

# 住居をめぐる所有権と不動産利用権との法的関係の一断面（四）

—ドイツの裁判例を素材として判断枠組みの再構成を模索する—

田 中 英 司

## 目次（本巻本号まで）

### I 序説

- 一 本稿の問題意識と課題
- 二 本稿の具体的な素材に関する確認
- 三 憲法上の法規範・法命題との関係
- 四 問題となる法領域の転換（以上、三八卷三・四合併号）

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

### 一 判断枠組みの基本について

#### 1 はじめに

#### 2 賃貸人の所有権の保障

(1) 法規範それ自体の合憲性について

(2) 「住居として必要とする」という文言の解釈について

(3) 当該住居を自ら使用するという自由について(以上、四〇卷二号)

(4) 所有権者の自己決定権の尊重について

#### 3 賃貸人が受け入れなければならない所有権に対する制限

(1) 基本法一四条二項にもとづいて正当化される場合(以上、四〇卷三・四合併号)

(2) 基本法一四条一項一文にもとづいて正当化される場合

#### 4 均衡を保つための定式

### 二 均衡を保つための定式について

#### 1 前提となることから

(1) 賃借人の利益の取扱い(以上、本巻本号)

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

### 一 判断枠組みの基本について

#### 3 賃貸人が受け入れなければならない所有権に対する制限

##### (2) 基本法一四条一項一文にもとづいて正当化される場合

賃貸人が受け入れなければならない所有権に対する制限は、通常、基本法一四条二項にもとづいて、所有権の社会的な義務性・社会的な拘束を理由として正当化されることになると考えられるが、それ以外に、基本法一四条一項一文にもとづいて正当化される場合もある。すなわち、賃貸人が受け入れなければならない所有権に対する制限が、基本法一四条一項一文にもとづいて、「所有権」の保障を理由として正当化される場合である。ここでは、住居使用賃貸借関係にもとづく住居使用賃借人の正当な占有権は、住居をめぐる賃貸人の所有権と同様に、基本法一四条の意味における憲法上の「所有権」にあたるという見解<sup>(92)</sup>を前提として、賃貸人の所有権と賃借人の正当な占有権との法的関係はどのように調整されるべきかという視角が設定されるのである。

右の点に関して、確かに、住居使用賃借人の「使用賃借権は、それ自体基本法一四条によって保護されているところの法的

な地位を意味しない」という立場を採った連邦憲法裁判所一九九一年六月七日決定(第二法廷<sup>(93)</sup>)も存在した。しかし、その後、連邦憲法裁判所判例集に登載されたところの、連邦憲法裁判所一九九三年五月二六日決定(第一法廷<sup>(94)</sup>)は、これからみるように、使用賃貸借契約から生じるところの、賃借された住居についての賃借人の占有権は、基本法一四一条一項一文の意味における「所有権」であり、したがって、裁判所は、B G B旧五六四b条一項、同条二項二号の解釈と適用において、賃貸人と賃借人双方の「所有権」の保護を尊重し、「所有権」に対する過度の制限を避けるというやり方で、憲法にしたがった基礎にもとづいて法律のなかに表現された利益の比較衡量をあとづけなければならない、と論じたのである。

【13】連邦憲法裁判所一九九三年五月二六日決定<sup>(95)</sup>

① 事案の概要と経緯

本決定は、B G B旧五六四b条二項二号の「自己必要」を理由とする解約告知にもとづいて明渡し of 訴えが提起され、被告となつた賃借人が民事裁判所において敗訴したことに對して、当該賃借人が異議申立人となり、基本法一四条等にもとづく基本権の侵害を理由として申し立てたところの憲法訴願に関して下された決定である。

異議申立人は、二戸建住宅の一戸の建物の三階に所在する住居の賃借人であった。他方、原告(一九二二年生まれ)は、この建物の所有権者、かつ、異議申立人が居住していた住居の賃貸人であり、異議申立人の賃借住居の下の二階に所在する住居に居住していた。原告の息子は、当該二戸建住宅の他の一戸の建物の二階に所在する住居に居住していた。彼の住居は、原告の住居と同じ階にあり、両方の住居は、直接に隣接していた。原告は、次のような「自己必要」を理由として、異議申立人と

の使用賃貸借関係を解約告知し、当該住居の明渡しを求めて訴えを提起した。すなわち、原告は、彼女の健康状態にもとづいて、彼女の所帯を単独で切り盛りする状況にはもはやなく、彼女の息子が彼女を助け、彼女の世話をできるために、彼女の息子をすぐ近くに居住させることに頼らざるを得ない。したがって、原告は、彼女の息子のために、異議申立人の賃貸住居を必要とする、という理由であった。また、原告は、原告の住居と異議申立人の賃貸住居は、室内階段によって結びつけられることになる、とも申し立てた。

区裁判所は、原告の明渡しへの訴えを認容した。原告の高齢、ならびに、特に平衡障害のときに迅速な援助を必要としたところの、原告の健康上の障害にかんがみると、原告が結びつけられた住居において彼女の息子とともに生活したいということはあるとづけることができる、という理由であった。

異議申立人は控訴したが、控訴審において、原告は、彼女の「自己必要」について、さらに詳しく主張した。すなわち、まず、室内階段を作りつけることによって原告の住居と異議申立人の賃貸住居を結びつけることは技術的に可能ではないが、階段室を経由することにより、原告の息子は、異議申立人の賃貸住居から、同じように迅速に原告のもとに到達することができる。これに対して、当該二戸建住宅の隣接する他方の建物から原告の住居に達するには、原告の息子は、急いだとしても、四分ないし五分を必要とする。しかし、原告の息子が、ほんの少しより早く原告の住居に到達できるかどうかが決定的なのではない。むしろ、原告の息子が、隣の建物ではなく、原告の上に居住し、この理由から、原告の息子が、よりしばしば原告に気を配ることができ、原告のためにより早く原告のもとに到達できることを原告がわかっていること、その結果、原告が、原告の住居において、彼女の身に何かが起こったならば、いつでも、彼女の息子によるできるだけ迅速な援助を考慮することができる

きることが決定的である、という主張であつた。

これに対して、異議申立人は、原告の息子が隣接する他方の建物から二つの階段を経由して彼の母親のもとに到達するため、およそ四分ないし五分が必要であるということは間違っているし、また、原告が彼女の住居において不慮の事故にあつたとき、原告の息子は、隣接する住居にけると同じように、異議申立人の賃借住居においても、そのことについて知らされるのは困難であろう、と主張した。

地方裁判所は、次の理由にもとづいて、賃借人である異議申立人の控訴を棄却した。原告は、重大な罹病にもとづいて自分のことを気づかう状況にはもはやなく、その結果、彼女の住居のすぐ近くに居住する看護人に頼らざるを得ないことを十分に立証した。主張された「自己必要」は、「筋の通り、あとづけることができる理由」である。原告に必要な看護が与えられるためには、原告の息子が、異議申立人の賃借住居に入居しなければならぬ。確かに、原告の息子は、当該二戸建住宅の他の一戸の建物において、原告の住居と直接に隣接する住居に居住している。それにもかかわらず、転居することが必要不可欠である。というのは、このようなやり方でのみ、空間的な分離が緩和され、原告の世話が容易にされうるからである。室内階段を作りつけることによって原告の住居と異議申立人の賃借住居を結びつけることが技術的に可能ではないことは、転居が必要不可欠なことの妨げとはならない。というのは、看護を必要とする原告の世話が、同じ建物から行われうるのか、または、隣の建物から行われうるのかということは、著しい相違をもたらすからである。自己の居住の必要性に関する所有権者の決定は、原則として、尊重されなければならない。特に、裁判所は、所有権者の計画に代えて、裁判所自らの計画を置いてはならない。ただし、所有権者の使用の願望が権利の濫用であると評価されなければならない場合は別である。本件においては、権利の濫

用に関する根拠は明らかではない。したがって、彼女の息子がすぐ近くにいること、しかも、彼女の居住する建物のなかに行ることがわかっていることという、看護を必要とする原告の筋のおった願望は、尊重されなければならない、という理由であった。

異議申立人は、右の民事裁判所の判決に対して憲法訴訟を申し立てたが、その理由として、基本法二条一項、三条一項、一三条一項<sup>(98)</sup>の違反とともに、基本法一四条二項にもとづく異議申立人の基本権の侵害を主張したのである。

## ② 決定理由

連邦憲法裁判所は、はじめに、区裁判所の判決に対する憲法訴訟を退けたうえで、地方裁判所の判決に対する憲法訴訟も棄却した。また、連邦憲法裁判所は、後者について、異議申立人によって主張されたところの、いずれの基本法違反も否定した。ここでは、地方裁判所の判決は基本法一四条に違反しないと結論づけた連邦憲法裁判所の決定理由のみをみておくことにする。

連邦憲法裁判所がまず第一に論じたことは、賃借人である異議申立人によって主張されたところの、基本法違反の根拠条文が誤っている、という点であった。すなわち、基本法一四条二項にもとづく異議申立人の基本権の侵害が主張されたことにつき、連邦憲法裁判所は、異議申立人は基本法一四条二項を援用できない、と述べた。その理由として、連邦憲法裁判所は、「この規定（基本法一四条二項）は、所有権の内容および制限を定めるという立法者に対する法的な課題（基本法一四条一項二文）のための規準であり、限界であるのみである。基本法一四条二項は、使用賃貸借法を規整するときに、賃借人の利益を適切に考慮するように立法者を義務づけるが、しかし、賃借人の保護を基本権の保障にまで高めることはない<sup>(99)</sup>」、と論じた。しかし、連邦憲法裁判所は、「問題となる事柄にしたがうと、異議申立人は、賃借人として、基本法一四条一項一文にもとづ

く彼の所有権を侵害された、と主張している」<sup>(10)</sup>、とみなしたのである。

したがって、連邦憲法裁判所は、ここで、これまで未解決とされてきた問題、すなわち、「使用賃貸借契約から生じるところの、賃借された住居についての賃借人の占有権は、自由を保障するという意味における所有権であるかどうかという問題……は肯定されなければならない」<sup>(10)</sup>、ということを明らかにしたのである。

次に、連邦憲法裁判所は、住居使用賃借人の占有権が基本法一四条一項一文の意味における「所有権」にあたると認められる理由について、次のように、かなり詳細な論証を展開した。

「基本法一四条の意味における所有権の本質的な特徴は、財産的価値のある権利が、物についての所有権と同じく排他的に、私的な使用および自らの処分のために、権利者に帰属していることである。所有権の保障は、基本権の担い手に、財産法の領域における自由な余地を保持し、それとともに、その個人に、彼の人生の展開と自己責任にもとづく形成を可能にする。したがって、その権利者が、その権利と結びつけられた権能を、自己責任にもとづく決定にしたがって、彼の私的な使用のために行使することが許されているというやり方で権利者に帰属しているところの、すべての財産的価値のある権利が、原則として、私法の領域における所有権の保障という保護の範囲に属するのである。

住居は、誰にとっても、彼の私的な存在の中心点である。個人は、基本的な生活の必要性を満たすために、ならびに、自由の保障と彼の人格の展開のために、住居の使用に頼らざるを得ない。しかし、大部分の国民は、彼の居住の必要性を満たすために、所有権に依拠することはできず、むしろ、住居を賃借するように強いられている。賃借人の占有権は、この状況のもとでは、典型的には物についての所有権に当然与えられるような諸々の機能を満たすのである。立法者は、占有権の形態をもつ



て、このような住居の意義を考慮した。賃借人の占有権は、物についての所有権と同じように、賃借人に帰属しているところの、私法上の法的地位を表している。

このような法的な帰属は、とりわけ、賃借人に認められているところの、すべての人に対して効力を生じる諸々の保護的な権利 (Schutzrechten) のなかに表わされている。賃借人は、賃借された住居を使用する権原がある (B G B 五三五条一文、五三六条参照)。賃借人がこの点において違法に妨害されたときは、賃借人は、その妨害の除去、および、さらなる妨害の停止を請求できる (B G B 八六二条一項、八五八条一項)。賃借人がその占有を違法に奪われたときは、賃借人は、占有の回収を請求できる (B G B 八六一条一項)。これらの請求権は、すべての人に対して、同じく、賃借人または賃借人と必然的には一致しない所有権者に対しても、賃借人に当然帰属すべきものである。占有に關する権利の違法な侵害は、損害を与えた者に、B G B 八二三条一項にもとづく損害賠償を義務づける。すなわち、占有は、B G B 八二三条一項の意味における、その他の権利である、と認められている。賃借人の法的地位は、この限りでも、所有権者の法的地位と対等である。この占有権は、賃借人による不動産の譲渡とともに消滅するのではなく、むしろ、譲受人に対して、存続するのである (B G B 五七一条<sup>(10)</sup>参照)。この点にも、占有権の帰属が表わされている。

この占有権は、使用・処分権能を内容とするところの、財産的価値のあるひとつの法的地位である。ある権利は、それが自らの利益のために行使されうるし、それとともに、権利者にとって『有益である』ときには、私的に有用である。確かに、賃借人は、限定的にのみ、彼の占有権を処分できる。特に、賃借人は、B G B 五四九条の<sup>(10)</sup>限界においてのみ、賃借物を第三者の使用に委ねることができる。

このような賃借人の処分権能の制限は、賃借人の占有権を基本法一四一条一項一文の意味における所有権として認めることと矛盾しない。所有権としての保護の前提は、諸々の権利が無制限に処分できること、特に、これらの権利が任意に譲渡できることではない。このように形成された権利を所有権の保障という保護から除外する実質的な理由は存在しない。

賃借人の占有権は、賃貸人の有効な解約告知とともに終了する。しかし、このことから、賃借人の保護に関する法律上の規整と裁判所の決定が、賃借人のために、基本法一四一条の基準ではかられることはできないであろう、と結論づけることはできない。もっとも、基本法一四一条は、現存する地位のみを保護する。しかし、かつて生じ、基本法一四一条によって所有権として捉えられた権利の存続、すなわち、存続保護は、基本権としての保護の対象でありうるのである。

賃借人は、他人によって作られた住居に対して、結局のところは、原初的な関係ではなく、むしろ、承継的な関係のみを有する。賃借人は、賃貸人に対して、保護を請求する。賃借人は、彼の諸々の権利を賃貸人から承継し、賃貸人は、所有権者としての私法上の諸々の権能を行使する法的地位を、およそはじめて、賃借人に認めたのである。賃貸人もまた、使用賃貸借契約から生じる、賃借人に対する諸々の請求権に関して、基本法一四一条一項一文にもとづく基本権を主張することができる(賃料の請求権に関して、解約告知権に関して)。

しかしながら、そのことは、賃借人の占有権を基本法一四一条一項一文の意味における所有権として認めることと矛盾しない。むしろ、そのことから、法律上形態を整える必然性のみが結果として生じる。立法者は、基本法一四一条一項二文にもとづく彼の課題を果たすことにおいて、両当事者の相互に競合する所有権という地位の形態を内容的に整え、所有権という地位の輪郭を互いにはつきりさせ、さらに、両当事者の所有権という地位が適切に維持されるように、そのときどきの権能を定めなけ

ればならない。このような必然性は、すでに、これまで、基本法一四条の意味における所有権として認められたところの、他の承継的な法的地位においても、同じように存在する（たとえば地上権<sup>(10)</sup>）。

連邦憲法裁判所は、右のように、住居使用賃借人はその占有権の処分につき一定の制限を受けること、住居使用賃借人の占有権は賃貸人の有効な解約告知とともに終了すること、ならびに、住居使用賃借人の法的地位は元来賃貸人からの承継的な法的地位であることを考慮したとしても、他方、住居使用賃借人の占有権をめぐる諸々の法的関係において、物についての所有権者の法的地位と対等と考えられうるところの、私法上の法的地位が住居使用賃借人に帰属していると認められることから、そのことを実質的な根拠として、住居使用賃借人の占有権は基本法一四条一項一文の意味における「所有権」にあたる、と認められたのである。<sup>(105)</sup>

続いて、連邦憲法裁判所は、住居使用賃借人の占有権が、賃貸人の所有権と同様に、基本法一四条一項一文の意味における「所有権」にあたることを踏まえると、立法者、さらに、裁判所は、賃貸人の所有権と賃借人の占有権との法的関係において、どのような課題を果たすべきであるのか、という点に論述を進めた。

まず、立法者に対する課題については、その課題に照らしてみた現行法の評価の点をも含めて、次のように論じられた。

「賃借人と賃貸人の諸々の権能をそれぞれに帰属させ、それらの権能の輪郭をはっきりさせることは、使用賃貸借法の課題である。立法者は、両当事者の保護に値する諸々の利益を考慮し、均衡のとれた関係にもたらさなければならぬ。その際、賃借人の占有権にとっての所有権としての保護は、存続についての賃借人の利益を完全に無視し、または、過度に制限するところの規定を防ぐことに役立つ。したがって、この所有権の保障は—この点かつてと同じように—国家に向けられたままであ

る。賃借人に与えられる所有権としての保護は、その構造において、賃借人・所有権者のそれと区別されないのである。

もっとも、使用賃貸借法の一定の形態が基本法から導き出されることはできない。とりわけ、所有権としての占有権の保護から、憲法によって保護された所有権という両当事者の地位の衝突において、存続についての賃借人の利益が、あらゆる場合に優先することが結果として生じることはない。立法者は、通常の解約告知という、ごくふつうの場合に関して、BGB五六四b条と五五六a条をもつて、必然的な利益の比較衡量を行った。立法者は、その際、賃借人の利益、すなわち、存続についての賃借人の利益も、賃貸人の利益、すなわち、(当該住居を)取り戻すという賃貸人の利益も、適切なやり方で考慮した。社会的に拘束された所有権という憲法上の観念とそれ自体一致しないところの、一方的に有利に取り扱ったり、あるいは、不利に取り扱ったりすることは認識できない。所有権の保障は、双方の方向において、自由を保障するという機能を展開する。契約に誠実な賃借人は、賃貸人の正当な利益によって基礎づけられていないところの、彼の住居の喪失に対して保護される。賃借人の人格を自由に展開するための空間的な中心点としての住居、自己責任にもとづく活動の自由な空間としての住居は、注目すべき理由なしに、解約告知によって賃借人から奪い取られることはできないのである。賃借人は、自己必要がある場合、当該住居を再び自ら彼の生活の中心点として使用する(または、特権を与えられた構成員によって使用させる)という彼の自由において保護される。その際、居住の必要性に関する賃貸人の決定は、原則として尊重されなければならないし、適切な居住および賃貸人のさらなる人生の計画(または、特権を与えられた彼の構成員のそれ)に関して、他人の考え方が賃貸人に押しつけられてはならないのである<sup>(106)</sup>。

他方、連邦憲法裁判所は、裁判所に対する課題について、次のように論じた。

「裁判所は、B G B 五六四 b 条一項、同条二項二号の解釈と適用において、同様に、所有権の保障を通して引かれた限界を尊重しなければならぬし、両当事者の所有権の保護を尊重し、所有権に対する過度の制限を避けるというやり方で、憲法にしたがった基礎にもとづいて法律のなかに表現された利益の比較衡量をあとづけなければならない。・・・」

所有権としての賃借人の保護は、結局、占有権に関する基本法一四条一項一文の意義と射程範囲を誤解するところの裁判所の決定に対立する。この限りでも、所有権としての賃借人の保護は、その構造において、所有権としての賃借人の保護と区別されないのである。賃借人の諸々の利益は・・・それらが真摯で、筋の通り、かつ、あとづけることができるところの（当該住居を）取り戻すという願望を生み出すかどうか、ということにもとづいて審理されなければならない限り、賃借人は、裁判所が、存続についての賃借人の利益の意義と射程範囲を正当に評価するというやり方で・・・抗弁をあとづけることを要求することができる。したがって、たとえば、自己使用の願望が真摯に追求されたかどうか、主張された居住の必要性がはるかに過大であるかどうか、主張された居住の必要性は確かに存在するが、しかし、たとえば、主張された居住の必要性が本質的な削減なしに満たされうるところの、賃借人が所有する他の住居が空いているがゆえに、解約告知された住居を要求することなしに主張された居住の必要性を満たす可能性が考慮されるかどうか、ということを経験が審理することを賃借人は要求することができる。さらに、賃借人は、裁判所が、B G B 五五六 a 条という社会的条項の適用、および、そこに含まれる不確定な法概念、とりわけ、『苛酷さ』という概念の解釈において、存続についての賃借人の利益の意義と射程範囲を十分に把握し、考慮することを要求することができる<sup>(107)</sup>」。

連邦憲法裁判所の右の論述においては、いずれに対する課題についても、これまで連邦憲法裁判所によって提示されたところ

ろの、法的な命題・原則と異なるものは含まれていないことに留意すべきである。それらの法的な命題・原則は、住居使用賃借人の占有権も基本法一四条一項一文の意味における「所有権」にあたると捉えられることによって、むしろ、より説得力をもつて再確認された、と考えられる。

最後に、連邦憲法裁判所は、右の法的な命題・原則にかんがみて、地方裁判所の判決に対して、次のように最終的な判断を下した。

「(地方裁判所の)判決は、これらの基準にもとづく審理に耐えるものである。地方裁判所は、当該住居を再び自ら使用するという賃貸人の単なる意思は、賃借人の逆行する利益に打ち勝ち、当該住居の喪失を正当化するには十分ではない、ということを見誤らなかつた。地方裁判所は、賃貸人の自己使用の願望は、賃借人が退かなければならないように、筋の通り、あつづけることができなければならないということを明確に指摘した。主張された必要性が、あつづけることができ、筋の通つてゐる理由であるという地方裁判所の熟慮は、憲法上、異議が唱えられることはできない。というのは、原告は、彼女の重大な罹病にもとづいて、自分のことを気づかうことがもはやできず、その結果、看護人が、彼女の住居のすぐ近くに居住することに頼らざるを得ないからである。地方裁判所は、その際、原告の息子は、隣接する当該二戸建住宅の一戸の建物のなかの住居を占有し、すでに、原告の近くに居住しているのであるから、原告の必要性は、解約告知された住居を要求することなしに満たされうるかどうか、という当然の問題をも究明した。それにもかかわらず、地方裁判所は、存在する状況を変えることを必要不可欠であると考えた。というのは、このやり方においてのみ、存在する空間的な分離が減少させられ、原告は容易にされた条件で看護されうるからである、という。このように当該状況を法的に評価することは、確かに、説得力がないかもしれな

い。しかしながら、憲法上、これは問題ではない。憲法違反の境目は越えられていない。地方裁判所は・・・賃借人の諸々の利益を完全になおざりにしたのではなく、むしろ、賃借人が、十分に理由づけられていない明渡しの要求、すなわち、注目すべき理由なしに追求された明渡しの要求に対して保護されなければならないことを顧慮したのであり、異議申立人の抗弁にもとづいて、その明渡しの要求が注目すべきものかどうかを審理したのである。<sup>(108)</sup>

以上、連邦憲法裁判所一九九三年五月二六日決定をみてきたが、同決定によって提示されたところの法的な命題・原則は、連邦憲法裁判所二〇〇四年一月二六日決定をもって確認された。

【14】連邦憲法裁判所二〇〇四年一月二六日決定<sup>(109)</sup>

① 事案の概要と経緯

本決定は、賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知が問題とされた裁判例ではなく、直接には、BGB五七三条二項一号（「賃借人が、責めに帰すべき事由により、その契約上の諸々の義務に少なからず違反した場合」）を根拠とする解約告知にかかわる連邦憲法裁判所の決定である。しかし、本決定は、裁判例【13】を確認した連邦憲法裁判所の決定であり、しかも、民事裁判所において敗訴した賃借人が、特に、基本法一四一条一項にもとづく基本権の侵害を理由として憲法訴願を申し立てたことに対して、最終的に、賃借人である異議申立人の基本権の侵害を認め、当該民事裁判所の判決を破棄、差し戻したところの決定である。

異議申立人は、一九八九年以来、原告らが所有する住居の賃借人であった。原告らは、当該住居の譲渡を意図し、購入希望者とともに当該住居を視察するために、数回にわたって、異議申立人に、当該住居への立入りを要求した。その後、原告らは、異議申立人が数回の購入希望者との視察の期日を遵守しなかったこと、および、当該住居は荒廃した状態にもあり、異議申立人との使用賃貸借関係を継続することは要求できなくなったことを理由として、当該使用賃貸借関係を解約告知し、当該住居の明渡しを求めて訴えを提起した。

区裁判所と地方裁判所は、次の理由にもとづいて、BGB五七三条二項一号の要件にあたることを肯定し、原告らの明渡しの訴えを認容した。異議申立人は、証拠調べの結果によると、当該使用賃貸借契約の条項にもとづいて、購入希望者とともに当該住居を視察することを原告らに可能にするという異議申立人の義務に、数回にわたって、責めに帰すべき事由により、少なくとも違反した。すなわち、異議申立人は、前もって合意された二〇〇二年二月二日の視察の期日、および、二〇〇二年三月二三日の協議の期日を遵守しなかったし、また別の視察の期日を求めた二〇〇二年四月六日の書面に返答しなかった。したがって、異議申立人の全体としての行動は、特に、すでに一九九八年に下された住居の視察を許容せよという判決、および、当該住居の手入れがなされていないことも関連して、いずれにしても、通常の解約告知を正当化するところの契約に違反した態様であった、という理由であった。

これに対して、異議申立人は、とりわけ、基本法一四一条一項の違反を理由として、憲法訴願を申し立てたのである。

## ② 決定理由

連邦憲法裁判所は、はじめに、裁判例【13】によって提示されたところの法的な命題・原則を次のような論述の形で確認し



た。

「基本法一四一条一項の所有権の保障は、賃貸人の所有権という地位を保護するのみではない。賃借された住居についての賃借人の占有権もまた、基本法一四一条一文の意味における所有権である。賃借人と賃貸人の諸々の権能をそれぞれに帰属させ、それらの権能の輪郭をはつきりさせることは、立法者の課題である。立法者は、両当事者の保護に値する諸々の利益を考慮し、均衡のとれた関係にもたらさなければならぬ。……裁判所は……基準となる法規の解釈と適用において、同様に、所有権の保障を通して引かれた限界を尊重しなければならない。裁判所は、両当事者の所有権の保護を尊重し、所有権に対する過度の制限を避けるというやり方で、憲法にしたがった基礎にもとづいて法律のなかに表現された利益の比較衡量をあとづけなければならない」<sup>(10)</sup>。

右の確認を前提として、連邦憲法裁判所は、続いて、次のように論じることにより、本件民事裁判所の判決が、連邦憲法裁判所が修正しなければならないところの憲法違反の境目を越え、基本法一四一条一項にもとづく異議申立人の基本権を侵害した、と結論づけたのである。

「……責めに帰すべき事由による、契約上の諸々の義務の少なからぬ違反は、BGB五七三条二項一号にしたがうと、BGB五七三条一項によつて、使用賃貸借関係を解約告知する権限を賃貸人に付与するところの、使用賃貸借関係の終了についての賃貸人の正当な利益である、とみなされうる。民事裁判所は……特に、異議申立人が、購入希望者とともに当該賃貸住居を視察することを原告らに可能にするという、当該使用賃貸借契約一六条二項にもとづく異議申立人の義務を履行しなかつたという理由で、この要件の標識を肯定した。この合意の解釈と適用に際しては、基本法一四一条一項とならんで、基本法

一三条一項もまた顧慮されなければならない。裁判所は、それらの規定にしたがって、契約上の規整の解釈と適用のときも、法律上の規整の解釈と適用のときも、基本権として保護された、契約当事者の対立する法的地位を適切な調整へともたらずように保たれていたのである。

(本件民事裁判所の)判決は、このことを正当に評価していない。区裁判所と地方裁判所は、対立する利益の比較衡量に際して、異議申立人の所有権に、それと関連して、自分の賃借空間においては平穏なままにしておかれるという基本法一三条一項にもとづく異議申立人の権利にも、憲法上当然与えられるべきである意義を認めなかった。確かに、賃借人には、使用賃借契約にもとづいて、購入希望者とともに当該住居を視察することを賃借人に可能にするという付随義務が帰せられる。しかし、この付随義務は、裁判例および文献における全く支配的な見解によると・・・厳格な枠組みにおいて、かつ、正当化できる時のみ存在する。明渡しの解約告知を正当化する賃借人の義務違反を想定する前に、基本法一四条一項を顧慮して・・・一方において、賃借住居の占有についての賃借人の所有権が、これと関連して、当該使用賃借関係の期間、および、視察に由来する、基本法一三条一項にもとづく基本権の侵害が、他方において、賃借物についての賃借人の所有権、および、賃借人の態様を通しての賃借人の所有権の侵害が、包括的に評価されなければならないのである。

このことは、本件民事裁判所の判決においては、行われなかった。・・・<sup>(iii)</sup>。

#### 4 均衡を保つための定式

以上、一方において、賃貸人の所有権は基本法上保障されているという法的な命題ないし法的な要請にかかわる裁判例、他方において、賃貸人が受け入れなければならない所有権に対する制限（介入・侵害）が基本法上存在するという法的な命題ないし法的な要請にかかわる裁判例を考察してきたが、賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に關して最終的な法的な判断がなされるためには、さらに、これら二つの対峙している法的な命題ないし法的な要請は一体どのような形で取り扱われるのか、ということが問題となる。連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所は、この点に關して、すでにみたように、きわめて明確に、自らの態度・立場を明らかにした。ここでは、重要と考えられる裁判例の決定理由における論述を整理しておくことにする。

連邦憲法裁判所は、はじめに、旧五六四b条がBGBに挿入され、妥当しはじめ前の段階においても、立法者が基本法一四條一項二文において自らに与えられた委託を果たすときの課題に關連して、二つの対峙している法的な命題ないし法的な要請が同等に考慮され、それらの均衡が保たなければならない、という趣旨を強調した。たとえば、連邦憲法裁判所一九七四年四月二三日決定<sup>(10)</sup>における次のような論述がそうであった。

「立法者は、所有権の内容および制限を定めるといふ、基本法一四條一項二文において自らに与えられた委託を果たすとき、社会的なひな型を実現するという課題の前に立つ。その社会的なひな型の規範的な要素は、一方において、基本法一四條一項一文によつて私的な所有権が基本法上正当と認められることから、他方において、基本法一四條二項の拘束的な規範から生じる。……立法者は……憲法上保障された自由と社会的に正当な所有権の秩序の要請といふ、基本法において構想された弁証法的な関係の両者の要素を同じように顧慮し、すべての当事者の保護に値する利益を正当な調整と均衡のとれた関係へ

ともたらさなければならぬ。所有権の保障が、所有権の目的物の社会的な機能を無視する行使を保護しないのと同様に、基本法一四條二項は、社会的な機能によって命じられていない、私法上の権能の過度な限界づけを正当化することはできないのである。・・・

使用賃貸借法の強行規定の形成にとつて、このことは次のことを意味する。立法者は、そのような規整において、賃借人の利益も、賃貸人の利益も、同じように考慮しなければならない。このことは、もちろん、賃借人と賃貸人の利益が、いつでも、いかなる関連においても、同じ重要さを有しなければならないことを意味しない。しかし、一方的に有利に取り扱ったり、あるいは、不利に取り扱ったりすることは、社会的に拘束された私的な所有権という憲法上の觀念と一致しない<sup>(13)</sup>。

次に、B G B 旧五六四 b 條二項二号の合憲性について決定したところの、連邦憲法裁判所一九八五年一月八日決定(裁判例【一】)は、まず、Ⅱの一の2の(1)で引用した決定理由の論述から理解できるように、右の連邦憲法裁判所一九七四年四月二三日決定を確認したうえで、さらに、裁判所もまた、基本法一四條一項二文の意味における所有権を制限している規定の解釈と適用にあたって、二つの対峙している法的な命題ないし法的な要請を同等に考慮し、それらの均衡を保たなければならない、という趣旨を明確に論じた。すなわち、次の論述である。

「連邦憲法裁判所の恒常的な裁判例によると、裁判所は、基本法一四條一項二文の意味における所有権を制限している規定の解釈と適用にあたって、所有権者の権能の内容を形成するときに基本法一四條一項と二項によって立法者に対して引かれているところの枠の内側に自らを保たなければならない。所有権者の権能を制限する際には、私的な所有権が憲法上正当と認められていること、ならびに、社会的に正当な所有権の秩序の要請が同じように考慮され、均衡がとれていることという原則が

顧慮されなければならない。所有権者の権能の制限は、規整されることがらの領域から命じられなければならないし、その規整が仕えるところの保護目的が達するよりもさらに進んではならない。さらに、憲法にしたがった基礎にもとづいて法律のなかに表現された利益衡量を顧慮し、あとづけることが裁判所の課題である<sup>(14)</sup>。

右の連邦憲法裁判所一九八五年一月八日決定は、たとえば、連邦憲法裁判所一九八八年一月八日決定（裁判例【6】）をもつて、次のような論述の形で確認されたのである。

「…… (BVerfGE (Fn.5), S.372f.) においては、裁判所は、BGB五六四b条一項、同条二項二号一文の解釈と適用においても、対立する諸々の利益（当該住居を取り戻すという賃貸人の利益と存続についての賃借人の利益）を、均衡がとれていることという原則を顧慮して調整へともたらさなければならないことが述べられたのである。……」<sup>(15)</sup>。

続いて、連邦通常裁判所一九八八年一月二〇日決定（裁判例【2】）は、IIの一の2の(2)で考察したように、直接には、BGB旧五六四b条二項二号における、賃貸人が当該空間を「住居として必要とする」という文言の解釈について、「自己必要は、賃貸人が、自己または優遇された人のために、当該住居を要求することに関して、筋の通り、あとづけることができる理由を有する場合には、認められなければならない」、と論じたことにより、解釈の一定の枠をきわめて明確な形で提示したが、この「筋の通り、あとづけることができる理由」という定式は、二つの対峙している法的な命題ないし法的な要請の均衡を保つための定式である、と理解することができるのである。

最後に、右の連邦通常裁判所一九八八年一月二〇日決定は、連邦憲法裁判所によっても確認・追認されたのである。代表的な裁判例としては、IIの一の2の(2)および(3)でみたように、連邦憲法裁判所一九九三年一月一日決定（裁判例【4】）、お

よび、連邦憲法裁判所一九八九年九月一四日決定(裁判例【5】)を挙げることができよう。

さて、二つの対峙している法的な命題ないし法的な要請の均衡を保つための定式であると理解されるところの、「筋の通り、あとづけることができる理由」という定式ないし概念は、いうまでもなく、不確定なものであり、完全な法的安定性をもたらすものではない。<sup>(17)</sup> 賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例においては、実際には、いかなる場合に、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたる、と判断されているのであろうか。次節(二)においては、この点を中心に考察を進めることにする。

(92) この点については、ごく簡単には、たとえば、拙稿「ドイツにおける民法上の所有権の概念・内容と、所有権と不動産利用権との法的関係—現在の学説の概観的な確認とヨホウ物権法部分草案の検討—」西南三七巻四号（二〇〇五年）四七頁以下参照。

(93) BVerfG WvM 1991,465-466(JURIS). なお、この裁判例の参照については、JURISデータベースを利用した。JURISを利用した場合、以下、この注のように、JURISに挙げられている当該裁判例の掲載文献を掲げ、あわせて、それをJURISで参照したことを(JURIS)という形で示す。

(94) BVerfGE 89,1.

(95) なお、本決定に関しては、多くの批判的な論評が存在するようである。この点については、たとえば、木村俊夫「使用賃借人の所有権としての占有権—賃借人所有権事件—」ドイツ憲法判例研究会編『ドイツの憲法判例Ⅱ（第二版）』（信山社、二〇〇六年）三〇二頁以下参照。しかし、賃借人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組みを把握するという本稿の趣旨に照らして、その詳細には立ち入らないことにする。

(96) 初宿・前掲注(6)。

(97) 基本法三条一項は、「すべての人は法律の前に平等である。」(初宿・前掲注(6)二二〇頁)、という法規範である。

(98) 基本法二三条一項は、「住居は不可侵である。」(初宿・前掲注(6)二二五頁)、という法規範である。

(99) BVerfGE(Fn.94),S.5.

(100) BVerfGE(Fn.94),S.5.

(101) BVerfGE(Fn.94),S.5f.

(102) いわゆる「売買は賃貸借を破らない」に関する規定であった。

(103) 「賃借人は、賃借人の許可なしに、賃借物の使用を第三者に委ね、特に、賃借物を転貸することはできない。」(BGB旧五四九条一項一文)、さらに、「賃貸借契約の締結後、住居の賃借人のために、住居の一部を第三者の使用に委ねる正当な利益が生じたときは、住居の賃借人は、その許可を賃借人に請求することができる。……」(同条一項一文)、と規定されていた。

(104) BVerfGE(Fn.94),S.6ff.

(105) さらに注(96)で触れたように、この点については、多くの理論的な批判がみられる。

(106) BVerfGE(Fn.94),S.8f.

- (10) BVerfGE(Fn.94), S.9f.
- (8) BVerfGE(Fn.94), S.10f.
- (9) BVerfG NZM 2004, 186.
- (10) BVerfG NZM(Fn.109), S.186.
- (11) BVerfG NZM(Fn.109), S.186f.
- (12) BVerfGE(Fn.3).
- (13) BVerfGE(Fn.3), S.140f.
- (14) BVerfGE(Fn.5), S.372f.
- (15) BVerfG NJW(Fn.54), S.1076.
- (16) BGHZ(Fn.17), S.100.
- (17) Siegbert Lammel, "Die Rechtsprechung des BVerfG zur Eigenbedarfskündigung", *NJW*, 1994, S.3321; Jürgen Sonnenschein, "Die Entwicklung des privaten Wohnraummietrechts 1989 bis 1996(Teil 2)", *NJW*, 1998, S.2184.



## 二 均衡を保つための定式について

### 1 前提となることから

本節においては、賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関して最終的な法的な判断が下される際に、裁判所による審理の基準となるものの定式、すなわち、二つの対峙している法的な命題ないし法的な要請の均衡を保つための定式（「筋の通り、あとづけることができる理由」）に焦点をあて、いくつかの項目を立てて関連する裁判例の考察をさらに進めていくことにする。

はじめに、ここでは、「筋の通り、あとづけることができる理由」という定式にもとづく裁判所の審理の前提となることさらに関する裁判例を確認しておきたい。

#### (1) 賃貸人の利益の取扱い

第一は、すでにIの二で触れた点であるが、ドイツ法においては、賃貸人の自己使用の必要性の判断に関して、もっぱら、賃貸人の利益のみが基準とされ、賃借人の個別的・具体的な利益との比較衡量は行われず、賃借人の利益は一般的・抽象的に取り扱われる構造となっている、という点である。

この点に関して、まず取り上げられる必要があると考えられる裁判例は、时期的には若干さかのぼるが、カールスルーエ上

級地方裁判所一九八二年一〇月二六日決定である。

【15】カールスルーエ上級地方裁判所一九八二年一〇月二六日決定<sup>(1)</sup>

① 事案の概要と経緯

本決定は、ある地方裁判所から提出されたところの、ある法的問題に対して、カールスルーエ上級地方裁判所によって下された決定であるが、裁判所は、賃貸人の自己使用の必要性を判断するに際して、一般に、いかなる審理を行わなければならないか、という点を明らかにした決定である。

原告は、本件多世帯用住宅の所有者であり、本件住宅の五階に所在する二つの部屋から構成されていたおよそ五〇平方メートルの広さの住居を第一の被告に賃貸していた。第一の被告は、当該住居に第二の被告を受け入れ、居住していた。原告は、次のような「自己必要」を理由として、第一の被告との使用賃貸借契約を解約告知し、第一の被告の賃貸住居の明渡しを求めて訴えを提起した。すなわち、原告の姉妹(一九〇二年生まれ)は、健康上の理由から、彼女のこれまでの住居(三つの部屋から構成されていたおよそ九〇平方メートルの広さの住居)をまはや管理できる状況にはない。原告は、彼女の娘の間近に迫った転居の後、彼女の姉妹を扶助し、病気の場合に世話をすることができるところの唯一の家族構成員である。したがって、原告は、彼女の姉妹のために、被告らの賃貸住居を必要とする、という理由であった。

被告らは、原告の姉妹が被告らの賃貸住居に入居したいということを否認し、また、当該賃貸住居は、五階にあるがゆえに、健康が衰えた高齢の人々には不適當である、と主張した。しかし、区裁判所は、原告の明渡しの訴えを認容した。

控訴審において、地方裁判所は、一方において、原告が、真に、当該賃借住居を彼女の姉妹に使用させようと欲し、彼女の姉妹にとつても、より狭い住居に入居することにつき、正当と認めるに値する利益が存在した、と確信したが、他方において、原告の姉妹の健康状態はそこなわれていたために、階段を経由してのみ到達可能な五階にある当該賃借住居は、原告の姉妹にとつて不都合であつた、とも考えた。しかし、地方裁判所は、「自己必要」を審理する場合、すべての状況を全体的に考察しなければならぬかどうか、という点に疑念を持ち、したがつて、カールスルーエ上級地方裁判所に、次の法的问题を提出したのである。

すなわち、「BGB五八四b条二項二号の意味における自己必要が存在するかどうかという点を審理する際には、賃貸人によつて主張されたところの、当該住居を取り戻す（要求する）ための諸々の理由だけが考慮されなければならないのか。あるいは、賃貸人によつて意図された使用が、すべての状況を全体的に考察した場合、筋の通つているものと思われるかどうか、という点が審理されなければならないのか」、という問いであつた。

## ② 決定理由

カールスルーエ上級地方裁判所は、当該法的问题に対する自らの態度を決定するにあたり、はじめに、すでにIIの一の2の(2)で考察したことと一致するが、BGB旧五六四b条二項二号における「住居として必要とする」という文言ないし賃貸人の「自己必要」という概念につき、その解釈の一定の枠を、次のように論じることにより、明確に提示した。

「……一方において、自己必要は、BGBによつて選択された『必要とする』という文言にもかかわらず、当該空間の返還についての特に緊急の利益を要求するのではなく、むしろ、筋の通り、正当と認められるに値するところの、（当該空間

を)取り戻すことについてのあらゆる利益で十分である……しかし、他方において……許容しうる任意のあらゆる動機が、解約告知を正当化するのではない。当該明渡し<sup>(1)</sup>の要求の基礎にあるところの諸々の理由は、それらの理由が、あらゆる賃借人にとって、これまでの賃借人の生活の中心点の喪失と結びつけられた不利益にもかかわらず、正当な利益と思われるところの重要性を有していなければならない。……所有権の社会的な義務性は、賃借人の自己必要に対する要求に影響を及ぼす。したがって、賃借人のしかるべき理由は、当該住居を維持することについての賃借人の一般的な利益を背後に後退させることが正当化できると思われるほど著しいものでなければならぬ。

それゆえに、『正当な利益』という概念も、『自己必要』という標識も、それらを定めるためには、主観的な状況も、客観的な状況も重要である。憲法上保障された所有権の自由は、賃借人の正当化できる主観的な願望・考え方もまた考慮されなければならないし、それらは決定的でありうるということによって、顧慮されなければならない。正当かつ公正に思考するあらゆる第三者が、当該賃借人の状況において、同じく明渡しを要求したかどうかを判定することは、原則として、裁判官のなすべきことがらではない。他方において、BGB五六四b条の意義と目的、ならびに、特に、正当な利益という概念の内容から、賃借人によって主張された諸々の理由が、十分に重要であり、それとともに、社会的に正当化できると思われる、その結果、住居の交替と結びつけられた諸々の負担から免れるという賃借人の一般的な利益を顧慮しても、賃貸された空間を自己使用することにつき、正当と認められるに値する必要性が肯定されなければならない場合にのみ、BGBは当該解約告知を許容しようとする、ということが結果として出てくるのである<sup>(3)</sup>。

カールスルーエ上級地方裁判所による右の論述には、同時に、賃借人の自己使用の必要性が判断される際には、賃借人の利

益は一般的・抽象的に取り扱われることになる、という点も示されていたが、この点は、カールスルーエ上級地方裁判所が、右の論述を踏まえて、さらに論を展開し、最終的に、当該法的問題に対する自らの態度を決定したところの論述のなかに、より明確に示されていた。すなわち、次の論述である。

「これらの原則にしたがって均衡が取れた評価は、次の場合にのみ行われうる。すなわち、あらゆる個々の事案において、当該住居を取り戻すことに向けての賃貸人の願望を裏づけるすべての状況も、そのような利益にマイナスの材料を提供するすべての事実も考慮される場合である。B G B 五六四 b 条の枠組みにおいては、個々の賃借人の具体的な諸々の利益がなお考慮されないままであることは、このことと矛盾しない。というのは、B G B 五六四 b 条においては、当該賃貸人が置かれた状態の確かな表象を獲得することが問題であるからである。賃貸人が返還を請求した住居を必要とするかどうかは、個々の事案において・・・ B G B 五六四 b 条二項二号にしたがって問題となる範囲の人々の、個人的・経済的な諸関係、職業、生活上の習慣、および、社会的な立場が包括的に評価される場合にのみ、適切に判断されうる。賃貸人によって説明された諸々の理由を、その他のすべての状況から切り離し、正当化でき、正当と認められるに値する動機がそれらの理由の基礎にあるかどうか、ということにもとづいて審理し、当該住居についての客観的に正当な利益を疑問視し、または、全く排除するところの諸々の事実を考慮されないうまにしておくところの考察方法は、このような課題を正当に評価しないのである。当該住居についての賃貸人の必要性は、客観的にも十分に重要でなければならないのであるから、裁判所は、自己必要が存在するかどうかという問題を、もつぱら、賃貸人の主観的な見地からのみ答えてはならない・・・自己必要は、B G B 五六四 b 条一項、同条二項二号にもとづく解約告知の理由として、(当該住居を)取り戻すという賃貸人の利益が、すべての状況を全体的に考察する

ことにもとづいて、自己のために当該住居を使用することと結びつけられた保護に値する利点のために、正当化でき、筋の通り、それとともに、法的に正当と認められるに値する、と証明される場合にのみ肯定されなければならないのである<sup>(4)</sup>。

カールスルーエ上級地方裁判所は、右のように論じることにより、裁判所は、すべての状況を全体的・包括的に考察・評価することにもとづいて、賃貸人の「自己必要」が存在するかどうかを審理しなければならぬこと<sup>(5)</sup>、この審理においては、賃貸人が置かれた状態の確な表象を獲得することが問題であり、賃借人の個別的・具体的な利益との比較衡量は行われず、賃借人の利益は一般的・抽象的に取り扱われることを明確にしたのである。

次に、すでに取り上げた連邦通常裁判所一九八八年一月二〇日決定(裁判例【2】)は、その決定理由において、賃借人の利益の取扱いに関して、裁判例【15】と同じ趣旨のことを論じた。

すなわち、連邦通常裁判所は、はじめに、賃貸人の「自己必要」が認められるかどうかという点が審理される場合、賃借人の利益の取扱いに関しては、学説においても、裁判例においても、およそ見解の一致が認められる状況であると認識したうえで、「自己必要が認められるかどうかを決定する場合には、もっぱら、賃貸人の利益だけが問題である。当該使用賃貸借関係を維持することにつき、個々の事案において存在する賃借人の諸々の利益は、B G B 五五六 a 条による解約告知に対する賃借人の異議にもとづいてはじめて顧慮される<sup>(6)</sup>」、と述べたのである。

さらに、連邦通常裁判所は、右の論述を敷衍し、ならびに、賃貸人の「自己必要」に関する審理においては賃借人の個別的・具体的な利益との比較衡量は行われない構造となつて理由の点も含めて、次のように論じたのである。

「自己必要が認められうるかどうかに関して決定される場合、貸借人の利益は、借借人の利益に対して比較衡量されることはできない。あらゆる借借人に存在するところの、当該住居を維持することについての利益は、借借人の解約告知が自己必要という要件に依存させられ、それとともに、通常の解約告知が排除されていることを通して、すでに顧慮されている。BGB五六四b条は、はっきりと、もっぱら借借人の利益だけに照準を合わせている。個々の事案における借借人の特別な利益は、BGB五五六a条による借借人の異議にもとづいてのみ顧慮されうる。そのときはじめて、個々の事案において与えられた両当事者の諸々の利益を確かに包括的に比較衡量することが行われなければならない。……解約告知についての借借人の正当な利益が認められうるかどうかという点が審理される場合、個々の事案において存在する借借人の特別な利益がすでに顧慮されなければならないとするならば、このことは、借借人が、明渡しへの訴えが十分に根拠のあることに關して、借借人の特別な利益状況を述べなければならないという結果になるであろう。借借人は、このことに關して、しばしば、借借人の特別な利益状況を述べることは全くできない。というのは、借借人は、借借人の特別な利益状況を知らないからである。他方において、借借人に借借人の社会的な諸關係に關して確認させることは、社会的な使用貸借法の意義に沿わないであろう」<sup>(7)</sup>。

最後に、これもすでに取り上げた裁判例であるが、連邦憲法裁判所一九八九年二月一四日判決（裁判例【3】）は、借借人の利益の取扱いをめぐる連邦通常裁判所の右の見解を、連邦憲法裁判所の立場からも追認したのである。

すなわち、連邦憲法裁判所は、連邦通常裁判所一九八八年一月二〇日決定を引用しながら、次のように論じたのである。  
「……解約告知からの保護を連邦全体にわたって導入することは、住居市場の状況にかかわらず、当該借借人にとって、

彼のこれまでの住居を喪失すること、住居を探し転居することが、彼のより狭い個人的な生活圏にかかわるところの諸々の負担と結びつけられているという認識から正当化される。契約に誠実な賃借人は、このことが賃借人の正当な利益によって基礎づけられていることなしに、これらの結果が自己に課せられることから保護されるに値する。この保護は、連邦通常裁判所が一九八八年一月二〇日決定において決定したように、賃借人の個人的な状況にかかわらず、当該賃借人に認められる<sup>(8)</sup>。連邦通常裁判所一九八八年一月二〇日決定によると、賃借人の具体的な諸々の利益は、すでにB G B 五六四b条一項、同条二項二号の枠組みにおいてではなく、むしろ、いわゆる社会的条項(B G B 五五六a条)にもとづく審理のときにはじめて、法的効果を展開するのである。・・・この結論は、憲法と調和する<sup>(9)</sup>。



- (1) OLG Karlsruhe NJW 1983, 579.
- (2) なお、連邦憲法裁判所一九九三年六月三〇日決定 (BVerfG NJW 1993, 2165) は、貸貸人の自己使用の意図・願望は、証明不可能な貸貸人の内的な意思決定ではなく、確定可能な内的な事実であることを明確にした。
- (3) OLG Karlsruhe NJW (Fn. 1), S. 579.
- (4) OLG Karlsruhe NJW (Fn. 1), S. 579f.
- (5) なお、連邦憲法裁判所二〇〇一年九月一九日決定 (BVerfG WzM 2002, 19-21 (JURIS)) は、「自己必要」を理由とする解約告知にもとづく貸貸人の明渡しへの訴えが棄却される場合、裁判所は、あつづけることができる事実的・法的な基礎に依拠しなければならないことを明確にした。
- (6) BGHZ 103, 91, S. 96.
- (7) BGHZ (Fn. 6), S. 100f.
- (8) この論述部分は、貸貸人の「自己必要」が否定されるならば、たとえ、個別的・具体的には、貸借人が貸貸人と比較して当該住居をより必要としないとしても、貸借人の利益は、あくまで一般的・抽象的に保護されることを意味する。この点に関しては、拙著『ドイツ借地・借家法の比較研究―存続保障・保護をめぐって―』(成文堂、二〇〇一年) 一四七頁参照。
- (9) BVerfGE 79, 292, S. 302f.