

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十五）

—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、五二巻一号）
- 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
- 一 比較衡量の前提となることがかかわる裁判例
 - 1 BGB五七四条の意義等について

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十五）

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
 - ⓐ 二重の転居になることが考慮された事案
(以上、五五卷二号)
 - ⓑ その他の事情が考慮された事案
(以上、五五卷三号)
 - ③ 賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案
 - ⓐ 二重の転居になることが考慮されなかった事案
 - ⓑ 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 (ⓑの三の第八の裁判例まで、五五卷四号。第二一九の裁判例まで、五六卷一・二合併号)

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十五）

④小括（以上、五六卷三号）

(3) 経済的な支出が問題とされた事案

①経済的な支出に関する一般的なことからかかる裁判例

②賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案

③賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案

④小括（以上、五六卷四号）

(4) その他の利益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

III 総括と日本法への示唆

1 総括

2 日本法への示唆

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

(4) その他の利益の侵害が問題とされた事案

第四に、その他の利益の侵害が問題とされた事案を取り上げる。

ここでは、①賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案、および、②賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案、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。

①賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案

一 まず、すでにⅡの二の②の⑥の④において考察したところの、賃借人の側の家族的な事情から、相当な代替住居が要求できる条件で調達されることができない、もしくは、調達されることが困難であることを理由として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定されている事案との区別が截然としないかもしれないが、賃借人の側の家族という利益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、フライブルク区裁判所一九九三年一月一四日判決をみておきたい。

【183】フライブルク区裁判所一九九三年一月一四日判決¹⁰¹

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、一九八五年六月二二日の契約によって、被告（賃借人）らに本件住居を賃貸した。被告・二は、その間に、被告・一と別居したが、本件使用賃貸借契約から退いたことなしに、本件住居から引き払った。原告に帰属する本件建物には、六つの住居があつたが、それらの住居は全部賃貸されていた。

原告は、一九九一年二月二七日付の書留によって、彼の娘のために、「自己必要」を理由として、一九九二年六月三〇日付で、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。

原告は、次のように主張した。すなわち、原告の娘は、無条件に現在の彼女の住居から引き払わなければならなかつた。原告の娘は、彼女の伴侶と共同で、その両親の一族用住宅において、湿っぽい住居に居住していた。その住居は、寝室と居間から構成されており、台所は存在しなかつたし、専用の入口もなかつた。その湿気は、部分的に個々の壁の部分に生じているわけでは決してなかつた。むしろ、一階全体が、防湿材で防護することが欠けていることにもとづいて、すっかり湿らされているように思われた。それが原因で、原告の娘は、すでに、健康上の損害、すなわち、腎臓の病気を被つたのである。

これに対して、被告らは、本件訴えの棄却を求めたが、被告・一は、補助的に、BGB旧五六a条にしたがつて、これまでの条件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。

被告らは、原告の「自己必要」を否認した。被告・一は、その「自己必要」についての原告の申立ては十分でなかったのであるから、原告は有効に解約告知しなかった、と申し立てた。さらに、被告・一の見解にしたがって判断するならば、原告は、本件解約告知の名宛人において社会的な選択をするという義務に違反した。そのような選択の正しい結果は、二人の子供らをもち、職業に従事し、ひとりで子供らを育てている母親には解約告知されないということではなければならなかっただろう。一方、被告・一は、本件使用貸賃借関係の継続の請求について、被告・一が彼女の子供らとともに本件住居に頼らざるを得なかったことを申し立てた。被告・一はL銀行の銀行員であり、本件住居は、現在、被告・一の二人の就学義務のある子供らが、交互に、付近に居住するところの被告・一の母親によって、および、被告・二によって世話されることができるよう位置していた。考えられるあらゆる努力にもかかわらず、代替住居を見出すことは、被告・一にうまくいかなかった。特に、二人の子供らをもち、ひとりで子供らを育てている母親にとつて、フライブルクの住居市場の状況は見込みのないものであった。被告・一は、彼女によつて放棄された代替住居の広告に関して、二十三の計算証拠書類を提出したのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「口頭弁論と証拠調べの結果にしたがって、本件訴えは棄却されなければならないかつたし、本件使用貸賃借関係は判決によつてこれまでの条件で期間の定めなく継続されなければならないかつたのである。

.....

当裁判所は、確かに、原告の本件解約告知を形式的に有効であると考へたし、自己必要という本件解約告知理由をも証明されたものである、と判断した。もつとも、BGB五五六a条一項にしたがって行われなければならない比較衡量は、本件使用

賃貸借関係の契約にしたがった終了が、被告・一にとつて、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いう結果をとらなつたのである¹⁰¹²、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、賃借人の側の家族という利益の侵害の観点から、被告（賃借人）・一にとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

「……被告・一の存続保護についての利益は、少なくとも、原告の取戻しについての利益と同じ程度に重要である。被告・一が、彼女の異議、および、判決によつて本件使用賃貸借関係を継続するという申立てのために引き合ひに出したところの理由は、説得力のあるものであつた。被告・一は、ひとりで子供らを育てているし、彼女の完全な仕事のほかに、就学義務のある二人の子供らの面倒をみるように義務づけられている。それは、現在、被告・一の母親がなお近くに居住し、子供らの父親、すなわち、被告・二もまた近くにおいて職について手伝うことができる限り、被告・一に可能である。完全ではない家族組織は、両方の援助の可能性の空間的な近さに頼らざるを得なかつた。それに加えて、被告・一がその間に同じような空間的状态にある代替住居を見出さなかつたことが被告・一に負担させられることはできないという事態になつた。われわれの社会があまり子供に対して理解のあるわけではなく、そのうえさらに就学義務のある二人の子供らをもち、ひとりで子供らを育てている女性には、適当な住居を見出す機会がめつたに認められないことは、依然として裁判所に周知である。被告・一は、彼女が代替住居を得ようと努力したことを、賃貸借の申請書のための二十三の計算書の提出によつて証明したのである。

被告・一が今本件住居を放棄するように義務づけられているならば、それは、正当化されることができない苛酷さであろう。

というのは、被告一は、彼女の子供らをとまなうこれまでの生活共同体を放棄しなければならないか、あるいは、彼女の仕事を失った場合に社会保障に滑り落ちるといふ危険が大きかったからである。

・ ・ ・ ・ ・

両方の側の利益の状況がどれほど長くそのようなままであるのかという点は、目下のところ予測されることができないのであるから、本件使用賃貸借関係は期間の定めなく継続されるのである¹⁰³。

第二に、ヴァインゼン（ルーエ）区裁判所一九九四年二月一七日判決をみておきたい。

【184】ヴァインゼン（ルーエ）区裁判所一九九四年二月一七日判決¹⁰⁴

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、一九九〇年六月一日の本件使用賃貸借契約をもって、八五〇ドイツマルクの正味の暖房費ぬきの賃料で、被告（賃借人）らに本件住居を賃貸した。本件使用賃貸借関係は、本来、一九九〇年二月三二日まで期限づけられていた。被告は、彼の家族とともに本件住居に入居したが、現在、被告によって賃借された本件住居に居住していないところの、妻と四人の扶養義務のある子供らを有した。原告は、過去において、何度か、成果なく、本件使用賃貸借関係を解約告知したが、一九九三年三月三〇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、本件使用賃貸借関係を解約告知した。

原告は、ハノーファーにおける勉強を終えたあと家に帰ってくるつもりであるところの原告の娘のために本件住居を必要とする、と主張した。原告自身の住居には、その娘のための場所がなかった。被告らとの本件使用賃貸借関係は、すでに、一九九二年一〇月に終了させられていた。被告は、かなり前に、彼の家族と別居し、彼の家族に本件住居から出て行けと命じた。被告は、現在、ひとりの人として、本件住居に居住した。それに対して、被告の家族は、別に住居を見出したのである。

これに対して、被告は、次のように申し立てた。すなわち、原告は、数年以来、本件住居から被告を追い立てようとした。さらに、被告の婚姻は、依然として存続しているものであり、被告の妻は、その子供らとともに、夫婦の本件住居に、すなわち、被告のところに帰ることが考慮に入れられることができる。被告の妻は、これまで、このような危機のあと常に帰ってきたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「原告は、彼の解約告知の書面において、本件住居を本当に彼の娘のために必要とすることを十分に説明しなかった……」

そのことを超えて、被告は、BGB五五六a条にしたがって、本件使用賃貸借関係の継続に対する請求権を有する¹⁰¹⁵、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、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、賃借人の側の家族という利益の侵害の観点から、賃借人にとっての「苛酷さ」を肯定したのである。「……本件住居においては、被告にとつての家族の住居にかかわる問題である。その婚姻は解消させられていないし、

被告の妻は依然として本件住居に居住する権利を有するのであるから、被告の妻が被告のところに帰るといふ可能性もまた存在する。そのとき、被告の妻とともに、四人の扶養義務のある子供らが帰ってくる。被告は、これらの子供らにひとつの部屋を提供しなければならぬ。これほどに大きな家族のために、適当な住居を見出すこともまた、困難である。それに対して、適当な住居を見出すことは、ひとりの人としての原告の娘にとつてより容易であるといつてよいだろう。¹⁰¹⁶

区裁判所は、右のように、本判決の判例集の要約にあるように、「家族にとつての本件住居を維持することは、社会的条項にしたがった比較衡量において、賃借人の利益として、賃借人の妻が四人の子供らとともに一時的に本件住居を引き払ったときにも、考慮に入れられなければならないのである」¹⁰¹⁷と判断したのである。

二 次に、賃借人の側の居住環境への定着という利益の侵害が問題とされ、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案を考察することにする。

第一に、ヴッパータール地方裁判所一九七〇年六月二五日判決をみておきたい。

【185】 ヴッパータール地方裁判所一九七〇年六月二五日判決¹⁰¹⁸

〔事案の概要と経緯〕

被告（賃借人）らは、現在五〇歳もしくは六四歳であったが、原告（賃貸人）の本件建物において、一〇年を超えて以来、

本件住居に居住していた。本件住居は、二つの部屋、台所、玄関ホール、浴室、および、物置部屋から構成され、本件建物の四階に所在し、月あたりの賃料は一二ドイツマルク六六ペニヒであった。

原告は、一九六八年一月二五日付の書面によつて、一九六九年一月三〇日付で、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知し、本件訴えをもつて、被告らに対して、本件住居の明渡しと返還を請求した。

原告は、次のように主張した。すなわち、被告らは、四六平方メートルの広さの本件住居に申合せに反して二人の孫らを受け入れたほか、ほとんど毎日、被告らの娘が、これ以外の二人の子供らとともに本件住居に滞在した。その子供らは、スケート靴などで廊下じゅうを走つたし、被告らは、かつて、ベビーカーを廊下に置き、それによつて、ほかの居住者らが通行について妨げられていた。さらに、被告らが行つた家内労働によつて、相当な騒音が本件建物内に発生し、その騒音はほかの賃借人らにこれ以上要求されることができないのである。

これに対して、被告らは、一九六九年九月二五日付の書面をもつて、本件解約告知に異議を述べ、本件使用賃貸借関係を期間の定めなく延長することを求めた。

被告らは、次のように申し立てた。すなわち、被告（夫）は、若年身体障害者であり、年金手続きがなお完了していなかったため、目下のところ収入がなかった。その年金額は、将来、四〇〇ドイツマルクと四五〇ドイツマルクの間にあるだろう。被告（妻）は、家内労働によつて、月あたり、正味で、およそ二五〇ドイツマルクを得た。被告らには、本件住居に受け入れられた二人の孫らについての保護権が委ねられていたのである。

区裁判所は、本件訴えを棄却し、当事者の間の本件使用賃貸借関係を期間の定めなく延長した。というのは、区裁判所は、

本件解約告知に対する被告らの異議を理由づけられたものである、と考えたからである。

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、「許容しうる本件控訴は、理由づけられていなかった。

原告によって意思表示された本件解約告知によって有効に一九六九年一月三〇日付で終了させられたところの当事者の本件使用賃貸借関係は、B G B 五五六 a 条にしたがって、被告らの異議に依じて、期間の定めなく延長されなければならなかったためであり、その結果、本件明渡しへの訴えは成果がなかったという点において、区裁判所に賛意が表明されなければならなかった。被告らによって形式と期間に適合して述べられた本件解約告知に対する異議は、理由づけられていた。というのは、当事者の本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は、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苛酷さを意味したからである（B G B 五五六 a 条¹⁰⁹）、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（賃借人）らの側の経済的な事情をも考慮に入れたものの、まず第一に、賃借人らの側の居住環境への定着という利益の侵害の観点から、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

「区裁判所が正当なことに強調したように、本件使用賃貸借関係の終了は、五〇歳もしくは六四歳の被告らにとつて、すでに、被告らが、原告の本件建物に所在する本件住居にすでに一〇年を越えて以来居住し、そのことから、彼らのこれまでの居住地域に定着していることを考慮に入れて、相当な苛酷さを意味した。彼らのこれまでの周辺の地域に比較的高齢の人々が定

着していることは、B.G.B.五五六a条にしたがつた利益の展開の枠組みにおいて、その使用賃貸借関係の存続についての賃貸人の保護に値する利益として、それとともに、その解約告知に対する異議を裏づける事情として、正当と認められている。より近い周辺の地域において被告らにとつて負担できる条件で賃借できる代替住居が意のままになることは、明らかでもなかったし、証明されてもいなかったのである。

その他の点では、被告らの収入関係もまた、代替住居の調達および転居のために費用をもって負担をかけられることが被告らに要求されることができるとほどに好都合ではなかった。被告（夫）が、原告の申立てにしたがつて、少なくとも六〇〇ドイツマルクという月あたりの実質収入をもっている場合、被告（夫）は、若年身体障害者のために開始された年金手続きの完了まで、それを用いて、彼自身の生活費、および、部分的に、その家内労働にもとづいて月あたりおよそ二五〇ドイツマルクの収入だけを有したところの被告（妻）の生計の必要を保障するために、その金額に頼らざるを得なかったのである。¹⁰²⁰

他方において、地方裁判所は、「それに対して、当事者の本件使用賃貸借関係の終了についての原告（賃貸人）の優先する利益は、明らかにされてもいなかったし、証明されてもいなかった」と判断したが、その理由について、次のように論じた。

「原告は、なお未婚である被告らの息子が被告らの世帯において生活することを受け入れなければならないかった。．．．全く同様に、原告は、被告らの二人の孫らが被告らの本件住居に居住することを許容しなければならなかった。被告らは、議論の余地もなく、これらの孫らについて保護権を有したし、その結果、本件住居にこれらの孫らを受け入れることは、本件使用賃貸借契約の違反を意味しなかったのであり、原告の明渡ししの利益を正当化することもできなかった。」

さらに、原告が、被告らに対して、昼間に被告らの娘をこれ以外の二人の孫らとともに訪問のために迎えることを禁じては

ならないことは、これ以外の理由づけを必要としなかった。原告は、これらの人々が、本件建物の住人どうしの平和あるいは本件建物の秩序を妨害し、特に、同居者に要求できないほど迷惑をかけることを十分に証明しなかった。

.....

最後に、被告（妻）の家内労働もまた、被告らによって居住された本件住居の明渡しについての原告の優先する利益を理由づけることができるどころの理由ではなかったのである¹⁰²²。

第二に、ミュンヘン第一地方裁判所一九八八年三月三日判決をみておきたい。

【186】ミュンヘン第一地方裁判所一九八八年三月三日判決¹⁰²³

〔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、一九八六年六月一八日付の書面をもって、「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、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、本件使用賃貸借関係の期限をつけられた継続を請求したのである。

地方裁判所に控訴したのは、原告らであった。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、「許容しうる本件控訴は、その結論において、理由づけられていなかった。確かに、一九八六年六月一八日付の書面をもって、被告らに対して、有効に、通常の解約告知がされた。しかし、本件使用賃貸借関係は、BGB 五五六 a 条にしたがって、一九九〇年三月三二日まで期限をつけられて継続されなければならなかったのである」¹⁰²⁴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（賃借人）らの側の居住環境への定着という利益の侵害の観点から、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定したのである。

「継続の請求は、被告らの訴訟代理人によつて、適時に立てられた。本件使用賃貸借関係の延長のための実体的な要件もまた、BGB 五五六 a 条にしたがって存在した。被告らが、被告らによつて本件訴訟において申し立てられたように、本当に健全でない健康状態にあるのかどうかという点は、未決定のままでありうる。今や二五年という長い使用賃貸借期間、および、被告らの年齢（六八歳と七二歳）は、全部でBGB 五五六 a 条の意味における苛酷さについての理由を明らかにする。被告らの高年齢も、長い使用賃貸借期間も、被告らが、彼らのこれまでの周辺の地域と本件住居に特に定着しているし、住居の交替が、被告らにとつて、特別な精神的な負担とも結びつけられていることを理解できるように思わせるのである」¹⁰²⁵。

他方において、地方裁判所は、「本件使用賃貸借関係の継続の妨げになっていることができるものの賃貸人の利益は、十分な程度において存在しなかった」¹⁰²⁶と判断したが、その理由について、次のように論じた。

「……確かに……すべての事情を考慮に入れて、原告らの自己必要は肯定されることができる。しかし、結局、原告らの自己必要は、むしろ、考えられる自己必要の事案の下位の領域に位置しているのであり、本件使用賃貸借関係の即時の終了を正当化しなかった。確かに、本件住居からの仕事場への道のりは、原告・二にとつて、現在の住居からの仕事場への道

のりよりも、ほとんど面倒でなかった。しかし、その際、原告らが即時に転居しなければならぬことを理解できるように思わせるところの改善にかかわる問題ではなかった。被告らが現在わずかな賃料だけを支払わなければならないという事実に関して、これは、原告らにとって、本件使用賃貸借関係の継続が問題にならないような重要性をもたなかった。本件住居は、ともかくも、見通すことのできる将来において相当な賃料の増額が被告らから獲得されてはならないという事実を認識して、原告らによって購入されたのである」⁽¹⁰²⁷⁾。

最後に、地方裁判所は、「賃借人と賃貸人の反対の利益の比較衡量のもとで、当部には、本件使用賃貸借関係を二年の期間の間継続することが、相当であるように思われた。この期間内は、被告らにとって、じっくりと新たな状況に適應し、被告らの必要に対応する住居を探すためにも十分であるように思われたのである」⁽¹⁰²⁸⁾、と付言したのである。

第三に、フォルヒハイム区裁判所一九九一年二月六日判決をみておきたい。

【187】フォルヒハイム区裁判所一九九一年二月六日判決⁽¹⁰²⁹⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）らは、BGB旧五六四b条四項⁽¹⁰³⁰⁾にしたがって、二つよりも多くない住居を備えた居住用建物に所在する住居に関する使用賃貸借関係の解約告知の可能性を援用して、一九九〇年二月一日付の書面をもって、一九九〇年七月三十一日付で、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。本件使用賃貸借関係の終了のためのそれ以外の理由は、本件解約告知

知の書面において挙げられなかった。これに対して、被告は、一九九〇年五月二一日付の書面をもって、BGB旧五五六a条を援用して、本件解約告知に異議を述べ、期間の定めのない本件使用賃貸借関係の継続を請求したのである。

原告らは、次のように主張した。すなわち、原告らは、すでに、本件解約告知にさきだつて、一九八九年五月一六日付の書面をもつて、一九八九年一月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。被告は、ほかの住居に転居する状況にあった。それに加えて、被告の娘はPにおいてひとつの自宅をもち、被告は何の問題もなく娘の自宅に入居することができるのである。

これに対して、被告は、身体的な障害（血行不全、高血圧症による）のほか、次のように申し立てた。すなわち、被告は、一九八六年に、彼女の夫の死亡のあとで、彼女の居住地をRからPに移した。というのは、被告の娘がそこに居住するからである。しかし、被告の娘の自宅において、居場所は被告の意のままにならなかった。その間に、被告は、Pにおいて、被告が手離したくないところの交際範囲を築いた。Pに居住しているところの被告のかかりつけの医者は、毎週被告を往診した。被告は、なお、杖の助けをもつてのみ移動することができた。二〇〇メートルないし三〇〇メートルの周辺地域に、パン屋を備えた食料品店、二つの肉屋、郵便局、および、貯蓄銀行があるのであるから、被告は、なお、自炊生活をすることができた。Pには、被告の亡くなった夫の移しかえられた墓もあった。Pにおける本件住居の立地条件にもとづいて、被告は、職業に従事していない被告の娘による援助を受けることができた。さらに、被告は、範囲の広い探索にもかかわらず、Pにおいて、そのほかの代替住居を見出すことができなかったのである。

〔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。

被告は、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。

・
・
・
・
・
・

被告の異議は、一九九〇年五月に、適時に表明された。賃貸人と賃借人とのあいだの利益の比較衡量は、期間の定めのない本件使用賃貸借関係の継続に行き着いたのである」¹⁰¹と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、「その際、賃貸人らの利益は、考慮に入れられることができなかつた。というのは、賃貸人らの利益は、本件解約告知の書面においても、本件訴訟においても、申し立てられなかつたからである」¹⁰²と論じた。

さらに、区裁判所は、次のように論じることにより、被告（賃借人）の高齢だけではなく、身体的な障害とともに、賃借人の周辺の地域における強度の定着という利益を考慮に入れて、賃借人にとっての「苛酷さ」を肯定したのである。

「もつぱら高齢（八一歳）だけで、その異議を十分になお正当化するわけではない。しかし、高齢は、身体的な障害、および、周辺の地域における強度の定着と結びついて、本件使用賃貸借関係の期間の定めのない延長に行き着くことができる。原告らの側から、被告の身体的な侵害は否認されなかつた。一般的に、このような年齢の人々が、同じような苦痛をもつのかどうかという点は、未決定のままでありうる。身体的な能力の衰えは、他の人々もまたそれに苦しめられることによって、よりわずかに注目すべきものにはならないのである。

被告がRからPへの転居によって自分自身でよりどころを失つたし、その理由から引き続いての転居が被告に要求できるこ

ともまた、被告に負担させられることはできなかった。より高齡の人々の生活領域は、彼らの制限された行動範囲によつて、その場所によつてのみならず、より近い周辺の地域によつても影響を及ぼされる。特に、より高齡の人々がな自分自身でその所帯をきりもりする場合、商店等々に容易に到達しうるということの問題は、重大な意義があるのである。

・・・Pのような地方自治体においては、構造上、制限された住居市場だけが意のままになる。その結果、住居の欠乏という一般的な問題は、ここで、強められて表面化する。原告らもまた・・・意のままになる住居を挙げなかつたのである。

ほかの地方自治体に転居することは、当裁判所には要求できるように思われなかつた。被告は、彼女の娘の居住地であるという理由で（さまざまな援助の可能性があると、いう理由で）、Pを選んだ。被告は、彼女の夫の墓をもPへ移しかえたのである。¹⁰³³

第四に、ケルペン区裁判所一九九一年四月一二日判決をみておきたい。

【188】ケルペン区裁判所一九九一年四月一二日判決¹⁰³⁴

「事案の概要と経緯」

ほとんど八四歳であつた被告（賃借人）・一は、一九七二年八月一日以来、賃借人として、本件建物に居住していた。本件建物には、それに加えて、被告・一の息子である被告・二が居住していた。原告（賃借人）は、所有権者として登記されたあとで、一九九〇年七月二七日に被告・一に到達したところの書面をもつて、「自己必要」を理由として、一九九一年七月三日付で、被告らとの本件使用賃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、原告は、目下のところ、彼女の夫と息子とともに、七〇平方メートルの広さの住居において、使用賃貸借で生活していた。原告は、被告らによって居住された本件建物を、自分自身の建物の快適と居住の便利を享受することができるために取得した。それに加えて、原告は、今後、彼女の一七歳の息子を顧慮しても、より以上の住居を意のままにするつもりであった。原告の家族は、人的な理由から、その居住地域とも密接に結びつけられていた。本件土地・建物の取得のときに、原告は、本件建物に人居することが近いうちに可能であることから出発した。というのは、すでに、本件建物の前の所有者が解約告知したし、明渡訴訟が係属中であつたからである。原告の利益は、優先に値した。被告らは、いずれにしても、ほかの階層はむだに空いていたのに対して、本件建物のひとつの階層にだけ居住していた。それに加えて、一九九〇年四月のはじめから、被告・一は、主として、Kに存在する別の建物において生活していた。被告・一は、そのうえさらに、一九九〇年八月まで、恒常的にそこに居住した。したがって、転居することは、その他の点ではきわめて壮健であるように思われるところの被告・一の高齢のために不成功に終わったのではなかつた。最後に、原告は、被告らが本件建物にとどまり続けることと結びつけられる相当な経済的な負担を長い間引き受けることができなかつたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「確かに、原告は、自己必要を理由として、本件解約告知について正当な利益を有するかもしれない(BGB五六四b条二項二号)。しかし、被告・一は、BGB五五六a条一項、三項二文にしたがつて、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る。というのは、本件使用賃貸借関係の終了は、被告・一にとつて、原告の利益を評価しても正当化されることができないところの要求できない苛酷さを意味するからである」¹⁰⁵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、八四歳の被告（賃借人）一が、ほとんど一九年本件建物に居住し、本件建物、および、より近い周辺の地域に定着してい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。

「両方の側の利益の比較衡量にとつて、もつぱら、被告一の高齢だけが決定的である。被告一が、ほとんど一九年、被告一によつて賃借された本件建物において生活し、ほんの数ヶ月のうちに八四歳を完結するあとで、原告の自己必要に ついての利益を有利に扱うことは、考慮に値しなかつた。被告一が彼女の高齢のほかに健康的な理由からも転居を自力でや つてのけることができなかつたのかどうかという点が重要であることなしに、すでに、相当な居住期間と高齢が、なお新たな住居を探すことを被告一に要求することを許さないのである。被告一が彼女の現在の本件住居において最近の一九年を使 い果たしたあとで、被告一は、彼女によつて居住された本件建物、および、より近い周辺の地域に定着していた。八四歳 という被告一の高齢は、すべての人生経験にしたがつて、新たな住居においてなお勝手がわかり、その晩年を楽しむこと を被告一に不可能にする。原告は被告一による本件建物の継続された利用において原告の経済的な任意の処理を新たに熟考するように強いられている―これは本件建物の取得の時点において全く予見されなければならなかつた―かもしれないの に對して、被告一は熟知している周辺の地域からの強制された引払いにおいて、人生の幸福の少なからぬ部分が被告一か ら取り去られるだろう。被告一によつて到達された年齢において、強制された引払いと結びつけられる生活の切替えは、な お、ほとんど、自力でやつてのけられることができなかつた。それに対して、原告の利益は、後方に退いていなければならな かつたのである。

被告・一が一九九〇年四月から主としてKに存在する別の建物に居住したという原告の主張は、ほかの評価を正当化しなかった。時々親族を訪問することは、被告・一に拒絶されていなかった。そのときに、その訪問の期間を定めることは、もつぱら、被告・一と彼女の親族の権限に属した。その生活関係の相当な変更は、より長い訪問とさえも結びつけられていなかった。特に、その生活関係の相当な変更は、それがそのとき存在するならば、自由意思から出た決心にもとづいて生じるのである。それに対して、強制された引払いは、何か完全に異なることを意味するのである。被告・一が一九九〇年八月までの期間においてそのうえさらに恒常的にKに存在する別の建物に居住したという原告のなおこれ以上の主張は、正しいと信じられることができなかったのである」¹⁰³⁶。

なお、控訴審において、地方裁判所もまた、区裁判所の判決理由にしたがった。¹⁰³⁷

第五に、ハンブルク地方裁判所一九九一年四月二六日判決をみておきたい。

【189】ハンブルク地方裁判所一九九一年四月二六日判決¹⁰³⁸

〔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、一九八九年六月二八日の本件解約告知によって、「自己必要」を理由として、一九九〇年六月三〇日付で、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

約告知に異議を述べ、期間の定めのない本件使用賃貸借関係の継続を請求したのである。

地方裁判所に控訴したのは、原告であった。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「許容しうる本件控訴は・・・成果がなかった。

本件訴えは、理由づけられていなかった。

区裁判所がその判決において的確に述べたように、確かに、BGB五六四b条二項二号にしたがって有効であるところの一九八九年六月二八日の本件解約告知は、一九九〇年六月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を終了させた。しかし、本件使用賃貸借関係は、BGB五五六a条三項にしたがって、期間の定めなく継続されなければならなかったのである。

当部は、本件解約告知の有効性の問題、および、原告の正当な利益を評価しても本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了のときに被告にとって苛酷さを意味するところの事情の評価と考慮を顧慮して、区裁判所の判決の確な理由にしたがう。控訴審における原告の論述は、区裁判所の判決を変更する動機を、当部に与えなかったのである¹⁰³⁸、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、まず、「もつぱら一方の使用賃貸借当事者の高齢だけで苛酷さについての理由を受け入れるのに十分であるのかどうかという点は、未決定のままでありうる。この点ではすでに、どのような時点から高齢について語られうるのかという点は、不確かである。これに関して、たとえば、もつぱら平均的な寿命だけが考慮に入れられることはできない。というのは、そのとき、女性と男性の平均寿命との間でも区分されなければならないし、地域的な相違も考慮に入れられなければならないからである。このような量ることのできないことにかんがみて、当部には、もつぱら高齢という

事情だけを考慮に入れることは、許されないように思われる」¹⁰⁰と論じた。

次に、地方裁判所は、「さらに・・・長い居住期間から苛酷さが導き出されることもできない。まず第一に、長い居住期間が肯定されなければならないところの期間の長さの点での問題もまた、立てられる。たとえば、なお活動的に職業生活に勤めている五五歳の使用貸借当事者において、三五年以来存続する使用貸借関係が存在しうる。そのときに・・・確かに、長い居住期間について語られることができるが、他方において、なお、高齢は存在しないのであり、この理由から、苛酷さは否定されなければならないだろう」¹⁰¹と論じた。

そのうえで、地方裁判所は、「B.G.B.五五六a条の意味における苛酷さの存在のためには、長い居住期間をとまうより高齢の使用貸借当事者において、当部の見解にしたがって、たとえば（年齢に条件づけられた）病気のようなこれ以外の要素とはかかわりなく、居住環境への定着が決定的である」¹⁰²と論じたのである。

地方裁判所は、この点を敷衍して、次のように論じたのである。

「長い居住期間と関連した高齢から、その居住地域と緊密に結びれていること、および、通例は、その社会的な環境への結びつきが出てくる。承知していること、および、仮に進捗する年齢とともに通例はますますわずかになるとしても、その居所とのつながりは、より高齢の人々を支える。その居住地域を熟知していることは、より高齢の人々に、まさしく進捗する年齢とともにますます必要不可欠になるところの、他人の援助に頼らざるを得ないことなしに自主的な生活を継続するための自信を与え、それとともに、持続的に、特に、強制的な転居によつても生ぜしめられる健康の侵害を予防するのである。

.....

被告は、高齢に達し、すなわち、その間に七七歳であり、本件使用賃貸借関係は四〇年以来存続したのであるから、長い居住期間が与えられている。これらの事実にかんがみて、当部の見解にしたがって、対立する利益の比較衡量のときに、全く格別な意義を獲得するところの現在の周辺の地域における定着が存在するのである。

この点では、提出された医師の診断書にもとづいて、そこなわれた被告の健康に決定的な重要さが当然与えられるのかどうかという点は、未決定のままでありうる。．．．

また、被告が、原告によって居住された住居への転居についての原告の申出を受け入れなかったという事情は、被告にとって不利益になるように評価されることができなかった。その住居は、ほかの市区に存在し、その理由から、被告の定着のために、考慮に値しなかったのである。

それに対して、筋の通り、あとづけることができる理由によって裏づけられたところの原告の自己使用についての利益は、後順位であったのである」。¹⁰⁴³

第六に、ハンブルク地方裁判所一九九五年五月一八日判決をみておきたい。

【190】ハンブルク地方裁判所一九九五年五月一八日判決¹⁰⁴⁴

「事案の概要と経緯」

今や七四歳の被告は、一九六三年一月一日以来、本件建物の二階に所在する本件住居の賃借人であった。本件住居は、四

つの部屋から構成され、九三平方メートルの広さであった。被告（賃借人）は、一九六三年に、その間に死亡した彼女の夫、および、当時未成年の彼らの二人の子供らとともに、本件住居に入居した。被告の夫は、上級の行政事務職員であった。彼らの子供らは、一九七一年もしくは一九七七年まで本件住居で生活した。被告の姑もまた、本件住居に入居し、一九七四年に死亡するまで、本件住居で生活した。

一九八三年一月一日に、本件住居について、住居所有権が設定された。本件住居（住居所有権）の所有者は変遷した後、原告（賃借人）が、本件住居についての所有権を取得し、一九九三年九月二〇日に登記簿に登記された。原告は、一九九三年一〇月二八日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、一九九四年一〇月三十一日付で、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。その書面において、原告は、彼女の婚約者とともに家族を構え、そのために被告の本件住居に入居することを意図した、と説明した。

一九六五年にチリで生まれた原告は、ハンブルクにおいて成長した。原告は、およそ四年半前まで、ハンブルクの彼女の両親の列状住宅に所在するひとつの部屋に居住した。それから、原告は、ルフトハンザのシュウワーズになったが、その理由から、雇用人の願望にもとづいて、フランクフルトに正式の住所を受け入れた。そうこうするうちに、原告は、ルフトハンザのもとで、ハンブルク空港において、地上の職場を獲得した。原告は、一時的に、再び、彼女の両親のもとに居住した。原告は、H氏と婚約したが、一九九四年一月に、彼の子供を待ち望んでいた（予定期日は一九九四年一月二十九日であった）。H氏は、第一次法学国家試験を上首尾に完了し、かけ出しの法学の試補見習であり、目下のところ、商業的に、住宅金融庫の区域の長のために働いていたし、仲介業者の仕事もそれに属した。H氏は、ハンブルクにおいて、三二平方メートルの広さ

の住居に居住した。原告は、一九九四年五月二三日付の書面をもって、本件住居の自己使用についての原告の「正当な利益」を理由づけたところの本件解約告知の主張以来生じたこれ以外の事情、特に、原告の妊娠および原告の職場をハンブルクに移したことを指摘した。

これに対して、被告は、一九九四年七月の本件住居の検分の機会に、原告の婚約者に、被告が一九九四年一〇月三一日付で本件住居を明け渡すつもりではないことを最終的に知らせたが、一九九四年八月八日付のハンブルクの賃借人協会の書面をもって、本件使用賃貸借関係の本件解約告知に異議を述べたのである。

原告は、彼女によって意思表示されたところの本件使用賃貸借関係の本件解約告知は彼女の「自己必要」にもとづいて有効であるという見解であった。原告は、彼女の婚約者と待ち望まれた子供とともに家族として同居するためのほかの具体的な可能性をもたなかった。来る四年のうちに、原告の婚約者は彼の試補見習を終了するのに対して、原告は、彼女の子供の面倒を見るために、養育休暇を取るつもりである。原告らは、原告の婚約者の試補見習の給与と商業的な副業からの僅少な追加収入によって生活しなければならなかった。したがって、本件住居の自己使用に対する現実的な選択肢は、原告らに残らなかった。原告らの両親のもとに居住することもまた、原告らに可能ではなかった。というのは、原告は、そこで、一二平方メートルの広さの部屋だけを使えるからである。原告の二一歳の兄弟は、薬物中毒であり、彼の卒業資格もたらさなかった。原告の兄弟もまた、たぶん、なおより長く一二〇平方メートルの広さの両親の列状住宅に居住するだろう。その理由から、原告の両親は、さらにH氏をも自分らののもとに受け入れる心構えをしていなかった。H氏の三二平方メートルの広さの住居は、同じく、そこでカップルとして子供とともに生活するために不適当であった。それに対して、転居することは、被告に要求されること

ができた。というのは、被告は、少なくとも二五〇〇ドイツマルクの国家の年金を受け取り、適応力のある、柔軟な人であるからである。被告は、身体的・精神的に完全に好調であり、旅行し、車を運転したし、転居することが被告に可能でないようにその地域に定着していなかった。

これに対して、被告は、本件解約告知はすでに法的な理由から許容できないという見解であった。というのは、本件解約告知は社会的条項のために不成功に終わったからである。本件住居からの引払いは、被告に要求できなかった。被告は、被告の家族についての数えきれないほどの思い出と被告の生活がしみついていたところの本件住居から離れられないのである。

地方裁判所に控訴したのは、原告であった。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「区裁判所は、本件明渡しの訴えを、正当なことに、かつ、的確な理由づけをもって棄却し、当事者の間の本件使用賃貸借関係はこれまでの条件で期間の定めなく継続されることを述べた。

一九九三年一〇月二八日付の原告の・・・書面をもつて意思表示されたところの自己必要を理由とする本件使用賃貸借関係の本件解約告知は、確かに・・・形式的・実体的な観点において有効であった。・・・原告は・・・彼女の両親のもとではなく・・・彼女の婚約者、すなわち、証人・H氏とともに、その婚約者のひとつの部屋から構成されていた住居に生活していたことを信ずべく説明した。・・・原告の婚約者は、そこにすでに五年以来居住したし、これ以外の住居をもたなかった。

しかし、本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は・・・当部の見解にしたがっても、被告にとって、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苛酷さを意味したのである（BG B 五五六 a 条）¹⁰⁴⁵と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、被告（賃借人）が逃亡と放逐の歴史のあとで本件住居を獲得し本件住居に定着したのであり、本件住居は、賃借人にとって、「わが家」であり、「生活の中心点」であり、「人生」であるのであり、本件住居を明け渡すことは、高齢によって明確に影響を与えられた賃借人の現在の状況において、「五〇年前の放逐の打撃を苛酷さについてなお凌駕するところの運命の打撃であると賃借人によって感じられる」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。すなわち、次のような詳細な論述であった。

「被告は、現在七四歳であった。被告は、キュストリンで生まれ、そこで一九四五年まで生活した。ソビエト軍の前で、被告は、まず第一に、メクレンブルクに逃亡し、メクレンブルクも占領されたあとで、再び、キュストリンに戻った。被告は、それから、キュストリンから放逐され、およそ一年、オーデルブルフにとどまった。続いて、被告は、そこから追い立てられ、一九五一年まで、ノイルピーンにおいて生活した。ノイルピーンにおいて、一九四八年と一九五〇年に、被告の娘が生まれた。一九五一年に、被告の家族は、いわゆる緑の境界（Grüne Grenze）を越えてハンブルクに移り住み、ハンブルクで、一九六一年に職員住居として本件住居を割り当てられるまで、かつての孤児院の建物に所在したひとつの部屋から構成されていた住居において生活した。

被告は、当時、彼女の家族とともに、逃亡と放逐のあとで自由ハンザ都市ハンブルクの市政府から被告に委譲された本件住居にとどまることができたことから出発した。被告は、本件住居でようやく再び根をおろすことができたのであり、本件住居に定着もした。本件住居から再び移動させられることは、被告にとって考えられなかったのである。

被告は、本件住居において、彼女の二人の娘らを育て上げた。被告は、本件住居において、数年を超えて、重い癌にかかっていた夫の世話をした。被告は、本件住居で彼女の母親をもその死亡まで面倒をみた。

本件住居は、……逃亡・放逐のあとで、被告の新たなわが家となった。ここに、同じく一九六一年に入居を命じられ、ハンブルクにおける再出発以来被告を知っているところの人々が生活しており、被告は、それらの人々に対して、ゆるい強いられないつながりを維持し、場合によっては、それらの人々から援助を期待することができた。その周辺の地域には、……特に、教会、薬局、および、公共図書館があった。本件住居は、……被告の生活の中心点であった。被告は、本件住居を獲得した一九六一年の幸運を何度か信ずべく言葉に表現した。被告の言葉にしたがって、確かに、被告の娘ら、特に、ハンブルクに生活する娘とその子供らのほかに、さらにまた何ひとつより多くのものをもっていないところの被告にとつて、本件住居は、被告の人生であった。被告は、経済的に使わずに残すことができたところのすべてのものを本件住居につきこんだ。被告が本件住居を明け渡すということになることを心に思い描くことができなかったし、被告を支えたところの被告の隣人らと全く同様に、被告は、本件建物から離れられなかった。被告の娘らと孫らは、本件住居へ来ることができたとし、週末の間本件住居にとどまることもできた。特に、三人の孫らが、およそ三週間ごと週末の間喜んでやって来たし、それは、被告にとつて、ひとつの使命でもあった。それに応じて、被告は、全く同様に作られているところの本件建物に残っている三つの住居のなかのほかのひとつの住居への転居をおそらくまさしくなお心に思い描くことができたが、しかし、被告が何ひとつ扱うことができないところの巨大なリビングキッチンを備えた隣接する建物に所在する住居への転居を、あるいは、娘らと、とりわけ、孫ら、なおコーヒーを飲むためにだけ訪問することができるところのより狭い住居への転居を心に思い描くことができなかった。

たのである。

本件住居を明け渡すことは、高齡によつて明確に影響を与えられた被告の現在の状況において、五〇年前の放逐の打撃を苛酷さについてなお凌駕するところの運命の打撃であると被告によつて感じられるだろう。被告は、新たにすべてを失い、高齡の人としてまさに押しつけられたことをそもそも心に思い描くことができなかった。人は、そのことをもたらすことができないし、被告は、そのことをもたらすつもりがない。被告は、若い人のように、再び最初からあらためて始めることもできないのである。

当部は、被告から、区裁判所の裁判官と全く同様に、被告が、原告によつて描かれたところの生氣にあふれた、人生の可能性を利用しつくし、享受するより高齡の婦人の表象に対応するという印象を得なかつた。逆に、被告は、D博士の医師の診断書、および、おそらく被告自身の判断にも対応して、むしろ健康的に明確にやつれた、あわせてみて不安的な、ならびに、被告の生命力において、おそらくその年齢にしたがつて期待されなければならなかつたよりいっそう制限されているという印象を与えた。被告は、もはやハンブルクの外へ車で行くことがなかつたし、なお医者にだけ車で رفتつた。その車は、とりわけ、講義委嘱にもとづいて五年前からポーランドのオペルンにおいて生活する被告の娘によつて、彼女がハンブルクにいるとき利用された。かつて、被告は、本當に、きわめて旅行好きであつたし、常に、旅行のためにすべてを節約した。被告は、一〇年前に、世界旅行を行つた。被告は、一九八六年ないし一九八七年に、東南アジアに被告の最後の旅行をした。しかし、現在、もはやそうはいかなかつた。休暇においては、子供らが、被告を休暇施設に連れて行くのである。⁽¹⁰⁾

地方裁判所は、右のように、本判決の判例集の要約にあるように、「もし若い家族の自己が必要が実現されるならば、高齡の

賃借人がその生活の中心点を失うであろう場合には、社会的条項の苛酷さについての理由から期間の定めのない使用賃貸借関係の継続が考慮に値する¹⁰⁴⁷、と判断したのである。

第七に、事実関係の詳細は明らかでないが、ゲラ地方裁判所一九九九年五月五日判決¹⁰⁴⁸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）が、議論の余地もなく、一九三八年以来、したがって、今や六〇年を超えて以来、本件住居を利用し、その間に七五歳であったことが考慮に入れられなければならなかった。それほどに長期の利用期間において、当部の見解にしたがって、なおこれ以上の説明なしに、被告は本件建物……について定着していることから出発されなければならなかったのである」¹⁰⁴⁹。

第八に、ベルリン地方裁判所二〇一〇年五月四日判決をみておきたい。

【191】ベルリン地方裁判所二〇一〇年五月四日判決¹⁰⁵⁰

〔事案の概要と経緯〕

本件住居に関する使用賃貸借契約は、一九五一年に、原告（賃貸人）の前主とB夫婦との間で締結されたのち、本件使用賃貸借関係の当事者は、原告と被告（賃借人）となった。当初賃借人であった被告の夫は、二〇〇七年に死亡した。原告は、

二〇〇七年四月三〇日に、成人した彼女の娘とその家族のために、「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、本件住居に三五年を超えて居住していたところの被告は、二〇〇八年一月一四日付の書面をもって、本件解約告知に異議を述べたのである。

地方裁判所に控訴したのは、原告であった。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「成人した娘とその家族のための自己必要に依拠したところの二〇〇七年四月三〇日の原告の本件解約告知は、確かに、当事者間の本件使用賃貸借関係を終了させるに適當であった。しかし、当事者間の本件使用賃貸借関係は、被告の異議にもとづいて・・・正当なことに・・・期間の定めなく継続されたのである」¹⁰⁵¹と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、一方において、「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は、B G B五七三条一項、五七三条二項二号にしたがって存在した」¹⁰⁵²と判断したが、そのように判断した理由について、次のように論じた。

「原告は、B G B五七三条二項二号の意味における家族構成員のために本件住居を必要とした。というのは、B G B五七三条二項二号の意味における家族構成員は、いずれにせよ、原告の娘とその家族を包括するからである。原告は、彼女の娘とその夫が、その間にその幼児と一緒に、本件住居に入居するつもりであることを証明することができた。自分自身の娘とその家族に本件住居を委譲するという願望は、筋の通り、あとづけることができるものでもあった。というのは、三人の人々をもつて意図されたところの本件住居の利用は、いずれにせよ、被告がその間に全くひとりで本件住居に居住したことにかんがみて、

無分別ではなかったからである。その住居を、自己、あるいは、本件のようにその娘のために利用するつもりであるという所有者の願望は、原則として、尊重されなければならない。原告が本件において・・・証明したところの願望は、その取戻しについての願望の真摯さにもとづいてだけ審理されてしかるべきである。さらに、その願望が権利の濫用であるのかどうかという点、あるいは、その住居の願望が、賃貸人が所有者として等価値の住居をもっているという理由から、別のやり方で満たされることができるのかどうかという点が、裁判所によつて審理されてしかるべきである。本件においては、筋の通り、あつづけることができる自己利用の願望が、本件解約告知の時点において、および、本件解約告知期間の満了とともに存在したこと、および、権利の濫用性のための根拠、あるいは、その居住の必要を別のやり方で同じように満たすことができる可能性は、本件において認められていなかったことから出発されなければならないのである¹⁰⁵³。

しかし、地方裁判所は、他方において、「被告の異議にもとづいて、当事者の間の本件使用賃貸借関係は、期間の定めもなく継続されなければならない¹⁰⁵⁴」、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。

「というのは、当部は、被告の個人的な聴聞にしたがつて、および、区裁判所によつて求められた鑑定書、ならびに、提出されたところの二〇一〇年三月一五日付のごく最近の医師の態度決定を評価して、次のことを確信していたからである。すなわち、被告の個人的な事情は、被告にとつて、被告が本件住居を去り、ほかの住居に入居しなければならぬ場合、もはや受け入れられることができない要求できない苛酷さに行き着くのであり、その苛酷さは、原告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もちや正当化しなかつたことである（BGB五七四条一項）。被告は、きわめて強くはつきり打

ち出されたやり方において、一九七〇年代以来被告によつて居住された本件住居に定着していた。当部は、被告が有意義な人生の継続を本件住居の維持に從属させたのであり、見通すことのできる期間の間予見することができる被告の現在の精神的・健康的な状態がその考え方の変化を予期させなかつたことに関する心象をもたらすことができた。被告は、残つた彼女の生きがいをも本件住居と結び合わせた。被告は、彼女の夫の死後、ほとんど三年前に、明らかに、彼女の生き方において、共同生活の思い出の保存、その夫を失つたことについての悲しみ、および、本件住居の維持に限定されていた。被告は、当部の印象にしたがつて、被告の人生のために、自分自身の将来をほかの住居においてとのえ、このことをまた行ふ心構えがないのみならず、その状況にもないのである。……全部の事情の要求された比較衡量の枠組みにおいて、本件においては、次のことが考慮に入れられなければならない。すなわち、被告は、その間に七三歳であつたし、被告のこれまでの態様は、讓歩する能力および新たな方法をとる能力の場合によつては高齢の人とも結びついている進行性の喪失にかんがみて、ある変化をもはや予期させておかなかつたが、他方において、原告の娘は、若く、彼女の職業的な活動にかんがみて、なお相対的に小さな子供にもかかわらず、明らかに能力のあり、柔軟であることである。相対的に高い被告の年齢という背景のもとで、被告に対して、まさに、被告が、適当な医療措置、特に、精神療法の措置、もしくは、よりよく調整された投薬によつて、新たな住居においても生活することを被告に可能にするところの状態を作り出すことができる、と責められることはできなかった。被告は、すでに、薬を飲んでいたが、その薬は（被告の生活を）、本件住居に留めることに關してある変化をもたらすことができたことに至らなかつた。仮に、いずれにせよ、本件住居の喪失の場合のために差し迫る自殺傾向に依拠する被告の態様が、ある程度の恐喝的な要素をはらんでいても、当部は、それにしたがつて、被告のための人生は、本件住居の喪失とともに

に、被告にとって、回復不能に、被告の最終的な意味と内容を失うことを確信していた。当部の見解にしたがって、本件住居の喪失から立ち直るために、被告の知覚、および、被告の経験、ならびに、感じることを考えることを制限するというやり方において、永続的に、向精神薬をもつて治療されることは、被告にもはや要求されることもできなかった。本件において認められた状況において、たぶん時間的に制限された治療可能な精神病から出発されることはできなかったのである。

被告が要求できるやり方と見通すことのできる時間において彼女の現在の状態を克服することができることに關して有利な予測も存在しなかつたのであるから、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かつたのである。

その場合に、当部は、原告の娘のために代わりの解決を見出すことが、原告の個人的な背景の前で、本件住居を失ったときに意義に満たされた晩年を送ることが被告にのしかかるよりも、比較できるほど原告にとってより容易であるといつてよいだろうことも考慮に入れたのである。¹⁰⁵⁵

三 最後に、賃借人の側の何らかの活動にかかわる利益の侵害が問題とされ、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案を考察することにする。

① 賃借人の側の職業活動にかかわる利益の侵害が問題とされた事案

①にかかわる裁判例として、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關する第三次法律」

が妥当する以前の裁判例であるが、ケルン上級地方裁判所一九六八年六月二八日決定¹⁰⁵⁶をみておきたい。

地方裁判所は、上級地方裁判所に、「賃借人が、解約告知された本件住居において、同時に、理髪業に専念し、確固たる常連客を今にも失いそうであることによつて、BGB五五六a条一項の意味における苛酷さは、賃借人のために理由づけられることができるのかどうか」という法的問題を提出した。

この法的問題について、上級地方裁判所は、「……常連客の喪失が全く苛酷さについての要素を意味することは、疑問の余地がない。……職業上の関係への侵害によつて理由づけられた苛酷さもまた、社会的条項の適用のために考慮に入れられなければならないのである¹⁰⁵⁷」、と論じたのである。

② 賃借人の側の教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされた事案

第一に、ヴッパータール地方裁判所一九六九年一〇月二日判決¹⁰⁵⁸をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、地方裁判所は、結論として、「賃借人の異議は、事柄にそくして理由づけられていた。本件使用賃貸借関係の終了は、被告（賃借人）とその家族にとつて痛烈な打撃となつたのである¹⁰⁵⁹」、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。

「……被告の家族は、これまで、夫婦、および、一歳の息子から構成されていた。今や、被告の家族は、ひとりの里子、すなわち、一四歳の娘だけ拡大されていた。当部の見解にしたがつて、住居の交替は、被告の二人の就学義務のある子供らに

とつて、たぶん、それと不可避的に結びつけられたすべての不利益をもなつて、学校の交替の必然性をもなう。学校の交替は、特に、来年卒業資格の前にあるところの被告の里子にとつて不利である。

被告の家族にとつて本件使用賃貸借契約の解消と結びつけられた社会的な苛酷さにもかかわらず、それとともに本件使用賃貸借関係の継続についての被告の利益が後退しなければならなかつたような重要さをともなう原告（賃貸人）らの正当な自身利益は、確認されることができなかつたのである。¹⁰⁶⁰

第二に、ヴッパータール区裁判所一九七〇年六月一五日判決をみておきたい。

【192】 ヴッパータール区裁判所一九七〇年六月一五日判決¹⁰⁶¹

〔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、被告（賃借人）らが、賃料の支払いを遅滞し、共同受信アンテナの料金や建物・土地所有者協会の分担金の支払いを拒絶したことなどを理由として、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、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たのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「……本件解約告知は、成果をもつことができなかつた。被告らは、成果をもつて、本件解

約告知に異議を述べた（BGB五五六a条）。被告らにとつて、本件住居の明渡しは、苛酷さを意味したのである¹⁰⁶²、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。

「……被告らは、就学義務があり、本件住居の近くの学校に通っているところの三人の子供らをもつていた。それほど大きな家族において、裁判所に周知の市場の状況において、住居に関して、民事訴訟法七二一条に於て場合によつて認められなければならない明渡期間の範囲内でまさしくその学校の近くに代替住居を見出すことが被告らにうまくゆくことは考慮に入れられることができなかった……転校を受け入れなければならないことは、本当に、被告らの子供らにとつて適当でなかった……この苛酷さは、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かった。というのは、原告の正当な利益は認識できなかつたからである。本件住居を自由に意のままにするという原告の意思は、十分な正当な利益ではなかつたのである」¹⁰⁶³。

最後に、区裁判所は、本件使用賃貸借関係は二年間だけ継続されなければならなかつたという結論について、次のように論じたのである。

「すべてのことにしたがつて、当事者の間の本件使用賃貸借関係は継続されなければならなかつた。本件使用賃貸借関係はこれまでの条件のもとで継続することが原告に要求できなかったという事情は、明らかでなかつた。この継続の期間は、二年にわたると定められなければならないなかつた。子供の多い家族にとつて住居市場に存在するところの困難さを考慮に入れても、十分な蓋然性をもつて、この期間の範囲内で被告らの子供らに通っている学校の近くに相当な代替住居を見出すことが被告ら

にうまくゆくことが考慮に入れられなければならないのである¹⁰⁶⁴。

第三に、ミュンヘン第二地方裁判所一九九一年一月四日判決をみておきたい。

【193】ミュンヘン第二地方裁判所一九九二年一月四日判決¹⁰⁶⁵

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）らは、被告（賃借人）らが居住する本件住居の所有権を取得したうえで、「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。原告らは、現在、定期賃貸借契約の形で、原告・一の両親が所有する住居に居住していたが、その定期賃貸借契約の期間はすでに満了していた。

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、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のである。

地方裁判所に控訴したのは、原告らであった。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「したがって、区裁判所は、その結果において、正当なことに、本件明渡しの訴えを棄却したのであるから、区裁判所の判決に対する原告らの本件控訴は、理由づけられていないものとして棄却されなければならない。本件使用賃貸借関係は、今後は、B G B 五五六 a 条にしたがって、一九九三年八月三十一日まで延長されなければならない。

なかつたのである」¹⁰⁶⁶、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、一方において、「本件賃貸住居の賃貸人としての原告らは、本件使用賃貸借関係の終了について、B G B 五六四b条の意味における正当な利益を有した。というのは、原告らは・・・賃貸された本件住居を、自己、および、彼らの共通の子供のための将来の住居として必要とするからである。つまり、原告らは、現在、彼らの側で、賃借住居にだけ居住していた。・・・B G B 五六四b条の意味における本件解約告知についての原告らの正当な利益を肯定するために、原告らの側からなおこれ以上の説明は必要とされなかつたのである」¹⁰⁶⁷、と論じた。

しかし、地方裁判所は、他方において、「・・・被告らは、賃借人として、一九九一年四月三〇日付の弁護士の手書をもつて、本件使用賃貸借関係の本件解約告知に異議を述べ、彼らの賃貸人としての原告らに対して、B G B 五五六a条にしたがつて、社会的な理由から本件使用賃貸借関係の継続を請求したことが顧慮されなければならなかつた」¹⁰⁶⁸、と述べたうえで、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、賃借人らの側の教育活動にかかわる利益を重要視して、賃借人らの利益が優位にある、と判断したのである。ただし、地方裁判所は、それとともに、賃借人らの子供の学校の学年が終了する時点までに限って、本件使用賃貸借関係が継続されなければならない、と結論づけた。すなわち、次のような論述であつた。

「被告らにとって有利な結果になるように、被告らの世帯になお二人の未成年の子供らが居住しており、ひとりの子供は幼稚園に、ひとりの子供は基礎課程学校に通つていたことが効果をあらわした。さらに、被告・二の病気が、被告らにとって有利な結果になるように効果をあらわした。そのほかに、公証人が作成した売買契約の締結のときに、原告らが賃貸された住居

を購入したことは、原告らに周知であつた。したがつて、原告らは、本件住居には賃借人が居住しており、本件住居はすぐに原告らによつて入居されることができないことを知っていたのである。

それに対して、原告・二の病気が、原告らにとつて有利な結果になるように効果をあらわした。もともと原告らの側から締結されたところの原告らの現在の賃貸人らとの定期賃貸借契約は、確かに、形式的にすでに満了していた。それにもかかわらず、原告らは、差し迫つて、現在の本件住居にすぐに頼らざるを得ないことはなかつた。というのは、原告らと彼らの賃貸人らの家族的な状況が考慮に入れられないままであることはできなかつたからである。というのは、議論の余地もなく、原告らは、現在、原告・一の両親のもとに居住していたからである。

両方の当事者の利益の比較衡量において、現在の時点において、被告らの（本件住居を）維持するという利益が優位にあることが確認されなければならなかつた。というのは、本件使用賃貸借関係を現在解消する場合、被告らの子供の学校についての困難さが懸念されなければならなかつたからである。他方において、原告らの（本件住居を）取り戻すという利益は、いずれにせよ、現在、なお、BGB五五六a条にしたがつて原告らにとつて有利な結果になるように決定されなければならなかつたほど、大きくなかつたのである。このような全部の事情を考慮に入れると、一九九三年八月三十一日まで被告らの本件使用賃貸借関係を延長することだけが考慮に値したのである。

……本件事案において、当部は、これまでの賃借条件を維持して一九九三年八月三十一日付で本件使用賃貸借関係を終わらせることが、被告らにとつて、もはや苛酷さを意味しないという見解であつた。というのは、その時点において、その学年が終わり、被告らは、変化した事情に適應するところの時間を十分に自由に使用できるからである。¹⁰⁶⁹

③ 賃借人の側の養成専門教育・職業教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされた事案

第一に、すでにⅡの二の二の(3)の②において取り上げたところのマインツ地方裁判所一九七〇年三月四日判決¹⁰⁷⁰（裁判例〔172〕）をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであった。

被告らは、一九六八年七月一日以来、原告（賃貸人）の本件建物において、二つの部屋、台所、浴室、および、付属空間から構成されていた本件住居の賃借人であった。被告（賃借人）らは、彼らの費用にもとづいて、入居前に、本件住居を新たに修復した。本件使用賃貸借関係は、期間の定めなく進行した。原告は、一九六九年七月三十一日付で、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、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、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。被告らは、本件住居の修復のために、およそ五〇〇〇〇ドイツマルクを費やしたし、被告らの職業教育はなお完結していなかったことをもって、この異議を理由づけたのである。

区裁判所は、一九七〇年九月三〇日までの明渡期間を認めて、本件明渡しの訴えを認容した。

これに対して、被告らは、地方裁判所に控訴したのである。

地方裁判所は、結論として、本件明渡しの訴えを棄却し、被告らの異議にもとづいて、本件使用賃貸借関係を一九七一年一月三十一日まで継続したのである。

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、経済的な支出の観点からの被告（賃借人）らの異議を認め、それに加えて、賃借人らの側の養成専門教育活動にかかわる利益の侵害の観点からの賃借人らの異議をも認め、賃借人らにとつての「苛酷さ」を肯定した。地方裁判所は、その理由について、次のように論じたのである。

「さらに、養成専門教育のための困難さは、試験を受けることが、住居の交替あるいは住居を探すことによつて賃借人に本質的に困難にされる場合、正当でない苛酷さであると認められなければならない。この要件もまた、本件において認められている。被告一は、目下のところ、彼の博士學位請求論文を片づけることに取り組んでおり、それを一九七〇年の秋に完結するつもりである。それから、被告一は、法律家としての大きな国家試験に対する準備をしなければならぬ。また、被告二は、マインツで薬学を学んでおり、遅くとも一九七一年の夏のはじめに彼女の修了試験を受けるようになるのである。また、住居を探すことと住居の交替は、被告らから要求できない経済的な犠牲を代償として要求する。彼らの試験に対する集中的な準備によつて、収入を獲得することは、被告らに可能でないのである」¹⁰⁷¹。

第二に、アーヘン地方裁判所一九八五年二月二七日判決をみておきたい。

【194】アーヘン地方裁判所一九八五年二月二七日判決¹⁰⁷²

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃借人）は、学生相互扶助会であり、本件学生用寄宿舎を運営していた。被告は、本件学生用寄宿舎に所在する本件

住居の賃借人であった。原告は、被告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（賃借人）は、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、本件使用賃貸借関係の継続を請求したのである。

被告は、第一に、被告がこれまで代替住居を要求できる条件で見出すことができなかったこと、第二に、被告が目下のところ修了試験中であり、彼の大学卒業証書請求論文を作成していることを引き合いに出したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「BGB五五六a条の規定は、原則として、学生用寄宿舎の部屋に関する使用賃貸借関係に対しても適用されることができる。……

被告は、BGB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る。本件使用賃貸借関係の終了は、被告にとって、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苛酷さを意味したのである」¹⁰⁷³と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、第一に、被告（賃借人）は、賃借人がこれまで代替住居を要求できる条件で見出すことができなかったことを引き合いに出すことはできない、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「区裁判所とともに、被告は、この点では……被告がこれまで代替住居を要求できる条件で見出すことができなかったことを引き合いに出すことはできないことが確認されなければならなかった。被告の側に存在するところのこのような苛酷さは、原告の正当な利益に対して、優勢なものではなかった。原告は、公法上の協会として、住居の場所を与えるときには、公平な割当てのために配慮することを義務づけられている。住居の場所が十分に自由にならないのであるから、原告は、居住の

場所を待つ学生らの利益において、それらの学生が相当な期間において学生用寄宿舎における場所を獲得することを保障しなければならぬ。この理由から、原告は、議論の余地もなく、循環交代制度を取り入れたのであり、それにしたがって、原告の寄宿舎における居住期間は、五年に制限されている。……原告は、その住居を希望者らに相当に割り当てることについて、固有の公的な利益をもつ。この利益は、B G B 五五六 a 条一項の枠組みにおいても考慮に入れられなければならない。このような原告の利益に対して、相当な代替住居を見出さないといい被告の苛酷さは、優勢なものだと考えられることができなかつた。その寄宿舎における場所を待つところの多くの学生が存在するのである」¹⁰⁴。

しかし、地方裁判所は、第二に、被告（賃借人）は、賃借人が目下のところ修了試験中であり、彼の大学卒業証書請求論文を作成していることを引き合いに出すことができる、と判断した。その理由について、地方裁判所は、次のように論じたのである。

「しかし、被告は、成果をもつて、被告が目下のところ修了試験中であり、彼の大学卒業証書請求論文を作成していることを引き合いに出すことができる。確かに、原告は……被告が本当に彼の大学卒業証書請求論文に向かっていることを疑つた。しかし、被告は、一九八五年二月六日の弁論期日に、一九八五年二月五日付の研究所の証明書を提出した。その証明書から、被告がその研究所において彼の大学卒業証書請求論文の実験にもとづく部分を作り上げることが読み取れたのである。

彼の大学卒業証書請求論文の開始を引き合いに出すことは、被告に妨げられてもいなかった。最終口頭弁論の時点の事実の諸関係が、社会的条項の適用可能性のために決定的である。それに加えて、被告は、すでに、区裁判所の審理において、修了試験中であり、一九八四年の終わりに彼の大学卒業証書請求論文を始めることを申し立てた……修了試験を受けること

の遅滞、および、大学卒業証書請求論文を書くことの遅滞は、被告にとって、B.G.B.五五六a条一項の意味において、苛酷さをも意味した。住居を探すことと住居の交替は、間近に迫っている修了試験を危険にさらし、大学卒業証書請求論文の不成功に行き着きうる。それで、養成専門教育を困難にすることは、B.G.B.五五六a条一項にしたがった比較衡量において、賃借人にとって苛酷さとして考慮に入れられなければならないことは、正当と認められてもいる。当部の見解にしたがって、被告の側におけるこのような苛酷さには、原告の正当な利益に対して、優位が認められなければならない。この点では、修了試験の不成功は、被告のひき続いての人生行路にとって深刻な結果を有しうる。ことが、考慮に入れられなければならない。原告によって世話をやかれた学生が修了試験を上首尾に受けることは、原告にとっても重要であるはずである。それに応じて、原告は、自分自身でも・・・明渡しが被告にとって修了試験のあいだに特別な苛酷さを意味することを認めたのである¹⁰⁷⁵。最後に、地方裁判所は、本件使用賃貸借関係は被告（賃借人）の修了試験中のあいだだけ継続されなければならないという結論について、次のように論じたのである。

「しかし、本件使用賃貸借関係は・・・一九八五年九月三〇日までだけ継続されなければならない。当部は、被告がその時まで彼の修了試験を修了するであろうことから出発する。この時点において、被告はおよそ一年修了試験中である。本件使用賃貸借関係を期間の定めなく継続することは、考慮に値しなかつた。被告の側における苛酷さについての理由がいづ存在しなくなるのかという点は、不確定ではないのである」¹⁰⁷⁶。

第三に、テュービンゲン区裁判所一九八五年三月二七日判決をみておきたい¹⁰⁷⁷。

事実関係の詳細は明らかでないが、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ところの賃借人は、彼の医学の養成専門教育の終了のあとすぐにドクターの学位を獲得する論文を書くところの医師であった。

区裁判所は、結論として、「右に述べた事情は、BGB五五六a条にしたがった本件使用賃貸借関係の継続を一年だけ正当化する¹⁰⁷⁸」、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、本判決の判例集の要約によると、次のように論じたのである。

「彼の医学の養成専門教育の終了のあとすぐにドクターの学位を獲得する論文を書くところの医師のドクターの学位を獲得する論文を作成する期間は、修了試験の期間と等しく取り扱われなければならない苛酷さについての理由である、と考えられなければならない。

そのような事案において、その医師は、さらに続けて、BGB五五六a条一項二文を¹⁰⁷⁹引き合いに出すことができる。というのは、見通すことのできる期間（一年ないし二年）内の二重の転居は、支配的な見解にしたがって、BGB五五六a条一項一文の意味における要求できない苛酷さを含むのであり・・・二重の転居は、なお勉学の場所において生活し、まさしく養成専門教育とともに論文を作成する医師において、きわめて高い蓋然性をもって認められているからである。若い医師は、今日の労働市場の状況において、勉学の場所あるいはそのより近い周辺の地域において労働の場所を見出すことをほとんど考慮に入れることができないからである¹⁰⁸⁰」。

第四に、テュービンゲン区裁判所一九八五年四月二二日判決をみておきたい。¹⁰⁸¹

事実関係の詳細は明らかでないが、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ところの賃借人は、第三の裁判例と同じように、彼の医学の養成専門教育の終了のあとドクターの学位を獲得するつもりで医師であった。

区裁判所は、その判決理由において、本判決の判例集の要約によると、「医師がドクターの学位を獲得することは、医師のための彼の職業教育の継続である、と考えられなければならない。職業の初心者雇用が高い蓋然性をもって養成専門教育の場所の範囲外で接続するだろうところの職業教育の終わりが予測されなければならない場合、その使用賃貸借関係は、二重の住居の交替を避けるために、期間の定めをもって継続されなければならないのである」¹⁰⁸²と論じたのである。

第五に、リユーベック区裁判所一九八九年一月二三日判決をみておきたい。

【195】リユーベック区裁判所一九八九年一月二三日判決¹⁰⁸³

〔事案の概要と経緯〕

被告（賃借人）は、S婦人と、一九八四年七月八日に、Lに存在する本件住居に関する本件使用賃貸借契約を締結した。S婦人は、一九八六年一〇月に死亡したが、彼女の息子、すなわち、原告（賃借人）によって相続された。

原告は、二人の成人した子供らを有した。年長の息子は、主としてアフリカに滞在し、およそ年に一ヶ月のあいだだけLにおいて生活した。原告の息子は、本件建物のまた別の住居の所有者であった。一方、現在二八歳の原告の娘は、目下なおLに

存在する両親の本件建物に居住していた。原告の娘は、そこで、全部で一四平方メートルの居住面積の二つの狭い空間を占有していた。原告の娘は、職業教育をする学校の教師という職業を目指して努力していた。原告の娘は、第一次国家試験に合格し、現在、全部で二年間の試補見習養成専門教育の最初の年にあつた。原告の娘は、この養成専門教育の経過において、Lに存在する実業学校に勤めていた。

これに対して、被告もまた、特殊学校の教師という目標とする職業をもつていた。被告は、同じく全部で二年間の試補見習養成専門教育の二年目の養成専門教育の年度にあつた。被告は、この二年目の養成専門教育の年度を修了試験の段階と呼んだ。被告は、最初の養成専門教育の年度の終わりに受けなければならなかつたところの中間試験にきわめてよい成果をもつて合格した。

原告は、一九八八年一〇月三十一日付で、被告との本件使用貸借関係を解約告知した。原告は、本件住居を彼の娘のために必要とする、と主張した。原告の娘にとって、両親の本件建物における居住関係は不十分であつた。被告は、その異議をもつて、一九八九年八月三十一日まで本件解約告知を見合わせるように頼んだ。しかし、原告は、一九八九年一月三十一日まで本件使用貸借関係を延長することに同意していると表明した。

これに対して、被告は、本件使用貸借関係を一九八九年八月三十一日まで継続することが命じられる、と主張したほか、補助的に、相当な明渡期間が認められることを申し立てた。被告にとって、第二次国家試験を可能な限りきわめてよい成果をもつて締めくくることは重要であつた。というのは、なんらかの採用の機会が存在するからである。被告は、転居を通して惹起されるところの被告の養成専門教育の妨げを避けなければならなかつた。場合によつては、被告は、いずれにしても、彼女の養

成専門教育の終了のあとで、L地域を離れなければならないかった。被告は、彼女の養成専門教育の終わりに、彼女がL地域において職業に従事していることができる場合でさえも、本件住居を明け渡すつもりであった。わずかなたった数ヶ月のために住居を探すことは、いずれにしろ困難である。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「当事者の本件訴訟は、結局、本件使用賃貸借関係が一九八九年一月末に終わるのか、あるいは、一九八九年八月末に終わるのかという点の問題について経過したのであるから、その結論において・・・原告の敗訴から出発されなければならない¹⁰⁸⁴」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、「BGB五六四b条という法律上の規定が示すように、住居に関する使用賃貸借関係は、賃貸人によって・・・狭い要件のもとでだけ解約告知されることができる。いわゆる自己必要は、これらの狭い要件に属する。そのような解約告知理由が、本件において、原告が彼の成人した娘に本件住居を自由に使用させたいという理由から認められていることは、肯定されなければならないし、被告によつても否定されない¹⁰⁸⁵」と論じた。

しかし、区裁判所は、他方において、「本件解約告知の理由が肯定されるとき、それが、必然的に、賃貸人によつて望まれた時点での賃借人の明渡義務に行き着くことはなかった。むしろ、本件において存在するところの賃借人の異議（BGB五五六a条）が考慮に入れられなければならないのであり、この異議は、結局、契約当事者の間の利益の比較衡量が行われなければならないことに行き着くのである。その場合に、本件事案においては、たとえば、本件使用賃貸借関係の期間の定めのない延長が問題であったのではなく、むしろ、一九八九年八月三十一日（その学年の終わり、それとともに、被告の試補見習の

養成専門教育の終わり)までの期間の定めのある延長が問題であったのである」⁽¹⁰⁸⁶⁾と論じたうえで、「当裁判所は、被告に対して一九八九年八月三十一日前に本件住居の明渡しが請求される場合、B G B 五五六 a 条の意味における苛酷さについての事案が存在するという見解である」⁽¹⁰⁸⁷⁾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、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もとづいて、次のように論じたのである。

「……被告にとつて、彼女の引き続いての職業生活の可能性は、決定的に、第二次国家試験の成績に依存する。住居の交替が時間的な消費と神経的負担と結びつけられていることは、その脈絡のなおこれ以上の理由づけを必要としないように当然である。同じく、このような負担が被告の成績に否定的な影響をもたらしうることは自然である。場合によつては、B G B 五五六 a 条一項二文の意味における苛酷さについての理由もまた存在した。というのは、わずかな数ヶ月だけの間ある住居を賃借することは特別な困難さを免れないといつてよいだろうからである。

原告の娘は、現在、狭められた諸条件のもとで生活していた。もつとも、当裁判所は、平方メートル数にしたがっただけの比較を作り出すことを適当でないと考えた。というのは、原告の娘の住居はその両親の本件建物内にあり、他人の間では通例であるところの境界は主張されなかったからである。……原告と彼の娘は、立法者が賃貸人の所有者としての地位を社会的な理由から制限したと折り合わなければならなかった。原告の娘の家庭における職業的な活動の可能性が彼女の居住領域の狭さによつて制限されていることはそうかもしれないが、しかし、当裁判所は、原告の娘が数ヶ月の間より広い居住領域を断念することが、被告が彼女の養成専門教育の終了の前に必然的に引払うことと同じように、原告の娘の職業的な進捗に

対する強い影響をもちうることを認識することはできなかったのである。原告の娘の説明は、原告の娘が、彼女の引き続いての人生路のために、これが被告においてそうであるような程度において、修了試験の成績に依存しているわけではないことにプラスの材料を提供したのである」¹⁰⁸。

以上、その他の利益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の二の二の(4)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。

- (101) AG Freiburg WuM 1993, 402.
- (102) AG Freiburg WuM(Fn.1011), S. 402.
- (103) AG Freiburg WuM(Fn.1011), S. 403.
- (104) AG Winsen(Luhe) WuM 1994, 430.
- (105) AG Winsen(Luhe) WuM(Fn.1014), S. 430.
- (106) AG Winsen(Luhe) WuM(Fn.1014), S. 430.
- (107) AG Winsen(Luhe) WuM(Fn.1014), S. 430.
- (108) LG Wuppertal WuM 1970, 186.
- (109) LG Wuppertal WuM(Fn.1018), S. 187.
- (120) LG Wuppertal WuM(Fn.1018), S. 187.
- (121) LG Wuppertal WuM(Fn.1018), S. 187.

- (1022) LG Wuppertal WuM(Fn.1018),S.187.
- (1023) LG München I WuM 1988,365.
- (1024) LG München I WuM(Fn.1023),S.365.
- (1025) LG München I WuM(Fn.1023),S.365.
- (1026) LG München I WuM(Fn.1023),S.365.
- (1027) LG München I WuM(Fn.1023),S.365.
- (1028) LG München I WuM(Fn.1023),S.365f.
- (1029) AG Forchheim DWW 1991,115.
- (1030) 同規定にこころを注(20)参照。
- (1031) AG Forchheim DWW(Fn.1029),S.115.
- (1032) AG Forchheim DWW(Fn.1029),S.115.
- (1033) AG Forchheim DWW(Fn.1029),S.115.
- (1034) AG Kerpen WuM 1992,247.
- (1035) AG Kerpen WuM(Fn.1034),S.247.
- (1036) AG Kerpen WuM(Fn.1034),S.247.
- (1037) LG Köln WuM 1992,247.
- (1038) LG Hamburg DWW 1991,189.
- (1039) LG Hamburg DWW(Fn.1038),S.189.
- (1040) LG Hamburg DWW(Fn.1038),S.190.
- (1041) LG Hamburg DWW(Fn.1038),S.190.
- (1042) LG Hamburg DWW(Fn.1038),S.190.
- (1043) LG Hamburg DWW(Fn.1038),S.190.
- (1044) LG Hamburg WuM 1995,439.

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量 (十五)

- (1045) LG Hamburg WuM(Fn.1044),S.439.
- (1046) LG Hamburg WuM(Fn.1044),S.439f.
- (1047) LG Hamburg WuM(Fn.1044),S.439.
- (1048) LG Gera WuM 2000,35.
- (1049) LG Gera WuM(Fn.1048),S35.
- (1050) LG Berlin ZMR 2010,962.
- (1051) LG Berlin ZMR(Fn.1050),S.962.
- (1052) LG Berlin ZMR(Fn.1050),S.962.
- (1053) LG Berlin ZMR(Fn.1050),S.962f.
- (1054) LG Berlin ZMR(Fn.1050),S.963.
- (1055) LG Berlin ZMR(Fn.1050),S.963f.
- (1056) OLG Köln NJW 1968,1834.
- (1057) OLG Köln NJW(Fn.1056),S.1834.
- (1058) LG Wuppertal MDR 1970,332.
- (1059) LG Wuppertal MDR(Fn.1058),S.332.
- (1060) LG Wuppertal MDR(Fn.1058),S.332.
- (1061) AG Wuppertal WuM 1971,25.
- (1062) AG Wuppertal WuM(Fn.1061),S.25.
- (1063) AG Wuppertal WuM(Fn.1061),S.25f.
- (1064) AG Wuppertal WuM(Fn.1061),S.26.
- (1065) LG München II WuM 1993,331.
- (1066) LG München II WuM(Fn.1065),S.332.
- (1067) LG München II WuM(Fn.1065),S.331.

- (1068) LG München II WuM(Fn.1065), S. 331.
 (1069) LG München II WuM(Fn.1065), S. 331f.
 (1070) LG Mainz WuM(Fn.943).
 (1071) LG Mainz WuM(Fn.943), S.102.
 (1072) LG Aachen WuM 1986, 252.
 (1073) LG Aachen WuM(Fn.1072), S. 252.
 (1074) LG Aachen WuM(Fn.1072), S. 252f.
 (1075) LG Aachen WuM(Fn.1072), S. 253.
 (1076) LG Aachen WuM(Fn.1072), S. 253.
 (1077) AG Tübingen ZMR 1986, 60.
 (1078) AG Tübingen ZMR(Fn.1077), S. 60.
 (1079) B G B 旧五六〇条一項「文は「相当な代替住居が要求できる条件で調達されることができない場合にも、苛酷さが存在する」という規定を免じた」。
- (1080) AG Tübingen ZMR(Fn.1077), S. 60.
 (1081) AG Tübingen WuM 1989, 240.
 (1082) AG Tübingen WuM(Fn.1081), S. 240.
 (1083) AG Lübeck WuM 1989, 413.
 (1084) AG Lübeck WuM(Fn.1083), S. 413.
 (1085) AG Lübeck WuM(Fn.1083), S. 413.
 (1086) AG Lübeck WuM(Fn.1083), S. 413.
 (1087) AG Lübeck WuM(Fn.1083), S. 413.
 (1088) AG Lübeck WuM(Fn.1083), S. 413.