても満たされないかどうかという点にかかわる情報までを説明しなければならなかった、という理由にもとづいて、賃借人の解約告知は無効であった、と結論づけた。

- (38) その他、類似の裁判例として、ヘルリン地方裁判所一九九九年九月三日判決(LG Berlin MM 1999,439(JURIS))、フランクフルト区裁判所一九九二年二月七日判決(AG Frankfurt NJW-RR 1992,661)等がある。また、必要とされる賃貸人の申立て・説明がそもそも解約告知の書面に於いて欠けていたと判断された裁判例として、ヘルリン地方裁判所一九九四年一〇月一四日判決(LG Berlin GE 1995,313)、ヘルリン地方裁判所一九九八年一〇月三日判決(LG Berlin GE 1998,1341(JURIS))等がある。
- (39) LG Gießen NJW-RR 1994,1290.
- (40) LG Gießen NJW-RR(Fn.39),S.1291.
- (41) LG Hamburg WuM 1991,268.
- (42) LG Hamburg WuM(Fn.41),S.268f.
- (43) LG Hamburg WuM(Fn.41),S.269.
- (44) LG Mannheim WuM 1991,692-693(JURIS).
- (45) LG Osnabrück WuM 1990,21-22(JURIS).
- (46) LG Köln WuM 1995,109-110(JURIS).
- (47) その他、類似の裁判例として、ウィースパーテン区裁判所一九九一年七月一五日判決(AG Wiesbaden WuM 1991,490(JURIS))、ハーゲン地方裁判所一九九八年一月一五日判決(LG Hagen ZMR 1998,637)等がある。
- (48) LG Köln WuM(Fn.46).
- (49) その他、裁判例【24】を引用しながら同じ趣旨のことを述べている裁判例として、マインツ地方裁判所一九九六年二月六日判決(LG Mainz NJW-Mieter 1996,152)がある。
- (50) BVerfG NJW 1995,1480.
- (51) BVerfG NJW(Fn.50),S.1481.
- (52) OLG Karlsruhe NJW(Fn.1),S.579.
- (53) OLG Karlsruhe NJW(Fn.1),S.579f.
- (54) BVerfGE(Fn.9),S.305.
- (55) この点は、たとえば、連邦憲法裁判所一九九一年一月一八日決定(BVerfG WuM 1991,146-147(JURIS))によって確認された。



- (56) 前掲注(57)。
- (57) BVerfG NJW(Fn.2),S.2165.
- (58) なお、すでに、連邦憲法裁判所一九九〇年一〇月二五日決定(BVerfG NJW 1990,3259)においては、民事裁判所が、賃貸人の娘夫婦は解約告知された住居についてのもともとの自己使用の意思を最終的に放棄したという賃借人の申立てを憲法上十分な理由なしに考慮しなかった、と論じられていた。
- (59) BVerfG WuM 1995,140=NJW-RR 1995,392.
- (60) 基本法二条二項一文は、「各人は、生命への権利および身体を害されない権利を有する。」(初宿正典「ドイツ連邦共和国基本法」高田敏・初宿正典編訳『ドイツ憲法集 第四版』信山社、二〇〇五年、二二〇頁)と、いう法規範である。
- (61) BVerfG WuM(Fn.59),S.141.
- (62) 連邦憲法裁判所は、ここで、連邦憲法裁判所一九八九年二月一四日判決(裁判例【3】)を引用した。
- (63) BVerfG WuM(Fn.59),S.141.
- (64) BVerfG WuM 2002,19-21(JURIS).
- (65) BVerfG WuM(Fn.64).
- (66) BVerfG WuM(Fn.64).