

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（七）

—ドイツ裁判例研究からの模索—

田 中 英 司

目 次*

I 序説

1 本論文の位置づけ

2 関連するBGBの規定等の確認

3 日本法の判例における借家権の存続保護に関する判断枠組みの確認

4 考察の方法と順序（以上、五二卷一号）

II 賃借人にとつての「苛酷さ」をめぐ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 比較衡量の前提となることごとからにかかわる裁判例

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（七）

1 BGB五七四条の意義等について

2 賃借人にとっての「苛酷さ」の意義について

3 民事訴訟法七二一条にしたがった「明渡しからの保護」との関係について（以上、五二卷三・四合併号）

二 比較衡量それ自体にかかわる裁判例

1 利益の比較衡量の基本的な枠組みにかかわる裁判例

(1) 利益の比較衡量の基本について

① 連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所等の裁判例（以上、五三卷一号）

② 下級審裁判所の裁判例（②の五の第五の裁判例まで、五三卷四号）

③ 小括（以上、五四卷一号）

(2) 当事者の態様・認識について

① 当該契約の締結時または当該住居の取得時における当事者の態様・認識が問題とされた事案

② 当該解約告知の対象の選択における賃貸人の態様・認識が問題とされた事案

③ 当事者の態様・認識が問題とされたその他の事案

(3) 当事者の利益が均衡している場合について（以上、五四卷二号）

2 具体的な利益の比較衡量に関する裁判例

(1) 生命・身体・健康の侵害が問題とされた事案

① 賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案（以上、本巻本号）

② 賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案

③ 小括

(2) 代替住居の調達が問題とされた事案

(3) 経済的な支出が問題とされた事案

(4) その他の利益の侵害が問題とされた事案

Ⅲ 総括

Ⅱ 賃借人にとっての「苛酷さ」をめぐ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 比較衡量それぞれ体にかかわる裁判例

2 具体的な利益の比較衡量に関する裁判例

Ⅱの二の1においては、利益の比較衡量の基本的な枠組みにかかわる裁判例を整理・考察したが、次に、具体的な利益の比較衡量に関する裁判例を整理・考察する作業に入ることにする。

ここでは、第一に、生命・身体・健康の侵害が問題とされた事案、第二に、代替住居の調達が問題とされた事案、第三に、経済的な支出が問題とされた事案、および、第四に、その他の利益の侵害が問題とされた事案、という四つの類型に分けて、関係する裁判例を考察することにする。

(1) 生命・身体・健康の侵害が問題とされた事案

第一に、生命・身体・健康の侵害が問題とされた事案を取り上げるが、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案と否定された事案に分けて考察を進めることにする。

①賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案

一 まず、生命・身体・健康の侵害が問題とされ、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案を考察することにする。

第一に、マンハイム地方裁判所一九七〇年二月四日判決をみておきたい。

【54】マンハイム地方裁判所一九七〇年二月四日判決^(註)

〔事案の概要と経緯〕

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであった。

原告（貸貸人）は、一九六八年九月に、一九六九年四月一日付で、長年にわたる被告らとの本件使用貸貸借関係を解約告知した。被告らは、一九六九年一月二十九日に、その理由を申し立てて、原告に本件使用貸貸借関係を継続するように頼んだ。それにもかかわらず、原告は、一九六九年四月一七日に、本件明渡しの訴えを提起した。

区裁判所は原告の本件明渡しの訴えを認容したため、被告らは、地方裁判所に控訴したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「・・・原告は、状況にしたがって、被告らによつて主張されたところの苛酷さについての理由に相応な配慮をするというBGB五五六a条から導き出される誠実義務に違反したのである。

区裁判所によつて・・・是認された法の見解に反して、特に、被告・一によつて証明された病気が、わずかな年金収入と結びついて、そのことにもとづく転居の困難さに配慮することのない原告の本件明渡請求を、正当化されることができない苛酷さであると思わせたことから出発されなければならなかつた^(註)」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、次のように論じることにより、被告（貸借人）・一の継続的な病気が、わずかな年金収入とあいまって、転居することをきわめて困難にしたという点において、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

「被告・一は、反論の余地なく、心筋疾患、ならびに、腰と膝の関節症のための重大な歩行困難のために、すでに六三歳で廃疾年金を支給されており、その妻とともに、月あたりおよそ五七〇ドイツマルクの年金収入によって自己の生計費を賄わなければならなかった。これらの事情は、必然的に、結果として、被告らが、彼らの状況に關しても、請求される賃料に關しても、被告らにとつて要求できるところの代替住居に頼らざるを得なかつたこと、その結果、転居の高められた困難さが克服されなければならなかつたことをともなつた。それ自体終了させられた使用賃貸借關係の延長によつて、必要とあれば、裁判所のそういう趣旨の決定を通して、そのような転居の高められた困難さを顧慮することは、BGB五五六a条の社会的条項の目的である。その理由から、被告・一の病氣においては、継続的な病氣にかかわる問題であり、その理由から、本件使用賃貸借關係の期間の定めのある継続によつて被告らが助力されることはできないという理由において、被告らの側における苛酷さについての理由は拒絶されなければならないという区裁判所の法的見解にしたがわれることはできなかつた。その苛酷さについての理由が、単に一時的な性質のものであるのか、または、継続的な性質のものであるのかという問題は、その使用賃貸借關係の継続がどのような期間の間正当化されていると思われるのかという点に關してだけ重要である」。

第二に、ケルン区裁判所一九七四年二月一九日判決をみておきたい。

【55】ケルン区裁判所一九七四年二月一九日判決⁽⁵⁵⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告は、被告・一および被告・二に対して、原告の本件建物の四階に所在するそれぞれ別の住居を賃貸していた。被告・一の住居（二つの部屋、台所、玄関ホール、浴室、および、地下室から構成されていた）は、月あたり三〇〇ドイツマルクの賃料で、被告・二の住居は、月あたり一五〇ドイツマルクの賃料で賃貸されていた。

原告は、その夫と二人の子供らとともに、別の家族用住宅に居住していた。この家族用住宅は、二つの主要部分から構成されていた。ひとつの翼部において、原告の夫は、内科医としての診療を行っていたが、およそ二〇メートルの長さのほかの翼部には、およそ二〇〇平方メートルの有効面積をもった居住部分があった。原告は、少し前から、個人的な理由にもとづいて、その夫と別れて、空間的に分離されて、夫婦の住居において生活していた。なお、原告は、本件明渡しの訴えを提起したあとで、ほかの住居に転居した。

原告は、一九七三年二月二〇日付の書面をもって、被告らに対して、一九七三年八月三一日付で、原告が被告らの両方の住居を必要とするという理由づけをもって、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。被告らは、本件解約告知に異議を述べ、原告の「自己必要」を否認し、本件使用賃貸借関係の終了は被告らにとって要求できない「苛酷さ」を意味することを引き合いに出した。原告は、被告らに対して、原告の母親の建物に所在するほかの住居等を提供した。

原告は、被告らの両方の住居をひとつの住居にまとめ、そこに原告の子供らとともに同居するつもりであり、本件使用賃貸借関係の終了について「正当な利益」を有する、と主張した。原告の夫の将来の妻が訪れることはまれではなかったし、原告の夫は、その間に、彼の将来の婚姻に対する準備をした。原告の夫とその将来の妻との間の関係がどのようになったのかという点を見なければならぬことは、原告にとって、要求できなかった。原告は、別居について、原告の夫と合意した。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「原告の本件解約告知は、無効であった。というのは・・・正当な利益は証明されていなかったからである。

・・・もっぱら夫婦間の緊張状態と軋轢だけで、なお、夫婦の住居のほかに、また別の住居について、一方の配偶者の必要を理由づけることはできなかった。・・・

しかし、たとえ、原告によつて述べられた事情のもとで・・・正当な利益が肯定されなければならないという見解を是認したとしても、本件訴えは、その場合にも、それにもかかわらず、理由づけられていなかった」と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、次のように論じることにより、被告（賃借人）一にとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

「・・・本件住居を維持することについての被告一の利益は、いずれにせよ・・・本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了についての原告の利益を凌駕した。本件使用賃貸借関係の予定された時点より以前の終了は、被告一にとって、正当化されることができない苛酷さであった。被告一は、七〇歳であったし、病氣であった。被告一は、明渡しは、被告一にとつて、その結果として、必然的に、重大な健康上の損害の危険をとまなうことを申し立てた。原告が、そのような事例において、正当化されることができない苛酷さは、そのうえさらに死が差し迫っていないとしても、重大な精神的損害が

差し迫っているときにのみ存在すると考えたとすれば、B・G・B五五六a条の保護の考えが誤解されるのである」。

区裁判所は、右のように、①被告（賃借人）・一は、病氣であつたし、明渡しは、被告・一にとつて、必然的に、重大な健康上の損害の危険をとまなうこと、②そのような事例において、正当化されることができない「苛酷さ」は、そのうえさらに死が差し迫っていないとしても、重大な精神的損害が差し迫っているときにのみ存在すると考えたとすれば、B・G・B五五六a条の保護の考えが誤解されることを論じたのである。

第三に、ミュンヘン区裁判所一九八九年四月五日判決をみておきたい。

【56】ミュンヘン区裁判所一九八九年四月五日判決⁽³⁶⁾

「事案の概要と経緯」

原告は、強制競売の方法において、一九八八年九月六日付の区裁判所の買受決定にもとづいて、本件住居の所有者になった。被告ら夫婦は、一九五〇年一〇月一日以来、本件住居の賃借人であつた。

原告は、その二三歳の息子に住居を得させるために、本件住居を買い受けた。原告の息子は、出生以来、両親のもとで生活し、両親の住居において、八・四平方メートルの広さの部屋に住居していた。社会的住居の割当についての原告の息子の努力は、成果のないままであつた。また、自由な住居市場においても、住居を見出すことは、原告の息子にうまくいかなかつた。原告の息子は、現在、兵役代替社会奉仕勤務を果たしていたが、その終了後に、大学で建築の勉強をはじめようことを意図して

いた。建築の勉強は、場所を必要とするところの家でのモデル建造物および設計図の作成とも結びつけられていた。原告の息子は、本件住居に入居する願望をもっていた。原告は、一九八八年九月七日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、その息子が生活していたところの狭められた居住関係が、「自己必要」を理由とする本件解約告知を正当化する、と考えた。

これに対して、七五歳の被告・二（被告・一の夫）は、一九八八年二月一日付の生活保障庁の変更決定通知によって、九〇パーセント（その前に七〇パーセント）の重度身体障害である、と証明された。当該決定通知は、その障害として、特に、心臓の機能の低下をとまなう冠状血管の心臓病の存在をも確認した。また、被告・一は、七八歳であった。被告らは、住居の交替が強制されることは、被告らにとって、正当化されることができない「苛酷さ」を意味する、と考えた。被告らは、転居することは、被告・二の生命にとつて、その健全でない健康状態にもとづいて、差し迫った脅威である、と主張した。また、被告・一も、重大な心臓の病気である。被告・一は、心臓衰弱であり、それに加えて、著しい神経の疲弊状態に苦しんでいた。転居することは、被告・一にとつても、生命に差し迫った状態に行き着くであろう。さらに、被告らは、要求できるやり方において、代替住居を得ようと努力した、と申し立てた。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「……本件使用賃貸借関係は、BGB五五六a条一項一文、二項一文、三項二文にしたがつて、期間の定めなく継続されなければならなかった。というのは、本件使用賃貸借関係の終了は、いずれにせよ、被告・二にとつて、原告の利益を評価しても正当化されることができない苛酷さを意味し、その苛酷さについての理由が、存在しなくなるの

かどうか、および、いつ存在しなくなるのかという点が不確かであったからである」⁽⁴⁰⁾と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、原告（賃貸人）の「自己必要」を理由とする本件解約告知は有効であったことについて、次のように論じた。

「被告らは、原告によつてその自己必要を裏つけるために申し立てられた事実を……一九八九年四月五日の口頭弁論において、争わなかった。これらの事実は、自己必要の存在に對する法的な結論をも正当化する。原告が利用権限のある者としての原告の息子のために本件住居を必要とすることに行き着くところの、筋の通り、あとつけることができる理由が存在した。原告の息子は、両親の住居において、きわめて狭められた空間的關係において居住し、近いうちに、高められた空間の必要と同時に現れるところの勉強をはじめだろう。自分自身の世帯を構えるという二三歳の願望は、いずれにせよ、このような背景の前で、理解できるものと呼ばなければならない。このことが、原告の息子が無償で利用することができるところの本件住居において行われるということになることもまた、理解できるものであった」⁽⁴¹⁾。

しかし、区裁判所は、原告（賃貸人）の利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、転居することは被告・二の生命・身体・健康の侵害となる点を重要視して、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。すなわち、次のような論述であった。

「その際、被告らの高齢……ならびに、本件住居および居住地域における対応した定着をとまなう三九年という長い使用賃貸借期間に、その利益の比較衡量において、原告の自己必要に對して、どのような重要さが帰属するのが当然であるのかという点は、未決定のままでありうる。また、相当な代替住居が、被告らのために調達できるのかどうか、および、いつ調達

できるのかという点も、未決定のままでありうる。

いずれにせよ、転居することは、見通すことのできる期間の間、被告・二の健康状態にもとづいて、被告らに要求されることができなかつた。

専門的知識をもつた証人は、転居することは、被告・二にとつて、生命の危機に瀕していることと結びつけられている、と証言した。証人は、それとともに、被告らの対応した主張を証明した。被告らの主治医としての証人の地位を考慮に入れても、当裁判所には、このような結論は、被告・二の身体的および精神的な状態から、信賴するに足り、あとづけることができるように思われた。

証人は、当裁判所において、同じく、被告・二の状態を叙述した。当裁判所は、この点では、いずれにせよ、本質的な点において、九〇パーセントの程度における重度の障害を認定したところの、一九八八年二月一日付の生活保障庁の変更決定通知において叙述された被告・二の障害にも依拠することができた。証人の証言、および、引き合いに出された決定通知から、本質的に、次のような被告・二の状態についての表象が判明した。すなわち、いずれにせよ、首の血管、冠状血管、および、脚の血管における血管硬化症、脚の領域における血管硬化症による運動能力の制限、一般的な高血圧症、腎不全、心臓と肺の血液循環の負担をともなう慢性の気管支炎、内耳の難聴、上腿部の骨折のために四五センチメートルだけ右足が縮んでいること、狭心症の苦痛と結びつけられたパニックによる全部の組織体の激しい負担、急性の卒中発作と梗塞の危機に瀕していること……である。

被告・二のこのような状態にもとづいて、当裁判所には、生命にかかわる脅威は、被告・二が、転居に対する心構えをする

時間・を・も・ち、も・し・く・は、転・居・を・自・分・自・身・で・す・る・つ・も・り・で・あ・る・と・き・に・も、完・全・に・排・除・さ・れ・る・こ・と・は・で・き・な・い・と・い・う・証・人・の・証・言・も
また、信頼するに足るように思われた。

このような背景の前で、原告は、自己必要を引き合いに出すことを貫徹することはできなかった。というのは、被告・二の健康、または、そのうえさらに、生命を維持することについての被告らの利益は、本件住居をその息子に自由に使用させるために本件住居を獲得することについての原告の利益よりも、より重みがあつたからである。

このような事情の変化、特に、被告・二の状態の改善は見通すことができなかつたのであるから、一定の間期間の間だけ本件使用貸借関係を継続することもまた、問題にならなかつたのである。^(註)

第四に、ヴッパータール地方裁判所一九八九年六月九日判決をみておきたい。

【57】ヴッパータール地方裁判所一九八九年六月九日判決^(註)

〔事案の概要と経緯〕

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであつた。

原告・一は、多数の賃貸人のうちのひとりとして、本件建物に所在する四七平方メートルの広さで、二つの部屋から構成されてきた本件住居を被告に賃貸していた。

原告・一は、本件建物の一階に所在する一三二平方メートルの広さの住居に居住していたが、高齢および重大な病気にかん

がみて、これまで彼女によって維持されたところの一三二平方メートルの広さの住居を放棄し、四七平方メートルの広さをもつて相当により狭く、独り身としての原告・一にとつてより適切であるところの被告の本件住居に居住したい、と考えた。そこで、原告らは、原告・一の「自己必要」を理由として、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告もまた、高齢および重大な病気を理由として、本件解約告知に異議を述べ、原告らに対して、本件使用賃貸借関係の継続を請求したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「原告らは、被告に対して・・・被告によって賃借されたところの本件建物に所在する二つの部屋から構成されていた本件住居の明渡しと返還を請求することはできなかつた。むしろ、被告は、B G B 五五六 a 条にしたがつて、当事者の本件使用賃貸借関係の継続に対する請求権を有した⁽⁸⁾」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、原告・一の「自己必要」を理由する本件解約告知は有効であつたことについて、次のように論じた。

「確かに、一九八七年九月二九日付の原告らの書面に含まれた通常の本件解約告知は、B G B 五五六 b 条一項、二項二号にしたがつて有効であつた。

.....

原告・一は、B G B 五五六 b 条一項の意味における本件使用賃貸借関係の終了についての正当な利益をも有した。というのは、原告・一は、これまで被告によつて維持された本件住居を自分自身のために必要としたからである（B G B 五五六 b 条二

項二号)。本件のように、多数の賃貸人が存在する場合には、主張された自己必要が多数の賃貸人のうちのひとりのために存在するならば十分である。

原告・一は、被告の本件住居の利用のために、筋の通り、あとづけることができる理由を有した。このことは、自己必要の理由づけのために十分である。一九二二年に生まれた原告・一は、一九八三年から、生計能力が一〇〇パーセント減少した。原告・一は、これまで、次の病気であった。すなわち、一九八一年八月に水疱状の腫瘍の摘出、一九八二年一〇月に卒中発作、一九八三年五月にバイパス手術、一九八五年に甲状腺の手術、心筋衰弱、糖尿病、歩行障害であった。生活保障庁の確定にしたがって、原告・一は、道路交通における行動の自由において相当に損なわれていたし、毎日の生活の経過のなかで規則的に繰り返される日常の勤めのために他人の援助を必要とした。また、原告・一は、存在する病気のために、公的な行事に参加することについて常に妨げられていた。

原告・一の高齢およびこれまでの重大な病気にかんがみて、原告・一がこれまで彼女によって維持されたところの一三二平方メートルの広さの住居を放棄し、四七平方メートルの広さをもって相当により狭く、独り身としての原告・一にとってより適切であるところの被告の本件住居を利用したい場合に、そのことは、筋の通り、あとづけることができるように思われたのである^(三)。

しかし、地方裁判所は、原告(賃貸人)らの利益と被告(賃借人)の利益とのあいだの比較衡量において、「しかしながら、被告は、当事者の本件使用賃貸借関係の本件解約告知に異議を述べ、原告らに対して、本件使用賃貸借関係の継続を請求することができた(BGB五五六a条一項)。

本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は、被告にとって、原告らの正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味した。というのは、本件使用賃貸借関係の継続についての被告の利益は、本件使用賃貸借関係の終了についての原告・一の利益よりも、はるかにより重みがあったからである⁽⁸⁾、と判断した。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、次のように論じたのである。

「一九〇九年に生まれた被告は、原告・二と同じように、彼女の生計能力において、一〇〇パーセント減少させられていた。被告もまた、彼女の健康において、重大に損なわれていた。被告は、実際に、耳が聞こえなかった。被告は、一般的な動脈硬化に苦しんでいた。．．．それに加えて、被告は、脊柱および大きな四肢関節の摩擦に苦しんでいた。最後に、被告は、肺にガスが生じていた。生活保障庁の確定にしたがって、被告は、道路交通における行動の自由において相当に損なわれていたし、きわめて歩行困難であり、公的な交通機関を利用するときに恒常的な同伴に頼らざるを得なかった。また、被告は、彼女の病気にもとづいて、公的な行事に参加することについて常に妨げられていた。被告の高齢および右に述べた重大な病気にかんがみて、被告が彼女のこれまでの本件住居を明け渡さなければならぬ場合、そのことは、被告にとって、苛酷さを意味したのである。

それに対して、原告・一は、より狭い住居に身を置くという彼女の願望を、これまで彼女によって維持された、同じ本件建物の一階に所在する住居においても実行することができる。原告・一は、二つの空間を長い間閉ざす必要があるだけである。これによって、原告・一は、そのうえさらに、必要のある場合に看護要員とともに彼女の住居に受け入れるという利点を持ち続けるのである。

・ ・ ・ ・ ・

本件使用賃貸借関係は、期間の定めなく継続されなければならなかった。というのは、本件使用賃貸借関係の終了が被告にとって苛酷さを意味するところの事情が、先の見通しとして、いつ存在しなくなるのかという点は不確かであったからである。⁽⁸⁾

地方裁判所は、右のように、原告（賃貸人）・一においても、被告（賃借人）においても、身体・健康の侵害を避けるという重大な利益が等しく存在する事案において、賃貸人の住居の問題の解決のためにどのような選択肢が賃貸人にあるのかという点をも考慮に入れたうえで、賃借人にとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

第五に、ミュンヘン区裁判所一九八九年一月一〇日決定をみておきたい。

【58】ミュンヘン区裁判所一九八九年一月一〇日決定⁽⁹⁾

「事案の概要と経緯」

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであった。

原告（賃貸人）は、その息子のための「自己必要」を理由として、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知し、本件明渡しの訴えを提起した。その後、被告は、本件住居を明け渡した。したがって、一九八九年一月一〇月の期日において、当事者は、一致して、本件訴訟は処理済みである、と表明した。しかし、当事者は、本件明渡しの訴えの費用をめぐって争った。

〔決定理由〕

区裁判所は、結論として、本件明渡しへの訴えの費用を原告（賃貸人）に負わせた。

その決定理由において、区裁判所は、はじめに、原告（賃貸人）の「自己必要」、および、本件使用賃貸借関係の終了についての原告の「正当な利益」が認められたことについて、次のように論じた。

「確かに・・・当裁判所の見解にしたがって、BGB五八四b条二項二号の意味における原告の自己必要が存在した。というの、原告の息子は、本件住居に入居しなかったためであり、原告は、一九八九年九月二五日付のミュンヘン大学の中間証明書の写真複写を提出したからである。この証明書から、原告の息子が一九八九年ないし一九九〇年の冬学期においてミュンヘン大学で政治学の勉強を始めたことが判明した。そのことから、原告は、その息子のために、その勉強の場所において住居を必要としたのであり、その結果、原告の自己必要、および、それとともに、本件使用賃貸借関係の終了についての原告の正当な利益が認められていたのである」⁽⁸⁾。

しかし、区裁判所は、原告（賃貸人）の利益と被告（賃借人）の利益とのあいだの比較衡量において、「それにもかかわらず、原告の本件明渡しへの訴えは、たぶん成果をもたなかった」というのは、本件使用賃貸借関係の終了は、被告にとつて、おおよそ存在する原告の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したからである（BGB五五六a条）⁽⁹⁾、と判断した。

そのように判断した理由について、区裁判所は、次のように論じたのである。

「右に述べたところの原告の利益と被告の利益との比較衡量において、当裁判所は、賃借人の利益を優勢である、と考えた。

すでに被告によつて一九八九年七月二〇日付の異議についての書面において原告に説明されたように、被告は、重大な病気であつた。エイズという病氣にもとづいて、一〇〇パーセントの重度の身体障害が存在した。恒常的な同伴の必要性が、生活障害によつて認められていた。主治医もまた、すでに一九八九年六月に、被告の住居の交替が行われなことを適切であると考えた。住居の交替は、主治医の判断にしたがつて、被告にとつての相当な負担を意味したし、この負担によつて、病氣の悪化が生じることが排除されることはできなかった。主治医の診断書以来、被告の病氣の状態は、なお相当に悪化し、その結果、被告は、最終的に、病氣という理由から、本件住居を明け渡さなければならなかつたのである。

したがつて、被告においては、本件住居の明渡しについての原告の利益をさらに凌駕するところの全く重大な健康の侵害が存在した。証明されたところの苛酷さについての理由は、期間の定めなく本件使用貸貸借関係を継続することが被告に認められることを正当化したのである。⁸⁸⁾

区裁判所は、右のように、①被告(賃借人)は、エイズという重大な病氣にもとづいて、一〇〇パーセントの重度の身体障害であり、恒常的な同伴の必要性が、生活保障庁によつて認められていたこと、②住居の交替は、主治医の判断にしたがつて、被告にとつての相当な負担を意味したし、この負担によつて、病氣の悪化が生じることが排除されることはできなかったこと、③被告においては、本件住居の明渡しについての原告(賃借人)の利益をさげ渡さなければならなかつたこと、したがつて、④被告においては、本件住居の明渡しについての原告(賃借人)の利益をさらに凌駕するところの全く重大な健康の侵害が存在したことを重要視して、賃借人にとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

第六に、ブラウンシュヴァイク地方裁判所一九九〇年一月一九日判決をみておきたい。

【59】 ブラウンシュヴァイク地方裁判所一九九〇年一月一九日判決⁽⁵⁸⁾

〔事案の概要と経緯〕

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであった。

原告（賃貸人）は、その息子のための「自己必要」を理由として、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、被告・一の生命・身体・健康の侵害を理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、原告の本件明渡しの訴えを棄却した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、原告（賃貸人）が本件使用賃貸借関係の終了についての「正当な利益」を証明したのかどうかという点はすでに不確かでありうることについて、次のように論じた。

「証拠調べの結果にしたがって、すでに、原告が本件使用賃貸借関係の終了についての正当な利益を証明したのかどうかという点は、不確かでありうる。確かに、B G B 五六四b条二項にしたがって、賃貸人がそれらの空間を住居として賃貸人の家族構成員のために必要とする場合に、当該使用賃貸借関係の終了についての賃貸人の正当な利益である、とみなされている。原告の息子は、確かに、尋問の機会に、証人として、一九八九年二月二日に、現在の彼の恋人とともに共同の世帯を構えるために、本件住居への入居に関心をいだいているという原告の主張を証明した。しかし、原告の息子は、自分自身の世帯の

創設という願望それ自体を、彼の居住関係に関して独立するという試みを行うつもりであるというように相対化し、いずれにせよ、その母親の住居から退去しなければならない必要性は存在しないことを認めたのである。⁽⁸⁾

さらに、地方裁判所は、「このような事情のもとで、控訴審においてはじめて被告らの側から主張されたところの本件解約告知に対する異議についての理由に、特別な重要さが帰属するのが当然である。というのは、BGB五五六a条一項にしたがつて、賃借人は、当該使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了が、賃借人またはその家族にとつて、賃借人の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味するときには、当該使用賃貸借関係の解約告知に異議を述べ、賃借人に対して、当該使用賃貸借関係の継続を請求することができるからである。これらの要件は、本件において、認められていた⁽⁹⁾」と判断した。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、次のように論じたのである。

「……被告・一が、特に重大な程度において、パーキンソン病、および、それと同時に現れる抑鬱症に苦しんでいたことは、提出された医師の診断書にしたがつて、不確かではありえなかったし、原告によつても疑われなかった。被告・一が、意思表示されたところの本件解約告知を顧慮して、すでに自殺未遂を行ったことは、議論の余地もなかった。その結果、原告の見解に反して、明渡しの判決が下される場合に、対応した誤った反応が考慮に入れられなければならない。一九八九年七月一八日付の神経専門医の診断書を参照)。さらに、一九八九年九月二九日付の医学大学の態度表明を考慮して、被告らに明渡しの判決が下される場合に、被告・一における病状の加速された悪化が考慮に入れられなければならないことがつげ加わった。本件事案の特別な事情は、本件において、本件使用賃貸借関係の契約にしたがつて終了を、必要不可欠な住居の交

替と結びつけられた苛酷さをはるかに超え、原告の正当な利益を評価してもはや正当化されないように思われるところの全く特別な苛酷さであると思わせるところの理由が受け入れられなければならないことに行き着いたのである。というのは、すでに説明されたように、原告の息子の主張された居住の必要は、被告らの生活の中心点の破壊がそれに関連して正当化されることのできたように差し迫っているようには思われなかったからである。

この苛酷さについての理由がいつなくなるのかという点は見取られこともできなかったことを考えて・・・本件使用賃貸借関係は期間の定めなく継続されることが確認されなければならないのである⁽⁸⁾。

地方裁判所は、右のように、①被告（賃借人）・一は、特に重大な程度において、パーキンソン病、および、それと同時に現れる抑鬱症に苦しんでいたこと、②被告・一は、意思表示されたところの本件解約告知を顧慮して、すでに自殺未遂を行ったのであり、その結果、明渡し判決が下される場合に、対応した誤った反応が考慮に入れられなければならないこと、③被告らに明渡し判決が下される場合に、被告・一における病状の加速された悪化が考慮に入れられなければならないこと、これに対して、④原告（賃貸人）の息子の主張された居住の必要は、被告らの生活の中心点の破壊がそれに関連して正当化されることができたように差し迫っているようには思われなかったことを重要視して、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

第七に、ボン地方裁判所一九九〇年二月一日判決をみておきたい。

【60】ボン地方裁判所一九九〇年二月一日判決⁽⁸⁰⁾

〔事案の概要と経緯〕

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであった。

原告（賃貸人）らは、一九八八年一月二日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告は、被告の高齢、健全でない健康状態、周辺の地域への定着を理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「主張されたところの・・・明渡しと返還の請求権は、原告らに当然帰属すべきものではなかった。原告らは、確かに、一九八八年一月二日付の書面をもって、B G B 五六四b条二項二号にしたがった自己必要を理由として、本件使用賃貸借関係を有効に解約告知した。しかし、被告は、B G B 五五六a条一項、三項三文にしたがって、期間の定めなく本件使用賃貸借関係の継続を請求することができたのである。

原告らは、本件使用賃貸借関係の終了についての正当な利益を有した。原告らの家族の大きさ、子供らの年齢、および、現在自由になる住居を顧慮して、主張された自己必要は、疑念を抱く余地がなかった。しかし、本件住居の明渡しは、被告にとって、B G B 五五六a条一項一文の意味における苛酷さを意味した。その結果、被告は、原告らの正当な利益を評価しても、正当なことに、本件解約告知に異議を述べ、B G B 五五六a条の社会的条項を引き合いに出したのである⁽⁸¹⁾、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、原告（賃貸人）らの利益と被告（賃借人）の利益とのあいだの比較衡量において、

賃借人にとつての「苛酷さ」を肯定したことについて、次のように論じたのである。

「本件の苛酷さは、八九歳という被告の高齢が、第三者による集中的な世話を必要とするところの健全でない健康状態と重なり合うことについて見て取られなければならない。さらに、周辺の地域への被告の特別な定着に行き着いたところの五〇年を超える長い使用賃貸借期間が、つけ加わつた。被告の願望に反して周辺の地域から被告を引き離すことは、被告の年齢および被告の健康を顧慮して、被告の健康状態のおおこれ以上の重大な悪化を結果としてもなうであろう。このことは、鑑定人の説得力のある書面による説明と口頭の説明にもとづいて、当部の確信のために、確かであつた。特に、鑑定人としての意見表明から、現在の本件住居への被告の定着は、新たな賃借物またはそのほかの滞在地に順応することの妨げになつているのであり、その理由から、『強制的な』転居の場合には、被告の高齢を顧慮して修正されることができないところの本質的な健康の悪化という危険をはらんでゐることが判明した。その理由から、本件使用賃貸借関係の終了は、被告にとつて、本件住居の明渡しについての原告らの正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味した。両方の側の利益の比較衡量において、原告らは、本件建物の所有権を、被告がすでに八〇歳を超えていたときに取得したことが、考慮に入れられなければならない。そのことから、原告らは、すでに、当時の時点において、家族の増加の結果としてより大きな空間の必要が生じる場合にとつての困難さを考慮に入れなければならない。最年長の息子の健康状態を顧慮して、原告らにとつて、その住居の拡張が避けられないならば、被告の側における特別な関係を顧慮して、原告らに一時的な解決—たとえば、より広い住居の賃借と自分自身の住居の賃貸によつて、または、自分自身の本件建物の拡張によつて—を指示することが、被告に住居の交替を課することよりも、むしろ、要求できるように思われるのである。

被告は、精神的かつ身体的に、被告の残りの人生のために損害なしに住居の交替と周辺の地域の交替に適應することを妨げられているのであるから、つまり、B G B 五五六 a 条一項の意味における苛酷さを理由づける事情は一時的な性質のものではないのであるから、当部は・・・B G B 五五六 a 条三項にしたがつて、本件使用貸賃借関係が期間の定めなく継続されることを定めるのである。」⁽³⁸⁾

地方裁判所は、右のように、①本件の「苛酷さ」は、八九歳という被告（賃借人）の高齢が、第三者による集中的な世話を必要とするところの健全でない健康状態と重なり合うことについて見て取られなければならないこと、②被告の願望に反して周辺の地域から被告を引き離すことは、被告の年齢および被告の健康を顧慮して、被告の健康状態のおおこれ以上の重大な悪化を結果としてもなうこと、③現在の本件住居への被告の定着は、新たな賃借物またはそのほかの滞在地に順応することの妨げになっているのであり、その理由から、強制的な転居の場合には、被告の高齢を顧慮して修正されることができないところの本質的な健康の悪化という危険をはらんでいること、これに対して、④原告（賃借人）らは、本件建物の所有権を、被告がすでに八〇歳を超えていたときに取得した。そのことから、原告らは、すでに、当時の時点において、家族の増加の結果としてより大きな空間の必要が生じる場合にとつての困難さを考慮に入れなければならないことなかつたことを重要視して、賃借人にとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

第八に、ベルリン地方裁判所一九九一年一〇月三二日判決をみておきたい。

〔61〕ベルリン地方裁判所一九九一年一月三二日判決⁽⁸⁶⁾

〔事案の概要と経緯〕

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであった。

原告（賃貸人）は、その妻のための「自己必要」を理由として、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、被告の進捗した年齢、身体・健康の侵害、周辺の地域への定着を理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

区裁判所は原告の本件明渡しの訴えを認容したため、被告らは、地方裁判所に控訴したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「原告は・・・本件住居の返還に対する請求権を有しなかった。しかし、原告の自己必要を理由とする本件解約告知は権限のあるものであったという点において、区裁判所に従われなければならない。主張されたところの利用の願望は、原告の妻のためにまた別の部屋を必要とするところの原告の正当な自己必要についての利益であり、BGB五六四b条二項二号にしたがって、筋の通り、あとづけることができるものであり、理由づけられていた。

しかし、被告らは、BGB五五六a条にしたがって、本件使用賃貸借関係の継続を請求することができたのである⁽⁸⁷⁾、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、原告（賃貸人）の利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、被告の進捗した年齢、身体・健康の侵害、周辺の地域への定着を理由として、賃借人らにとっての「苛酷さ」を肯

定したこと、さらに、一般に、賃借人の高齡に、周辺の地域への定着や病氣等のこれ以外の事情がつけ加わる場合に、賃借人にとつての「苛酷さ」が認められることについて、次のように論じたのである。

「被告の進捗した年齡、戦争による廢疾、そのことと結びつけられた病氣、および、周辺の地域への定着は、本件使用賃貸借關係の終了を、被告にとつて、特別な苛酷さであるように思わせた。すでに、賃借人の高齡は、説得力をもつて、社会的条項の適用に行き着くという一連の裁判例が存在した。(しかし、)これらの(裁判例の)見解は、文献において受け入れられなかった。文献においては、比較的全員一致して、もつばら高齡だけがなお必然的に苛酷さについての事案を理由づけることはないという見解が支配的である。高齡の人に対してもまた、その人がなお壮健であるときには、代替住居を探し求めることが要求されなければならないのである。……」

支配的な裁判例は、次のような類似の立場を支持した。すなわち、進捗した年齡に、これ以外の事情、特に、当該地域における定着がつけ加わる場合に、通常、賃借人にとつての苛酷さについての事案が存在するということになる。このことは、たとえば、(賃借人の)病氣においても同様である。……

当部の見解にしたがつて、賃借人の高齡は、すでに、ある程度のやり方において、新たな住居の探索、および、場合によっては起り得る転居が、賃借人にとつて、要求できない負担を形成しうることをさし示した。本件においては、七六歳であつた被告のほかの侵害との関連において、苛酷さについての事案が認められていたのである。^(註)

地方裁判所は、さらに、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したことについて、次のように敷衍したのである。

「被告は、第二審において、反論の余地なく、七五歳であり、一九七三年以来、その妻とともに、本件住居に居住している

ことを申し立てた。被告は、その前に、三八年間、（およそ二キロメートル隔たった）ツェレンドルフの市役所において働いたが、被告がまた育つたところの当該地域に確固として定着している、と感じた。被告は、戦傷による身体障害者であり、すでに、本件住居への入居のときに、退職して年金を受け取っていた。被告は、そこで被告の晩年を過ごすために、目的に合致して本件住居を選び出したのである。

原告は、さらに続けて、被告の妻の家族がすでにこのまえの世紀からツェレンドルフに居住していることを否認しなかった。そのうえ、議論の余地もなく、被告の娘が本件住居の近くに居住していた。このことは、確かに望まなければならないわけではないが、しかし、進捗する年齢とともに被告によりしばしば生じる世話の必要性を顧慮しても、意義があった。議論の余地もなく、被告の娘は、必要とあれば、必要な世話を被告に当然与える心構えがあった。しかし、手取りで二二〇〇ドイツマルクをもつて相対的に乏しい月あたりの被告らの家族収入は、対応して高い賃料水準をとまなう優遇された居住状況にかかわる問題であるところのかなり近い周辺の地域において、被告らにとつて支払うことのできる住居を見出すことが被告らにうまくゆくことができたことを、かなりありそうにないように思わせたのである。

最終的に、被告の争われていない脳性の血行不全は、転居することが被告にとつて原告の正当な利益を考慮に入れても要求できない苛酷さを形成することに關して、根本的な論拠を提供した。脳性の血行不全に苦しんでいるところの患者は、規則的に、その感知能力と受容能力において、侵害されている。この病氣の影響は、経験上、その患者がそのいつもながらの環境から引き離される場合に、特に不都合に表面化する。というのは、その患者は、その病氣にもとづいて、もう一度新たに対応し、勝手がわかることについて、全く相当な困難さを、そのうえさらに部分的に克服しがたい困難さを有するからである。

このような被告の利益は、原告の利益に対して、優位にあった。原告は、本件建物に所在する住居をその妻のために整えることができるという議論の余地もなく存在した選択的な可能性によって、被告らが、住居の交替、および、新たな住居の探索と結びつけられた不愉快なことによって侵害されるよりも、よりわずかに、かつ、むしろ要求できるやり方において侵害されるのである。これらの事情が、近いうちに、本件使用賃貸借関係の終了が被告に要求されることができるだけまで変化しうることは見て取られることができなかつたのであるから、本件使用賃貸借関係の継続は、期間の定めなく、命じられなければならなかつたのである」。

地方裁判所は、右のように、①被告（賃借人）は、被告がまた育つたところの当該地域に確固として定着している、と感じたこと、②被告は、戦傷による身体障害者であり、すでに、本件住居への入居のときに、退職して年金を受け取っていたこと、③被告の争われていない脳性の血行不全は、転居することが被告にとって原告（賃貸人）の正当な利益を考慮に入れても要求できない「苛酷さ」を形成することに関して、根本的な論拠を提供したこと、④脳性の血行不全に苦しんでいるところの患者は、そのいづれもながらの環境から引き離される場合に、その病気にもとづいて、もう一度新たに対応し、勝手がわかることについて、全く相当な困難さを、そのうえさらに部分的に克服しがたい困難さを有すること、これに対して、⑤原告は、本件建物に所在する住居をその妻のために整えることができるという議論の余地もなく存在した選択的な可能性によって、被告らが、住居の交替、および、新たな住居の探索と結びつけられた不愉快なことによって侵害されるよりも、よりわずかに、かつ、むしろ要求できるやり方において侵害されることを重要視して、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

第九に、アウリツヒ地方裁判所一九九一年一月二九日判決をみておきたい。

【62】アウリツヒ地方裁判所一九九一年一月二九日判決⁽⁸⁾

〔事案の概要と経緯〕

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであった。

原告（賃貸人）は、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、被告・一の精神的な病気を理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「被告らによって賃借された本件住居についての原告によって意思表示された本件解約告知は、確かに、原則として、B G B五六四b条二項二号にしたがって、自己必要のために正当化されていた。∴それにもかかわらず、原告は、被告らに対して∴∴本件住居の返還を請求することができなかった。というのは、被告らは、成果豊かに、B G B五五六a条の苛酷さについての条項に依拠することができたからである。

被告らは、本件解約告知に異議を述べ、期間の定めなく本件使用賃貸借関係の継続を請求した。∴∴∴本件使用賃貸借関係の終了は、被告・一にとって、原告の正当な自己必要を考慮に入れても正当化されることができない苛酷さを理由づけたのである⁽⁹⁾、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、原告（賃貸人）の利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、

賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したことに對して、次のように論じたのである。

「このことは、鑑定人・K博士の書面による鑑定書、および、彼の口頭の説明から、明確に判明した。それにしたがって、被告・一は、すでに、何年も前から、数年の間隔において繰り返し病状悪化が生じたところの抑鬱に苦しんでいたことから出發せられなければならない。被告・一の病氣は、鑑定人の説明にしたがつて、社会的な環境をせばめることに行き着いたところの内因性の抑鬱であると格付けされなければならない。このことは、新たな状況に適應し、接觸を始める可能性が限定されていたことに行き着いた。もつぱら、自己の環境を去らなければならないという見通しだけが、不安、睡眠障害、抑鬱性の不機嫌さ、および、自殺の危険のような、この病氣に特徴的な總体的症状の明確な先鋭化に行き着いたのである。その場合に、急性の危険にかかわる問題ではなく、むしろ、内因性の抑鬱と関連する典型的な危険にかかわる問題であつた。．．．右に述べたことから、転居することの健康上の危険は、本質的な悪化が考慮に入れられなければならないほど重大であることが出てくるのである。それとともに、本質的に非実質的な性質であつたところの原告の利益は、後退しなければならなかつたのである」⁽⁹⁾

地方裁判所は、右のように、①被告（賃借人）・一は、すでに、何年も前から、数年の間隔において繰り返し病状悪化が生じたところの抑鬱に苦しんでいたこと、②被告・一の病氣は、社会的な環境をせばめることに行き着いたところの内因性の抑鬱であり、もつぱら、自己の環境を去らなければならないという見通しだけが、不安、睡眠障害、抑鬱性の不機嫌さ、および、自殺の危険のような、この病氣に特徴的な總体的症状の明確な先鋭化に行き着いたこと、したがって、③被告・一においては、転居することの健康上の危険は、本質的な悪化が考慮に入れられなければならないほど重大であること、これに對して、④原

告（賃貸人）の利益は、本質的に非実質的な性質であったことを重要視して、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

ただし、地方裁判所は、本件使用賃貸借関係は、期間の定めなく継続されるのではなく、一定の時点まで期限づけられて継続されなければならなかったことについて、次のように論じたのである。

「そのことから、本件使用賃貸借関係は、継続されなければならなかった。しかし、被告らがそのことを心に思い描いたように、期間の定めなく継続されることは、考慮に値しなかった。……

本件使用賃貸借関係は、一九九二年一月三〇日まで期限づけられて継続されなければならなかった。たとえ現在本件解約告知が断固とした処置を取ることができなかったとしても、このことは、この病気の状態のために、被告らが、期間の定めなく、賃借された原告の本件住居にとどまることができざることを意味しなかった。というのは、鑑定人・K博士の説明にしたがつて、一定の時点における『転居』という一定の目標に向けられた治療は、全く成功の見込まれるものであるからであった。……本件住居を真摯に必要とするという原告の利益において、当部は、本件使用賃貸借関係の終了の具体的な日付を、一九九二年一月三〇日に定めたのである¹⁰⁾」。

第一〇に、シュトゥットガルト地方裁判所一九九二年六月一〇日判決をみておきたい。

【63】シュトゥットガルト地方裁判所一九九二年六月一〇日判決¹⁰⁾

〔事案の概要と経緯〕

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであった。

原告（賃貸人）らは、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。というのは、原告らは、現在、彼らの二人の子供らとともに（やがて三人目の子供が待ち望まれていた）、きわめて狭められて、およそ七〇平方メートルの平面の三つの部屋から構成されていた屋階の住居に居住していたからである。これに対して、被告は、特に、重大な内因性の抑鬱症等の病気を理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

区裁判所は、原告らの本件明渡しへの訴えを棄却した。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「区裁判所は、正当なことに、本件訴えを棄却した。・・・

確かに、原告らは、BGB五六四b条二項二号にしたがって、法的に有効に、自己必要を理由として、当事者の本件使用賃貸借関係を解約告知したことから出発されなければならない。というのは、彼らの子供らとともに原告らによって取得された本件建物に入居するという原告らの願望は、筋の通り、あとづけることができるものであったからである。

それにもかかわらず・・・被告に対する、二つの部屋から構成されていた本件住居の明渡しと返還に対する請求権は、原告らに当然帰属すべきものではなかった。というのは、BGB五六a条三項にしたがって、判決によって、期間の定めのない本件使用賃貸借関係の継続が定められなければならない^(地)からである」と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、原告（賃貸人）らの利益と被告（賃借人）の利益とのあいだの比較衡量において、

賃借人にとつての「苛酷さ」を肯定したことについて、次のように論じたのである。

「被告は、議論の余地もなく、規定どおりに、一九九一年六月二四日付の書面にしたがって、原告らの本件解約告知に異議を述べ、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。この請求は、BGB五五六a条一項にしたがつて、正当化されてもいた。というのは、一九九一年八月三一日付の本件使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了は、被告にとつて、正当でない苛酷さを意味したからである。

その際、行われなければならない利益の比較衡量において、今日八三歳の被告にとつて有利な結果になるように、被告は、一九七二年以来、本件住居に居住し、このことに依拠した定着のために、ほかの住居に転居することが、被告にとつて、大きな苛酷さを意味し、特に、被告は、ここで、議論の余地もなく、少なくとも、時々、被告を助け、被告を世話するところの隣人の援助を見出したことが、考慮に入れられなければならないかつた。

さらに、被告にとつて有利な結果になるように考慮に入れられなければならないところのこれ以外の苛酷さについての理由として、場合によつてはあり得る転居が、被告の健康状態にとつて、真摯な、もはや要求できない危険を必然的にもなうことがつけ加わつた。このことは、特に、区裁判所によつて求められたところの、一九九一年九月九日付の専門的知識をもつた神経医学および精神医学の医師である証人・S博士の書面による証言から判明した。それにしたがつて、被告は、このところまたくり返し新たに現れた抑鬱性の段階をともなう重大な内因性の抑鬱症のために、一九七三年以来そこで規則的な外来診療の状態にあつた。その理由から、被告は、そのいづれもながらの環境から引き出されることを、精神的な観点において、自力でやつてのけることができなかつたのである。

被告は、また、一九九一年九月三〇日付の整形外科医・V博士の書面による証言にもとづいて、器官的に、背骨の負荷能力の障害に苦しんでいた。損耗に条件づけられた関節の変化のために、持ち上げたり、持ち運んだりするときに、そのうえさらに、比較的軽い家事のときに、同じく、より長く歩き、立つときに、そのことから結果として生じる機能の低下をともなうたのである。

原告らの側においては、原告らが、現在、彼らの二人の子供らとともに（九月には、三人目の子供が待ち望まれていた）、きわめて狭められて、およそ七〇平方メートルの平面の三つの部屋から構成されていた屋階の住居に居住していたことが、考慮に入れられなければならなかった。それにもかかわらず、本件使用賃貸借関係の継続についての被告の利益は、社会福祉的な理由から、本件住居が自由になることについての賃貸人らの利益より明確に優位を占めていたのである^(註)。

地方裁判所は、右のように、①被告（賃借人）は、一九七二年以来、本件住居に居住し、このことに依拠した定着のために、ほかの住居に転居することが、被告にとって、大きな「苛酷さ」を意味し、特に、被告は、ここで、少なくとも、時々、被告を助け、被告を世話するところの隣人の援助を見出したことが、考慮に入れられなければならなかったこと、②これ以外の「苛酷さ」についての理由として、場合によってはあり得る転居が、被告の健康状態にとって、真摯な、もはや要求できない危険を必然的にもなうことがつけ加わったこと、③被告は、このところまたくり返し新たに現れた抑鬱性の段階をともなう重大な内因性の抑鬱症のために、一九七三年以来、神経医学および精神医学の医師であるS博士のもとで規則的な外来診療の状態にあったのであり、その理由から、被告は、そのいつもながらの環境から引き出されることを、精神的な観点において、自力でやってのけることができなかつたこと、④被告は、また、器官的に、背骨の負荷能力の障害に苦しんでいたのであり、損耗

に条件づけられた閑節の変化のために、そのことから結果として生じる機能の低下をともなったことを重要視して、賃借人にとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

第一一に、フリートベルク（ヘッセン）区裁判所一九九三年九月二九日判決をみておきたい。

【64】フリートベルク（ヘッセン）区裁判所一九九三年九月二九日判決⁽⁶⁴⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告は、本件建物（二世帯用住宅）の賃借人であった。原告自身は、その家族とともに、本件建物の上階に居住し、その一階に所在する本件住居は、被告らに転貸されていた。

原告（転貸人）は、一九九三年三月二六日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、一九九三年六月三〇日付で、被告（転借人）らとの本件使用賃貸借関係（転貸借関係）を解約告知した。

原告は、次のように主張した。すなわち、原告の娘は、その間に、赤ん坊を授かった。原告の娘とその赤ん坊は、原告およびその娘の妹と一緒に、四つの部屋、台所、および、浴室から構成されていた原告の住居に居住していた。原告は、さらに、原告の娘が、その子供の父親と共同して世帯を構え、婚姻関係に入るつもりであり、このために、自分自身の住居を必要とすることをもって、その「自己必要」を理由づけた。若い人々は、経済的に、まだ十分に自立してはいないのであり、むしろ、両親の援助を必要とするのであるから、原告の娘らが被告らの本件住居に入居できることについて、「正当な利益」が存在した

のである。

これに対して、被告らは、原告の「自己必要」についての理由は存在しないし、B G B旧五五六a条の社会的条項が本件使用賃貸関係の終了の妨げになっている、と考えた。というのは、被告一は、心筋梗塞、および、四つのバイパス手術後に、病院における憂慮すべき状態にあったからである。被告一の入院治療がいつ終了するかという点は、予測可能ではなかった。その理由から、被告らは、現在本件住居を明け渡すことは、被告らにとって、全く要求できない、と考えたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件においては、B G B五五六b条二項二号の意味における自己必要を申し立てるための筋の通り、あとづけることができる理由にかかわる問題であった。しかし、本件事案において、B G B五五六a条の社会的条項が、本件使用賃貸関係の終了の妨げになっていた。被告らは、本件解約告知に異議を述べた。本件使用賃貸関係の終了は、被告らにとって、原告の正当な利益を考慮に入れても、正当化されることができない苛酷さを意味したのである」⁽⁸⁾と判断した。その判決理由において、区裁判所は、原告（転貸人）の利益と被告（転借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、転借人・賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したことについて、次のように論じたのである。

「……この点では、被告一が、心筋梗塞になつてから、バイパス手術を受けなければならなかつたし、現在、依然として、病院における入院治療の状態にあつたことは、当事者間で議論の余地もなかつた。一九九三年八月一六日付の治療する主治医の診断書によつて、被告一は、一九九三年一月に、冠状血管の心臓病の枠組みにおいて、重大な後ろの壁の梗塞（Hinterwandinfarkt）をこうむつたことが証明された。……被告一は、彼の医師の証明書にしたがつて、仕事のできない

状態であり、目下のところ、依然として、病院で治療中であった。それとともに、被告・一が重い病気になっていたことは確かであった。性急な住居探しと転居は、治癒の経過を妨げうる。被告・一が病床にある限り、被告・一は、その他の点では、住居を探すとき、および、転居において、彼の妻、すなわち、被告・二を援助することはできなかった。反対に、被告・二は、住居を探すこと、および、転居に携わっているときに・・・彼女の夫の世話をし、夫を援助することはできなかった。当裁判所の見解にしたがって、原告、および、原告の娘の利益は、さしあたり、被告らの存在にかかわる利益の背後に退いていなければならない。ほかの住居を探し、または、ほかの住居に転居することは、被告らにとつて、原告の正当な利益を考慮に入れても、このような状況において、要求することができなかったのである。

当裁判所は・・・本件使用賃貸借関係が継続されることを述べなければならなかった。現時点において、被告・一の状態が、本件住居の明渡しと返還が被告らに要求されることができるように変化するのかどうか、および、いつ変化するのかという点は、明らかではなかった。その理由から、本件使用賃貸借関係は期間の定めなく継続されなければならないことが述べられなければならないのである。⁽⁶⁾

区裁判所は、右のように、①被告（転借人）・・・一は、心筋梗塞になつてから、バイパス手術を受けなければならなかったし、現在、依然として、病院における入院治療の状態にあり、仕事のできない状態であつたこと、②被告・一が重い病気になつていたことは確かであり、性急な住居探しと転居は、治癒の経過を妨げうること、③ほかの住居を探し、または、ほかの住居に転居することは、被告らにとつて、原告（転賃人）の正当な利益を考慮に入れても、このような状況において、要求することができなかったことを重要視して、転借人・賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

第一二二に、ウツパータール地方裁判所一九九五年八月三〇日判決をみておきたい。

【65】ウツパータール地方裁判所一九九五年八月三〇日判決⁽⁶⁵⁾

「事案の概要と経緯」

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであった。

原告（賃貸人）らは、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、特に、被告・妻が社会福祉事業対象者であり、継続的かつ包括的な世話を必要としたことを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

「判決理由」

地方裁判所は、結論として、「……原告らの本件控訴は、成果がなかった。……被告らに対する明渡請求のための要件は、満たされていないかった。

確かに、原告らの本件解約告知の意思表示それ自体は、理由づけられていた。というのは、原告らの本件解約告知の意思表示においては、その自己必要が筋道立てて説明されていた……からである。

しかし、BGB五五六a条の社会的条項が、両方の本件解約告知の妨げになっていたのである⁽⁶⁶⁾、と判断した。その判決理由において、地方裁判所は、原告（賃貸人）らの利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、

賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したことについて、次のように論じたのである。

「……すでに区裁判所によつて求められた鑑定書から、転居することは、被告らにとつて、期間の定めなく要求されることができなかつたし、要求できない苛酷さを意味したことが、説得力をもつて判明した。その間に、被告・妻の健康状態は……なお明白に悪化した。原告らも、被告・妻が、一九九五年四月九日以来、『家庭での看護』によつて世話されていたことを否認しなかつた。一九九五年八月九日付の『家庭での看護・D』の対応する証明書において、次のことが詳しく述べられていた。すなわち、被告・妻は、社会福祉事業対象者であり、継続的かつ包括的な世話を必要としたこと、被告・妻は、体の手入れをすること、服を着たり脱いだりすること、食事をするような毎日生じる仕事を自分自身で行う状態にはなかつたし、失調症（inkontinent）でもあつたことである。この証明書から、さらに続けて、被告・妻は、毎日三回世話のサービスによつて訪問されていることが判明したのであり、このことは、裁判所に周知のように、きわめて高い世話の必要性の程度をうかがわせた。当裁判所は、被告・妻にかかわるこれらのことから、ならびに、両方の被告らの高齢、および、被告・夫の争われていない健全でない健康状態にかんがみて、本件住居の明渡しは、両方の被告らにとつて、BGB五五六a条の意味における苛酷さを意味したことを確認するために、専門的知識をもつた援助を必要としなかつたのである。

本件使用賃貸借関係の終了についての原告らの正当な利益は、決定的に、社会的条項の適用の妨げになつていなかった。そのときに、当事者のどちらがより健全でない健康状態を示したのかという点は、未決定のままでありうる。原告らは、自分自身でそこに居住するために、本件住居を必要としなかつた。庭仕事等々が、本件建物とともに居住するところの人々によつて引き受けられるという原告らの利益は、きわめて大きくはなかつた。というのは、これらの仕事のために、現在とも同じよ

うに、ほかの人々が動員されるからである。

場合によつては、被告・妻の健康状態がいつ改善されるのかという点は認識できなかったのであるから、期間の定めのない本件使用賃貸借関係の継続が述べられなければならないのであつたのである。^(註)

地方裁判所は、右のように、①被告(賃貸人)・妻は、社会福祉事業対象者であり、継続的かつ包括的な世話を必要としたのであり、毎日生じる仕事を自分自身で行う状態にはなかつたし、失調症でもあつたこと、②被告・妻は、毎日三回世話のサービスによつて訪問されているのであり、このことは、きわめて高い世話の必要性の程度をうかがわせたこと、これに対して、③原告(賃貸人)らは、自分自身でそこに居住するために、本件住居を必要としなかつたことを重要視して、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

第一三に、ベルリン上級地方裁判所二〇〇四年五月六日判決をみておきたい。

【66】ベルリン上級地方裁判所二〇〇四年五月六日判決^(註)

〔事案の概要と経緯〕

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであつた。

原告(賃貸人)は、二〇〇三年四月二日付の書面をもつて、「自己必要」を理由として、被告(賃借人)らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、被告・二が、八〇歳で、ほとんど盲目であり、そのことから、新たな環

境において勝手がわかることが可能ではないことを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

【判決理由】

上級地方裁判所は、結論として、「原告は二〇〇三年四月二日付の書面をもって本件使用賃貸借関係を有効に解約告知したという点において、区裁判所にしたがわれなければならなかった。B G B 五七三二条二項二号の意味における自己必要が存在した。．．．しかし、被告・一は、賃借人として、B G B 五七四一条一文にしたがつて、本件解約告知に異議を述べる権限があった。被告・一は、本件使用賃貸借関係の継続を請求することができた。というのは、本件使用賃貸借関係の終了は、被告・一とともに本件住居において生活するところの夫である被告・二にとって、賃貸人の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したからである」、と判断した。

その判決理由において、上級地方裁判所は、原告（賃貸人）の利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したことについて、次のように論じたのである。

「被告・二が八〇歳であること、および、本件使用賃貸借関係がすでに三〇年を超えて以来現在までずっと存続していることという事情は、もっぱらそれだけで．．．特別な苛酷さを理由づけることができたところの理由を意味しなかった。特に、被告・二がどれほど長い間本件住居に居住しているのかという点は、周知ではなかった。しかし、本件において、被告・二の高齢は、重大な身体上の侵害と重なり合った。証人・L博士は、二〇〇三年八月二六日の期日における尋問において、被告・二は、右目では、実際には、もはや何も見えないことを証言した。右目は、盲目であった。被告・二は、左目は、黄斑変性症（Makuladegeneration）であり、二五分の一の視力だけをもっていた。このことは、被告・二が、およそ一メートルの距離に

において、板の上の大きな文字を言い当てることだけでは、正しく読むことはできないことを意味した。被告・二は、その家具設備を熟知しているところの彼に、周知の空間において、なお、勝手がわかることができた。被告・二は、たとえば、どこに窓があるのかがわかっていたし、そのことを光が差し込むことにもとづいて認識もできた。被告・二は、現在の周辺の地域における彼の認識にもとづいて、階段室において、および、本件建物がそれに接して存在するところの道路側において、次の横断する通りまで、本件建物の壁に沿って手探りで、独力で自分自身を方向づけることができたが、このことは、新たな環境において可能ではなかった。しかし、被告・二にとつて、彼に周知の周辺の地域において、通りを横切り、通りの名前を読み、または、交通信号灯を認識することは、可能ではなかった。その理由から、被告・二は、原則として、付添人に頼らざるを得なかつた。被告・二の高齢および健康状態にもとづいて、被告・二においては、思考の過程および受入れの過程において、ある程度の遅れが存在した。……

区裁判所の判決における論述にしたがつて、判決を下した裁判官は、当該証言の正しさ、完全さ、および、誠実さについて、どんな疑念も持たなかつた。当部は、この信頼するに足る判断を疑う動機を持たなかつた。しかし、証人・L博士の証言を基礎として用いる場合に、区裁判所の判決における論述に反して、転居することは、被告・二の生活状態を、B.G.B.五七四条の意味における社会的な苛酷さが存在するほど重大に悪化させるであろうことから出発されなければならなかつた。被告・二は、目下のところ、現在の周辺の地域についての彼の認識にもとづいて、なお、他人の援助なしに、階段室において、および、本件建物がそれに接して存在するところの道路側において、次の横断する通りまで、本件建物の壁に沿って手探りで、自分自身を方向づける状態にあつた。(しかし、)このことは、新たな環境において、被告・二にとつて可能ではないであろう。その結

果、被告・二の諸関係に関して自分で決めることの大部分が、被告・二から取りあげられるであろう。そのことを超えて、新たな住居がかつての住居と同じように作られていようと、転居によって、新たな住居において勝手がわかることが、被告・二に要求されるであろう。その場合に、被告・二においては、彼の高齢と健康状態にもとづいて、新たな住居において勝手がわかることを困難にするところの思考の過程および受入れの過程における程度の遅れが存在することが、考慮に入れられなければならない。この新たな住居を知るに至ることは、区裁判所が述べたように、『ある程度負担をかける』と評価されうるだけではなかった。新たな住居において勝手がわかることは、被告・二にとつて、病氣と結びついた彼の高齢にもとづいて、本件住居を取り戻すことについての原告の利益を凌駕するところの重要な苛酷さについての理由から出発されなければならないほど、高いエネルギーを必要とする行為 (Kaufakt) を要求するであろう。その場合に、原告は、被告らの本件住居に、一年中ではなく、むしろ、およそ半年だけ居住しようとして意図したこと、および、原告は、彼の居住地をベルリンに戻すという決心をする前に、二ヶ月だけ、本件住居に加えて全く同じ様式の住居をさらに続けて賃貸したこともまた、考慮に入れられないままであつてはならなかった。このような背景のもとで、被告・一の存続についての利益は、原告の取戻しについての利益を明白に凌駕することから出発されなければならないのである。¹⁰⁾

上級地方裁判所は、右のように、①被告（賃借人）・二の高齢は、重大な身体上の侵害と重なり合つたこと、すなわち、②被告・二は、右目は盲目であつたし、左目は二五分の一の視力だけをもつていたこと、したがつて、③被告・二は、その家具設備を熟知しているところの彼に周知の空間において、なお、勝手がわかることができたし、現在の周辺の地域における彼の認識にもとづいて、階段室において、および、本件建物がそれに接して存在するところの道路側において、次の横断する通り

まで、本件建物の壁に沿って手探りで、独力で自分自身を方向づけることができたが、しかし、このことは、新たな環境において可能ではなかったこと、④被告・二は、原則として、付添人に頼らざるを得なかったこと、⑤転居することは、被告・二の生活状態を、B G B五七四条の意味における社会的な「苛酷さ」が存在するほど重大に悪化させるであろうことから出発されなければならなかったこと、⑥新たな住居において勝手がわかることは、被告・二にとって、病氣と結びついた彼の高齢にもとづいて、本件住居を取り戻すことについての原告（賃貸人）の利益を凌駕するところの重要な「苛酷さ」についての理由から出発されなければならないほど、高いエネルギーを必要とする行為を要求すること、これに対して、⑦原告は、被告らの本件住居に、一年中ではなく、むしろ、およそ半年だけ居住しようとして意図したこと、および、原告は、彼の居住地をベルリンに戻すという決心をする前に、二ヶ月だけ、本件住居に加えて全く同じ様式の住居をさらに続けて賃貸したことを重要視して、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

第一四に、アーヘン地方裁判所二〇〇五年九月二八日判決をみておきたい。

【67】アーヘン地方裁判所二〇〇五年九月二八日判決⁽⁴⁵⁾

「事案の概要と経緯」

被告・一は、一九九八年九月一六日付の本件使用賃貸借契約をもって、期間の定めなく、原告（賃貸人）の本件建物（二世帯用住宅）を賃借した。被告・一は、彼女の息子ら、被告・二、および、重度の障害があるところの息子・Sとともに、本件

建物に居住していた。原告は、二〇〇三年七月三日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、二〇〇四年三月三十一日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。被告・一は、二〇〇四年一月二日付の書面をもって、本件解約告知に異議を述べた。

原告は、次のように主張した。すなわち、原告の夫は、両方のひざと左足の関節症にもとづいて、苦痛のない歩行、特に、階段をのぼることは、不可能であった。したがって、原告の現在の住居ではなく、一階に居住することが必要であった。さらに、原告の息子・Mは、被告らによって居住された本件建物と一緒に入居するつもりであった。息子・Mは、視力障害にもとづいて、四〇パーセントの障害があったのである。

これに対して、被告・一は、原告の「自己必要」についての理由を否認したほか、次のように申し立てた。すなわち、転居することは、被告・一にとって要求されることができなかった。被告・一の息子・Sは、精神的にも、身体的にも、障害があった。息子・Sは、初期の子供の自閉症に苦しんでいた。被告・一および障害のある息子のために適当な住居を見出すことは、きわめて困難であった。すでに本件建物の賃借時に、被告・一は、そうするつもりである限り、本件建物に居住し続けることができることが、原告によって確認されていた。住居の交替は、息子・Sにとって、彼の発育の衰退と後退に行き着くだろう。すなわち、息子・Sについて、自分自身を傷つける行動、および、食事の拒絶が、考慮に入れられなければならないのである。

区裁判所は、次のような理由にもとづいて、本件明渡しを棄却した。

まず、「自己必要」を理由とする本件解約告知は、BGB五七三一条一項および二項二号にしたがつて有効であった。

本件解約告知は、特に、原告の夫の病気に依拠した。原告の夫は、苦痛をとまなう関節症にもとづいて、その建物内の多く

の階段をうまくのぼることに ついて、ますますより大きな問題をかかえていた。現地見分は、原告の住居が複数の階層にわたっており、その結果、階段をのぼることが避けられなかったことを確認した。専門的知識のある証人・W博士とF博士の書面による証言にもとづいて、原告の夫の少なからぬ健康の侵害が判明した。S教授・博士の専門整形外科の所見報告は、その病気の結果として、階段をのぼることによる重大な侵害を確認し、一階に居住する可能性を得ることを長期的に必要である、と判断した。そのような可能性は、原告の現在の住居において可能ではなく、それに反して、被告・一は、彼女の息子らとともに、この点ではよりよく適しているところの一世帯用住宅に居住していたのである。

しかし、本件において、被告・一の息子・Sの重大な障害が、考慮に入れられなければならないことがなかった。J博士の鑑定書についての原告の抗弁を顧慮しても、区裁判所は、本件において、重大な障害が存在したことから出発した。この障害は、州立病院における子供と青少年の精神科・精神療法の長として膨大な実務経験を有したところの鑑定人の申立てにもとづいて、明白な病状をもとにして、難なく認識されることができた。鑑定人が述べたように、息子・Sがわが家の熟知している環境を替えることを甘受しなければならなかった場合に、そのことは、息子・Sにとって、重大に不都合な精神的な結果を有するだろう。このことは、現在の転居のときに、そうであった。鑑定人は、医学的な見地から、障害者の作業場に適応させることは、住居共同体をつくっている集団への転居と同時に現れることが必要である、と考えた。他の方法でのやり方は鑑定人によって、息子・Sの健康状態を顧慮して、思いとどまるように助言された。鑑定人は精確な時点を予測することはできなかったが、しかし、このことは、通常、たとえば、息子・Sが二〇歳であるときに行われることから出発した。このことは、先の見通しとしては、二〇〇八年であった。その場合に、鑑定人は、息子・Sの転居は、事情によつては、そのうえさらに、精神病の治療

の必然性に行き着きうるところの重大な精神的な結果を有するだろうことを考慮に入れた。このことは、精神的な適応障害なしに新たな環境に慣れることができることについて、障害に条件づけられて息子・Sにはできなかったことから判明した。そのような困難は、意図されたところの新しい環境に順応することによつてのみ、かつ、十分な長期間の準備をもつてのみ、克服されることができた。これについて、鑑定人の見地からは、計画されたやり方（学校を終えること、住居共同体をつくつている集団への転居と結びつけられた作業場における活動）が、適当な措置であつたのである。

被告・一の息子・Sにとつてのこのような結果を考慮に入れると、原告の夫の健康上の苦痛、および、原告の所有権にもかかわらず、その限りでは、息子・Sにとつてのあらかじめの転居がもたらす重大な健康上の帰結が指摘されなければならなかつた。それに反して、原告は、少なくとも、過渡的に、原告の夫とともに、一階の住居を賃借することができたのである。

確かに、このことは、少なからぬ費用と結びつけられていたが、他方において、原告自身は、本件解約告知の書面において、その営業所の北のZに存在する現在の住居が、原告の夫の間もない引退のときに、賃貸されなければならぬし、原告の息子がその一階に入居するつもりであり、その結果、その賃貸の結果として、収入も可能であることを述べた。その他の点では、被告らによつて本件住居がさらに続けて利用される場合、同じく、賃料収入が原告に当然与えられるべきものであり、それをもつて、ほかの住居の賃貸および転居から生じる経済的な負担が少なくとも部分的に緩和されうることも考慮に入れられなければならなかつた。原告の息子らと共同での原告の夫の事業活動の拡張もまた、本件において、その利益の比較衡量において、異なる結果に行き着くことはなかつたのである。

以上の理由から、本件使用賃貸借関係は、二〇〇八年の終わりまで、これまでの条件で継続されるのである。

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〕

地方裁判所もまた、結論として、「本件控訴は、許容しうる。．．．しかし、本件控訴は、成果がなかったのである」⁽⁴⁾と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、原告（貸貸人）の利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したことについて、次のように論じたのである。

「区裁判所によるBGB五七四条一項にしたがった両方の側の利益の比較衡量は、異議が述べられることはできなかった。環境が変わった場合に態様の退行と重大な主観的な苦しみに行き着くところの障害に条件づけられた自閉症患者の適応の困難さは、BGB五七四条一項の意味における苛酷さである。予期されなければならない健康上の侵害には、当然、大きな重要性が帰属する。その場合に、特に、本件使用賃貸借関係の早期の終了は、結果として、自閉症の息子が相対的に短い期間内に二度転居しなければならなかったこと（一度目は、現在の本件住居からの転居、二度目は、それから、住居共同体をつくつていゝる集団への転居である）をともなうこともまた、考慮に入れられなければならない。このことは、その結果において、障害に条件づけられた適応の困難さにもとづいて、要求できなかつた。これらの結果は、本件において、付き添つていく特別な世話によつても、是認できる程度に軽減されることはできなかつた。自閉症の息子にとつての予期されなければならない転居の結果に関して、裁判所によつて選任された鑑定人の確定の正しさについて、疑念は存在しなかつた。特に、被告一の息子が、一九九八年の転居をうまく処理したし、鑑定人の現時の確定に反してより抵抗力があるに違いないということのための根

拠は、存在しなかったのである。

原告の自己必要が存在したことは、確かであった。原告および原告の夫が階段をのぼるときに困難さをもち、そのことから、彼らにとって、一階の住居に転居することが利益をもたらすという事情もまた、区裁判所によって考慮に入れられていた。しかし、賃借人らの側におけるとは異なつて、原告および原告の夫は、一階の住居の（一時的な）賃借をもつて、なんとかすることができたのである。その場合に、先の見通しとしては、原告および原告の夫が、現在被告らによつて居住された本件建物に入居するために、彼らの現在の住居から退去し、その場合に、本件建物からの賃料収入を放棄し、しかし、自分自身も賃料を支払わないのか、または、原告らが比較できる住居を賃借し、しかし、その代わりに、本件建物からの賃料収入をも保持するのかという点は、経済的に、重大な相違をもたらさなかつた。原告および原告の夫は、両方の場合において、現在彼らによつて居住された建物から退去するのであるから、当該建物は、いずれにせよ、事業空間と居住空間を備えた状態で一体をなすものとして利用されるし、その結果、営業およびその他の親族の利益は害されないのである。⁽¹⁰⁾

地方裁判所は、右のように、①環境が変わつた場合に態様の退行と重大な主観的な苦しみに行き着くところの障害に条件づけられた自閉症患者（被告（賃借人）の息子）の適応の困難さは、BGB五七四条一項の意味における「苛酷さ」であること、②本件使用賃貸借関係の早期の終了は、結果として、自閉症の息子が相対的に短い期間内に二度転居しなければならなかつたこと（一度目は、現在の本件住居からの転居、二度目は、それから、住居共同体をつくつている集団への転居である）をともなうが、このことは、障害に条件づけられた適応の困難さにもとづいて、要求できなかったこと、これに対して、③賃借人らの側におけるとは異なつて、原告（賃貸人）および原告の夫は、一階の住居の一時的な賃借をもつて、なんとかすることがで

きたことを重要視して、賃借人らにとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

二二 ところで、すでに取り上げた裁判例においても、生命・身体・健康の侵害が問題とされ、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案は多い。そこで、次に、それらの裁判例を考察もしくは改めて確認することにする。

第一に、すでにⅡの一の2において取り上げたところのミースバッハ区裁判所一九七九年二月二二日判決をみておきたい。

【68】ミースバッハ区裁判所一九七九年二月二二日判決⁽¹⁶⁾

〔事案の概要と経緯〕

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであった。

被告（賃借人）らは、一〇〇平方メートルの広さの本件住居を賃借していた。原告（賃貸人）は、三人家族であり、固有の子供部屋がなかったところのひとりの子供をもっていた。原告の現在の住居は、五五平方メートルの広さであった。そこで、原告は、「自己必要」を理由として、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、被告二の生命・身体・健康の侵害を理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「当裁判所は……期間の定めなく、これまでの条件で本件使用賃貸借関係の継続を命じなけ

ればならなかった。

原告は、本件訴訟において、B G B 五六四 b 条二項二号にしたがって、その自己必要を立証することができた。原告の現在の住居は、五五平方メートルの広さであった。被告らの本件住居は、一〇〇平方メートルの広さであった。原告は、三人家族であり、固有の子供部屋がなかったところのひとりの子供をもっていた。B G B 五六四 b 条（の適用）に関して、明渡しの請求のためには、筋の通る理由だけが存在しなければならぬのであり、差し迫った理由が存在する必要はないのである。

（しかし、）本件解約告知に対するB G B 五五六 a 条にしたがった被告らの異議は、権限のあるものであった。というのは、本件使用賃貸借関係の終了は、被告らにとって、正当化されることができない苛酷さを意味したからである^(註)、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、原告（賃貸人）の利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したことについて、次のように論じたのである。

「病気は、正当な苛酷さについての理由を意味しうる。転居することが、その病気の経過、および、その治療に不利な影響をもたらす場合、転居はすでに要求することができないものでありうる。もつとも、生命の危険（をもたらすこと）が要求されることはできない。

鑑定人が彼の鑑定書において述べたように、被告・二は、特に、素質に条件づけられた高血圧症、および、心臓の硬化症に苦しんでいた。鑑定人は、被告・二の過度に高い血圧において、心臓の状態を考慮に入れて、卒中発作のような相互の合併症が、また、精神的な負担も、いつでも、近い将来において、排除されることはできないことを述べた。合併症の危険は、対応する神経的な負担において、本質的に、より高く見積もらなければならないらなかった。被告・二は、生命の危険なしに、自分

身で、労働力を利用して転居を実行することはできなかったのである。

さらに、被告・二の精神的な状態がひとつの役割を演じることがつげ加わった。鑑定人は、被告・二が抑鬱性である、と述べた。被告・二の病気にかかわる家族の重荷は、そのことを超えて、当該鑑定書において、明確に言及されていたのである。⁽⁴⁸⁾

区裁判所は、右のように、①転居することが、その病気の経過、および、その治癒に不利な影響をもたらす場合、転居はすでに要求することができないものでありうる。もつとも、生命の危険をもたらすことが要求されることはできないことを論じたうえで、②被告（賃借人）・二の病気（素質に条件づけられた高血圧症、心臓の硬化症、および、抑鬱性であること）を考慮に入れると、被告・二は、生命の危険なしに、自分自身で、労働力を利用して転居を実行することはできなかったことを重要視して、賃借人らにとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

第二に、すでにⅡの一の1および二の1(1)の②において取り上げたところのハンブルク地方裁判所一九八八年二月二三日判決⁽⁴⁹⁾（裁判例【22】）を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、地方裁判所は、原告（賃貸人）らは自己の所有権を行使して自由な人生の形成に対する権利を有するものの、被告（賃借人）・一は、重大な心臓病であり、狭心症の発作に苦しみ、その結果、強制された住居の交替は、その健康状態を危険にさらすことに行き着くであろうことを重要視して、賃借人らにとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

第三に、すでにⅡの二の①の②において取り上げたところのコーブレンツ地方裁判所一九八九年九月二日判決⁽¹⁶⁾（裁判例【17】）を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、地方裁判所は、原告（賃貸人）らによって居住されたところの住居は当該家族によるなおこれ以上の暫定的な利用が完全に要求できなかったほど狭くはなかったのに対して、被告（賃借人）は、長い居住期間にもとづいてその居住地域に強く定着していたことのほか、高齢と結びつけられてその健康が損なわれていたこと（リユーマチに苦しんでいた）、歩行困難であったこと）を重要視して、賃借人にとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

第四に、すでにⅡの二の①の②において取り上げたところのコーブレンツ地方裁判所一九九一年一月一四日判決⁽¹⁷⁾（裁判例【18】）を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、地方裁判所は、「自己必要」に依拠したところの原告（賃貸人）の本件解約告知はそれ自体有効であったものの、被告（賃借人）らによって本件住居に受け入れられた母親らは、高齢であったのみならず、二人とも、重大な慢性的な病気になっており、転居することは、ほとんど確実といってよいくらいである蓋然性をもって、母親らの健康状態の重大な悪化を必然的にもなうであろうことを重要視して、賃借人らにとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

第五に、すでにⅡの二の①の②において取り上げたところのオルデンブルク地方裁判所一九九一年二月七日判決⁽¹⁸⁾（裁判例【23】）を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、地方裁判所は、原告（賃貸人）は、自己の所有権を利用し、本件住居を原告の息子に自由に使わせるといふ権利をもつものの、証人は原告の息子もまたそこに入居することができるといふほど十分に広い住居をもっているのに対して、被告（賃借人）は、一は、癌になっており、すでに強く損なわれた精神的な状態において、なお住居の交替という負担にさらされる場合に、自殺することが危惧されなければならなかったことを重要視して、賃借人らにとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

第六に、すでにⅡの二の①において取り上げたところのケルン区裁判所一九九六年四月二五日判決（裁判例【37】）を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、区裁判所は、原告（賃貸人）は、本件解約告知について「正当な利益」を有したものの、本件住居を競売にもとづいて買い受けたときに、被告（賃借人）らに賃貸されていたことを知っていたし、本件建物において競売のために提供されたところのもうひとつの住居は空いていたのに対して、被告は、その健全でない健康状態にもとづいて、かなり前から、もはや本件住居を離れなかったし、被告の息子および孫の世話に頼らざるを得なかったこと、被告の願望に反していつもの被告の生活環境から被告を引き離すことは、生命の脅威までの被告の健康状態のおおこれ以上の悪化を結果としてともなうという危険が大きかったことを重要視して、賃借人にとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

第七に、すでにⅡの二の①の③において取り上げたところのポーフム地方裁判所一九九九年三月一六日判決（裁判例

【46】を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、地方裁判所は、一方において、原告（賃貸人）は、本件住居のうちのひとつの部屋の明渡しについて、「正当な利益」を有したものの、賃貸人の態様・認識にかんがみると、賃貸人の利益にはより少ない重要性が認められなければならないことが考慮に入れた。他方において、地方裁判所は、①被告（賃借人）は、その視力が強く制限され、重大な循環障害および血行不全が存在するために、さらに、より高齢であるために、いくばくかの確実性をもって、世話と援助のサービスを必要としたこと、②世話人・援助人が、比較的長い期間本件住居に滞在する場合に、三つと半分の部屋で一六平方メートルの広さという本件住居の現在の様式において、二五平方メートルの広さの本件住居のなかのひとつの部屋を原告に手放すことは、被告に要求することができないこと、③被告の病気は、なおこれ以上現実化し、継続的な世話と持続的な監督が必要である必然性があつたこと、④被告は、過去において、すでに二度、原告に譲歩し、屋階における屋根裏部屋および広い地下室を明け渡し、なおこれ以上の利用を放棄したことから、今や、被告の健康状態および高齢において、もはや、より以上のものは、被告に要求することができないことを重要視して、賃借人にとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

第八に、すでにⅡの二の①の②において取り上げたところのリューベック区裁判所二〇〇二年九月二六日判決^(註)（裁判例【44】）を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、区裁判所は、一方において、原告（賃貸人）の「自己必要」を理由とする本件解約告知は、原告の兄弟の現在の健康状態が考慮に入れられる限りは、原則として、有効であったものの、①本件住居は、原告の兄弟にとって、

長い間には、左足の血行不全が進捗し、より長期的に原告の兄弟を車いすに強いるだろう限り、適当ではなくなること、②本件建物に所在する被告（賃借人）らの本件住居の隣の賃借人がその住居から退去する心構えをしていることが原告に周知であったために、本件住居ではなく、その住居が原告の兄弟に自由に使わせられることができたとを考慮に入れた。他方において、区裁判所は、①本件建物の別の住居に住居するところの被告・一の高齢（九三歳）の母親は、その健康状態にもとづいて、被告・一の精力的な援助に頼らざるを得なかったこと、②そのつど必要になる被告・一の母親の援助および世話のために、被告らは、被告・一の母親のすぐ近くに居住することが必要であったこと、③数年を超えてすでに実証されたところの被告・一の母親と被告らとの間の本件建物における健全な生活共同体は、被告らの転居のあとで、対応する良好な質をともなつて、再び作り出されることはできないであろうことを重要視して、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

第九に、すでにⅡの一の2において取り上げたところのポーフム地方裁判所二〇〇七年二月一六日決定をみておきたい。

【69】ポーフム地方裁判所二〇〇七年二月一六日決定^⑧

「事案の概要と経緯」

被告らは、一九六七年一月一日から、地下室と車庫とともに、四つの部屋、台所、廊下、浴室から構成されていたところの本件建物の一階に所在する本件住居を賃借していた。本件使用賃貸借関係の開始以来、被告らは、本件住居において生活していた。被告らは、現在、四四六ユーロ五九セントの金額における賃料を支払っていた。被告（妻）は、一九二〇年九月二七

日生まれであり、被告（夫）は、一九二五年一月一七日生まれであつた。

原告は、競売手続きにおいて、本件住居を買ひ受けた。二〇〇五年一月二一日付の分割の意思表示をもって、地下室および車庫と一緒に、一階の本件住居についての所有権が、原告に譲渡された。登記簿への登記は、二〇〇六年三月一六日に行われた。

原告は、二〇〇六年一月二日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、二〇〇六年九月三日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。被告らは、二〇〇六年一月四日付の書面をもって、ならびに、二〇〇六年一月一七日付の被告らの訴訟代理人の書面をもって、この解約告知に異議を述べた。原告が所有権者として登記簿に登記されたあとで、原告は、もう一度、二〇〇六年六月三日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、二〇〇六年二月三一日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。被告らは、この解約告知にも異議を述べた。

原告は、次のように主張した。すなわち、原告は、被告らの状況は長期間の本件住居への結びつきにもとづいて簡単ではないことを認識していた。ただし、原告は、彼の妻、および、一九九二年と一九九五年に生まれた彼の子供ら、すなわち、ひとりの娘とひとりの息子とともに、三つの部屋、台所、および、浴室をもつた住居に居住していた。子供らは、一四平方メートルの居住面積をもつたひとつの部屋を分かちあわなければならなかつた。しかし、原告の子供らは、そのつど、自分自身の部屋を自由に使用できなければならなかつた。原告の妻も、彼女の趣味、すなわち、絵を描くことに専念することができるため、自分自身の部屋を必要とした。被告らによつて賃借された本件住居は、請求された明渡しのととで、階段を用いて寝室として役立つということになるところの地下室への結びつきが作り出されることによつて、一〇〇平方メートルを超える居住面

積に拡張される。そのための建築許可手続きは、すでに、始められていた。さらに、被告らの本件住居は、原告の現在の住居と異なつて、庭をもつていた。それに加えて、原告は、信用貸しによつて融資された本件住居の買受けの結果として、経済的に、原告の現在の住居のための賃料、および、買い受けた本件住居の融資費用を支払う状態にはなかつた。また、原告は、マイホームの手当を、被告らの本件住居を自分自身で利用する場合にのみ、受け取ることができるのである。

これに対して、被告らは、本件住居は七九平方メートルの居住面積だけを示し、一〇〇平方メートルへの拡張は可能ではないと述べたほか、次のように申し立てた。すなわち、被告らは、健康を強く損なわれていた。被告（夫）は、転移する前立腺症候群に苦しみ、そのために、何度か手術された。また、被告（妻）は、高血圧症に苦しみ、一九九九年からは、癌の病気に苦しんでいた。被告（妻）は、ほとんど盲目であり、なお、彼女の視力の二パーセントだけをもち、そのことから、未知の環境において、完全に、自己の位置づけのできない、頼るもののない状態であつた。被告らの高齢および健康状態にもとづいて、本件住居の喪失、および、いずれにしても諸々の負担と結びつけられた転居は、特別な「苛酷さ」を意味したのである。本件住居を維持することについての被告らの利益は、請求された自己使用についての原告の利益よりも優先するのである。

区裁判所は、次のような理由にもとづいて、本件明渡しへの訴えを棄却し、本件使用貸貸借関係は期間の定めなく継続される、と述べた。すなわち、被告らは、本件解約告知に異議を述べたし、本件使用貸貸借関係の継続を請求することができた。原告によつて説明された理由の正しさを想定したときにも、行われなければならない比較衡量は、被告らが、被告らの高齢、健康状態、および、四〇年の使用貸貸借期間にかんがみて、本件使用貸貸借関係の継続について優勢な利益を有するというに行き着いたのである。

これに対して、原告は、地方裁判所に控訴したのである。

〔決定理由〕

地方裁判所は、結論として、「原告の本件控訴は、成果への見込みがなかった。その結果、当部は、詳細な熟慮にしたがつて：：本件控訴を口頭弁論なしに決定によって棄却することを意図したのである。

原告は、被告らに対して・・・・本件住居の明渡しと返還に対する請求権を有しなかった。本件使用賃貸借関係は、自己必要を理由として、二〇〇六年一月二日に意思表示された解約告知によっても、二〇〇六年六月三〇日に意思表示された解約告知によっても・・・・有効に終了させられなかった。

・・・・

原告の側には、事実の観点において、B G B 五七三条二項二号の意味における自己必要という形態において、本件解約告知についての利益が存在した。しかし、原告の利益は、本件使用賃貸借関係の継続についての被告らの利益を凌駕しなかったのである^(四)と判断した。

その決定理由において、地方裁判所は、原告（賃貸人）の利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したことについて、次のように論じたのである。

「・・・被告らの高齢は、原則として、それ自体としてほかとの関連なしに考察して、特別な苛酷さの受入れに行き着くことはない。同じことは・・・被告らが、本件住居、本件建物、または、その居住区域に特別に強い程度において定着していることができることに行き着いたところの、考えうる長い使用賃貸借期間に認められている。

もつとも、被告らによつて引き合ひに出された病氣は、被告らが明渡しに適していないことを受け入れることに行き着いた。確かに、被告らの健康状態が転居によつて重大に変化することは、十分に証明されていなかった。しかし、特別な程度において、被告（妻）が、まさに、一九九六年五月一〇日付のドルトムントの生活保障庁の決定通知によつて裏づけられたように、盲目で頼るもののない状態であり、もつぱら視力障害だけで少なくとも六〇（パーセント）の障害の程度を正当化することが、考慮に入れられなければならなかった。一九八九年七月三一日付の医師の紹介状もまた、診断として、部分的に委縮性の……機能不全、つまり、関節の委縮の結果として引き起こされたところの目の脈絡膜の不十分な機能を指摘した。したがつて、被告（妻）の病氣の結果として、新たな環境において被告（妻）を対応させることはほとんど可能でないことは、十分に証明されていた。……これにさらにつけ加えて、賃借人において存在するすべての苛酷さについての理由を全部評価するといふ意味において、ほかとの関連なしに考察するときに苛酷さを意味しないところの理由が取り入れられなければならない。したがつて、本件において、四〇年を超える長い使用賃貸借期間、それと同時に現れる両方の被告の定着、および、両方の被告の高齢が取り入れられなければならない。被告（妻）においてだけ苛酷さが存在し、被告（夫）において苛酷さが存在しないことは、無害である。というのは、複数の賃借人らにおいて、当該解約告知がひとりの賃借人にとって苛酷さを意味する場合に十分であるからである。

それとともに、被告一（妻）の一般的な生活状態は、転居によつて重大に悪化するのであり、その結果、本件住居の取戻しについての原告の利益を通常凌駕するところの特に重大な苛酷さについての理由が、本件使用賃貸借関係がその場合に期間の定めなく継続されなければならないという結果をともなつて存在したのである。この不利益は、すぐ近くに存在する代替住

居によつて、おおよそだけでも取り除かれることはできなかった。特に、被告らは、いずれにしても、被告らが自分自身の所帯をきりもりする状態である限り、老人ホームまたは社会福祉施設に収容されるように指示されなければならないわけではないのである。

それに対して、原告の側から主張された理由は、本件住居の取戻しについての原告の優勢な利益のために闘うことはなかった。当部は、原告が、本件住居の所有者として、被告らの側からの使用賃貸借という利用によつて、原告の所有権において少なからず侵害されることを知っている。（しかし）その社会的な意義において重大である被告らの住居使用賃貸借にかんがみて、本件の個別的な事案において、現在行われなければならないところの本件住居についての利益に対する所有権という利益の比較衡量において、被告らの利益に、原告の利益に対する優位が認められなければならないのである。

原告によつて主張された資金的な負担は、それ自体としては、原告の優勢な利益を受け入れるために十分ではなかった。：：原告によつて主張されたところの原告の家族の狭められた関係もまた、被告らのための重大な不利益にかんがみて、本件使用賃貸借関係の終了を正当化することはできなかった。

BGB五七四a条二項二文にしたがつて、本件使用賃貸借関係は、期間の定めなく継続されなければならない。というのは、それにもとづいて本件使用賃貸借関係の終了が苛酷さを意味するところの事情が、先の見通しとしてはいつ存在しなくなるのかという点は、不確かであったからである。⁽⁸⁾

地方裁判所は、右のように、①被告（賃借人）らによつて引き合いに出された病氣（特に、被告（妻）の視力障害）は、被

告らが明渡しに適していないことを受け入れることに行き着いたこと、②被告(妻)の病気の結果として、新たな環境において被告(妻)を対応させることはほとんど可能でないこと、③被告(妻)の一般的な生活状態は、転居によって重大に悪化すること、これに対して、④原告(貸貸人)によつて主張された資金的な負担は、それ自体としては、原告の優勢な利益を受け入れるために十分ではなかったこと、⑤原告の家族の狭められた関係もまた、被告らのための重大な不利益にかんがみて、本件使用貸借関係の終了を正当化することはできなかつたことを重要視して、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

第一〇に、すでにⅡの二の1の②の①において取り上げたところのベルリン・ミッテ区裁判所二〇一三年一月二〇日判決^(註)(裁判例【40】)を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、区裁判所は、一方において、本件住居を彼らの現在三五歳の娘のために必要としたところの原告(貸貸人)らは、本件使用貸借関係の終了について、「正当な利益」を有したものの、①原告らは、本件住居の購入のときに、賃貸借という状態に關してわかつていたし、少なくとも、被告(賃借人)がすでに一九八〇年から本件住居に居住していたことから出発しなければならなかつたこと、②原告らは、すでに本件売買の時点において、重度に障害があると格付けされ、州の健康・社会福祉庁の援助を受けていたところの被告について、より詳しい情報を手に入れることができたこと、③もつぱら原告らの娘の利用のためにだけある住居を取得することが原告らの関心事であつた場合に、空いている住居を直接購入することとは、原告らの自由裁量に任されてもいたことを考慮に入れた。他方において、区裁判所は、①被告は、精神的に特に不安定

であり、すでに、なお終わっていないかつたし、薬によって治療されなければならないところの精神科医の病歴を経験済みであり、そして、人格障害に苦しんでいること、②被告は、高められた基礎となる自殺傾向をもち、この自殺傾向がいつもの周辺の地域からの退去によってなお高められることは排除されることができないことを重要視して、賃借人にとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

第一に、すでにⅡの一の2および二の1の①の②において取り上げたところのシェーネベルク区裁判所二〇一四年四月九日判決⁽⁸⁾（裁判例【26】）を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、区裁判所は、一方において、原告（賃貸人）らは、本件使用賃貸借関係の終了について、重要な「正当な利益」（原告らの子供らに本件住居を自由に使用させること）を引き合いに出すことができるものの、①原告らは、原告らの現在および将来の必要のために原告らによって不適当であると感じられた居住関係を、もともとはより多い数において存在した部屋の統合によって自分自身で作りに出したこと、②原告らは、本件建物の取得の時点においても、原告らが、将来において、被告（賃借人）に賃貸されていた本件住居だけ原告らの住居を拡張することができることを、被告の重大な健康上の侵害を顧慮すると、信頼することができなかつたことを考慮に入れた。他方において、区裁判所は、強制された住居の放棄の場合に被告によって引き受けられなければならない精神的な結果は、当該結果が被告の自殺を少なくとも起こりうるものと思わせおき、いかなる場合にも、被告の精神病の入院治療の必要性を引き起こすほどに重大であつたし、そのうえ、多発性硬化症の形態において存在する身体的な病気の悪化もまた、排除されることはできなかつたことを重要視して、賃借人にとつての「苛

酷さ」を肯定したのである。

第一二に、すでにⅡの一の2および二の1の(1)の②において取り上げたところのミュンヘン第一地方裁判所二〇一四年七月二三日判決(裁判例【27】)を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、地方裁判所は、一方において、原告(貸借人)は、イタリアに居住しているが、一四年前にかかった癌の病気の結果として、規則的に、ミュンヘンにおいてアフターケアのために診察を受けなければならなかったために、その診察のために必要なホテルの滞在による資金的な負担にもとづいて、ミュンヘンの自分自身の本件住居に転居したかったものの、①原告は、本件明渡しへの訴えの棄却によって、今後、ミュンヘンにおいて、医学的なアフターケア診察と予防診察の機会をとらえることについて妨げられなかったこと、②原告の利益は、結局、資金的な利益にだけ関係したことを考慮に入れた。他方において、地方裁判所は、①賃借人が、賃借人の身体的・精神的な状態にもとづいて、代替住居を見出し、そこへ転居する状態ではない場合、または、賃借人の健康状態や一般的な生活状態が、転居によって、相当に悪化させられる場合に、明渡しに適用しないことが存在することを論じたうえで、②被告(賃借人)・一は、精神的外傷後の負荷障害、再発する抑鬱性の障害、摂食障害、ならびに、情緒的に不安定な人格障害があり、本件住居の明渡しの際に、一方において、被告・一の精神的な状態の悪化に至ることが考慮に入れられなければならないし、他方において、わずかではない蓋然性をもって、被告・一の差し迫った自殺傾向に至りうるという危険が存在することもまた考慮に入れられなければならないこと、すなわち、本件住居の明渡しは、被告・一にとつて、生命・身体・健康の重大な侵害を意味したこと、③本件住居は、被告・一の病気にもと

づいて強く制限された生活状態において、被告・一の唯一の安定性のある要素を意味したのであり、住居という安定性の要因の差し迫った喪失は、被告・一についての困難に制御することができる精神的な負担、もしくは、重大な脅威であること、④明渡しをする力をもたらすために被告・一を強制的に病院に収容することは、行われなければならない利益の比較衡量の意味において、不釣り合いであつたことを重要視して、賃借人にとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

第一三に、すでにⅡの一の2および二の1の①の②において取り上げたところのリューベック地方裁判所二〇一四年一月二二日判決（裁判例【28】）を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、地方裁判所は、一方において、原告（賃貸人）らの「自己必要」を理由とする本件解約告知は有効であつたものの、①原告・一が彼女の息子と一緒に本件建物に入居することが医学的な理由から必要不可欠であることが想定される場合さえも、原告・一は、このために、やむを得ないほど、被告に賃貸された本件建物を利用しなければならぬわけではなかつたのであり、息子と共同の賃貸住居に入居することもできたこと、②原告・一の利用の利益は、所有物としての本件建物の利用についての利益だけであり、当該利益を超えなかつたことを考慮に入れた。他方において、地方裁判所は、①賃借人が、賃借人の身体的・精神的な状態にもとづいて、代替住居を見出し、そこへ転居する状態ではない場合、または、賃借人の健康状態や一般的な生活状態が、転居によって、相当に悪化させられる場合に、明渡しに適していない事案が存在し、そのような事情もまた、「苛酷さ」についての理由を意味することを論じたうえで、②被告（賃借人）の一五歳の息子は、精神的に最重度に障害があり、盲目であり、それに加えて、痙攣の発作の病気にかかつており、専門的な見地から、確実に、住居

の交替のような変化は、被告の息子の身体的・精神的な状態を悪化させるし、それとともに、高い蓋然性をもって、被告の息子の死亡の危険を高めることが述べられることができたこと、③鑑定書にしたがって認められるところの生命をおびやかす痾瘳の発作の理論的なだけではない可能性で十分でなければならぬことを重要視して、賃借人にとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

第一四に、すでにⅡの一の2および二の1の①の②において取り上げたところのベルリン地方裁判所二〇一五年五月七日判決⁽⁸⁸⁾(裁判例【29】)を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、地方裁判所は、一方において、原告(賃借人)において、「自己必要」の要件は認められていた(原告は、本質的に、健康上の理由から、本件住居に入居するつもりであった)ものの、本件においては、原告の居住の必要を場合によっては一時的にだけでも他の方法で満たすことが原告に要求できたことを考慮に入れた。他方において、地方裁判所は、①被告(賃借人)は、相当な身体的な侵害に苦しんでいたのみならず、本件住居を喪失する場合には、根拠のある自殺の危険が存在したのであるから、被告の身体的・精神的な状態は明渡しに適していなかったこと、②本件使用賃貸借関係の終了の場合における被告の自殺の危険の現実化は、圧倒的に蓋然性のあるものであったために、本件住居の明渡しは、被告にとって具体的な生命の危険と結びつけられていることが確定していたこと、③被告の明渡しをする力それ自体を積極的に回復させることは、被告にとって可能ではなかったことを重要視して、賃借人にとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

第一五に、すでにⅡの一の2および二の1の(1)の②において取り上げたところのベルリン地方裁判所二〇一五年七月八日判決⁽³³⁾（裁判例【30】）を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、地方裁判所は、本件住居を原告（賃貸人）と一緒に生活していたところの原告の成人した息子に自由に使用させるという原告の願望は、原告の所有権の権能の行使の枠組みにおいて、正当な、あとづけることができる、重要な利益を意味したものの、①鑑定人は、被告（賃借人）において、明渡しするときにはじめてではなく、むしろ、すでに明渡判決が出されたときに、重大な健康的な侵害の危険があることを確かに確定したこと、②強制的な明渡しが行われるときには、鑑定人の見地から、被告の精神的な均衡の完全な喪失が予期され、このような破滅は、鑑定人の見地から、疑いもなく、予見できない短絡的反応をとまなう激情の突発の危険を含み、そのような危険は、自殺行為または疑似自殺行為をも含めるといつてよいだろうこと、したがって、本件事案においては、明渡判決の言渡しの影響は、明渡しによって打撃を与えられる賃借人において典型的に生じるところの否定的な結果をはるかに超えたこと、③鑑定人の確定にしたがって、明渡判決の言渡しをもって予期されなければならないところの存在する抑鬱症の総体的症候の硬化は、重大な高齢の抑鬱症の効果をとまなうて、より長い見地でも、治療上の措置を受け入れやすくなかったことを重要視して、賃借人にとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

以上、生命・身体・健康の侵害が問題とされ、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案を考察した。

※ IIの1の2の①の②以下の目次の詳細は、連載を進めるなかで明らかにする。

-
- (367) LG Mannheim WuM 1970,61.
 - (368) LG Mannheim WuM(Fn.367),S.61.
 - (369) LG Mannheim WuM(Fn.367),S.61.
 - (370) AG Köln WuM 1977,29.
 - (371) AG Köln WuM(Fn.370),S.30.
 - (372) AG Köln WuM(Fn.370),S.30.
 - (373) AG München WuM 1989,378.
 - (374) AG München WuM(Fn.373),S.379.
 - (375) AG München WuM(Fn.373),S.378f.
 - (376) AG München WuM(Fn.373),S.379.
 - (377) LG Wuppertal WuM 1989,386.
 - (378) LG Wuppertal WuM(Fn.377),S.386.
 - (379) LG Wuppertal WuM(Fn.377),S.386.
 - (380) LG Wuppertal WuM(Fn.377),S.386.
 - (381) LG Wuppertal WuM(Fn.377),S.386f.
 - (382) AG München NJW-RR 1990,911.
 - (383) AG München NJW-RR(Fn.382),S.911.
 - (384) AG München NJW-RR(Fn.382),S.911.

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（七）

- (385) AG München NJW-RR(Fn.382),S.911.
- (386) LG Braunschweig WuM 1990,152.
- (387) LG Braunschweig WuM(Fn.386),S.152.
- (388) LG Braunschweig WuM(Fn.386),S.153.
- (389) LG Braunschweig WuM(Fn.386),S.153.
- (390) LG Bonn WuM 1990,151.
- (391) LG Bonn WuM(Fn.390),S.151.
- (392) LG Bonn WuM(Fn.390),S.151f.
- (393) LG Berlin GE 1992,153.
- (394) LG Berlin GE(Fn.393),S.153.
- (395) LG Berlin GE(Fn.393),S.153.
- (396) LG Berlin GE(Fn.393),S.153.
- (397) LG Aurich WuM 1992,609.
- (398) LG Aurich WuM(Fn.397),S.609.
- (399) LG Aurich WuM(Fn.397),S.609.
- (400) LG Aurich WuM(Fn.397),S.610.
- (401) LG Stuttgart WuM 1993,46.
- (402) LG Stuttgart WuM(Fn.401),S.46.
- (403) LG Stuttgart WuM(Fn.401),S.46.
- (404) AG Friedberg(Hessen) WuM 1993,675.
- (405) AG Friedberg(Hessen) WuM(Fn.404),S.675.
- (406) AG Friedberg(Hessen) WuM(Fn.404),S.675.
- (407) LG Wuppertal WuM 1995,654.

- (408) LG Wuppertal WuM(Fn.407),S.655.
 (409) LG Wuppertal WuM(Fn.407),S.655.
 (410) KG GE 2004,752.
 (411) KG GE(Fn.410),S.752.
 (412) KG GE(Fn.410),S.752f.
 (413) LG Aachen WuM 2006,692.
 (414) LG Aachen WuM(Fn.413),S.693.
 (415) LG Aachen WuM(Fn.413),S.693.
 (416) AG Miesbach WuM(Fn.40).
 (417) AG Miesbach WuM(Fn.40),S.190.
 (418) AG Miesbach WuM(Fn.40),S.190f.
 (419) LG Hamburg WuM(Fn.14).
 (420) LG Koblenz WuM(Fn.171).
 (421) LG Koblenz WuM(Fn.174).
 (422) LG Oldenburg WuM(Fn.191).
 (423) AG Köln WuM(Fn.290).
 (424) LG Bochum NZM(Fn.329).
 (425) AG Lübeck WuM(Fn.319).
 (426) LG Bochum ZMR(Fn.55).
 (427) LG Bochum ZMR(Fn.55),S.453.
 (428) LG Bochum ZMR(Fn.55),S.454f.
 (429) AG Berlin-Mitte WuM(Fn.300).
 (430) AG Schöneberg GE(Fn.58).

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（七）

- (431) LG München I NZM(Fn.61).
- (432) LG Lüneburg WuM(Fn.64).
- (433) LG Berlin WuM(Fn.67).
- (434) LG Berlin WuM(Fn.70).