

西南学院大学 法学論集 第五五卷 第二号 二〇二三年 九月 抜刷

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（九）

— ドイツ裁判例研究からの模索 —

田 中 英 司

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（九）

—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（九）

1 BGB五七四条の意義等について

2 賃借人にとつての「苛酷さ」の意義について

3 民事訴訟法七二一条にしたがつた「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 賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案（以上、五四卷三・四合併号）
- ② 賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案
- ③ 小括（以上、五五卷一号）
- (2) 代替住居の調達が問題とされた事案
 - ① 代替住居の調達に関する一般的なことがらにかかわる裁判例
 - ② 賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案
 - ③ 賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案（以上、本巻本号）
 - ① 二重の転居になることが考慮された事案
 - ② その他の事情が考慮された事案
 - ④ 賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案
 - ① 二重の転居になることが考慮されなかつた事案
 - ② その他の事情から賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案
- ④ 小括
- (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 比較衡量それ自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

(2) 代替住居の調達の問題とされた事案

第二に、代替住居の調達の問題とされた事案を取り上げる。

ここでは、①代替住居の調達に関する一般的なことからかかわる裁判例、②賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案、および、③賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案、という三つの類型に分けて、関係する裁判例を考察することにする。

①代替住居の調達に関する一般的なことからかかわる裁判例

まず、代替住居の調達に関する一般的なことからかかわる裁判例を考察することにする。

第一に、カールスルーエ上級地方裁判所一九七〇年七月三日決定をみておきたい。

【82】カールスルーエ上級地方裁判所一九七〇年七月三日決定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。

八一歳で、障害のある被告は、一七年以来本件住居の賃借人であった。原告（賃貸人）は、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、被告は、本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了の時点において本件住居を明け渡さなければならぬとすれば、そのことは、B G B旧五五六a条の意味における賃借人にとっての「苛酷さ」を意味することを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

地方裁判所は、上級地方裁判所に、次のような法的問題を提出したのである。

「1 自分自身、なお存在しないほかの住居への転居を得ようと努力しているところの、八一歳で、障害のある、一七年以来本件住居に生活している賃借人が、本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了の時点において本件住居を明け渡さなければならぬとすれば、そのことは、B G B五五六a条一項の意味における苛酷さを意味するののか。

・
・
・
・
・
・

3 一定の期間の間本件使用賃貸借関係を継続することが正当であると判断される場合にとって、次の事情は、当該期間を定めるときに考慮に入れられなければならないのか。

- a) 社会的住居がほとんど獲得されることができない区域に存在する本件住居の一定の立地条件
- b) 一定の設備（バルコニー、中央暖房）、本件建物における位置（二階だけ）、目下のところなお存在しない世話人のための場合によっては起り得る居住の可能性を考慮に入れた最低限度の広さ
- c) 賃借人は、賃借人の意思に反して、老人ホームまたは老人介護施設における場所を得ようと努力するように義務づけられているのか。

4 賃借人は、次の理由から、これまで賃借人に提供された住居を拒絶したことによって、賃借人の代替住居調達義務に違反し、それとともに、本件使用賃貸借関係の継続に対する請求権を失ったのか。

- a) 賃借人が、賃貸人との緊張関係のために、賃貸人の所有物である建物に決して入居するつもりではないという理由
- b) 提供された住居が、3のもとで引き合いに出された要求に対応しなかったという理由である。

．．．．．」。

〔決定理由〕

上級地方裁判所は、その決定理由において、次のように論じることにより、地方裁判所によって提出された法的问题に対して、その立場を明らかにしたのである。

「BGB五五六a条一項の意味における苛酷さの概念を一般的に言い換えることはできない。しかし、個々の事案の決定のときに考慮に入れられるところの一定の事案グループが形成されている。．．．．本件においては、八一歳で、はなはだしくそこなわれた賃借人にとっての住居の交替において存在する苛酷さが問題であった。もっぱら高齢だけで、なお、BGB

五五六a条一項の意味における苛酷さを理由づけないという見解は、その高齢の人が、なお、壮健であり、その解約告知期間の間、自分自身で、あるいは、委託された人によって、相当な代替住居を探す状況にあるという事案にとつては、正しいかも知れない。しかし、本件において、被告の高齢は、重大な身体的侵害と重なり合う。被告は、特に、被告の歩行障害によつて、代替住居をめぐる被告の努力において、強く侵害され、それに加えて、あらゆる住居が被告にとつて被告の病氣のために考慮に値するわけではない。無理な要求をされた住居の交替は、若く、健康な人々よりも、比較にならないほどより苛酷に被告に向けられている。そのような事案のために、B G B五五六a条一項の社会的条項は、かつての文言においても、新たな文言においても、保護を与えるのである。……

世話人が援助していないところの高齢で障害のある人は、代替住居がその人の増大した必要を満たすことを要求する権利をもっている。そのような人は、その構成員による世話とつきあいに頼らざるを得ないのであるから、そのような人は、当該住居が、交際を続けている血縁者と知人が居住しているところの一定の市区に存在することを要求することができるのであり、その結果、それらの血縁者と知人は、そのような人を訪問し、世話をすることができるのである。このことは、その賃借人のこれまでの住居がそのような市区に存在しなかった場合にも妥当する。もつとも、それによつて、その高齢の賃借人の世話がこれまでの状態に対して困難にされない場合には、隣接する市区に存在する代替住居もまた考慮に値する。このことは、新たな住居が、その賃借人によつて代替住居のために望まれた市区からその賃借人のこれまでの住居よりもより遠く隔たつてはいない場合に、そうである。当該市区においてその賃借人のためにもつぱら考慮に値するところの社会的住居が困難にのみ手に

入れられることは、これらすべてのことの妨げになっていない。このような事情は、延長期間の見積もりによつて、場合によつては、新たな延長によつて、顧慮されなければならないのである。

代替住居の設備に関しても、高齢で病気の賃借人は、ある程度の要求を出すことができる。恒常的な世話人が存在しない場合、歩行困難な人のために、集中暖房を備えた住居だけが要求できる。というのは、暖房用燃料および燃え殻の運搬は、歩行困難な人にとつて、ほとんど不可能であるからである。このことは、歩行困難な人のこれまでの住居が、そのような暖房を備えつけられていなかった場合にも妥当する。というのは、具体的な住居における事情にその賃借人が長年慣れることによつて、および、同じ建物に住居する人々の援助によつて、その点において存在する苛酷さが全く和らぐことができたからであり、そのことは、新たな住居において、必然的に、そうではなく、特に、進捗する年齢の状態での苦勞は増大するために、転居する高齢の賃借人は、このような事情の改善を考慮してしかるべきである。また、当該住居は、歩行困難な賃借人の場合、最大限、二階に所在してしかるべきである。一階の住居もまた、要求できる代替住居として考慮に値するのかどうかという点では、その事情しだいである。いずれにせよ、明るい、乾燥した一階の住居は、はじめから、拒絶されることはできない。

それに対して、代替住居は、無条件に、バルコニーを備えつけられていなければならないわけではない。というのは、そうでなかつたら、被告のわずかな収入にかんがみて、そのほかに相当な代替住居の大部分が、はじめから考慮に値しないからである。新たな住居の最低限の広さについて、これまでの生活習慣にしたがつて、寝室と居間を分けていたところの高齢でひとり暮らしの人にとつて、二つの部屋から構成されていた住居が相当である、と述べられなければならない。もつとも、このことは、障害のあることのために、さらに、世話人がより長い時間昼も夜も当該住居に滞在しなければならないことが予期され

なければならぬ場合、何の問題もなく妥当するわけではない。高齢と障害のあることにかんがみて、恒常的な世話の必要な事態がいつでも生じうる場合に、世話人が目下のところなお存在しないことは重要でない。

それに対して、被告は、ひとり暮らしの人として、全部の家具をしまうことができるためにだけ、三つの部屋から構成されていた住居を請求することはできない。そのような住居は、家族構成員がお被告の世帯に生活していたときには相当であった。現在、家具の一部は、必要とあれば、しまわれなければならない。原告は、無料の収納の承諾の意思表示をした。被告は、このことを拒絶したとき、信義誠実に違反する。……

賃借人は、代替住居の問題に関して、老人ホームまたは社会福祉施設における居住を指示されるように義務づけられていない。高齢の人々もまた、個人的な人生形成に対する請求権をもつ。高齢の人々の個人的な自由への願望は、尊重されなければならない。これまでのみずからの個人的な所帯のきりもりを放棄することが、被告に要求されることはできないのである。

…… 高齢の賃借人が、言及された要求に対応しないところの、賃借人によって賃借人に提供された代替住居を拒絶した場合、賃借人の代替住居調達義務に対する違反は問題にならない。控訴審裁判所は…… 原告によって提供された代替住居がこれらの要求を満たすのかどうかという点を決定しなければならない。このことがそうであるならば、被告には、これまで被告によって居住された市区の範囲内で転居することも要求される。というのは、そのことによつて、被告の世話に関して、現在の状態に対する悪化は生じないからである。被告の代替住居調達義務は、被告が、被告の健康状態および被告の経済的な諸関係によつて被告に定められた限界の範囲内で、真摯に、かつ、集中的に、新たな住居の調達を得ようと努力するといふことである。その理由から、被告は、原告によつて行われた申出を、はじめから、信義誠実の原則に違反することなしに、

拒絶することはできないのである。

被告が、原告の以前の嫌がらせのために、原告の所有物である建物に決して再び入居するつもりはない、ということを引き合いに出すことは、もっぱらそれ自体だけで、そうでなければ相当な代替住居の拒絶を正当化することはできない。というのは、当事者相互間の対立関係は、原告との新たな使用賃貸借関係に入ることが被告に要求されることができないほどに重大であることは、明らかでないからである。賃貸人と賃借人相互間の対立関係やより小さな争いは、常に、排除されることができない。その他の点では、被告が原告のほかの住居に転居することは、その対立関係を、決して高めるのではなく、むしろ、低下させるであろう。この点では、現在の状態に対する被告の諸関係の悪化は、排除されるように思われるのである。⁵⁰⁾

上級地方裁判所は、右のように、①本件において、被告（賃借人）の高齢は、重大な身体的侵害と重なり合う。被告は、特に、被告の歩行障害によつて、代替住居をめぐる被告の努力において、強く侵害され、それに加えて、あらゆる住居が被告にとつて被告の病気のために考慮に値するわけではない。そのような事案のために、社会的条項は、かつての文言においても、新たな文言においても、保護を与えること、②世話人が援助していないところの高齢で障害のある人は、代替住居がその人の増大した必要を満たすことを要求する権利をもっている。そのような人は、その構成員による世話とつきあいに頼らざるを得ないのであるから、そのような人は、当該住居が、交際を続けている血縁者と知人が居住しているところの一定の市区に存在することを要求することができる。このことは、その賃借人のこれまでの住居がそのような市区に存在しなかった場合にも妥当すること、③もつとも、それによつて、その高齢の賃借人の世話がこれまでの状態に対して困難にされない場合には、隣接する市区に存在する代替住居もまた考慮に値すること、④当該市区においてその賃借人のためにもっぱら考慮に値するところ

の社会的住居が困難にのみ手に入れられうることは、延長期間の見積もりによって、場合によっては、新たな延長によって、顧慮されなければならないこと、⑤代替住居の設備に関しても、高齢で病気の賃借人は、ある程度の要求を出すことができること、⑥恒常的な世話人が存在しない場合、歩行困難な人のために、集中暖房を備えた住居だけが要求できるのであり、このことは、歩行困難な人のこれまでの住居が、そのような暖房を備えつけられていなかった場合にも妥当すること、⑦当該住居は、歩行困難な賃借人の場合、最大限、二階に所在してしかるべきである。一階の住居もまた、要求できる代替住居として考慮に値するのかどうかという点は、その事情しだいであること、⑧代替住居は、無条件に、バルコニーを備えつけられていなければならぬわけではないこと、⑨新たな住居の最低限の広さについて、これまでの生活習慣にしたがって、寝室と居間を分けていたところの高齢でひとり暮らしの人にとって、二つの部屋から構成されていた住居が相当である。もっとも、このことは、障害のあることのために、さらに、世話人がより長い時間昼も夜も当該住居に滞在しなければならないことが予期されなければならない場合、何の問題もなく妥当するわけではない。高齢と障害のあることにかんがみて、恒常的な世話の必要な事態がいつでも生じうる場合に、世話人が目下のところなお存在しないことは重要でないこと、⑩賃借人は、ひとり暮らしの人として、全部の家具をしまうことができるためにだけ、二つの部屋から構成されていた住居を請求することはできないこと、⑪賃借人は、代替住居の問題に関して、老人ホームまたは社会福祉施設における居住を指示されるように義務づけられていない。高齢の人々もまた、個人的な人生形成に対する請求権をもつ。高齢の人々の個人的な自由への願望は、尊重されなければならない。これまでのみずからの個人的な所帯のきりもりを放棄することが、賃借人に要求されることはできないこと、⑫高齢の賃借人が、言及された要求に対応しないところの、賃借人によって賃借人に提供された代替住居を拒絶した場合、賃借人

の代替住居調達義務に対する違反は問題にならないこと、⑬賃借人の代替住居調達義務は、賃借人が、賃借人の健康状態および賃借人の経済的な諸関係によつて賃借人に定められた限界の範囲内で、真摯に、かつ、集中的に、新たな住居の調達を得ようと努力するということである。その理由から、賃借人は、賃貸人によつて行われた申出を、はじめから、信義誠実の原則に違反することなしに、拒絶することはできないこと、⑭賃借人が、賃貸人の以前の嫌がらせのために、賃貸人の所有物である建物に決して再び入居するつもりはないことを引き合いに出すことは、もっぱらそれ自体だけで、そうでなければ相当な代替住居の拒絶を正当化することはできないことを論じたのである。

第二に、マンハイム地方裁判所一九七〇年二月二六日判決をみておきたい。

【83】マンハイム地方裁判所一九七〇年二月二六日判決⁽⁸³⁾

〔事案の概要と経緯〕

判例集から読み取れる事案の概要は、カールスルーエ上級地方裁判所一九七〇年七月三日決定（裁判例【82】）の事案と類似しているが、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）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、原告の企業体のために重要な専門技術をもつ労働者をその家族とともに被告の本件住居に居住させるつもりであった。これに対して、被告は、高齢、歩行障害、わずかな年金収入にもとづいて、BGB旧五五六a条にしたがって、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、的確な考慮にもとづいて、本件明渡し⁽⁵⁶⁾の訴えを棄却し、B G B 五五六 a 条にしたがって、被告の本件解約告知に対する異議を根拠のあるものであると考えたのである」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、裁判例【82】の「決定理由」にしたがいながら、次のように論じたのである。

「カールスルーエ上級地方裁判所は、一九七〇年七月三日決定において、八一歳で障害のある被告（賃借人）が、その解約告知と法律上の解約告知期間の満了にもとづいて、相当な代替住居を占有することなしに、すでに今や、原告（賃借人）の本件建物に所在する被告の住居を明け渡さなければならぬとすれば、そのことは、B G B 五五六 a 条一項の意味における苛酷さを意味することを丁寧⁽⁵⁷⁾に決定した。その場合に、カールスルーエ上級地方裁判所の法の見解にしたがって、被告は、被告の障害・強度の歩行障害によって、代替住居を探すときに、若くて健康な人々に対して、著しく不利に扱われることを受け入れなければならないし、それに加えて、被告にとつて、被告の健康状態とわずかな収入にもとづいて、あらゆる住居が代替住居として考慮に値するわけではないことが決定的に考慮に入れられなければならない。．．．いずれにせよ、カールスルーエ上級地方裁判所の法の見解にしたがって、高齢と疾患によつて条件づけられたところのB G B 五五六 a 条一項の意味における苛酷さは、被告が、自分自身で、住居の交替を得ようと努めたが、しかし、その転居は、現在、被告が正当に代替住居につ

いて一定の要求を出し、そのような住居はなお存在しないという理由において、なお実行可能ではないことよって、考慮されないことはないのである。

原告の法的見解に反して、BGB 556a 条にしたがった本件使用賃貸借関係の継続に対する被告の請求は、被告がその義務である代替住居調達義務に違反したという理由において、事情にしたがって、失われた、あるいは、権利の濫用である、と考えられることはできない。カールスルーエ上級地方裁判所の決定においては、丁寧に、解約告知された賃借人は、賃借人の代替住居調達義務の枠組みにおいて、あらゆる任意の空いている代替住居、あるいは、空くようになる代替住居を賃借しなればならないことが指示されてはならないことが確認された。むしろ、賃借人は、賃借人の経済的な給付能力および正当化された個人的な住居の必要を考慮に入れて、相当な継続的な住居の可能性を賃借人に提供するところの代替住居だけに賃借人の努力を向ける必要があることが、賃借人の権利でなければならない。カールスルーエ上級地方裁判所は、これらの観点から、被告が、被告の高齢、健康状態、および、経済的な諸関係を顧慮して、被告によつて探される代替住居について次の特別な要求を出すことを正当化されたものであると考えるであろう。

被告は、被告の構成員と知人による世話とつきあいに頼らざるを得ないのであるから、被告は、探される代替住居が、これらの血縁者と知人が彼らの住居を有するところのMの一部に存在することを請求することができる。このことは、解約告知された賃借人のこれまでの住居が、被告においてそうであるように、当該都市の領域に存在しない場合にも妥当する。もつとも、被告は、カールスルーエ上級地方裁判所の見解にしたがって、そのことによつて被告の世話がこれまでの状態に対して困難にされない場合には、隣接する都市の領域に転居するようにも義務づけられている。この点では、Mの領域およびその周辺

の地域において、M市当局の情報にしたがつて、もっぱら考慮に値する社会的住居は困難にだけ獲得されうることは、被告の正当化された請求の妨げになっていないのである。

歩行困難な被告は、代替住居が集中暖房を備えつけられていることを請求することができる。被告の現在の住居において集中暖房が存在しないことは、このことの妨げにならない。被告の現在の住居は浴室を備えつけられているのであるから、被告は、被告の高齢および障害を顧慮して、当該状態を代替住居のためにも請求することができる。代替住居が固有のトイレをも有しなければならぬことは当然である。

歩行困難な被告は、代替住居がせいぜい二階に所在することを請求することができる。被告が一階の住居をも賃借するよう義務づけられているのかどうかという点は、個々の事案の事情に依存する。

被告はこれまでの生活上の習慣にしたがつて常に分離された居間と寝室を備えた住居を使用していたのであるから、被告は、代替住居もまた二つの部屋を有することを請求することができる。カールスルーエ上級地方裁判所の決定においては、台所の存在に関して何も述べられなかったにもかかわらず、被告は、少なくとも、代替住居の諸々の部屋のひとつにおいて、炊事用壁龕または完全に等価の炊事場への接続が存在することを請求することができる。それに対して、被告は、代替住居においてさらに追加される世話人の受入れなしにやつてゆく限り、二つの部屋から構成されていた住居を請求することはできない。その場合に、被告は、被告の権限に属する二つの部屋の広さについて、存在する家具を顧慮して、特別な要求を出してはならない。というのは、被告は、必要とあれば、被告がより狭い代替住居における相当な居住利用のためにはや常に必要としないところの家具を、別にしまわなければならないし、あるいは、譲渡しなければならないからである。

被告が今後被告の高齢および障害にもとづいて世話人による終日の世話あるいは圧倒的な世話に頼らざるを得ないならば、被告は、代替住居においてその世話人の居住のために第三の部屋が存在することを請求することができる。その場合に、カールスルーエ上級地方裁判所の見解にしたがって、被告の健康状態のためにいつでも世話人を受け入れる必要性が考慮に入られなければならない限りで言えば、そのような世話人がすでに存在するのかどうかという点は重要でない。被告の孫がその間にその母親のもとで受け入れられたあとで、これまで、本件訴訟の過程において、現在被告の住居においてそのほかの世話人を受け入れることが意図され必要であることは、被告によって申し立てられなかった。したがって、被告の健康状態が悪化しなかつたならば、被告は、もつとも、存在する病気を顧慮して右に論究された要求を満たさなければならぬところの二つの部屋から構成されていた住居だけを代用として請求することができるのである。

被告は、カールスルーエ上級地方裁判所の決定にしたがって、被告の極度にわずかな収入、被告の財産のないこと、および、代替住居についての被告の正当な要求を顧慮して、社会的住居の委譲を請求することができる。

原告によつてこれまで提供された代替住居は、これらの要求に対応しなかつた。その結果、被告は、もつともなことに、これらの代替住居への転居を拒絶したのである。その理由から、被告が、原告によつて提供された代替住居への転居を、被告が今後もはや原告の建物に居住したくないという理由においても拒絶したのかどうかという点は、注目すべきではなかつた。被告は、そのために、十分な主観的な理由をもつていると信じた。そのために、カールスルーエ上級地方裁判所は、被告が、原告によつて提供された代替住居を、そのような主観的な理由にもとづいて、被告と原告の相互間の対立関係が原告のほかの住居を賃借することが被告に要求されることができないほど重大ものであると考えられなければならない場合にのみ、拒絶する

権限があることを述べた。というのは、賃貸人と賃借人の相互間には、よりささいないさかい、および、意見の相違が完全に排除されることはできないからである。その他の点では、被告は、繰り返し、強く、M市当局において、適当な代替住居を得ようと努めたが、この努力は、M市の領域における社会的住居についての不十分な提供のために不成功に終わったことを証明した。住宅仲介業者の介入、および、日刊新聞の探索広告の依頼によるさらに進んだ努力は、およそ四〇〇ドイツマルクの寡婦年金と社会補助金の点でのきわめてわずかな被告の収入にかんがみて、被告に関して要求されることはできない。特に、右に述べられた種類の相当な代替住居を負担できる諸条件で自分自身の努力によって見つけ出すことは、当地の領域における自由な住居市場において経験上排除されているように思われる。したがって、本件の種類の事案において、賃借人は、相当な代替住居が、賃借人の地方自治体によつて、その地方自治体の責任である公的な住居の供給の枠組みにおいて、あるいは、賃借人によつて、賃借人のために調達されることに頼らざるを得ないのである。それとともに、被告は、命じられた本件使用賃借関係の延長の間に、特に、M市当局を通して、相当な代替住居を獲得しようとするところを、いなければならぬのである。

原告の見解に反して、被告は、このような好ましくない住居の状況にかんがみて、被告の意思に反して、老人ホームまたは社会福祉施設における受入れを願ひ出るように指示されることはできないのである。カールスルーエ上級地方裁判所は、高齢で障害のある同胞もまた、個人的な人生形成に対する請求権をもつのであり、したがって、個人的な自由への彼らの願望は、彼らの住居についての居住に關しても、地域的な住居の供給が一時的に彼らの正当な請求の実現の妨げになつてるときでさえも、尊重されなければならないことを明確に述べた。被告は、これまで常に、自分自身の所帯を個人的にきりもりし、そのために、今後も、通常の高齢に条件づけられた制限をとまなつて、相当な自分自身の住居において、そのような状態にあり、

その結果、ほかの代替住居が欠けている結果としてすでに今や原告の明渡しを要求に従うことができるためにこの個人的な自由を放棄することは、被告に要求されることができなかったのである。控訴審裁判所の見解にしたがって、高齢で病気の賃借人を彼の意思に反して施設に収容することは、次の場合にのみ考慮に値する。すなわち、ラントの収容法、あるいは、連邦社会福祉法が、賃借人が放置されて悪くなったり、あるいは、賃借人の病気の状態を悪化させることを妨げるために、公的な利益において、このような強制収容を正当化し命じる場合である。¹⁶⁴

地方裁判所は、右のように、①賃借人は、賃借人の経済的な給付能力および正当化された個人的な住居の必要を考慮に入れて、相当な継続的な住居の可能性を賃借人に提供するところの代替住居だけに賃借人の努力を向ける必要があること、②被告（賃借人）は、被告の構成員と知人による世話とつきあいに頼らざるを得ないのであるから、被告は、探される代替住居が、これらの血縁者と知人が彼らの住居を有するところのMの一部に存在することを請求することができる。このことは、解約告知された賃借人のこれまでの住居が、当該都市の領域に存在しない場合にも妥当する。もっとも、被告は、そのことによつて被告の世話がこれまでの状態に対して困難にされない場合には、隣接する都市の領域に転居するようにも義務づけられていること、③歩行困難な被告は、代替住居が集中暖房を備えつけられていることを請求することができる。被告の現在の住居において集中暖房が存在しないことは、このことの妨げにならない。被告の現在の住居は浴室を備えつけられているのであるから、被告は、被告の高齢および障害を顧慮して、当該状態を代替住居のためにも請求することができる。代替住居が固有のトイレをも有しなければならぬことは当然であること、④歩行困難な被告は、代替住居がせいぜい二階に所在することを請求することができる。被告が一階の住居をも賃借するように義務づけられているのかどうかという点は、個々の事案の事情に依存す

ること、⑤被告はこれまでの生活上の習慣にしたがつて常に分離された居間と寝室を備えた住居を使用していたのであるから、被告は、代替住居もまた二つの部屋を有することを請求することができる。また、被告は、少なくとも、代替住居の諸々の部屋のひとつにおいて、炊事用壁龕または完全に等価の炊事場への接続が存在することを請求することができる、⑥それに対して、被告は、代替住居においてさらに追加される世話人の受入れなしにやつてゆく限り、三つの部屋から構成されていた住居を請求することはできない。その場合に、被告は、被告の権限に属する二つの部屋の広さについて、存在する家具を顧慮して、特別な要求を出してはならないこと、⑦被告が今後被告の高齢および障害にもとづいて世話人による終日の世話あるいは圧倒的な世話に頼らざるを得ないならば、被告は、代替住居においてその世話人の居住のために第三の部屋が存在することを請求することができる。その場合に、被告の健康状態のためにも世話人を受け入れる必要性が考慮に入れられなければならない限りで言えば、そのような世話人がすでに存在するのかどうかという点は重要でない。被告の健康状態が悪化しなかったならば、被告は、もつとも、存在する病気を顧慮して右に論究された要求を満たさなければならないところの二つの部屋から構成されていた住居だけを代用として請求することができること、⑧被告は、被告の極度にわずかな収入、被告の財産のないこと、および、代替住居についての被告の正当な要求を顧慮して、社会的住居の委譲を請求することができること、⑨原告（賃貸人）によってこれまで提供された代替住居は、これらの要求に対応しなかった。その結果、被告は、もつともなことに、これらの代替住居への転居を拒絶したこと、⑩被告は、繰り返し、強く、M市当局において、適当な代替住居を得ようと努めたが、この努力は、M市の領域における社会的住居についての不十分な提供のために不成功に終わったことを証明した。住宅仲介業者の介入、および、日刊新聞の探索広告の依頼によるさらに進んだ努力は、およそ四〇〇ドイツマルクの寡婦年金

と社会補助金の点でのきわめてわずかな被告の収入にかんがみて、被告に関して要求されることはできない。本件の種類の事案において、賃借人は、相当な代替住居が、賃借人の地方自治体によって、その地方自治体の責任である公的な住居の供給の枠組みにおいて、あるいは、賃貸人によって、賃借人のために調達されることに頼らざるを得ない。それとともに、被告は、命じられた本件使用賃貸借関係の延長の間に、特に、M市当局を通して、相当な代替住居を獲得しようところがけていなければならぬこと、⑪被告は、このような好ましからぬ住居の状況にかんがみて、被告の意思に反して、老人ホームまたは社会福祉施設における受入れを願い出るように指示されることはできない。被告は、これまで常に、自分自身の所帯を個人的にきりもりし、そのために、今後、通常の高齢に条件づけられた制限をとらなうて、相当な自分自身の住居において、そのような状態にあり、その結果、ほかの代替住居が欠けている結果としてすでに今や原告の明渡しの要求に従うことができるためにこの個人的な自由を放棄することは、被告に要求されることができなかったこと、⑫高齢で病気の賃借人を彼の意思に反して施設に収容することは、次の場合にのみ考慮に値する。すなわち、ラントの収容法、あるいは、連邦社会福祉法が、賃借人が放置されて悪くなったり、あるいは、賃借人の病気の状態を悪化させることを妨げるために、公的な利益において、このような強制収容を正当化し命じる場合であることを論じたのである。

第三に、連邦憲法裁判所一九九二年一月二八日決定をみておきたい。

【84】連邦憲法裁判所一九九二年一月二八日決定^⑭

「事案の概要と経緯」

異議申立人（賃借人）は、一九八六年以来、その間に、彼女の三人の子供らとともに、二つの部屋、廊下、トイレを備えた浴室、および、地下室から構成されていた五六平方メートルの広さの上階の本件住居に居住していた。一九九〇年のはじめに、原告（賃貸人）は、彼女の娘とその将来の家族のために本件住居を必要とするという理由をもって、異議申立人との本件使用賃貸借関係を解約告知した。

異議申立人は、特に、一階において同じく五六平方メートルの広さの住居が自由に使えるようになり、当該住居は、代替住居として、異議申立人に自由に使わせることができることを指摘して、異議を述べた。これに対して、原告は、修復の必要性のために、このことを拒絶した。それに加えて、原告は、五六平方メートルの広さの住居は、ひとりの成人および三人の小さな子供らをもって定員超過であり、特に、異議申立人はその恋人をも当該住居に受け入れるだろう、と主張した。

区裁判所は、本件明渡しへの訴えを認容した。さらに、地方裁判所は、異議申立人の本件控訴を棄却した。これに対して、異議申立人は、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、結論として、「本件憲法訴訟は、根拠のあるものであった。地方裁判所の判決は、基本法二条一項にもとづく異議申立人の基本権を侵害した」と判断した。^⑩

もつとも、連邦憲法裁判所は、その決定理由において、はじめに、「……地方裁判所の判決は、すでに、原告の自己必要を正当と認め、この理由から本件明渡しへの訴えを認容したことによって、異議申立人の基本権に違反したのではなかった。

地方裁判所が、原告の娘とその家族の不十分な居住を顧慮して、原告の取戻しについての利益を、本件住居を明け渡さなければならぬわけではないという異議申立人の利益よりも、より高く評価した場合、このことは、憲法的に誤った重要さの程度の判定を認識させなかったのである¹⁰¹⁾、と論じた。

しかし、連邦憲法裁判所は、「……異議申立人は、基本法二条一項にもとづく異議申立人の基本権において侵害された。というのは、地方裁判所は、当該基本権の射程範囲を見誤ったからである¹⁰²⁾、と判断したのである。

そのように判断した理由について、連邦憲法裁判所は、次のように論じたのである。

「地方裁判所は、自己必要を理由とする解約告知の事案において、比較できる（代替）住居が賃貸人の自由になる場合、その比較できる（代替）住居を入居のために賃借人に提供するという義務が賃貸人に帰せられることが可能である、と考えた。このような見解は、異議申立人と原告との間の契約上の関係の解釈の結果として、それとともに、法的な基礎的問題として、連邦憲法裁判所による審理を受けない。このような見解は、異議申立人によって、異議申立人に有利なものとして、疑われもしないであろう。

しかし、地方裁判所は、当該一階の住居を顧慮して、もつばら、当該住居が客観化された要求可能性の考慮にしたがって、三人の小さな子供らをとまなう母親にとつて適当でないという理由づけだけで、そのような提供義務を否認した。それとともに、地方裁判所は、警察法または建築法の最低限度の要求を考慮に入れたのでもなく、当該住居は（特にその伴侶のために）定員超過であるという原告の申立てを考慮に入れたのでもなかった。……地方裁判所は、地方裁判所によって可能であると考えられた提供義務の評価のときに、もつばら、異議申立人が三人の子供らをとまなう家族に適合した居住のためにどれ

だけの場所を必要とするのかということに関する抽象的な考えに方向づけられたのである。

このことは、憲法上許容できなかった。というのは、地方裁判所は、それとともに、異議申立人がどのように彼女の人生を形成するつもりであるのかという点に関する自己責任による決定を異議申立人に否認したからである。一部の住民のみが、もっぱら、彼の主観的な空間の必要および客観的な好ましさにしたがってだけで、彼の居住関係をしつらえることができる。通常、居住についての願望は、経済的な関係によって限定される。経済的な配慮をする必要はないところの賃借人さえも、常に一般的な考えにしたがって、その必要を方向づけるのではなく、むしろ、部分的に、ほかの人々には要求できないほど狭いように思われるところの部屋で満足する。というのは、このことが、居住に関する賃借人の考えに十分であるからである。その居住の必要を自分自身の考えにしたがって定め、つまり、制限もすることは、人格の自由な展開に対する住居を探す人の権利に属するのである。裁判所は、その自己必要に関する賃借人の決定と同じように、賃借人の決定を尊重しなければならないのである。……

もつとも、裁判所は、賃借人にもはや要求できない定員超過が存在するのかどうかという点を審理し、認められた居住の可能性を建築法または警察法の規定によってはかることについて妨げられてはいない。というのは、人格の自由な展開に対する権利は、基本法二条一項の留保のもとでのみ保障されるからである¹⁶⁹。

連邦憲法裁判所は、右のように、①地方裁判所は、地方裁判所によって可能であると考えられた提供義務の評価のときに、もっぱら、異議申立人（賃借人）が三人の子供らをともなつて家族に適合した居住のためにどれだけの場所を必要とするのかという点に関する抽象的な考えに方向づけられたが、このことは、憲法上許容できなかったこと、②地方裁判所は、異議申立人

がどのように彼女の人生を形成するつもりであるのかという点に関する自己責任による決定を異議申立人に否認した。その居住の必要を自分自身の考えにしたがって定め、つまり、制限もすることは、人格の自由な展開に対する住居を探す人の権利に属する。裁判所は、その「自己必要」に関する賃貸人の決定と同じように、賃借人の決定を尊重しなければならないこと、③もつとも、裁判所は、賃貸人にもはや要求できない定員超過が存在するのかどうかという点を審理し、認められた住居の可能性を建築法または警察法の規定によってはかることについて妨げられてはいないことを論じたのである。

第四に、マンハイム地方裁判所一九九二年一月二六日決定をみておきたい。

【85】マンハイム地方裁判所一九九二年一月二六日決定^①

〔事案の概要と経緯〕

本決定は、賃借人に対する明渡期間の承認と賃借人の代替住居調達（探索）義務との関係にかかわる裁判例である。

区裁判所の認諾判決にしたがって、債務者（賃借人）は、本件住居を明け渡し、債権者（賃貸人）に返還するように義務づけられていた。当該判決において、区裁判所は、債務者に明渡期間は認められることができない、と判断した。これに対して、債務者は、形式と期間に適合して即時抗告を申し立てたのである。

〔決定理由〕

地方裁判所は、結論として、債務者（賃借人）の即時抗告を認めた。

その決定理由において、地方裁判所は、賃借人に対する明渡期間の承認と賃借人の代替住居調達（探索）義務との関係について、次のように論じたのである。

「明渡期間を認めることに関する決定は、利益の比較衡量にもとづいて行われなければならない。

・ ・ ・ 債務者にとつて有利な結果になるように、債務者は、代替住居をもつていなかったし、強制明渡しの場合には、浮浪者收容施設に收容されなければならなかったことが重要であった。このことは、債務者に特に苛酷な打撃を与える。というのは、債務者は、三歳の子供と四ヶ月の乳児の世話をしなければならなかったからである。

債権者の利益と債務者の利益との間の比較衡量は、債務者の利益が優先することを明らかにした。二人の幼児をもつ母親を浮浪者收容施設に收容することは、全く重大な債権者の利益があるときにだけ考慮に値する。このことから出発されることはできないのである。・ ・ ・

区裁判所は、債務者が代替住居の調達のための債務者の義務を履行しなかった、と述べた。

このことは事実¹⁾に合致した。明渡期間は、そのような事案において、一般に認められることができないことも正しかった。ただし、本件において、社会扶助によつて生活しているひとり暮らしの外国人の賃借人が、ひとりの幼児とひとりの乳児をもなつて、住居市場の現在の諸関係において、他人の援助なしにほとんど住居を手に入れることはないことが考慮に入れられなければならない。その理由から、そのような事案において、原則として、代替住居の探索を義務づけられた者が住居局と連絡をとる場合に十分である。債務者は、このことを行つたのである²⁾。

地方裁判所は、右のように、①明渡期間を認めることに関する決定は、利益の比較衡量にもとづいて行われなければならない

いこと、②債務者（賃借人）は、三歳の子供と四ヶ月の乳児の世話をしなければならなかったが、代替住居をもっていなかったし、強制明渡しの場合には、浮浪者収容施設に収容されなければならなかった。二人の幼児をもつ母親を浮浪者収容施設に収容することは、全く重大な債権者（賃貸人）の利益があるときにだけ考慮に値する。しかし、このことから出発されることはできなかったこと、③明渡期間は、債務者が代替住居の調達のための債務者の義務を履行しなかった事案において、一般に認められることができないこと、④ただし、本件において、社会扶助によって生活しているひとり暮らしの外国人の賃借人が、ひとりの幼児とひとりの乳児をともなつて、住居市場の現在の諸関係において、他人の援助なしにほとんど住居を手に入れることはないことが考慮に入れられなければならなかった。そのような事案において、原則として、代替住居の探索を義務づけられた者が住居局と連絡をとる場合に十分であることを論じたのである。

以上、代替住居の調達に関する一般的なことがらにかかわる裁判例を考察した。

②賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案

次に、代替住居の調達が問題とされ、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。

ここでは、④二重の転居になることが考慮された事案、および、⑤その他の事情が考慮された事案、という二つの類型に分けて、関係する裁判例を考察することにする。

④二重の転居になることが考慮された事案

一 まず、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例において、二重の転居になることが考慮された事案を考察することにする。

第一に、すでにⅡの一の3において取り上げたところのマンハイム地方裁判所一九六四年一〇月七日判決をみておきたい。

【86】マンハイム地方裁判所一九六四年一〇月七日判決^⑤

〔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、一九六四年六月三〇日付で、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、BGB旧五五六a条にしたがって、本件解約告知期間の終了後一年まで、すなわち、一九六五年六月三〇日まで本件使用賃貸借関係を継続することを請求した。というのは、被告は、本件解約告知期間の満了前に、W市に存在するある土地の所有権を取得し、この土地上に建物を建築するための計画がすでに存在したからであった。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「(被告によつて)申し立てられたところの一九六五年六月三〇日までの本件使用賃貸借関係の

継続のためのBGB五五六a条の要件は、原告の見解に反して、認められていたのである」と判断した。^⑩

その判決理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「一九六四年七月一四日付のW市の登記所および計画策定局の公の情報にしたがつて、次のことから出発されなければならなかった。すなわち、被告は、なお、本件解約告知期間の満了前に、W市に存在するある土地の所有権を取得し、この土地上に建物を建築するための計画がすでに存在したことである。というのは、この土地は、W市によつて促進されたかなり大規模な住宅地プランの枠組みにおいて、すでに、第一の建築区域において、ほかの住宅地の建物と一緒に建物が建築されるということになるからである。言及された公の情報にしたがつて、建築の開始は、一九六四年の八月と九月の間に確定されていたし、被告の当該建物への入居が終わるのは、遅くとも、建築の開始後一年の経過後に予想されていた。この公の情報の正しさについて具体的な疑念は存在しなかったし、特に、W市は、W市における強度の住居の必要をこのようにして迅速に軽減することができるために、当該建築計画を支援し、この期日を遵守することにさえも関心をいだいていた。これらの前提のもとで、一九六四年六月三〇日付の本件使用賃貸借関係の終了は、特別な苛酷さを意味した。というのは、一九六四年六月三〇日付の本件使用賃貸借関係の終了は、結果として、被告とその家族の生活関係への正当化されることができない介入をともなうからである。……被告はすでに本件解約告知期間の満了前に建築用に整備された土地を取得し、その建築の開始、ならびに、被告の当該建物への入居が終わることは、十分な確実性をもつて見通しうるし、その結果、一九六五年六月三〇日までの中間の時間のために、二重の転居、および、そのほかの代替住居を求める努力が被告に要求されることはできないのである。つまり、被告が、個人的および経済的に、被告の全部の努力を可能な限り迅速に被告の建物を完成することに向けることにつ

て妨げられていたほどの努力は、結果として特別な苛酷さをとまなうのである。そのほかの代替住居を求める努力は、次の理由においても、被告に要求できなかった。すなわち、W市における住居市場の状況は、依然として、被告が、被告の経済的な諸関係、および、被告の建築計画に関する被告の義務を考慮に入れて、被告の建物の完成までの短い中間の時間のために、負担できる条件の十分な住居を見出さないと緊張していたという理由である。これらの理由から、当部は、BGB五五六a条の意味において、社会的な考慮と正当さという理由にもとづいて、本件使用賃貸借関係を原告の本件解約告知の結果として一九六四年六月三〇日付で終了させられたと考えることを正当化できるとは考えなかったのである」¹⁰⁾。

地方裁判所は、右のように、被告（賃借人）はすでに本件解約告知期間の満了前に建築用に整備された土地を取得し、その建築の開始、ならびに、被告の当該建物への入居が終わることは、十分な確実性をもって見通しうるし、その結果、一九六五年六月三〇日までの中間の時間のために、二重の転居、および、そのほかの代替住居を求める努力が被告に要求されることはできないことを論じたのである。

第二に、ボーフム区裁判所一九六四年二月一〇日判決をみておきたい。

【87】ボーフム区裁判所一九六四年二月一〇日判決¹¹⁾

〔事案の概要と経緯〕

被告（賃借人）は、一九五九年一月から、月あたり一〇〇〇ドイツマルクの賃料で、原告（賃貸人）の本件建物に所在する

本件住居に居住していた。原告は、一九六四年四月三〇日付の書面をもって、一九六四年九月三〇日付で、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。被告は、一九六四年七月二〇日付の書面をもって、本件解約告知に異議を述べ、一年の間本件使用賃貸借関係を継続することを請求した。

原告は、次のように主張した。すなわち、原告は、被告の本件住居に差し迫って頼らざるを得なかった。というのは、原告はボームへ移ることを意図したからである。原告は、フランクフルトの原告のこれまでの住居を、フランクフルトの地下鉄の建設と結びつけられた騒音のために放棄しなければならなかったのである。

これに対して、被告は、本件解約告知は被告にとつて要求できない「苛酷さ」を意味する、と主張した。被告は、その建築がやつと今年はじめられるところの自宅の志望者であった。その資金調達は完了し、すべての官庁の許可はすでに与えられていた。この建物は、一九六五年の夏に入居が終わるであろう。二度の転居は、被告に要求されることができなかった。それに加えて、それほど短い期間の間ほかの住居を手に入れることは不可能であったのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていなかった。

確かに、原告は、五年よりも少ない間継続した本件使用賃貸借関係を、期間に適合して、一九六四年九月三〇日付で、解約告知した。しかし、被告は、これに対して、形式と期間に適合して、B G B 五五六 a 条にしたがつて異議を述べ、一年の間本件使用賃貸借関係を継続することを請求した。

この異議は、B G B 五五六 a 条にしたがつて理由づけられていた。というのは、一九六四年九月三〇日付での本件使用賃貸

借関係の終了は、その苛酷さが原告の利益を完全に評価しても正当化されることができないところの被告の生活関係への介入を意味したからである³⁰⁾、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「被告は、反論されることなく、被告が自宅の志望者としてポ・フム・ハルペン³¹⁾の建築計画に……参加していたことを申し立て、一九六四年六月二日付の……証明書によつて、そのことを立証した。この建物は、一九六五年の夏に入居が終わるであろう。この事情のために、被告の即時の明渡義務は、被告にとつて、原告の利益を完全に評価しても正当化されていないところの大きな苛酷さを意味した。確かに、原告は、同じく、反論されることなく、原告が現在彼によつて保持されたフランクフルトの住居を放棄しなければならない、と申し立てた。というのは、原告は、彼の高齢のために、フランクフルトの地下鉄の建設と結びつけられた騒音を耐えることができないからである。しかし、もっぱらこの事情だけで、被告の異議を理由づけられていないものであるように思わせるのに十分ではなかつた。確かに、原告の現在の住居にとどまることが原告にとつて同じくある苛酷さを意味することは、原告に当然帰属すべきものであるかもしれない。しかし、被告の本件住居の明渡しは、被告にとつて、不釣り合いなほどにより大きな苛酷さを意味した。というのは、一年以内に二度転居することは、被告に要求されることができないからである。それに加えて、被告が、一般に、そのような短い期間の間ほかの住居を賃借する状況にはないことは、裁判所に周知であつた。そのことから、この事情のために、被告の異議は理由づけられていたし、本件使用賃貸借関係の継続に対する被告の請求は正当化されていたのである。

……被告の建物は一九六五年の夏に入居が終わるであろうという事情を考慮に入れて、当裁判所は、一九六五年九月

三〇日までの期間を定めたのである」⁽⁸¹⁾。

区裁判所は、右のように、①被告（賃借人）は、反論されることなく、被告が自宅の志望者としてポーfum・ハルペンの建築計画に参加していたことを申し立て、一九六四年六月二二日付の証明書によつて、そのことを立証した。この建物は、一九六五年の夏に入居が終わるであろう。この事情のために、被告の即時の明渡義務は、被告にとつて、原告（賃貸人）の利益を完全に評価しても正当化されていないところの大きな「苛酷さ」を意味したこと、②被告の本件住居の明渡しは、被告にとつて、不釣り合いなほどにより大きな「苛酷さ」を意味した。というのは、一年以内に二度転居することは、被告に要求されることのできないからであることを論じたのである。

第三に、ヴュルツブルク地方裁判所一九六五年二月二日決定をみておきたい。

【88】ヴュルツブルク地方裁判所一九六五年二月二日決定⁽⁸²⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、一九六〇年二月一日に被告（賃借人）と締結されたところの台所を備えた三つの部屋から構成されていた本件住居に関する本件使用賃貸借関係を、一九六三年十二月六日付の書面をもつて、一九六四年四月三〇日付で、解約告知した。そのうえで、原告は、一九六四年六月三日に区裁判所に提起された本件訴えをもつて、本件住居の明渡しと返還を請求した。原告は、まず第一に、即座に、その後、一九六四年八月三一日付で、本件住居の明渡しと返還を請求した。

これに対して、被告は、反訴の提起によつて、BGB旧五五六a条にしたがつて、本件解約告知に異議を述べ、まず第一に、一九六四年一月三十一日まで、補助的に、裁判所によつて定められなければならない期日まで本件使用貸借関係を継続することに同意するように原告に判決を下すことを申し立てた。被告は、この異議を、警察事務官としてよそへ転属させられることが間近に迫っていることをもつて理由づけた。この転属は、即時の明渡しという判決が下される場合に、二度の転居を被告に強いるだろうからであつた。

その後、一九六四年一月三日の口頭弁論において、両当事者は、本件は処理された、と表明した。というのは、被告は、一九六四年一月一九日に本件住居を明け渡したからである。そこで、両当事者は、民事訴訟法にしたがつて、費用の決定を求めた。

区裁判所は、一九六四年一月二四日付の決定をもつて、被告の異議はたぶん成果を有しただろうという理由において、本件訴訟の費用を原告に課した。

これに対して、原告は、区裁判所の決定に対して、即時抗告を申し立てたのである。

〔決定理由〕

地方裁判所は、結論として、「本件抗告には、成果が拒絶されなければならないかつた。

原告が本件訴訟の費用を負担しなければならないという第一審の裁判官の決定は、正当と認められなければならないのである⁽²⁸⁾、と判断した。

その決定理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「……本件使用賃貸借関係は、一九六三年二月六日付の書面をもって、本件解約告知によつて、一九六四年四月三日付で、有効に解消された。

（しかし、）被告は、一九六四年一月三日付の書面をもって、形式と期間に適合して、本件解約告知に異議を述べた（BGB 五五六a条）……

すなわち、住居に関する使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了が、個々の場合の特別な事情のために、賃借人またはその家族の生活関係への介入をもたらし、当該介入の苛酷さが賃借人の利益を完全に評価しても正当化されることができない場合、当該異議は考慮に入れられなければならないのである（BGB 五五六a条一項）。

被告にとつてのそのような苛酷さについての事案は、厳格な基準を置くときにも肯定されなければならないのである。というのは、被告によつて予告された転属させられることは、不愉快なことや出費を被告に生ぜしめるのみならず、短い期間の間、ほかの住居を見出すことをも被告に強いるからである。しかし、被告は、そのような住居をほとんど見出さないのである。というのは、賃借人は、経験上、二、三ヶ月の間だけ確約しないからである。……被告の申立てが事実と合致していたことを、本件訴訟が経過するうちに提出されたところのラントの官公庁の証明書が証明した。……それにしたがつて、被告は、一九六四年九月一五日付の効力をともなつて、職務上の理由から、アイヒシュテットへ転属させられた。この理由ははじめから存在したことだけが重要である。その理由から、苛酷さについての事案が認められていたのである。

賃借人の正当な利益もまた、この苛酷さについての事案の妨げになつていなかったのである。⁽²⁾

地方裁判所は、右のように、①被告（賃借人）によつて予告された転属させられることは、不愉快なことや出費を被告に生

ぜしめるのみならず、短い期間の間ほかの住居を見出すことをも被告に強いる。しかし、被告は、そのような住居をほとんど見出さないであろう。というのは、賃貸人は、経験上、二三ヶ月の間だけ確約しないからであること、②被告の申立てが事実と合致していたことを、本件訴訟が経過するうちに提出されたところのラントの官公庁の証明書が証明したことを論じたのである。

第四に、すでにⅡの一の3において取り上げたところのフライブルク地方裁判所一九六五年二月一日判決をみておきたい。

【89】フライブルク地方裁判所一九六五年二月一日判決⁸⁹⁾

〔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、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、BGB旧五五六a条にしたがって、本件解約告知に異議を述べ、被告らがすでに見出したところの代替住居への入居が終わる時点まで本件使用賃貸借関係を継続することを請求したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「・・・本件使用賃貸借関係は、被告らの申立てに対応して、代替住居（への入居が終わる）

時点まで延長されなければならなかったのである」と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「確かに、区裁判所は、的確に、次のことを述べた。すなわち、通常、使用賃貸借関係のおのの終了、および、それから必然的な住居の交替と結びつけられているところの困難さと不愉快さは、もっぱらそれ自体としてだけで、B G B 五五六 a 条の適用のために要件であるところの特別な苛酷さを、なお理由づけることはできないことである。しかし、本件において、現在の時点での本件使用賃貸借関係の終了を被告らにとつての普通でない負担であるように思わせたところのさらに追加される事情がなお存在した。被告らは、すでに、被告らが気に入り、入居するつもりでもあるところの代替住居を見出した。当該住居は、すでにまた、被告・夫の使用者によつて賃借され、被告らに社宅として約束されていた。当該住居は、たぶん、一九六六年三月一日付で、すなわち、遠からず、入居が終わるだろう。このような事情のもとで、被告らが、中間の期間のために、さらに、ほかの住居を得ようと努め、被告らがすでにおよそ二年半前にはじめて現在の本件住居に入居したあとで、短い期間に相前後して二度転居することを被告らに要求するつもりであつた場合、そのことは、被告らにとつて特別な苛酷さである。そのような二重の転居は、被告らにとつて、被告らが三人の幼い子供らをかかえていたという理由においても、相当ないつそうの負担であろう。最後に、また、そのような短い過渡期の間被告らに住居を賃貸する用意のあるところのほかの賃貸人は、ほとんど見出されないのである。

他方において、原告らは、原告らの利益が比較的短く期限づけられたところの本件使用賃貸借関係の継続によつて重大に侵害されることができたことを何かあるやり方で認識させたところのどんな理由をも申し立てなかつたのである」。

地方裁判所は、右のように、①被告（賃借人）らは、すでに、被告らが気に入る、入居するつもりでもあるところの代替住居を見出した。当該住居は、すでにまた、被告・夫の使用者によって賃借され、被告らに社宅として約束されていた。当該住居は、たぶん、一九六六年三月一日付で、すなわち、遠からず、入居が終わるだろう。このような事情のもとで、被告らが中間の期間のために、さらに、ほかの住居を得ようと努め、被告らがすでにおよそ二年半前にはじめて現在の本件住居に入居したあとで、短い期間に相前後して二度転居することを被告らに要求するつもりであった場合、そのことは、被告らにとって特別な「苛酷さ」であること、②他方において、原告（賃貸人）らは、原告らの利益が比較的短く期限づけられたところの本件使用賃貸借関係の継続によって重大に侵害されることができたことを何かあるやり方で認識させたところのどんな理由をも申し立てなかったことを論じたのである。

第五に、すでにⅡの一の1およびⅡの一の3において取り上げたところのカッセル地方裁判所一九六六年二月一七日判決（裁判例【1】）をみておきたい。

事案の概要と経緯についてはⅡの一の1の該当箇所を確認していただきたいが、その要点は、次のようであった。

原告（賃借人）ら夫婦は、一九五七年以来、Kに存在する被告（賃貸人）の本件建物に所在する本件住居を賃借していた。被告は、一九六四年八月一日付の書面をもって、原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、原告らは、原告・一が、遅くとも、一九六七年一〇月の終わりに退職し、そのときに、原告らはいずれにしてもWに転居するであろうという理由づけをもって、本件解約告知に異議を述べ、本件使用賃貸借関係が一九六七年一月三〇日まで継続されるという申

立てをもつて本件訴えを提起したのである。

区裁判所は、本件訴えを認容したため、被告は、地方裁判所に控訴したのである。

控訴審において、被告は、①本件のように、賃借人の年金つき退職が数年内にはじめて間近に迫っている場合には、本件使用賃貸借関係の延長は正当化されることができない、②賃借人らが一九六七年の終わりにWに転居する場合でさえも、二重の転居は、賃借人らの良好な経済的な関係にかんがみて、賃借人らにとって要求できない負担を意味しなかった、と主張したのである。

地方裁判所もまた、結論として、「第一審の裁判官は、正当なことに・・・本件使用賃貸借関係が、原告・一の年金つき退職に続く月の終わりまで、しかし、遅くとも、一九六七年一月三〇日まで継続されることを定めた。本件使用賃貸借関係は、一九六四年八月一日付の被告の本件解約告知によつて・・・それ自体としては、一九六五年一月三十一日付で解消されていた。しかし、原告らは、形式と期間に適合して、本件解約告知に異議を述べ、当該異議は理由づけられていたのである」と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、すでに考察したように、①経済的のみならず多くの賃借人の利益が、個々の事案において、当該使用賃貸借関係の延長を正当化することができること（Ⅱの一の1参照）、②BGB旧五五六a条は、民事訴訟法七二二条とは異なり、賃借人に、明渡期間だけを認めるのではなく、必要な期間の間、賃借人の住居のための真の存続保護を認めること（Ⅱの一の3参照）について論じた。

ここでは、地方裁判所が本件解約告知に対する賃借人らの異議は理由づけられていたと判断した理由について、みておきた

い。地方裁判所は、次のように論じたのである。

「一九六五年一月三十一日付の本件使用貸借関係の終了は、原告らにとつて、強要されたおのおのの住居の交替が必然的にもなうところの不愉快さを相当に超えたところの特別な苛酷さを意味した。というのは、原告一は、遅くとも、一九六七年一〇月三十一日に退職し、そのときに、原告らはいずれにしても転居するつもりであるからである。証拠調べは、被告の見解に反して、原告らが事実年金つき退職のあとでWに転居するという真摯な意思をもっていることを明らかにした。市の貯蓄銀行・Wの情報にしたがつて、以前Wに居住した原告は、依然として、彼の給与の口座をWに維持していた。そのうえ、証人Mは、証人と親しい原告が、すでに二年以来、何度か、原告が彼の年金つき退職のあとで再びWに転居するつもりであることについて証人と話したし、そのときに原告を助けて住居を取得させるように証人に頼んだ、と信ずべく証言した。証人は、このことを原告に丁寧な約束し、ほぼ確実にこの約束を守る状況にもあった。それとともに、原告が、彼の以前のWへの結びつきを維持し、彼の年金つき退職のあとでそこへ帰ることができることのために真摯にあらゆる配慮を行つたことは確かであった。今日、原告に対して、年金つき退職のあとで被告の本件建物から退去するという原告の意図に関する証明のために、正当により多くのことが要求されることはできないのである。……

そのことから、原告らが被告の本件解約告知にもとづいて本件解約告知期間の満了後に本件住居を明け渡さなければならぬ場合、原告らは、最大限二年と二〇ヶ月の期間内に、二度転居しなければならぬことから出発されなければならないのである。このことは、正当化されることができないうところの負担を意味した。特に……貸借人の本質的な利益が、現時点での明渡しを命じることではないのである。

・ ・ ・ 比較的短い期間内の二重の転居は、賃借人にとって相当な経済的な損失を必然的にもなうのみならず、むしろ、まさしく、原告らのようなかなり高齢の賃借人にとって、彼らの全部の生活関係への高められた負担を意味する。原告らは、転居の煩わしさを、新たな居住地に住み慣れること、および、原告らの必要にしたがって新たな住居を整えることを、不必要にも、短い間隔において、二度引き受けなければならない。そのことを超えて、原告らには、Wへの原告らの転居までの中間の期間のために一般に適当な住居を見出すことは、きわめて困難にのみ可能であろう。すなわち、原告らは、新たな賃借人に、誠実に、前もって、原告らがその住居を最大限二年ないし三年の間だけ必要とすることを明らかにしなければならぬであろう。そして、経験によれば、賃借人らは、短い期間の間だけに見込まれているところの使用賃貸借関係を締結する心構えをめつたにしてい⁵⁸⁾ないのである。

地方裁判所は、右のように、①一九六五年一月三十一日付の本件使用賃貸借関係の終了は、原告（賃借人）らにとって、強要されたおのおのの住居の交替が必然的にもなうところの不愉快さを相当に超えたところの特別な苛酷さを意味した。原告は、遅くとも、一九六七年一月三十一日に退職し、そのときに、原告らはいずれにしても転居するつもりである。証拠調べは、原告らが事実年金つき退職のあとでWに転居するという真摯な意思をもっていることを明らかにしたこと、②原告らが被告（賃貸人）の本件解約告知にもとづいて本件解約告知期間の満了後に本件住居を明け渡さなければならない場合、原告らは、最大限二年と一〇ヶ月の期間内に、二度転居しなければならない。このことは、正当化されることができないとこの負担を意味したこと、③賃借人の本質的な利益が、現時点での明渡しを命じることではないこと、④比較的短い期間内の二重の転居は、賃借人にとって相当な経済的な損失を必然的にもなうのみならず、むしろ、まさしく、原告らのようなかなり高齢の賃

借人にとって、彼らの全部の生活関係への高められた負担を意味する。原告らは、転居の煩わしき、新たな居住地域に住み慣れること、および、原告らの必要にしたがつて新たな住居を整えることを、不必要にも、短い間隔において、二度引き受けなければならぬ。そのことを超えて、原告らには、Wへの原告らの転居までの中間の期間のために一般に適当な住居を見出すことは、きわめて困難にのみ可能であろうことを論じたのである。

二 次に、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当した以後の裁判例において、二重の転居になることが考慮された事案を考察することにする。

第一に、ハノーファー区裁判所一九六九年一月二七日判決をみておきたい。

【90】ハノーファー区裁判所一九六九年一月二七日判決³⁰⁾

「事案の概要と経緯」

原告と被告らは、血縁関係にあった。被告らは、一九三〇年から、原告（賃貸人）の本件建物に所在する一階の本件住居を賃借していた。本件建物は、もともと被告・一の両親のものであったが、被告・一は、本件建物において生まれ、七〇歳であった。原告は、彼の妻および四人の子供らとともに、上階の住居に居住していた。

原告は、一九六八年一〇月二九日付の書面をもって、一九六九年一〇月三一日付で、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、一九六九年八月二〇日付の書面をもって、異議を述べた。被告らは、一九七〇年の夏に見込まれるところの新築中の建物の完成まで本件使用賃貸借関係を継続することを得ようと努めた。被告らは、その新築中の建物内に住居を維持するということになっていた。しかし、原告は、本件解約告知に対する被告らの異議を正当と認めなかった。

原告は、本件訴えをもって、本件住居の明渡しと返還を請求した。原告は、彼の六人家族とともに、きわめて窮屈に居住している、と申し立てた。ひとつの居間のほかに、一六平方メートルの広さの夫婦の寝室とひとつのかなり狭い子供部屋が原告の自由になった。台所は、水道の接続が存在しないところの廊下として見込まれた空間に置かれていた。本件建物全部が、差し迫って近代化を必要とした。下の部屋においては、天井が板張りにされ、電気設備が、新たにされ、化粧塗りされ、そして、新たな床が提供されなければならなかった。壁は湿気ていたんでいたし、地下室は拡張され、現代的なトイレが整えられなければならなかった。というのは、これまで、本件建物の外に置かれた簡易トイレだけが存在したからである。このような事情のもとで、本件解約告知に対する本件異議は正当されることができなかった。特に、被告らは、彼らの娘の建物において居住する場所を見出すことができるのである。

これに対して、被告らは、七〇歳もしくは六八歳という彼らの年齢を指摘し、月あたり七五〇ドイツマルクの年金所得をもっている」と述べたほか、次のように主張した。すなわち、被告・一は脱腸をわずらっていたのに対して、被告・二は循環衰弱と心臓衰弱に苦しんでいた。さらに、両者においては、高齢に起因する健康の衰弱がつけ加わった。そのうえ、一九七〇年の夏には、新しい建物において、ひとつの住居が被告らの自由になるであろう。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、根拠のないものであった。というのは、本件異議は、B G B 五五六 a 条一項にしたがつて、断固とした処置を取ったからである」と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「B G B 五五六 a 条一項にしたがつて、賃借人は、その使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了が、賃借人にとつて、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ところの苛酷さを意味するときには、住居に関する使用賃貸借関係の解約告知に異議を述べ、その使用賃貸借関係の継続を請求することができる。被告らにとつて、本件使用賃貸借関係の即時の終了は要求できない苛酷さを意味した。被告一は、本件建物において生まれ、そこで今やまもなく四〇年以來賃借人であった。被告二は、一九六九年六月三〇日付の……証明書、および、一九六九年八月一八日付の彼の娘の証明書の提出によつて証明したように、一九七〇年の夏に代替住居をもつたろう。このような事情のもとで、比較的短い過渡期のために代替住居を探すことは、被告らに決して要求されることができなかった。このことは、つまり、必然的に、相当な経済的な負担のみならず、神経的および身体的な負担をもともない、このような負担は、原告自身の利益を評価しても、原告に譲歩を強いらざるを得なかつた。確かに、原告もまた本件使用賃貸借関係の終了について相当な利益を有し、特に、原告は明らかに彼の六人家族とともにかなり窮屈に居住していたことは、見誤られることができなかった。また、本件建物は、特に、差し迫った湿気の損害を顧慮して、緊急に近代化を必要とした。しかし、原告の利益は、被告らの利益より優位を占めていなかった。その場合に、原告の本件建物における居住関係は、明らかに新規のものではなく、むしろ、すでによりずっと以前から持続していた

こともまた考慮されなければならなかった。これに對して、どうしてすぐに被告らの負担において何かがなされなければならなかったのかという点は、理解されることができないのである。

すべてのことにしたがって、本件訴えは、一九七〇年六月三〇日まで本件使用賃貸借關係を延長して、棄却されなければならなかったのである。⁽³²⁾

区裁判所は、右のように、①被告（賃借人）・一は、一九六九年六月三〇日付の証明書、および、一九六九年八月一八日付の彼の娘の証明書の提出によって証明したように、一九七〇年の夏に代替住居をもつだろう。このような事情のもとで、比較的短い過渡期のために代替住居を探すことは、被告らに決して要求されることができなかった。このことは、つまり、必然的に、相当な経済的な負担のみならず、神経的および身体的な負担をもともない、このような負担は、原告（賃借人）自身の利益を評価しても、原告に譲歩を強いらざるを得なかったこと、②原告の利益は、被告らの利益より優位を占めていなかったことを論じたのである。

第二に、ケルン区裁判所一九七二年六月一三日判決をみておきたい。

【91】ケルン区裁判所一九七二年六月一三日判決⁽³³⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃借人）らは、ケルンに存在する本件建物の所有者であった。被告（賃借人）・妻は、本件建物において、後に婚姻

したところの彼女の夫とともに、現在月あたり八三ドイツマルク一六ペニヒの賃料において、本件住居に居住していた。本件建物に所在する八戸の住居のうち、六戸の住居は、原告ら、あるいは、賃借人としての原告らの構成員らによって居住されていた。原告らは、一九七〇年一月八日付の書面をもって、一九七一年一月三〇日付で、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、ケルンからおよそ九〇キロメートル隔たったDにひとつの建物を所有していたが、その建物の二つの住居のうちのひとつの住居を被告らのためにとつておいた。被告・夫は、六一四ドイツマルクの年金をもらっていたが、被告・妻は、百貨店において、従業員として、月あたりおよそ五〇〇ドイツマルクの実質収入をもって働いており、あと二年たてば年金をもらえる年齢に達した。このことは、議論の余地もなかった。

原告らは、次のように主張した。すなわち、原告らは、本件住居を、原告・二の息子（R）のために必要とした。原告・二の息子は、目下のところ、なお、彼の母親の世帯において、三つの外壁と三つの窓を備えたおよそ九平方メートルの広さの屋根裏の隅の部屋において生活していた。その部屋は、電気でだけ暖房されることができ、居間および寝室として原告・二の息子の役に立たなければならなかったし、原告・二の息子の甥が眠るところのほかの部屋を通つてのみ到達されることができた。したがって、原告・二の息子は、被告らの本件住居を、彼の相当な居住のために必要としたのである。

これに対して、被告らは、原告らの「自己必要」を否認したほか、被告らは代替住居を自由に使用できなかつたし、そのような代替住居の調達は、被告・妻が年金をもらえる年齢に達したときにだけ問題になる、と主張した。というのは、被告らは、そのとき、Dの被告ら自身の建物に引越すからである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「……当裁判所は、意思表示された本件解約告知による本件使用賃貸借関係の終了についての苛酷さは、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のであり、むしろ、本件使用賃貸借関係は、なお、被告・妻がケルンの百貨店における彼女の仕事関係から退職するまで、遅くなくても彼女の六〇歳の年齢の完了まで、継続されなければならないという立場である。

その理由から、本件訴えは、現在、棄却されなければならないので⁵⁸ある」と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、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ったことについて、次のように論じた。

「原告・二の息子（R）、すなわち、二六歳の経営学士は、証人としての彼の証言にしたがつて、きわめて不十分な空間のみを自由に使用できた。本件解約告知の有効性についての原告らの利益は、次のことにもとづいていた。すなわち、原告らは、原告・二の息子にきちんとした居住関係を得させ、それとともに、同時に、同じく本件建物に居住している彼の兄弟（E）の居住領域を拡張するつもりであることである。原告・二の息子の兄弟は、現在、彼の妻と三歳の子供とともに、台所および二つの部屋から構成されていた四三平方メートルの広さの住居の寝室において生活していたのに対して、彼の一二歳の息子は、そのおじ（原告・二の息子）の屋根裏部屋の前の部屋において眠り、これらの両方の部屋の一部をなす台所空間は、原告・二の息子の兄弟によって、時計職人の仕事場として使用されたのである。

もつとも、このような変更の緊急性を評価するときには、原告・二自身は、自分自身のために、二つの部屋および台所から

構成されていた住居を自由に使用できたとし、彼女の世帯において一緒に彼女の息子（R）の面倒を見ていたことが考慮に入れられなければならなかった。しかし、被告らの本件住居を原告・二の家族構成員の居住の必要を満たすために引き合いに出すという願望は、正当であるのである⁵⁶⁾。

しかし、区裁判所は、他方において、次のように論じることにより、被告（賃借人）らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

「他方において、本件住居を引き続き維持することについての被告らの利益は、次のことから判明した。すなわち、被告・妻は、二年そこそこで年金をもらえる年齢に入り、そのとき、彼女の仕事をやめ、被告らはDに転居するつもりであり、その結果、現在の本件住居の喪失は、中間的な転居の必然性を意味したことである。というのは、Dに存在する建物は、Kにおける被告・妻の仕事場から遠く隔たっていたために、相応な代替住居として問題にならなかつたからである。そのような中間的な転居は、相応な苛酷さを意味した。代替住居は、ケルンにおいて、目下のところ、被告らの自由にならなかつた。代替住居の調達は、どんな場合でも、かなり長い時間を必要とするのである」⁵⁷⁾。

第三に、マンハイム地方裁判所一九七六年三月二六日決定をみておきたい。

【92】マンハイム地方裁判所一九七六年三月二六日決定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）らは、「自己必要」を理由として、一九七四年一月七日付で、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、B G B 旧五五六 a 条にしたがって、一九七四年一月一五日付で、本件解約告知に異議を述べた。

被告らは、区裁判所の判決後にはじめて代替住居を得ようと努力し、一九七六年三月一日付で、ある代替住居を賃借したのである。

〔決定理由〕

地方裁判所は、結論として、「……本件訴えは……B G B 五五六 a 条にしたがって、棄却されなければならなかったのである」と判断した。

その決定理由において、地方裁判所は、一方において、原告（賃貸人）らの本件住居の明渡請求は、「自己必要」のために、正当化されていたことについて、次のように論じた。

「確かに、原告らの明渡請求は、自己必要のために……正当化されていた。区裁判所の判決において的確に述べられていたように、すでに、第二子の誕生、および、増大した仕事の必要によって引き起こされたところの自分自身の仕事部屋についての原告・二の夫の必要は……自己必要を確認するために十分であった。そのことを超えて、原告らは、控訴審手続きにおいて、追加的に、原告・二の健全でない健康状態が本件建物に宿泊させられる家事の見習生の雇い入れを必要とすることを立証した。そのことから、当部は、原告らが、原告・一を自分自身の住居から被告らの本件住居に移すことに頼らざるを得

なかつたことについて、疑念をもたなかつたのである」。

しかし、地方裁判所は、他方において、次のように論じることにより、被告（賃借人）らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

「それにもかかわらず、本件訴えは……BG B五五六a条にしたがつて、棄却されなければならなかつたのである。というのは、短期間の中間的な転居を実行することは、一九七六年三月一日付で、ある代替住居を賃借したところの被告らにとつて要求されることができなかつたからである。きわめて短い期間の範囲内に二重の転居をする場合において被告らにふりかかるところの非常に高い負担は、BG B五五六a条一項の意味における苛酷さについての理由である、と考えられなければならぬ。被告らが……区裁判所の判決後にはじめて代替住居を得ようと努力し、その場合に現れた困難さのためにケンプテンに転居する決心を固めたことは、このことの妨げになつていなかつた。というのは、一九七四年一月七日付の原告らの本件解約告知が有効であつたのかどうか、あるいは、一九七四年一月五日付の被告らの異議が理由づけられていたのかどうかという簡単に決定されることができない本件の問題において、被告らは、決して、すでに区裁判所の判決の前に被告らの代替住居調達義務を履行する必要はなかつたからである。

被告らの苛酷さについての理由は、また、本件使用貸借関係の期間にしたがつた終了についての原告らの利益より優位を占めていた。というのは、被告らの本件住居の取戻しについての原告側の利益は、一九七六年三月一日前に行われぬ原告らの利益の実現が原告側の状態の相当な侵害に行き着くというように差し迫っていると格付けされることはできなかつたからである」。

地方裁判所は、右のように、①短期間の中間的な転居を実行することは、一九七六年三月一日付で、ある代替住居を賃借したところの被告（賃借人）らにとつて要求されることができなかった。きわめて短い期間の範囲内に二重の転居をする場合において被告らにふりかかるところの非常に高い負担は、B G B旧五五六 a 条一項の意味における「苛酷さ」についての理由であること、②一九七四年一月七日付の原告（賃借人）らの本件解約告知が有効であったのかどうか、あるいは、一九七四年一月一五日付の被告らの異議が理由づけられていたのかどうかという簡単に決定されることができない本件の問題において、被告らは、決して、すでに区裁判所の判決の前に被告らの代替住居調達義務を履行する必要はなかったこと、③被告らの「苛酷さ」についての理由は、また、本件使用賃貸借関係の期間にしたがった終了についての原告らの利益より優位を占めていたことを論じたのである。

第四に、ミュンスター区裁判所一九七七年七月八日判決をみておきたい。

【93】ミュンスター区裁判所一九七七年七月八日判決⁹⁰⁾

〔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（賃借人）は、「自己必要」を理由として、一九七七年一月一三日付で、本件建物（一家族用住宅）の賃借人であった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、B G B旧五五六 a 条にしたがって、一九七七年四

月二七日付で、本件解約告知に異議を述べた。

原告と被告らとの本件使用賃貸借関係は、一年半後に解約告知された。しかも、被告らは、本件解約告知の期日を超えるが、近い将来自宅を獲得するという具体的な可能性をもっていたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていなかった。

本件賃貸物の返還、それとともに、被告らに賃貸されていた本件一家族用住宅の明渡しに対する請求権は、原告に当然帰属すべきものではなかった。その理由から・・・(原告の)返還請求は、理由づけられていなかったのである」^④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「自己必要」は理由づけられていたにもかかわらず、被告(賃借人)らにとつての「苛酷さ」が肯定されたことについて、次のように論じたのである。

「・・・というのは、当事者間の本件使用賃貸借関係は継続したからである。一九七七年一月一三日付の書面をもって意思表示されたところの原告の本件解約告知は、被告らによつて一九七七年四月二七日付の被告らの書面において述べられた異議にもとづいて、無効になったのである。BGB五五六a条にしたがつて、賃借人は、その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するときには、住居に関する使用賃貸借関係の解約告知に異議を述べ、賃貸人によるその使用賃貸借関係の継続を請求することができ。これらの要件は、本件において、認められていたのである。議論の余地もなく、当事者は、被告らが、正当に、本件使用賃貸借関係が、すでに一年半後に再び解約告知されるのではなく、より長い期間に及ぶことから出発することができ

たところの諸関係のもとで、本件使用賃貸借関係を締結した。確かに、被告らは、被告らが本件建物の仲介のために仲介料を費やしたし、ケルンの近郊のブリュールからミュンスター・ヒルトルップへの転居のために少なからぬ金額を費やしたことに ついて耳を傾けられることはできなかった。というのは、それらの支出は、被告らが原告の本件建物を賃借しなかったときにも被告らに生じたからである。しかし、本件の苛酷さは、第一に本件使用賃貸借関係が予想外にすでに一年半後に再び解約告知されていたし、それとともに、一年九ヶ月以内に新たに仲介業者およびミュンスターの範囲内での転居のための費用を調達することが被告らに要求される点に、その根拠があつた。最後に、さらに、被告らが……対応する証明書の提出によつて、それらの費用が、真摯に、ミュンスター・ヒルトルップ……においてなお建築されなければならない自宅の獲得にとつて問題になることを証明したということがつけ加わつた。このことを考慮に入れても、本件事案において、被告らが、確かに差し迫つてその完成をこころがけていなければならないところの新築中の建物への入居が終わるまでに、もう一度転居することとは、要求できないように思われるのである。

このことは、また、原告においてBGB五六四b条二項二号の意味における自己必要が理由づけられていたにもかかわらず妥当した。両方の側の利益の比較衡量において、本件事案において、原告の自己必要についての利益は、いずれにせよ、期満つきで後方に退いていなければならないのである。

そのことから、本件明渡しの訴えは、棄却されなければならないのであつたのである。

……本件において、一九七八年六月三〇日までの延長、すなわち、本件使用賃貸借関係が本件解約告知にもとづいて終了させられていた時点を越えて一四ヶ月だけの延長が相当であるように思われた。期間の定めのない延長は、問題にならなかつ

たのである」⁽⁴⁾。

区裁判所は、右のように、①本件の「苛酷さ」は、第一に本件使用賃貸借関係が予想外にすでに一年半後に再び解約告知されていたし、それとともに、一年九ヶ月以内に新たに仲介業者およびミューンスターの範囲内での転居のための費用を調達することが被告（賃借人）らに要求される点に、その根拠があったこと、②さらに、被告らが、対応する証明書の提出によって、それらの費用が、真摯に、なお建築されなければならない自宅の獲得にとつて問題になることを証明したということがつけ加わった。このことを考慮に入れても、本件事案において、被告らが、確かに差し迫つてその完成をこころがけていなければならぬところの新築中の建物への入居が終わるまでに、もう一度転居することは、要求できないように思われること、③両方の側の利益の比較衡量において、本件事案において、原告（賃貸人）の「自己必要」についての利益は、いずれにせよ、期限つきで後方に退いていなければならないことを論じたのである。

第五に、ポーフム区裁判所一九七九年八月二二日判決をみておきたい。

【94】ポーフム区裁判所一九七九年八月二二日判決⁽⁴⁾

「事案の概要と経緯」

被告らは、一九七八年二月一日以来、原告（賃貸人）らの本件建物に所在する本件住居の賃借人であった。書面によつて締結された本件使用賃貸借契約の一七条において、「自己必要」があるときには、本件住居は、三ヶ月以内に明け渡されなければ

ばならないということが受け入れられた。

被告らは、本件住居に入居するとき、相当な支出を行った。特に、システムキッチンがおよそ一二〇〇〇ドイツマルクで取りつけられ、台所の壁面に約二五〇ドイツマルクでタイルが張られ、寄せ木張りの床はおよそ三〇〇〇ドイツマルクで新たに塗料が塗られた。

原告らは、一九七九年一月二九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。その解約告知の書面において、特に、次のことが述べられていた。すなわち、「われわれは、自己必要という理由にもとづいて、これに関して期間に適合して、一九七九年五月一日付で、被告らによって賃借された本件住居の使用賃貸借関係を解約告知する。われわれは、相対的に短い期間の後解約告知に行き着いたことを遺憾に思うが、しかし、被告らが被告らの考えに対応する新たな住まいを見出すことを確信している」。

これに対して、被告らは、一九七九年二月一五日付で、次のように返答した。すなわち、「われわれは、ようやく少し前から本件住居に居住し、設備と修復によって相当な費用がわれわれに発生したのであるから、この解約告知に同意しないと表明することができる。われわれは、場合によっては、原告らが書面によって転居によって生じる費用を引き受けることに同意すると表明するならば、比較しうる住居を探したときに、もしくは、調達したときに転居する心構えをしている」。

原告らは、訴訟代理人を通して、一九七九年三月二〇日付で、本件使用賃貸借関係を、一九七九年六月三〇日付で、新たに解約告知し（本件解約告知）、本件明渡しの訴えを提起した。

被告らは、本件解約告知の後、Bにおいて、目下のところ建築状態にあり、たぶん一九八〇年の春に入居が終わるだろうと

ころの住居所有権を購入した。被告らは、短期間の中間的な転居は被告らに要求されることができない、と主張したのである。
〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていなかった。

一九七九年六月三日付で行われたところの一九七九年三月二〇日付の原告らの本件解約告知は、確かに、事実存在した自己必要についての状況（B・G・B五六四b条二項二号）のために、有効であった。この自己必要についての状況は、証拠調べが当裁判所の確信のために明らかにしたように、原告ら、あるいは、原告らの子供らによって回避できないようにもたらされた。それにもかかわらず、原告らは、被告らによる一九七九年六月三〇日付の本件住居の明渡しを請求できなかった。というのは、被告らは、理由づけられたやり方において本件解約告知に異議を述べたからである」と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「当事者間において、被告らが、本件解約告知期間の満了前に、一九八〇年の春に入居が終わるだろうところの建築状態にあった住居所有権を購入したことは、議論の余地もなかった。

この特別な事情が、本件において、B・G・B五五六a条の適用を正当化したのである。

口頭弁論における被告らの聴聞は万一の場合には天候に条件づけられた遅滞が生じうることを明らかにしたが、この入居が終わることは十分な確実さをもつて見通すことができるのであるから、一九八〇年の三月の終わりまでの中間の時期のために、二重の転居、および、ほかの代替住居を求める努力が、被告らに要求されることはできなかった。というのは、そのような努力は、被告らが個人的、経済的に被告らの全部の努力を可能な限り迅速な被告らの住居所有権の完成に向けることにつ

いて妨げられていた限りでは、特別な苛酷さを結果としてもなつたからである。

それに対して、行われなければならない利益の比較衡量のときに評価されなければならないところの賃貸人としての原告らの利益は、一九七九年六月三〇日付の本件使用賃貸借関係の終了を正当化しなかつた。特に、行われた証拠調べにしたがって、原告らの側から、契約の交渉を行った原告らの娘を通して、本件住居をかなり長期間賃借することが被告らに見込まれていたし、被告らは、その結果として、少なからぬ支出を行ったことが確定していたことが、認識されなければならないかつた。自己必要があるときに本件住居は三ヶ月以内に明け渡されなければならないという本件使用賃貸借契約における『特別な合意』は、結局のところは、これについて何も変えなかつた。

・
・
・
・
・
・

本件使用賃貸借関係の継続の期間を定めることに関して、その住居所有権への見込まれる入居が終わることが受け入れられなければならないかつた。というのは、この時点において、被告らにとつての特別な苛酷さはもはや存在しないし、賃貸人らの利益が前面に出てくるからである」^(註)。

区裁判所は、右のように、①被告（賃借人）らが、本件解約告知期間の満了前に、一九八〇年の春に入居が終わるだろうところの建築状態にあつた住居所有権を購入したことは、議論の余地もなかつた。この特別な事情が、本件において、BGB旧五五六a条の適用を正当化したこと、②この入居が終わることは十分な確実さをもつて見通すことができるのであるから、一九八〇年の三月の終わりまでの中間の時期のために、二重の転居、および、ほかの代替住居を求める努力が、被告らに要求されることはできなかつた。そのような努力は、被告らが個人的・経済的に被告らの全部の努力を可能な限り迅速な被告らの

住居所有権の完成に向けることについて妨げられていた限りでは、特別な「苛酷さ」を結果としてもなったこと、③それに對して、行われなければならない利益の比較衡量のときに評価されなければならないところの賃貸人としての原告らの利益は、一九七九年六月三〇日付の本件使用賃貸借関係の終了を正当化しなかった。特に、契約の交渉を行った原告（賃貸人）らの娘を通して、本件住居をかなり長期間賃借することが被告らに見込まれていたし、被告らは、その結果として、少なからぬ支出を行ったことが確定していたことを論じたのである。

第六に、マンハイム地方裁判所一九八一年一月一四日判決をみておきたい。

【95】マンハイム地方裁判所一九八一年一月一四日判決^④

〔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、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに對して、被告らは、BGB旧五五六a条にしたがって、本件解約告知に異議を述べた。

被告・一は、一九八一年一月に、Nにおいて、新たな仕事を始めることになっていたが、現在の被告・一とその使用者との間の雇用関係は、さしあたり、一九八一年六月三〇日まで期限つけられていた。しかも、この雇用関係は、試験雇用関係（Probearbeitsverhältnis）であり、その存続に関する十分な確実さがなかったのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「被告らは、B G B 五五六 a 条一項にしたがつて、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」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「中間的な転居の必然性が、賃借人にとつて、B G B 五五六 a 条の意味における苛酷さを意味することは、一般に正当と認められている。本件使用賃貸借関係がすでに本件解約告知の期日に終了する場合、被告らは、場合によつては、このような中間的な転居を甘受しなければならなかったのである。被告一が、一九八一年一月に、Nにおいて、新たな仕事を始めることは、当事者間において議論の余地もなかった。（しかし）被告一とその使用者との間に存在する雇用契約は、さしあたり、一九八一年六月三〇日まで期限づけられていた。この見習期間が続くあいだは、この労働関係のなおこれ以上の存続は不確かであった。契約当事者の一方が、この見習期間中に、この労働関係を解消することが考えられた。その場合には、被告一は、新たな仕事場を探さなければならなかった。そのことから、被告らは、現在なお、被告らが将来どのような場所に居住するのかという点を最終的に知ることができないことが出てきた。この雇用関係の存続に関する十分な確実さがなかったために、Nに転居することは、現在の時点において、なお、被告らに要求できなかった。そのような転居は、相当な費用と結びつけられていたのである。

すでに、このような支出は、被告らにとつて、相当な苛酷さを意味した。このことは、特に、新たな使用賃貸借関係はこの試験雇用関係の解消の場合に大きな蓋然性をもつて短い期間だけ続くことができるのであるから妥当した。さらに、仕事の負

荷、および、あらゆる二重の転居と不可避的に結びつけられているところの苦勞がつけ加わったのである。

本件使用賃貸借関係の終了についての原告らの一般的な利益は、本件契約の継続についての被告らの利益に対して後退しなければならなかった。一般的な明渡しについての利益を超えるところの原告らの特別な利益は、明らかではなかったのである。⁵⁹⁾

地方裁判所は、右のように、①中間的な転居の必然性が、賃借人にとって、B G B旧五五六 a 条の意味における「苛酷さ」を意味することは、一般に正当と認められている。本件使用賃貸借関係がすでに本件解約告知の期日に終了する場合、被告（賃借人）らは、場合によっては、このような中間的な転居を甘受しなければならなかったこと、②被告・一は、一九八一年一月に、Nにおいて、新たな仕事を始める。しかし、被告・一とその使用者との間に存在する雇用契約は、さしあたり、一九八一年六月三〇日まで期限づけられていた。この見習期間が続くあいだは、この労働関係のなおこれ以上の存続は不確かであった。契約当事者の一方が、この見習期間中に、この労働関係を解消することが考えられた。その場合には、被告・一は、新たな仕事を探さなければならなかった。そのことから、被告らは、現在なお、被告らが将来どのような場所に居住するののかという点を最終的に知ることができないことが出てきた。この雇用関係の存続に関する十分な確実さがなかったために、Nに転居することは、現在の時点において、なお、被告らに要求できなかったこと、③そのような転居は、相当な費用と結びつけられていた。すでに、このような支出は、被告らにとって、相当な「苛酷さ」を意味した。このことは、特に、新たな使用賃貸借関係はこの試験雇用関係の解消の場合に大きな蓋然性をもって短い期間だけ続くことができるのであるから妥当した。さらに、仕事の負荷、および、あらゆる二重の転居と不可避的に結びつけられているところの苦勞がつけ加わったこと、④一般的な明渡しについての利益を超えるところの原告（賃貸人）らの特別な利益は、明らかではなかったことを論じたのである。

第七に、リユーベック地方裁判所一九八八年四月二六日判決をみておきたい。

【96】リユーベック地方裁判所一九八八年四月二六日判決⁵⁰⁾

〔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、BGB旧五五六a条にしたがって、本件解約告知に異議を述べた。

被告らは、なかば大人になりかけの三人の子供らをもち、なお二三年の間、現在の規模の住居を必要とした。その一方では、被告らは、子供らが最終的に転居した後、当然、より狭い住居に身を置くつもりであったのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「多くのことがそのことにプラスの材料を提供したが、結局、原告らに……自己必要という解約告知理由を引き合いに出すことが拒絶されているのかどうかという点は、決定される必要がなかった。いずれにせよ、被告らは、両方の側の利益の比較衡量にもとづいて、BGB五五六a条一項一文にしたがって、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⁵¹⁾」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「本件住居を明け渡すことは、現在の時点において、被告らにとって、苛酷さを意味した。被告らは、なかば大人になりか

けの三人の子供らをもち、そのなかの二人の子供らは、なお、被告らのもとで生活し、まだ、およそ一九九〇年ないし一九九一年まで、養成専門教育の状態にあるのに対して、ひとりの娘は、確かに、よそでの見習い修行を行っていたが、しかし、場合によつては、なお一度両親の家に帰らなければならなかつた。というのは、その娘は、たぶん、その見習い修行の完了の後勤め口を得ないだろうからである。その理由から、被告らは、なお二三年の間、現在の規模の住居を必要とした。その一方では、被告らは、子供らが最終的に転居した後、当然、より狭い住居に身を置くつもりであつた。このような事情のもとで、わずかな年の範囲内で二度転居しなければならぬこと、および、特に、そのことと結びつけられた支出を負担することは、被告らにとつて、相当な負担を意味したのである。

このような苛酷さは、原告らの正当な利益を考慮に入れても、本件使用賃貸借関係の終了を目下のところ正当化しなかつた。というのは、原告らのために、今日なお、ほかのやり方で要求できる形態において現在の空間についての必要を満たす可能性も存在したからである。つまり、原告らは、賃借人・Mまたは賃借人・Oにも解約告知することができるのであり、それとともに、二つまたは三つの部屋から構成されていた住居をそのために獲得できるからである。認められた事情のもとでは、まず第一に、解約告知が被告らよりもより少なく困難に打撃を与えるところの賃借人を頼ることが、信義誠実に対応する。このことは、賃借人・Mおよび賃借人・Oにあてはまつた。というのは、賃借人・Mおよび賃借人・Oには、ひとり暮らしの者として、転居がより容易に要求されることができからである。……」。

地方裁判所は、右のように、①本件住居を明け渡すことは、現在の時点において、被告（賃借人）らにとつて、「苛酷さ」を意味した。被告らは、なかば大人になりかけの三人の子供らをもち、そのなかの二人の子供らは、なお、被告らのもとで生

活し、まだ、およそ一九九〇年ないし一九九一年まで、養成専門教育の状態にあるのに対して、ひとりの娘は、確かに、よそでの見習い修行を行っていたが、しかし、場合によっては、なお一度両親の家に帰らなければならなかった。その理由から、被告らは、なお二三年の間、現在の規模の住居を必要とした。その一方では、被告らは、子供らが最終的に転居した後、当然、より狭い住居に身を置くつもりであった。このような事情のもとで、わずかな年の範囲内で二度転居しなければならないこと、および、特に、そのことと結びつけられた支出を負担することは、被告らにとって、相当な負担を意味したこと、②原告（賃人）らのために、今日なお、ほかのやり方で要求できる形態において現在の空間についての必要を満たす可能性も存在したことを論じたのである。

第八に、ヴィースバーデン地方裁判所一九八八年六月二二日判決をみておきたい。

【97】ヴィースバーデン地方裁判所一九八八年六月二二日判決⁽⁹⁸⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、一九八七年三月一日付の書面をもって、原告の娘のために、「自己必要」を理由として、一九八七年九月三〇日付で、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。被告らは、一九八七年七月一五日に、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を継続することを請求した。というのは、被告らは、集中的な探索にもかかわらず、これまで、相当な代替住居を見出さなかつたからである。

区裁判所における本件明渡訴訟手続きにおいて、被告らは、被告らの異議に期限をつけ、一九八七年一月三〇日まで本件使用貸賃借関係を継続することを請求した。というのは、被告らは、一九八七年二月一日付で、代替住居を見出したからである。被告らは、一九八七年一月一日の区裁判所における最終口頭弁論の後、一九八七年二月一日に本件住居から退去した。

区裁判所は、一九八七年二月一日四日に言い渡された判決をもって、本件住居の維持についての被告らの利益は原告の「自己必要」の背後に後退しなればならなかったという理由づけをもって、本件明渡しの訴えを認容したのである。

〔判決理由〕

これに対して、地方裁判所は、結論として、「・・・本件明渡しの訴えは、理由づけられていなかった。というのは、原告に対して、本件使用貸賃借関係の継続に対する請求権（B G B 五五六 a 条）が、被告らに当然帰属すべきものであったからである」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「確かに、被告らは、本件解約告知に対する一九八七年七月一五日付の期限どおりの被告らの異議において、なお、詳細に、被告らが、住居の探索についてのどのような具体的な措置を、いつから、どのような結果をとまって講じたのかという点を説明しなかった。しかし、被告らは、本件訴えの答弁において、被告らの異議に一九八七年一月三〇日にかけての期限をつけ、被告らが一九八七年二月一日付で代替住居を見出した、と説明した。・・・

見通すことのできる、限定された期間の間の中間的な転居は、賃借人にとって、通常、要求できない。このことは、特に、

本件におけるように、たとえばかつての住居の価格での代替住居の調達が困難であり、被告らが二ヶ月の本件使用賃貸借関係の継続だけを請求したときに、そうであった。このような事案において、被告らの利益は、原告の利益よりも優先する。二ヶ月だけの期間の間の中間的な転居の費用と苦勞を引き受けることが被告らに要求されることができるよりも、被告らの本件住居に入居することを二ヶ月待つことは、原告、もしくは、原告の娘に、はるかにより容易に要求されることができるのである。それにしたがって、被告らの継続の請求は理由づけられていたのであるから、本件明渡しの訴えは、区裁判所の判決を変更して、原告の費用において棄却されなければならなかったのである」。

第九に、ニュルンベルク区裁判所一九九〇年八月一三日判決をみておきたい。

【98】ニュルンベルク区裁判所一九九〇年八月一三日判決⁽⁵⁵⁾

「事案の概要と経緯」

被告は、一九八三年三月一日以来、本件建物の二階右側の本件住居の賃借人であった。原告（賃貸人）は、一九八九年一月八日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、一九九〇年五月三十一日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。その理由として、原告の孫が、本件住居に入居し、原告とその妻の面倒を見るつもりであることが申し立てられていた。これに対して、被告は、本件解約告知に異議を述べた。被告は、重度の身体障害であり、援助を必要としたのである。

原告は、次のように主張した。すなわち、原告の孫は、本件住居に入居するつもりである。原告の孫は、目下のところ、そ

の両親の住居におけるごく狭いひとつの部屋をもつていたが、自分自身の世帯を構えるつもりである。その他の点では、原告の孫は、原告とその妻のために、必要不可欠な仕事を引き受けるようになる。原告とその妻は、重い病気であり、二人とも八〇歳を越えていた。原告は、一九九〇年六月二一日の口頭弁論において、原告の妻は卒中発作を被ったことを述べたのである。

これに対して、被告は、原告によって主張された「自己必要」は本件使用賃貸借契約の締結のときに予見することができたことのほか、特に、次のように主張した。すなわち、本件使用賃貸借関係の終了は、被告にとって、要求できない「苛酷さ」を意味した。被告は、九月に、八五歳になり、すでに老人ホームに申請していたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件使用賃貸借関係は、本件解約告知に対する被告の異議にもとづいて、一九九二年三月二一日まで継続されなければならなかったのである（B G B 五五六 a 条）」⁽⁵⁾と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、一方において、原告（賃貸人）は本件使用賃貸借関係の終了について「正当な利益」を有したことに ついて、次のように論じた。

「一九八九年二月八日付の原告の本件解約告知は、有効であった。

一九八九年一月八日付の書面による本件解約告知は、書面によって意思表示され、解約告知の理由として、原告の孫のために、自己必要を申し立てた。本件解約告知の書面は、原告とその妻の世話の必要性、ならびに、原告の孫の居住の必要を引き合いに出した。……」

原告は、本件使用賃貸借関係の終了について、正当な利益を有した。というのは、自己必要という解約告知理由が存在したからである（BGB五六四b条一項、二項二号）。すなわち、客観的に、原告が本件住居を原告の孫に委譲するつもりであることのために、筋の通り、あとづけることができる理由が存在した。原告の孫は、BGB五六四b条二項二号の意味における原告の家族構成員である。原告の孫は、二四歳であり、目下のところ、彼の両親の三つの部屋から構成されていた住居において、およそ八平方メートルの居住面積のひとつの部屋に居住していた。原告の孫が―特に彼は職業に従事している―自分自身の世帯を構えるつもりであり、この狭い部屋から退去したいことは、当裁判所にとって、あとづけることができた。このことは、当裁判所にとって、証人らの信頼するに足る証言にもとづいて、確かであった。

さらに、証人・原告の孫が、原告とその妻に世話のときに援助をすることがつけ加わった。当裁判所にとって、原告とその妻が、病氣であり、たとえば、買物、掃除、庭仕事等々のように、毎日の仕事のために補助を必要とすることは確かであった。証人は、当裁判所のために、このことをあとづけることができるように申し立てた。というのは、原告の孫とその妻は、目下のところ、原告とその妻のために、買物をしていたからである。さらに、原告の妻は、本件訴えの提起後に卒中発作を被ったし、そのために、治療している医師の証言にしたがって、高められた世話が必要であることがつけ加わった。原告の孫が、原告とその妻から毎日の仕事の一部を取り除くことができ、取り除くようになることは、信頼するに足る原告の孫の証言にもとづいて確かであった。

自己必要という解約告知理由がすでに契約締結時に存在したのであるから信義誠実に違反するということを、当裁判所は、筋道のたった、証明されたものであるとは考えなかった。すなわち、一九八三年の被告による本件住居への入居のときに、原

告の孫は、およそ一七歳であつた。原告の孫の証言にもとづいて、原告とその妻の健康状態は最近の五年間において悪化したこともまた確かであつたし、このことは、現在八〇歳を越える年齢にかんがみて信ずべきであつた。さらに、原告の妻において、確かに、すでにかなり長く狭心症の疑いが存在したが、しかし、この疑いは少し前からはじめて証明されていたことがつけ加わつたのである」。

右のように、「……区裁判所は、原告の利益を、同じく、差し迫つたものであると考へた。というのは、まず第一に、原告の孫は、自分自身の世帯を構へるために、自分自身の住居を必要としたからである。被告によつて居住された本件住居は、原告の住居の近くにあり、その結果、原告の孫は、世帯を必要とする原告とその妻のために、必要不可欠な仕事をもすることができるのである」。

しかし、区裁判所は、他方において、「本件使用賃貸借関係は、被告の異議にもとづいて、一九九二年三月三十一日まで延長されなければならなかつたのである（BGB五五六a条）。

というのは、両方の側の利益の比較衡量において、挙げられた期間の間本件使用賃貸借関係を継続することについて、被告の利益が優位を占めていたからである」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。

「利益の比較衡量の枠組みにおいて、被告にとつて有利な結果になるように、被告はほとんど八五歳であり、代替住居を見出すことは、このような高齢において、実際には不可能であることが考慮に入れられなければならなかつた。そのほかに、被告は、一〇〇パーセントの重度の身体障害であり、糖尿病患者である。このことは、議論の余地もなかつた。さらに、特に、

高・齡・で・病・氣・の・人・々・は、新・た・な・環・境・に・お・い・て・勝・手・が・わ・か・る・こ・と・に・つ・い・て・困・難・さ・を・有・す・る・こ・と・が・つ・け・加・わ・つ・た・の・で・あ・る。．．．

．．．一・年・と・八・ヶ・月・そ・こ・の・期・間・の・間・は、被・告・の・利・益・が・優・位・を・占・め・た。当・裁・判・所・は、本・件・使・用・賃・貸・借・関・係・を・一・定・の・期・間・の・間・延・長・す・る。と・い・う・の・は、被・告・が、当・該・期・間・の・範・圍・内・で、カ・ト・リ・ッ・ク・教・会・の・老・人・ホ・ー・ム・に・お・い・て、ひ・と・つ・の・場・所・を・持・つ・よ・う・に・な・る・こ・と・か・ら・出・発・さ・れ・な・け・れ・ば・な・ら・な・か・つ・た・か・ら・で・あ・る。被・告・は、当・該・老・人・ホ・ー・ム・に・申・請・し・て・い・た・し、ひ・と・つ・の・場・所・を・待・つ・て・い・る・こ・と・を・申・し・立・て・た。証・人・は、こ・の・こ・と・を・証・明・し・た。そ・の・ほ・か・に、証・人・は、被・告・の・受・入・れ・は・お・よ・そ・一・年・半・の・期・間・の・う・ち・に・可・能・で・あ・ろ・う・こ・と・を・申・し・立・て・た。被・告・自・身・が・老・人・ホ・ー・ム・へ・の・受・入・れ・を・目・指・し・て・努・力・し・て・い・る・の・で・あ・る・か・ら、被・告・は、被・告・の・意・思・に・反・し・て、老・人・ホ・ー・ム・に・収・容・さ・れ・る・こ・と・を・指・示・さ・れ・る・の・で・も・な・か・つ・た。相・当・な・代・替・住・居・が・近・い・う・ち・に・被・告・に・当・然・と・与・え・ら・れ・る・べ・き・も・の・で・あ・る・か・ら、挙・げ・ら・れ・た・期・間・が・経・過・し・た・時・点・で、原・告・の・孫・の・た・め・に・本・件・住・居・を・取・り・戻・す・こ・と・に・つ・い・て、原・告・の・利・益・が・優・位・を・占・め・た・の・で・あ・る^{（五）}。

区裁判所は、右のように、①被告（賃借人）はほとんど八五歳であり、代替住居を見出すことは、このような高齢において、実際には不可能である。さらに、高齢で病気の人々は、新たな環境において勝手がわかることについて困難さを有すること、②一年と八ヶ月そこそこの期間の間は、被告の利益が優位を占めた。というのは、被告が、当該期間の範囲内で、カトリック教会の老人ホームにおいて、ひとつの場所を持つようになることから出発されなければならなかったからである。被告は、当該老人ホームに申請していたし、ひとつの場所を待っていることを申し立てた。証人は、このことを証明した。そのほかに、証人は、被告の受入れはおよそ一年半の期間のうちに可能であろうことを申し立てたこと、③相当な代替住居が近いうちに被告に当然与えられるべきものであるから、挙げられた期間が経過した時点で、原告（賃貸人）の孫のために本件住居を取り戻

すことについて、原告の利益が優位を占めたことを論じたのである。

第一〇に、シュトゥットガルト地方裁判所一九九〇年八月二二日判決をみておきたい。

【99】シュトゥットガルト地方裁判所一九九〇年八月二二日判決^(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、一九八八年六月二七日付の書面をもって、原告の息子とその家族のために、「自己必要」を理由として、一九八九年六月三〇日付で、被告（貸借人）らとの本件使用貸貸借関係を解約告知した。被告らは、一九八九年四月三日に、本件解約告知に異議を述べ、本件使用貸貸借関係の継続を請求した。

区裁判所は、本件明渡しへの訴えを認容した。

これに対して、被告らは、地方裁判所に控訴したのである。

被告らは、控訴審手続きにおいて、その建築が一九八九年の秋にはじめられ、そこへの入居完了が一九九一年二月二八日に見込まれているところの住居所有権を購入したことを証明し、予備的に、本件使用貸貸借関係を一九九一年二月二八日まで継続することを請求したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「本件控訴は、許容しうるし、認められた範囲において本件使用賃貸借関係を期限付で継続することに對する予備的申立てに關して、理由づけられていた。

確かに、区裁判所の判決（一九八九年一〇月五日付）と一致して、原告は、当事者の本件使用賃貸借関係を、法的に有効に B G B 五六四 b 条二項二号にしたがつて、自己必要を理由として解約告知したことから出発されなければならなかった。といふのは、証拠調べの結果にしたがつて、原告によって主張されたところの原告の息子とその家族のための自己必要についての疑念は存在しなかつたからである。

それにもかかわらず、被告らによつて居住された本件住居の明渡しと返還に對する請求権は・・・原告に当然帰属すべきものではなかつた。といふのは、B G B 五五六 a 条三項にしたがつて、判決によつて、これまでの本件使用賃貸借契約の条件において、一九九一年二月二十八日まで本件使用賃貸借関係を継続することが定められなければならなかつたからである」⁽⁶⁾、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「被告らは、きちんと、一九八九年四月三日付の書面にしたがつて、原告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、B G B 五五六 a 条一項にしたがつてもまた、正当であつた。といふのは、一九八八年六月二七日付の原告の本件解約告知の書面にしたがつて、一九八九年六月三〇日付で本件使用賃貸借関係を終了させることは、被告らにとつて、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不当な苛酷さを意味したからである。

被告らは、本件控訴審手続きにおいて、一九九〇年七月三日付の被告らの書面において、請求した本件使用賃貸借関係の継

続のための要件を説明し、一九九〇年一月一八日付の公証人が作成した売買契約の提出によって、そのことを証明した。それにしたがって、被告らは、その建築が一九八九年の秋にはじめられ、そこへの入居完了が一九九一年二月二八日に見込まれているところの住居所有権を購入したのである。

このような事情において、本件において行われなければならない利益の比較衡量は、社会的な理由から、本件使用賃貸借関係を期限付で継続することについての被告らの利益が、本件住居を自由に使えるようになることについての賃貸人の利益を明確に凌駕することに行き着いたのである。その住居所有権の完成までのおよそ一年九ヶ月の期間の間の中間的な転居が、被告らにとつて、B.G.B.五五六a条一項の意味における正当化されることができない苛酷さを意味したことは、より詳しい理由づけを必要としなかった。さらに、被告・一は七七歳で、被告・二は七〇歳であり、被告・一の健康状態は一九八九年一月二日付の医師の診断書にもとづいて損なわれていたことがつけ加わった。それに対して、本件住居を自由に使えるようになることについての賃貸人の利益は、被告らによって購入された住居所有権が入居完了になるまで、後方に退いていなければならないのである。

したがって、本件解約告知によって終了させられた本件使用賃貸借関係は、被告らの本件解約告知に対する異議にもとづいて、B.G.B.五五六a条三項一文にしたがって、一九九一年二月二八日まで継続されなければならない。その結果、本件控訴は認容されなければならないかつし、期限付きの継続に関する対応した定めが判決によって行われなければならないのである。^(和)

地方裁判所は、右のように、①被告（賃借人）らは、本件控訴審手続きにおいて、一九九〇年一月一八日付の公証人が作成

した売買契約を提出した。それにしたがって、被告らは、その建築が一九八九年の秋にはじめられ、そこへの入居完了が一九九一年二月二八日に見込まれているところの住居所有権を購入した。このような事情において、本件において行われなければならぬ利益の比較衡量は、社会的な理由から、本件使用賃貸借関係を期限付で継続することについての被告らの利益が、本件住居を自由に使えるようになることについての賃貸人の利益を明確に凌駕することに行き着いた。その住居所有権の完成までのおよそ一年九ヶ月の期間の間の中間的な転居が、被告らにとつて、BGB旧五五六a条一項の意味における正当化されることができない「苛酷さ」を意味したことは、より詳しい理由づけを必要としなかったこと、②さらに、被告・一は七七歳で、被告・二は七〇歳であり、被告・一の健康状態は一九八九年二月二日付の医師の診断書にもとづいて損なわれていたことを論じたのである。

第一一に、ノイブランデンブルク区裁判所一九九三年二月八日判決³⁶⁵は、その判決理由において、次のように論じたのである。

「・・・被告（賃借人）らの継続の請求は、BGB五五六a条一項にしたがって正当化されていた。本件使用賃貸借関係の終了は、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。というのは、被告らは、近いうちに本件住居を離れ、目下のところなお建築状態にある被告ら自身の建物に入居するであろうし、この点では、二重の転居、すなわち、中間的な利用は、被告らに要求されることができなかったからである。原告（賃貸人）の正当な利益は、このことの妨げになつていなかったのである」³⁶⁶。

第一二に、ドルトムント区裁判所二〇〇三年一〇月七日判決をみておきたい。

【100】ドルトムント区裁判所二〇〇三年一〇月七日判決⁶⁶⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、Dに存在する本件建物の所有者であった。本件建物には三つの住居が所在した。原告は、その妻と二階の住居に居住し、屋階にはその娘が居住していた。被告らは、一九八七年一〇月一三日付の本件使用賃貸借契約をもって、二階の本件住居を賃借していた。

原告は、二〇〇二年一〇月二五日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、二〇〇三年七月三一日付で、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。本件解約告知の書面には、次のように書いてあった。すなわち、原告の妻の両親は、相当な健康上の苦痛にもとづいて、もはやさらに続けて彼らだけで彼らの現在の住居において生活することはできなかつた。舅は世話が必要であり、姑も相当な自分自身の健康上の困難のために世話が必要であった。姑は、進んだ高齢と自分自身の病気のために、一方において、必要とされた範囲において舅の世話をする状況にはなかつたし、他方において、相当な自分自身の健康上の困難のために世話が必要であった。舅における病気は一九五八年からはじまり、姑における病気は一九七三年からはじまった。その後、舅は、二〇〇三年九月一四日に亡くなった。原告は、今や、彼の姑にとって有利な結果になるように、「自己必要」を引き合いに出したのである。

これに対して、被告らは、「自己必要」を理由とする本件解約告知の必要性を否認し、二〇〇三年五月二二日付の書面をもつ

て、本件解約告知に異議を述べた。被告らは、過去において、何度か原告を訪れ、被告らの人生の計画策定を明らかにした。それにしたがって、被告らは、二〇〇五年の夏に、Eにおいて取得した建物に転居することを意図した。その時点において、被告らの娘は、卒業資格を取り、それから、Eにおいて見習修行をはじめつもりであった。被告らは、すでに、相当に、代替住居を手に入れようとしたが、しかし、これまで、適当な住居を見出さなかったのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、本件使用賃貸借関係は二〇〇五年六月三〇日まで時間的に期限づけられて継続する、と判断し、本件明渡しの訴えを棄却した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、BGB五七三条二項二号にしたがって、「自己必要」という解約告知理由が原告（賃貸人）らの側に存在したことについて、次のように論じた。

「本件使用賃貸借関係は、原則として、二〇〇二年一〇月二五日付の本件解約告知によって、有効に終了させられていた。本件解約告知は、形式に適合して行われた。BGB五七三条二項二号にしたがって、解約告知理由もまた、原告らの側に存在した。原告らは、本件解約告知の書面においても、本件手続きにおいても、彼らの自己必要を筋道立てて説明した。連邦通常裁判所一九八八年一月二〇日決定⁵⁶にしたがって、自己必要のためには、筋の通り、あとづけることができる理由で十分である。筋の通り、あとづけることができる理由は、本件において、原告の妻の両親を世話し本件建物に受け入れるという、原告とその妻の願望において認められていた。原告の事実の申立てがどういう意味で正しかったのという点は、本件手続きにおいて、特に、劇的に、舅が本件手続きにおける口頭弁論期日の数日前に亡くなったことよって示された。・・・自己の人生の計

画策定を行い、自己もしくは自己の構成員がどこで生活するつもりであるのかという点を決定することは、賃貸人の事柄である。⁽⁸⁾

しかし、区裁判所は、それに引き続いて、本件においては、もっぱらBGB五七四条一項の適用だけが問題をはらんでいたこと、すなわち、賃借人らにとつての「苛酷さ」をめぐる当事者の利益の比較衡量が極度に困難であったこと、ならびに、民事訴訟法七二一条にしたがつた明渡期間の付与を通して当事者の利益を調整することはできないことを論じた。すなわち、次のような論述であった。

「本件手続きにおいては、BGB五七四条一項にしたがつて、もっぱら社会的条項の適用だけが問題をはらんでいた。BGB五七四条一項にしたがつて、判決を下す裁判所は、その使用賃貸借関係の終了が賃借人およびその家族にとつ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するときには、一定の期間の間、あるいは、期間の定めなく、その使用賃貸借関係の継続を命じることができる。そのような比較衡量は、本件手続きにおいて行われなければならなかったし、極度に困難であった。当裁判所は、まず第一に、民事訴訟法七二一条にしたがつた明渡期間の付与を通して、場合によっては、利益の調整が達成されうるのかどうかという点を考えた。しかし、このことは、本件手続きにおいて、この明渡期間は最大限一年の間認められうるのであり、したがつて、転居が遅くとも来年の一〇月の休暇において、すなわち、被告らの娘の最後の学年において必要となるという理由において、可能ではなかったのである。⁽⁹⁾

続いて、区裁判所は、BGB五七四条にしたがつて当事者の利益の比較衡量を行った。

当事者の利益の比較衡量において、区裁判所は、第一に、次のように論じることにより、本件解約告知による本件使用賃貸

借関係の終了において、被告（賃借人）らがその娘の学校の交替を避けるためにDにとどまる場合、そのことは、被告らの二重の転居を結果としてもなうことを考慮に入れたうえで、被告らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

「それにしたがって、BGB五七四条にしたがって必要である利益の比較衡量において、当裁判所は、被告らの側において、被告らが、原告に周知である人生の計画策定を行ったし、繰り返し、原告に、解約告知が考慮に入れられうるのか、あるいは、本件使用賃貸借関係の継続が考慮に入れられうるのかという点を問い合わせたことを顧慮した。それにもとづいて、被告らはE.においてある建物を購入したが、被告らは二〇〇五年の夏にこの建物に転居するつもりであった。この時点において、被告らの娘はD.において卒業資格を得る。したがって、被告らにとつて、本件使用賃貸借関係の予定された時点より以前の終了において、選択肢が次のように示された。すなわち、被告らがその娘のためにD.にとどまり、その結果、学校の経歴の終了前の学校の交替はもはや必要でないならば、その場合、このことはおよそ一年間の中間的転居だけであることを結果としてもなった。というのは、それからE.への転居が行われるからである。あるいは、被告らがより早い時点においてE.に引越し、その場合、E.の当該建物は少なくとも暫定的な入居のために出来上がっている。そのとき、被告らの娘は、全く短期間、重大な最後の学年への進級前に、あるいは、そのうえさらに多少より遅れて、学校の交替を行わなければならないという帰結をもなう。D.におけるおよそ一年間の中間的転居は、当裁判所の見解にしたがって、要求できなかった。被告らは、二〇〇五年の夏にE.に引越すことに対応して、彼らの人生の計画策定を整えた。当裁判所が、社会的条項の適用を肯定しなかった場合、どんな場合でも、民事訴訟法七二一条にしたがって、明渡期間を認めなければならなかったのであり、そのとき、この明渡期間は、いつか、次の年の四月と六月の間に満了するだろうから、被告らは、その場合、およそ九ヶ月ないし一二ヶ月の間、D.

において新たな住居を探さなければならぬのである。そのような短期間の賃貸借のために苦勞してだけ住居が見出されうることとは、かかわりなく、転居は、全く相当な経済的および時間的な消費を意味し、その結果、転居は、通常、明確に、B・G・B・五七・四・条にしたがった苛酷さについての理由として認められるのである」⁽¹⁾。

区裁判所は、右のように、①被告（賃借人）らはEにおいてある建物を購入したが、被告らは二〇〇五年の夏にこの建物に転居するつもりであつた。この時点において、被告らの娘はDにおいて卒業資格を得る。被告らがその娘のためにDにとどまり、その結果、学校の経歴の終了前の学校の交替はもはや必要でないならば、その場合、このことはおよそ一年間の中間的転居だけであることを結果としてもなつた。というのは、それからEへの転居が行われるからであること、②Dにおけるおよそ一年間の中間的転居は、要求できなかった。被告らは、二〇〇五年の夏にEに引越すことに対応して、彼らの人生の計画策定を整えた。当裁判所が、社会的条項の適用を肯定しなかつた場合、被告らは、およそ九ヶ月ないし一二ヶ月の間、Dにおいて新たな住居を探さなければならぬのである。そのような短期間の賃貸借のために苦勞してだけ住居が見出されうることとは、かかわりなく、転居は、全く相当な経済的および時間的な消費を意味し、その結果、転居は、通常、明確に、B・G・B・五七・四・条にしたがった「苛酷さ」についての理由として認められることを論じたのである。

第二に、区裁判所は、後にIIの二の2の（4）において取り上げるところのその他の利益の侵害の観点からも、被告（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つた。

「選択肢は、被告らがある場合より長い期間の間居住することができるところの住居への即時の転居であつた。このことは、結局は、Eにおいて取得した建物だけでありうる。この建物はまだ完全に出来上がっていないのであつたのであるから、当裁判所は、

これに関しても、明渡期間を認めなければならなかった。それを用いて、被告らは、その場合、確かに被告らに全く要求できたであろうところの相当な費用のもとで、少なくとも暫定的な住居が可能であるために、できるだけこの建物を修復しなければならなかった。そのような明渡期間もまた、およそ来年の夏まで認められなければならなかった。この時点において、被告らの娘は、そのとき、彼女の学校の最終学年のクラスに進級しているであろう。しかし、裁判所に周知のごとく、学校の交替は、修了試験寸前において、学校の成績の相当な悪化と結びつけられていることがありうる。このことは、周知のごとく、おのおのの学校において、全く違った教材が違ったやり方において斡旋され、その結果、事情によっては、相当な欠落部分が生じるといふ危険が存在することと関連している。相当な欠落部分は、より下位の学年においては、見通しうる時間において挽回されうる。しかし、このことは、卒業試験の寸前では、成績および修了の評点のための相当な危険と結びつけられていた。この点でも、賃借人の子供らに住居の交替によつて、転校の困難さと試験の難しさが生じうる場合、賃借人が社会的条項を引き合ひに出すことができることが正当と認められているのである。^⑩

他方において、区裁判所は、原告（賃貸人）とその家族の側における利益の状況は、舅が死亡した現在の時点において、変化したことについて、次のように論じた。

「他方において、当裁判所は、姑を本件住居に受け入れることは、本件解約告知についての原告の正当な利益を正当化することを考慮に入れた。原告の人生の計画策定、および、姑の人生の計画策定は、原則として、憲法上の観点のもとでも、受け入れられなければならない決定である。当裁判所は、さらに続けて、自己必要を理由とする本件解約告知はその完全な劇的緊張において本件においてとりわけ舅のために行われたことを考慮に入れた。舅が生きていた限り、B G B 五七四条にしたがっ

た比較衡量は、当裁判所において、原告にとつて有利な結果にもなつたであらう。今や、原告とその家族の側における状況は変化した。その場合に、当裁判所は、今やひとり暮らしの人としてかつての結婚生活を送つていた住居において生活しているところの姑が、同様に特別な不安な状態にあつたこと、および、その母親を強く気にかけるという、姑の娘、すなわち、原告の妻の理解できる意思が存在したことを見誤らなかつた。しかし、その場合に、さらに続けて、姑は全くなお元気であり、また、手の届く近くに居住していることが考慮に入れられなければならなかつた。姑は自分自身でまだ車を運転した。原告の家族が姑を訪問することは、問題なく可能であつた。姑自身は、目下のところ、世話を必要としなかつたし、議論の余地もなく存在する姑の病氣は、本質的には、舅を世話することについて姑を妨げたのである」。

最後に、区裁判所は、次のように、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、本件使用貸貸借関係は二〇〇五年六月三〇日まで時間的に期限づけられて継続するという結論を述べたのである。

「このように異なる利益の間の比較衡量は困難であつた。当裁判所は、容易に判決を下さなかつた。しかし、当裁判所は、このような期限づけられた、今やなおよそ一八ヶ月の間続く時間的に期限づけられた継続を通して、本件においては、それが本件の種類の事案において総じて可能である限りは、利益の調整を意味するところの事柄に即した理由が効果をあらわすという見解であつた。このような判決を通して、当事者は、その計画策定の確実性を維持するのである。明渡期間をとともう明渡しの判決、および、場合によつては提起される控訴において、当事者のだれも、いつ本件使用貸貸借関係がいま終了させられるのか、および、どのような期間がそのときなお進行するのかという点を厳密に知らないであらう。一八ヶ月の残りの有効期間は、おそらく、場合によつては引き続いての明渡期間、および、場合によつてはさらにまた執行からの保護の申立てを

ともなう控訴審手続きよりも、ほんの少しだけより長かったのであるから、原告の側の不利益は、全くそれほど大きいわけではなかった。本件使用賃貸借関係は、今や、なおこれ以上の解約告知なしに、二〇〇五年六月三〇日に最終的に終了するのである。原告とその姑は、今や本件使用賃貸借関係の終了に対する心構えをすることができ、対応した計画策定を開始することができる。このことは、裏返せば、被告らにも妥当する。被告らは、遅くとも六月の終わりにDにおける本件住居が明け渡されて返還される限りは、今や、Eにおける彼らの建物の改築を推進しなければならぬのである。裁判所に周知のごとく、学校は、終了の年次に関して、相当にその学年の終わりの前にも終了し、その結果、事情によつては、転居もまた、数ヶ月早くすでに問題になるのである」⁽⁵⁾。

三 ところで、すでに取り上げた裁判例においても、二重の転居になることが考慮された事案がある。そこで、最後に、その裁判例を改めて確認することにする。

すなわち、すでにIIの一の3において取り上げたところのダルムシュタット地方裁判所一九七一年六月三〇日決定⁽⁶⁾（裁判例【7】）を改めて確認しておきたい。

すでに考察したように、原告（賃貸人）が一九七〇年四月三〇日付で被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知したのに対して、被告らは、本件解約告知に異議を述べ、一九七一年二月二八日まで本件使用賃貸借関係を継続することを請求した。

地方裁判所は、すでに本件解約告知の時点において、建築中であった被告（賃借人）らの自宅が、ようやく、一九七〇年の終わり、もしくは、一九七一年のはじめに完成されることから、被告らの自宅が、入居の用意のできる前の再度の転居は被告らに要求されることができないことを考慮したうえで、被告らにとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

※ IIの二の2の②の⑥以下の目次の詳細は、連載を進めるなかで明らかにする。

- ⑤03 OLG Karlsruhe NJW 1970,1746.
- ⑤04 OLG Karlsruhe NJW(Fn.503),S.1746ff.
- ⑤05 LG Mannheim WuM 1971,58.
- ⑤06 LG Mannheim WuM(Fn.505),S.58.
- ⑤07 LG Mannheim WuM(Fn.505),S.58f.
- ⑤08 BVerfG NJW 1992,1220.
- ⑤09 前掲注(206)参照。
- ⑤10 BVerfG NJW(Fn.508),S.1220.
- ⑤11 BVerfG NJW(Fn.508),S.1220.
- ⑤12 BVerfG NJW(Fn.508),S.1221.
- ⑤13 BVerfG NJW(Fn.508),S.1221.
- ⑤14 LG Mannheim ZMR 1993,79.
- ⑤15 LG Mannheim ZMR(Fn.514),S.80.
- ⑤16 LG Mannheim NJW(Fn.107).

住居の賃貸借の終りをめぐる利益の比較衡量（九）

- (517) LG Mannheim NJW(Fn.107),S.2307.
- (518) LG Mannheim NJW(Fn.107),S.2307.
- (519) AG Bochum WuM 1965,64.
- (520) AG Bochum WuM(Fn.519),S.64.
- (521) AG Bochum WuM(Fn.519),S.64.
- (522) LG Würzburg WuM 1965,63.
- (523) LG Würzburg WuM(Fn.522),S.63.
- (524) LG Würzburg WuM(Fn.522),S.63.
- (525) LG Freiburg MDR(Fn.113).
- (526) LG Freiburg MDR(Fn.113),S.419.
- (527) LG Freiburg MDR(Fn.113),S.419.
- (528) LG Kassel WuM(Fn.8),S.77.
- (529) LG Kassel WuM(Fn.8),S.77.
- (530) AG Hannover WuM 1970,41.
- (531) AG Hannover WuM(Fn.530),S.42.
- (532) AG Hannover WuM(Fn.530),S.42.
- (533) AG Köln WuM 1972,130.
- (534) AG Köln WuM(Fn.533),S.130.
- (535) AG Köln WuM(Fn.533),S.130.
- (536) AG Köln WuM(Fn.533),S.130.
- (537) LG Mannheim WuM 1976,269.
- (538) LG Mannheim WuM(Fn.537),S.269.
- (539) LG Mannheim WuM(Fn.537),S.269.

- (540) LG Mannheim WuM(Fn.537),S.269.
- (541) AG Münster WuM 1978,51.
- (542) AG Münster WuM(Fn.541),S.51.
- (543) AG Münster WuM(Fn.541),S.51.
- (544) AG Bochum WuM 1979,256.
- (545) AG Bochum WuM(Fn.544),S.256.
- (546) AG Bochum WuM(Fn.544),S.256f.
- (547) LG Mannheim WuM 1981,234.
- (548) LG Mannheim WuM(Fn.547),S.234.
- (549) LG Mannheim WuM(Fn.547),S.234.
- (550) LG Lübeck WuM 1988,269.
- (551) LG Lübeck WuM(Fn.550),S.269.
- (552) LG Lübeck WuM(Fn.550),S.269.
- (553) LG Wiesbaden WuM 1988,269.
- (554) LG Wiesbaden WuM(Fn.553),S.270.
- (555) LG Wiesbaden WuM(Fn.553),S.270.
- (556) AG Nürnberg WuM 1991,39.
- (557) AG Nürnberg WuM(Fn.556),S.39.
- (558) AG Nürnberg WuM(Fn.556),S.39f.
- (559) AG Nürnberg WuM(Fn.556),S.40.
- (560) AG Nürnberg WuM(Fn.556),S.40.
- (561) AG Nürnberg WuM(Fn.556),S.40.
- (562) LG Stuttgart WuM 1991,589.

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（九）

- (563) LG Stuttgart WuM(Fn.562),S.589.
- (564) LG Stuttgart WuM(Fn.562),S.589.
- (565) AG Neubrandenburg WuM 1994,374.
- (566) AG Neubrandenburg WuM(Fn.565),S.374f.
- (567) AG Dortmund NZM 2004,499.
- (568) 前掲注 (23) 参照。
- (569) AG Dortmund NZM(Fn.567),S.500.
- (570) AG Dortmund NZM(Fn.567),S.500.
- (571) AG Dortmund NZM(Fn.567),S.500.
- (572) AG Dortmund NZM(Fn.567),S.500.
- (573) AG Dortmund NZM(Fn.567),S.500.
- (574) AG Dortmund NZM(Fn.567),S.500f.
- (575) LG Darmstadt WuM(Fn.102).