

住居の賃貸借と経済的利用の妨げ（九）

—ドイツ裁判例研究からの模索—

田 中 英 司

目次*

I 序説

一 本論文の位置づけ

二 BGBの規定に関する確認

三 賃貸されている住居の経済的利用の類型

四 賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知との関係（以上、四八巻三・四合併号）

II 相当な経済的利用の妨げ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 はじめに

住居の賃貸借と経済的利用の妨げ（九）

二 前提となることさらに関する連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所の裁判例

1 要求できないほど厳格に要件を取り扱うことに關して

2 当事者の申立てを不当に取り扱うことに關して

三 基本となる連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所の裁判例（以上、四九卷一号）

四 当該土地・建物（住居）の売買という類型

1 前提となることさらに關する裁判例

2 解約告知が肯定された裁判例

（1）連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所の裁判例（以上、四九卷二三合併号）

（2）下級審裁判所の裁判例

① 賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件について

② 経済的な利用の相当性という要件について

③ 経済的な利用の妨げ・賃貸人の著しい不利益という要件について（以上、四九卷四号）

3 解約告知が否定された裁判例

（1）賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件について

（2）経済的な利用の相当性という要件について

（3）経済的な利用の妨げ・賃貸人の著しい不利益という要件について

- ① 連邦憲法裁判所の裁判例（以上、五〇卷一号）
 - ② 下級審裁判所の裁判例（②の二四まで、五〇卷二・三合併号）
- 4 裁判例の判断枠組み（以上、五〇卷四号）
- 五 当該建物（住居）の取壊し・再築という類型
- 1 前提となることさらに関する裁判例
 - 2 解約告知が肯定された裁判例
- (1) 連邦通常裁判所の裁判例
 - (2) 下級審裁判所の裁判例
- 3 解約告知が否定された裁判例
 - 4 裁判例の判断枠組み（以上、五一卷一号）
- 六 当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）という類型
- 1 前提となることさらに関する裁判例
 - 2 解約告知が肯定された裁判例
 - 3 解約告知が否定された裁判例（3の六まで、本巻本号）
 - 4 裁判例の判断枠組み
- 七 当該住居の事業用空間への変更という類型

Ⅲ 総括と今後の課題

Ⅱ 相当な経済的利用の妨げ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

六 当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）という類型

続いて、賃貸されている住居の経済的利用にかかわる第三の類型、すなわち、当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）という類型に関して、前提となることさらに関する裁判例を確認したうえで、結論として、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知が肯定された裁判例、および、否定された裁判例に分け、解約告知が肯定された裁判例と解約告知が否定された裁判例のそれぞれにおいて、さらに、関係する裁判例を整理・考察する作業を行うことにする。そのうえで、これらの作業を通して明らかにされたところの当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）という類型における裁判例の判断枠組みをまとめておくことにする。

1 前提となることさらに関する裁判例

はじめに、当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）という類型において、前提となることさらに関する裁判例があるので、それらの裁判例を確認しておきたい。

一 第一に、賃貸人が、当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）を行うために、当該使用賃貸借関係を解約告知した場合、当該使用賃貸借関係の終了について賃貸人の正当な利益が存在するのかどうかという点は、そもそもBGB五七三条二項三号（旧五六四b条二項三号）にしたがって判断されなければならないのであろうか。この問題を取り扱った裁判例として、バイエルン上級地方裁判所一九八三年一月一七日決定をみておきたい。

【61】バイエルン上級地方裁判所一九八三年一月一七日決定⁽⁴⁸⁾

「事案の概要と経緯」

原告は、裏手に存在する本件建物に所在する諸々の住居の賃貸人であった。被告らは、一九七七年七月二日以来、これらの住居のうちのひとつである本件住居の賃借人であった。原告は、一九八一年八月二二日付の書面をもって、被告らに対して、期日までにきちんと賃料が支払われなかったことを理由として、即時に解約告知し、用心のために、本件建物全体が改造されるという理由づけをもって、一九八一年一月三〇日付で、解約告知した。（本件建物において）これまで二〇戸を超えていた住居から、一五戸の住居が生じることになった。意図された改造は、本件使用賃貸借関係の継続によって、妨げられ、もしくは、不可能にされるであろう。被告らが本件住居を明け渡さなかったので、原告は、一九八一年一月五日に、区裁判所に

訴えを提起した。本件明渡しの際の訴えの理由づけに関して、原告は、一九八一年八月二日付の原告の書面における解約告知理由に依拠した。原告は、補足して、被告らとの本件使用賃貸借関係が継続する場合、一万ドイツマルクの金額における追加的な費用が原告に生じるであろう、と主張した。

これに対して、被告らは、賃料を合意にしたがって支払ったし、本件使用賃貸借関係が終了させられなければならないことなしに、改造・近代化が可能である、と主張した。

区裁判所は、本件明渡しの訴えを棄却した。

地方裁判所は、上級地方裁判所に、二つの法的問題を提出したが、本稿との関係においては、第一の法的問題についてみておけば十分である。

第一の法的問題は、「賃貸人が、その諸々の住居が浴室を備えずに、階段室にトイレが備えつけられているところの古くなった建物を、新たな住居が浴室とトイレを備えて生じ、その場合に、被告らの本件住居が存在しなくなるといふように改造するつもりである場合、そのことは、B G B 五六四 b 条一項にしたがって解約告知のために正当な利益を意味するのか、あるいは、B G B 五六四 b 条二項三号にしたがって解約告知のために正当な利益を意味するのか」といふ法的問題であった。

〔決定理由〕

上級地方裁判所は、提出された第一の法的問題について、「古くなった建物の諸々の住居に浴室と固有のトイレを備えつけるといふ賃貸人の計画は、いずれにせよ、意図された近代化が実行されるとき当該住居が改造によって存在しなくなるといふ理由で依然として存続したままであることができないうところの使用賃貸借関係の終了について、B G B 五六四 b 条二項三号に

したがって当該解約告知を正当化する正当な利益を意味することができる」⁽⁴⁹⁾と答えたのである。

それでは、上級地方裁判所は、どのような考慮にもとづいて、第一の法的问题に対する自らの態度を決定したのであるか。上級地方裁判所は、この点について、次のように論じたのである。

「B G B 五六四 b 条一項によると、賃貸人は、当該使用賃貸借関係の終了について正当な利益を有する場合にのみ、住居に関する使用賃貸借関係を解約告知することができる。特に、B G B 五六四 b 条二項において挙げられた場合のひとつが存在する場合、当該解約告知を正当化する正当な利益であると考えられなければならない。B G B 五六四 b 条二項における列挙は完結的ではない。その結果、それ以外の正当な利益もまた、当該利益がB G B 五六四 b 条二項一号ないし三号において模範的に列挙された場合と同じように重大なものである場合、解約告知理由として考慮に値する。したがって、『それ以外の』解約告知理由がB G B 五六四 b 条一項にしたがつて存在するのかどうかという問題は、いずれにせよ、当該解約告知が、B G B において列挙された例としての場合に属し、すでに、その理由から、当該解約告知を正当化するのに適當であるところの理由に依拠する場合、もはや立てられることはできない。これから以下に説明されなければならないように、後者のことがあてはまる。その結果、認められた事情において解約告知理由がB G B 五六四 b 条一項にしたがつて考慮に値するのかどうかという問題に対して立場を明らかにすることは不必要である。

提出された法的问题の基礎にある事情によると、賃貸人は、古くなった建物の残っている諸々の住居に浴室と固有のトイレを備えつけることができるために、自己の賃貸建物の住居の総数を減少させるつもりであった。意思表示された本件解約告知は、計画された改造後にもはや存在しないことになる住居に関係があった。したがって、地方裁判所によって提出された法的

問題は、賃貸人のこのような計画が、いずれにせよ、計画された近代化によって補充されることなく存在しなくなるところの住居の解約告知を、B G B 五六四 b 条二項三号にしたがって正当化することができるのかどうかという点になる。この問題は、肯定されなければならない。

正当な利益が本件使用賃貸借関係の終了について存在するのかがどうかという点は、認められた事情において、B G B 五六四 b 条二項三号にしたがって判断されなければならない。B G B 五六四 b 条二項三号が適用されなければならないところの要件は存在した。

賃貸人は、本件使用賃貸借関係の継続によって、自己の計画の実行について妨げられた。というのは、計画されたところの賃貸人の古くなった建物の近代化は、本件住居をもちや存在させておかないところの改造措置によってのみ実現されることができからである。

建物の改造は、建物の取壊し・再築と同じように、その土地・建物の経済的な利用であると判断されなければならない。たとえ当該建物が引き続いて再び居住目的のために利用されることになるとしても、そうである。このことは、全員一致の見解に対応する。本件において、賃貸人が自己の古くなった建物をただ近代化するつもりであることは、このことの妨げになつていない。……本件住居が近代化の経過において存在しなくなるという……懸案となつている事案においては……計画された近代化の可能性を維持するために、賃貸人が本件使用賃貸借関係を終了させることができるのかどうかという点だけが問題である。

叙述されたやり方において自己の古くなった建物を近代化するという賃貸人の計画は、したがって、原則として、B G B

五六四b条二項三号にしたがって解約告知を正当化することができる。BGB五六四b条二項三号において挙げられたところのこれ以外の要件が存在する限り、そうである。つまり、その土地・建物の経済的な利用が『相当』であることが明らかにあり、賃貸人が、当該利用について妨げられる場合には、著しい不利益を被る限りである。これらのほかの要件もまた存在するのかどうかという点は、個々の事案の問題である」⁽²⁰⁾。

上級地方裁判所は、右のように、①本件事案においては、計画されたところの賃貸人の古くなった建物の近代化は、本件住居をもはや存在させておかないところの改造措置によってのみ実現されることができるのであるから、賃貸人は、本件使用賃貸関係の継続によって、自己の計画の実行について妨げられたこと、②建物の改造は、たとえ当該建物が引き続き再び居住目的のために利用されることになるとしても、当該土地・建物の経済的な利用であること、③意図された近代化が実行されるとき当該住居が改造によって存在しなくなるというやり方において自己の古くなった建物を近代化するという賃貸人の計画は、原則として、BGB旧五六四b条二項三号にしたがって解約告知を正当化することができることを論じたのである。

二 第二に、一において確認した裁判例【61】にもかかわる点であるが、賃貸人によって実行されるころの当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）の程度・規模が問われることになる。すなわち、当該使用賃貸関係が相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸関係の解約告知によって終了するためには、当該建築措置によって、当該住居がどれほど変更され、賃借人が当該住居の使用をどれほど妨げられることが必要であるのか、という問題である。ここでは、この問題にかかるところのいくつかの下級審裁判所の裁判例をみておくことにする。いずれの裁判例も、結論として、相当な

経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知を否定した裁判例である。

① ミュンヘン区裁判所一九八五年七月二四日判決は、次のように論じることにより、当該建築措置によって、賃借人の本件住居の使用がせいぜいのところおよそ四週間の間妨げられるという事案において、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知を否定した。

「本件訴えは、理由づけられていなかった。 BGB 五六四b 条二項三号の規定は、当該規定の意味にしたがって……近代化作業・修復作業が、当該使用賃貸借関係が解消される場合にのみ実行されうることを前提とする。

本件訴訟の事案においては、このことは事実^(註)に合致しなかった。鑑定人が……述べたように、必要な作業がある程度迅速に実行される場合、そのつど関係する住居が使用できないことは、およそ四週間の期間の間生じるであろう。

そのうえさらに、本件住居について、この期間は、さらに疑わしいと思われた。というのは、本件住居において、鋼鉄の梁は、作りつけられることができなかつたし、もしくは、必要とされなかつたからである。被告自身は、当該措置によって、本件住居の利用の点において、直接に妨げられなかつたであろう。

鑑定人の鑑定書にしたがって、現在進行中の修復作業・修繕作業の間に、原則として、建物の技術的な管理を維持することは可能であつた。……このことは、本件住居のために、短期間の通知された中断をとまっても実行された。

そのことから、被告の本件住居に関して、作業の進行についてのきちんとした計画策定、および、必要な作業の迅速な実行において、本件住居の利用は、せいぜいのところ、およそ四週間の間、被告のために可能でないことから出発されなければならなかつた。当該短い期間は、使用賃貸借契約という継続的な債務関係の終了について、原告の正当な利益を理由づけなかつ

た。本件住居のための本件解約告知、および、それとともに、本件使用賃貸借関係の解消・終了は……必要な作業の実行のために必要ではなかったのである。

それとともに、本件使用賃貸借関係の終了について原告の正当な利益は認められていなかったし、一九八四年三月一五日付の本件解約告知は無効であつたのである」^(世)。

②ベルリン地方裁判所一九八九年五月二六日判決^(世)は、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知の要件は、解約告知された当該住居が、もはや存在したままではなく、むしろ、改造によって取り除かれることであり、本件住居が、たとえ近代化措置の実行、および、それと結びつけられた利用の変更のもとでも、本質的に維持されたままであり、全居住平面が、せいぜいのところ、非本質的に変更されるという事案において、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知は正当化されていない、と判断した。また、賃貸人によって実行されるところの当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）が、賃借人の受忍義務の範囲内にとどまる場合、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知は否定されることも論じられた。すなわち、次のような論述であつた。

「BGB五六一四b条二項三号にしたがつた解約告知の要件は、解約告知された当該住居が、もはや存在したままではなく、むしろ、改造あるいは取壊しによつて取り除かれることである。このような事案にのみ、バイエルン上級地方裁判所一九八三年一月一七日決定^(世)は関係がある。ある住居がこれ以外の空間がさらにつけ加えられることによつて拡張され、その結果、もともとの住居が、これ以外の部屋がさらにつけ加えられること、および、これまでの空間とはまた別の利用の方式によつて、同時に実行された近代化作業のもとで、もともとの住居が当該使用賃貸借契約によつて賃貸されていた賃貸物であるとはも

や考えられることができないような変更をこうむったという事案は、同様に取り扱われなければならない。しかし、賃借されていた本件住居が、ただ近代化されることになり、その際に、支えとなる壁は維持されたままであり、全居住平面が、せいぜいのところ、非本質的に変更され、特に、これまでの空間が、たとえ近代化作業の実行、および、それと結びつけられた利用の変更のもとでも、本質的に維持されたままであるという事案は、異なつて判断されなければならない。これらの事案においては、賃貸人は、賃貸人の近代化の計画を、賃借人に対して、近代化措置の受忍に対する訴えによつて貫徹することができる⁽⁸⁸⁾ことが、B G B 五六四b条二項三号にしたがつた解約告知と対立しているものであり、したがつて、賃貸人の計画を貫徹するために解約告知は必要不可欠ではない。本件では、このような事案にかかわる問題であつた。

賃借人は、受忍義務の実体的・形式的要件が認められている場合、当該賃借物に対する著しい影響をも受忍しなければならぬのであり、そのうえさらに、事情によつては、当該住居の外で、賃貸人の費用にもとづいて、泊まる場所が必要不可欠となりうるのであるから、もつぱら、意図された近代化作業による困難だけが解約告知理由ではないのである⁽⁸⁹⁾。

③ケルン地方裁判所一九八九年一月一二日判決は、賃貸人が、基本的な維持・近代化措置を實行するつもりであり、当該建築措置によつて、本件住居が存在しなくなるわけではなく、賃借人らの受忍義務にもとづいて本件建物（住居）の非採算性を排除することができるという事案において、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知を否定した。さらに、地方裁判所は、賃貸人の一定の建築措置が居住されていた状態の本件住居において實行されることができないとしても、そのような建築措置は、本件住居の一時的な明渡しだけを正当化することができる、と判断した。すなわち、次のような論述であつた。

「……原告の本件解約告知は、実体的な理由から有効ではなかった。というのは、主張されたところのBGB五六四b条二項三号の解約告知理由は存在しなかったからである。本件土地・建物の相当な経済的利用のための妨げは、原告によって、筋道立てて申し立てられていなかった。

確かに、当該使用賃貸借関係の終了についての正当な利益は、古くなった建物の近代化において、解約告知されなければならない当該住居が、改造によって存在しなくなる場合、受け入れられなければならない。しかし、原告は、被告らの本件住居が存在しなくなることが計画されたことを引き合いに出さなかった。

むしろ、原告は、基本的な維持・近代化措置を実行するつもりであった。しかし、原告は、本件使用賃貸借関係の解約告知をとまわずにも、これらの措置を実行することができる。というのは、原告は……被告らの受忍義務にもとづいて、必要不可欠な修復作業、あるいは、許容しうる近代化措置によって、本件賃貸物の場合によってはあり得る非採算性を排除することができるからである。原告が、すべての床と壁面の修復のような一定の措置は、居住されていた(状態の)本件住居において実行されることができないという見解であった場合、原告は、賃借人らの受忍義務にもとづいて、本件使用賃貸借関係の終了をとまわずに、本件賃貸空間の一時的な明渡しだけを進めることができるのである」⁽⁸³⁾

④フランケンタール(プファルツ)地方裁判所一九八九年一月一日判決⁽⁸³⁾の事案の概要は、次のようであった。

被告は、一九八三年二月二六日付の書面による本件使用賃貸借契約をもって、F婦人から、本件建物の一階に所在する本件住居、すなわち、四つの部屋、台所、浴室、および、トイレ、ならびに、それに付属する地下室から構成されていた本件住居を、一九八三年三月一日から一九八六年三月一日までの期間の間賃借した。その後、被告は、引き続き、本件賃貸物の使用

を継続した。原告らは、本件土地・建物の取得によって、本件使用賃貸借契約に入った。一九八七年一〇月五日付の書面をもって、原告らは、一九八八年六月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。さらに、一九八八年二月二日付のまた別の書面をもって、原告らは、その前に意思表示された解約告知に関連して、一九八八年四月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を新たに解約告知した。本件土地・建物の経済性を復元し、もしくは、維持するためには、包括的な改造措置が行われなければならなかったし、それらの措置の実行は、本件住居の明渡しを不可欠なものにした、という理由であった。

被告は、原告らによって意図された改造措置の実行のためには、せいぜいのところ、被告の本件住居の一時的な明渡しが必要であり、そのときに、本件建物において、被告のために住居を替える可能性が存在する、と申し立てた。

地方裁判所は、結論として、「被告の本件控訴は、理由づけられていた。一九八七年一〇月五日付の書面をもって一九八八年六月三〇日付で行われた本件使用賃貸借関係の解約告知の後で、同じ理由に依拠したところの一九八八年二月二日付で行われた一九八八年四月三〇日付の解約告知もまた、なお許されたのかどうかという点は、不確定でありうる。というのは、両方の解約告知は、BGB五六四b条二項三号にしたがって、本件使用賃貸借関係が維持される場合に相当な経済的利用が妨げられることに依拠したが、このような解約告知理由の要件の存在は、本件事案において、証明されていなかったからである」⁽⁸⁾と判断し、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知を否定した。

その判決理由において、地方裁判所は、本件事案において、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知を否定したことについて、次のように論じたのである。

「一九八七年一〇月五日付の原告らの解約告知の書面の内容にしたがって、原告らは、原告らによって取得された本件建物

の改造と修復を、今日の居住水準に対応するほどまで、すなわち、暖房装置、浴室、および、機能を果たす能力のある配線・配管が備えつけられるほどまで意図した。そのようないわゆる近代化を理由とする解約告知は、当該解約告知が、建物を維持し、今日の要求にしたがつた居住の価値を確立するために、最後の手段である場合にのみ許容しうる。それに反して、賃借人が・・・当該近代化を受忍しなければならぬ場合、あるいは、受忍するつもりである場合、そして、それから許容しうる賃料の増額が、改造されなければならない建物の非採算性を排除するために適切である場合、解約告知は許容できないのである。

これらの原則に対応して、浴室およびトイレを作りつけることによって、本件建物の平面図が、解約告知された本件住居が存在しなくなったように変えられたところで、すなわち、修復作業によって、本件住居がかなり長い期間の間居住できなくなり、賃借人が、その社会的・経済的な立場にしたがつて、改造された居住用建物の賃借人として真摯に問題にならなかつたところで、近代化を理由とする解約告知は、許容しうると考えられている。これらの要件は、部分的に、説明させていなかったし、部分的に、証明されていなかった。

計画された近代化作業―供給配線・配管を新しくすること、暖房装置およびトイレを備えた浴室を作りつけること―においては、賃借人が・・・受忍しなければならないし、被告が、そのことを超えて、特に供述したように、受忍するつもりでもあるところの措置にかかわる問題であった。したがって、改造・近代化を可能にするための解約告知は、必要ではなかつた。計画されたところの浴室の作りつけは、確かに、本件住居の様式の変更になるが、しかし、本件住居が存在しなくなることは行き着かない。原告らは、本件住居が当該作業の間かなり長い期間の間居住できないことを主張した。しかし、原告らは、

被告の否認にもかかわらず、このことを証明しなかった。計画された作業の述べられた範囲は、説得力をもって、本件住居が比較的長く利用できないことを明らかにしなかった。むしろ、当該作業を迅速に実行する場合、せいぜいのところ、本件使用賃貸借関係の終了について原告らの正当な利益を理由づけないところの短期間利用できないことが考慮に入れられなければならないかつた。

最後に、被告が、被告の経済的な状況にしたがつて、近代化され、それからより高価な本件住居の賃貸借の希望者として考慮されないであろうことが想定されることはできなかった。被告は、被告の聴聞において、すでに、本件建物の上階においてまもなく完成される住居に一時的に住居を替え、それから、相当な価格において、近代化された本件住居を引き受けることを示したし、そのときに、被告が、原告らの申立てにしたがつて、場合によっては、住宅補助金を考慮に入れることができることがさらにつけ加わったのである^(註)。

地方裁判所は、右のように、①賃借人が当該近代化を受忍しなければならない場合、あるいは、受忍するつもりである場合、そして、それから許容しうる賃料の増額が、改造されなければならない建物の非採算性を排除するために適切である場合、解約告知は許容できないこと、②修復作業によつて、当該住居がかなり長い期間の間居住できなくなり、賃借人が、その社会的・経済的な立場にしたがつて、改造された居住用建物の賃借人として真摯に問題にならなかつたところで、近代化を理由とする解約告知は許容しうると考えられていることを論じたのである。

⑤コーブレンツツ地方裁判所一九九〇年一月八日判決^(註)の概要は、次のようであつた。

被告らは、本件建物のかつての強制管理人から、一九八七年一月一日付の効力をもつて、本件住居所有権を賃借した。そ

の後、原告は、一九八九年一月四日以来、本件住居所有権の所有権者となった。

原告は、一九八九年三月三十一日付の書面をもって、一九八九年六月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、本件住居所有権への供給が、石油からガスに切り替えられ、その理由から、全部の暖房装置の配管が変えられなければならないことに、本件解約告知の根拠を求めた。議論の余地もなくなお機能しているところの今や二五年の期間を経た送水管と送電線をも新しくすることが、経済的な理由から考えられた。本件においては、よりささいな修繕作業が問題であったのではなく、むしろ、本件住居により長くとどまることを不可能にしたところの建設現場が問題であった。

原告は、一九八九年五月のはじめに、暖房設備を石油からガスに切り替えるという意図において、本件住居所有権の浴室における石油のふる沸かし用ボイラーの煙突の連結を遮断した。それ以来、本件住居所有権において、給湯はなかった。被告らは、六月に、月あたり三三八ドイツマルク三六ペニヒという合意された賃料のうち、二五七ドイツマルク八五ペニヒのみを支払った。

地方裁判所は、結論として、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知を否定した。

その判決理由において、地方裁判所は、賃貸人によって実行されることの当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）は、その内容や費用が定かではないが、賃借人の受忍義務の範囲内の措置であり、一時的な代替住居の調達のみを必要とした、と論じた。すなわち、次のような論述であった。

「原告によって意図された作業は、BGB五六四b条二項三号にしたがった解約告知理由を形成するのではなく、むしろ、（賃借人の受忍義務についての規定）の意味における典型的な措置であった。本件住居所有権の状態に関する証人の尋問は必要で

はなかつた。というのは、どのような具体的な措置がどのような作業の費用をともなつて必要不可欠であつたのかという点が、場合によつては、対応する費用の見積もり、あるいは、計算書を添付して、あとづけることができるように説明されなかつたからである。同じ理由から、本件住居所有権における措置に関する鑑定書を求めることもまた必要ではなかつた。

一定の作業が本当に明け渡された住居においてのみ可能であることになつたことは未決定のままでありうるが、原告は、一時的な代替住居を調達しなければならぬであろう」。

⑥エッセン区裁判所一九九六年一月五日判決の事案の概要は、次のようであつた。

当事者間には、長年にわたる本件使用賃貸借関係が存在した。原告は、一九九五年七月一四日付の書面をもって、被告に対して、本件住居を修復するために、一九九六年八月一日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。被告は、一九九六年五月二六日付の書面をもって、本件解約告知に異議を述べた。

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つた。本件においては・・・解約告知のために、BGB五六四b条にしたがつて、本件解約告知について賃貸人の正当な利益が必要であるが、賃貸人の正当な利益は、原告によつて証明されていなかつた」と判断し、本件明渡しへの訴えを棄却した。

その判決理由において、区裁判所は、当該住居の修復措置によつて、賃借人の当該住居の利用がおよそ五ヶ月の間妨げられるという事案において、賃借人の受忍義務の範囲内の措置である、と判断した。すなわち、次のような論述であつた。

「原告は、本件住居の明渡しを請求した。というのは、原告は、本件住居を修復するつもりであつたからである（特に、階層だけのガスの暖房装置を作りつけ、送水管を新しくすること等々）。このことは、およそ五ヶ月を要するであろう。この期

間の間、本件住居は利用できなくなる。……

当該解約告知についての賃貸人の正当な利益は、体系的な解釈にもとづいて、すでに、B G Bが、対応する紛争の事案に関する特別な規定を生ぜしめた場合、受け入れられることはできない。そのような特別な規定は、本件において、(賃借人の受忍義務についての規定)に見て取られなければならない。これらの規定は、賃借人の住居に係るところの賃貸人の側における……建築作業のために、賃借人の受忍義務を理由づける。これらの規定にしたがって、賃借人は受忍することだけを義務づけられ、それに反して、賃貸人の解約告知権は認められない。賃貸人の解約告知権を認めることは、また、必要不可欠でもない。というのは、賃借人が受忍することを義務づけられている場合、賃貸人は、妨げられることなく、当該作業を実行できるからである。賃借人が一時的に退去するかどうかということ……から、賃借人がどのような結論を引き出すのかという点は、賃借人のことからである。……したがって、賃貸人の側における修復作業を機縁として生じうるところの紛争の事案は、完結的に(賃借人の受忍義務についての規定)によって規定されていることから出発されなければならない。したがって……解約告知権にとつて、もはや余地はないのである」⁶⁸⁾

2 解約告知が肯定された裁判例

次に、当該建物(住居)についての建築措置(改造・近代化等)という類型に関する裁判例において、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知を肯定したところの下級審裁判所の裁判例を、その判決・決定年月日の順に

考察しておきたい。

一 第一に、ゲルゼンキルヘン区裁判所一九七四年八月七日判決をみておきたい。

【62】ゲルゼンキルヘン区裁判所一九七四年八月七日判決^(註)

「事案の概要と経緯」

被告は、原告らの本件建物の三階に所在するところの二つの空間から構成されていた本件住居を賃借していた。被告は、一九五六年以来、本件住居に居住していた。

本件建物の上階は、全部で七つの空間と階段室にあるひとつの共同トイレから構成されていた。全部で七つの空間において、三つの空間のひとつの住居統一体、および、二つの空間の二つの住居統一体が存在した。七つの空間には、台所も浴室もなかった。原告らは、これまで存在していた三つの住居統一体を、二つの住居統一体が生じるというやり方において分割する計画を持っていた。その場合に、被告の二つの空間は、当該両方の空間に、そのつど、残存する二つの住居統一体のそれぞれのために、ひとつの台所とひとつの浴室が設備されるというやり方において分割されることになった。台所と浴室のために必要な設備は、被告の空間にだけ取り付けられなければならないかった。

原告らは、本件使用賃貸借関係を解約告知したが、それについて、原告らが本件住居の修復作業・近代化について妨げられる場合、著しい経済的な不利益が原告らに生じることに依拠した。本件建物は、堅固な古くなった建物であり、この点では、修復が可能であった。本件建物の諸々の住居の状態は、今日妥当する水準に対応して本件建物の諸々の住居を近代化すること

を要求した。将来において、台所と浴室を備えずに諸々の住居を賃貸借することは、ますます困難になるであろう。この点では、修復し改造することが必要不可欠であった。その他の点では、原告らは、被告に対し、さらに、準備された住居への転居を実行し、それに加えて、場合によってはあり得る修復費用もしくは修復作業を引き受けることを提案した。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知を肯定し、本件明渡しの訴えを認容した。

その判決理由において、区裁判所は、賃貸人であった原告らが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、次のように論じたのである。

「本件訴えは、理由づけられていた。

原告らには……解約告知の理由が当然帰属すべきものであった。……賃貸人が、当該使用賃貸借関係の継続によって、当該土地・建物の相当な経済的利用について妨げられ、それによつて、著しい不利益を被る場合、当該使用賃貸借関係の終了について正当な利益が存在する。三階の本件住居が、衛生設備、もしくは、台所を備えていなかったことは、当事者の間で議論の余地もなかった。本件建物の諸々の住居は、時宜を得た諸々の必要にもはや対応していなかった。計画されたところの改造は、公的な利益にもかなつていた。諸々の住居が台所、浴室、および、トイレを施されていることは、公共の利益になつていた。将来においても、賃貸借は本件住居が一般的な水準に対応する場合にのみ可能であることが、原告らに認められなければならなかったのである」。

区裁判所は、右のように、時宜を得た諸々の必要にもはや対応していなかったところの本件建物の諸々の住居が、台所、浴室、トイレを備えつけられるというように改造・近代化され、当該建築措置によつて賃借人の本件住居が取り除かれるという事案において、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知が正当化されることを論じたのである。

二 第二に、シュトゥットガルト地方裁判所一九八九年九月二八日決定をみておきたい。

【63】シュトゥットガルト地方裁判所一九八九年九月二八日決定⁽⁶³⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告は、本件建物に所在するところの遮断されていない二つの住居（本件住居）の所有権者かつ賃貸人であり、被告らは、一九八五年以来、本件住居の賃借人であった。

原告は、一九八七年一〇月一五日付の書面をもつて、BGB旧五六四b条二項三号にしたがつて、本件使用賃貸借関係を解約告知した後で、本件訴えをもつて、被告らに賃貸されていたところの本件住居の明渡しを請求した。本件解約告知の理由づけのために、原告は、本件建物を根本的に改造し、近代化することを意図したことを引き合いに出した。このことは、本件建物の不適切な実体にもとづいて緊急に必要であった。意図された作業が実行されるときにのみ、本件土地・建物の経済的な利用は可能であった。

原告は、計画されたところの改造・近代化措置の実行は、被告ら、および、被告らの成人した子供らによつて利用された本

件住居が明け渡されている場合にのみ可能である、と主張した。特に、当該建築期間の間ずっと、屋階、および、二階は、すでに、安全という理由から利用されることはできなかったし、さらに、階段がなく、水・電気・ガスの接続が欠けていたためにも利用されることはできなかった。このような理由から、当該近代化・改造作業の間ずっと、被告らが本件建物の内部で移動させられることもまた、可能ではなかったのである。

区裁判所は、次のように論じることにより、本件明渡しへの訴えを認容した。

古くなった本件建物の意図された改造、および、対応した近代化は、原告によつて意図され、対応して許可された建築申請の提出によつて証明されていたように、B G B 旧五六四b条の意味における正当な解約告知理由を意味した。特に、B G B 旧五六四b条二項三号の解約告知の要件は、賃貸人が採算性という理由から賃貸物を次のように近代化するつもりである場合にも肯定される。すなわち、狭い住居に分割されることであろうと、他の住居とともにより広い住居にまとめられることであろうと、このことから、当該賃借住居がその存続において打撃を与えられるほどである。本件において、事案はそうであった。原告が反論されることなく申し立てたように、原告は、現在被告らによつて居住されていたところのこれまで遮断されていた二つの住居（本件住居）に近代的な衛生設備（台所、浴室、および、トイレ）に関する配線・配管を備えつけ、そこから、六三・三三平方メートルと五五・〇七平方メートルの、三つの部屋から構成されたそのつど遮断された二つの住居を作り出すことを意図した。原告によつて意図された改造・近代化措置の実行は、鑑定人の鑑定書から判明したように、現在被告らによつて賃借されていた本件住居が明け渡されている場合にのみ可能であった。このような場合においてのみ、経済的に有意義に改造され、近代化されうるであろう。さらに、当該改造・近代化措置の間ずっと本件建物に賃借人らがとどまることは、すでに、

建築技術的な観点から、および、安全という理由から可能ではなかった。

被告らが、それに対して、原告は意図された改造・近代化措置を実行しない場合に著しい不利益を被らないし、特に、本件賃貸物は現在より採算の合うものであることを引き合いに出した限りで言えば、結果において、このことに従われることはできなかつた。すなわち、この関連において、原告によつて意図された改造・近代化措置は、まさしく、一八二二年に建築された本件建物をその実体において維持し、近代的な賃貸借の水準に適合させることにだけ用いられたことが見て取られなければならなかつた。

〔決定理由〕

地方裁判所もまた、すでに一五〇年を超えて古くなつた本件建物に所在する本件住居を近代化し、空間的に遮断された住居に改造することが必要であり、当該広範な建築措置によつて、賃借人らが本件建物において居住を継続することは可能ではなく、少なくとも四ヶ月ないし五ヶ月の建築期間の間、賃借人らを他の方法で別の場所に宿泊させることが賃貸人に要求できることもなかつたという事案において、区裁判所の判断を是認した。すなわち、次のような論述であつた。

「すでに一五〇年を超えて古くなつた原告の本件建物の二階および屋階に所在する被告らによつて賃借されていた本件住居に関する近代化の必要は、区裁判所によつて、的確に確認されていた。このことは、いずれにせよ、すでに新しくされた暖房装置を除いて、全体として古くなつた供給の配線・配管、浴室がないこと、および、現在建築技術的になおきれいにされていなかった破損の様子をとまなう木の枠組みにおけるすつかり湿つた壁の領域に係属した。屋階に浴室を取り入れるためには、屋根窓を備えて本件建物を引き続き改修することもまた、必要であつた。認識できるより大規模な範囲において必要不可欠な

近代化措置において、原告が、この機会に、ただちに、二階および屋階において空間的に遮断された住居を作り出すことを同時に行うつもりである場合、このこともまた、原則として、ことがらに適合した原告の計画策定を意味した。このことは、今日一般に通常の状態にも対応した。対応して広範な建築措置において、被告らが引き続いて居住することは、建築技術的に可能ではなかったし、生命にとつての危険のために、ならびに、予期されなければならない不潔なものと騒音の厄介のためにも、被告らに要求できなかったことを、すでに第一審において求められた鑑定人の鑑定書が、説得力をもつて明らかにした。これに対して、被告らの攻撃は、説得力のあるとは思われなかった。最後に、少なくとも四ヶ月ないし五ヶ月の建築期間において、被告らを短期間他の方法で―たとえば、完全にホテルに―宿泊させることが原告に要求できることもなかった。このことは、全部で五人の成人した人々がある被告らの家族において、当該措置の実行が、原告にとつて、経済的な費用をともなつて実際に不可能になつたことを意味したのであろう。⁽⁴⁾

三 第三に、デュッセルドルフ地方裁判所一九九一年四月三〇日判決をみておきたい。

【64】デュッセルドルフ地方裁判所一九九一年四月三〇日判決⁽⁴⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告らは、本件建物に所在する本件住居を被告らに賃貸していたが、一九八九年一月二九日付の書面をもつて、一九九〇年三月一日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告らの本件解約告知は、次のような理由にもとづいていた。すなわ

ち、本件使用賃貸借関係の継続は、本件建物の完全な改造にとつて妨げになっていた。当該改造によつて、古くなつた住居の様式を新たな住居と取り替え、賃貸借の可能性を改善し、長い間よりよい利回りに至るために、本件建物に所在する本件住居が改造されることになつた。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「原告らには、被告らに対して・・・本件賃貸物の返還もしくは明渡しに對する請求権が当然帰属すべきものであつた。というのは、本件使用賃貸借関係は、一九八九年一月二九日付の本件解約告知によつて、一九九〇年三月一日付で、有効に終了させられていたからである」と判断し、本件明渡しの訴えを認容した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、本件解約告知の形式的な有効性について、次のように論じたのである。「区裁判所によつて主張された見解に反して、一九八九年一月二九日付の書面をもつて意思表示されたところの本件解約告知は、B G B 五六四b 条三項の意味における有効な解約告知の意思表示について立てられなければならない要件を満たしていた。

賃貸人によつて個別的に当該解約告知の意思表示において説明されなければならないことは、B G B 五六四b 条三項から直接に明らかになるのではなく、むしろ、解約告知の意思表示一般の意味と目的、ならびに、そのつど主張された当該解約告知の理由に立ち戻つて、定められなければならない。

区裁判所は、この点では、B G B 五六四b 条三項において立てられたところの解約告知理由の申立ての要件の意味は、賃借人が当該解約告知を支えている賃貸人の考慮をあとづける状態に置かれるという点に見て取られなければならないことを的確

に述べた。賃借人は、当該解約告知の正当さを熟考し、賃借人自身の法的地位を確定し、場合によっては、当該解約告知に対する賃借人の法的防御を整えるという可能性を維持することになる。このことは、賃貸人が、賃貸人によって当該解約告知のために考慮に入れられたそれぞれの理由を、その理由が、一方において、他の理由から明確に区別されうるし、他方において、右に述べた説明に対応して、賃借人に実質的な熟考を可能にするように厳密に表すことを必要とする。B G B 五六四b条二項三号にしたがった解約告知という本件において存在する事案に関して、このことは、賃貸人が、当該使用賃貸借関係の終了後のみ当該空間は経済的に利用可能であることを賃借人に知らせることに限定されてはならないことを意味する。しかし、他方において、これらの理由の説明についての要求は、当部の見解によると・・・賃貸人に対して、すでに、当該解約告知の書面において、場合によってはあり得る改造の前と後の収益状態に関する詳細な見積もりが要求される場合、過度に緊張させられる。このことは、すでに、もっぱら短期間の利回りの見積もりだけで、計画された経済的な利用において、相当な経済的利用にかかわる問題であるのかどうか、および、当該使用賃貸借関係の継続がこのことを顧慮して賃貸人にとって著しい不利益を意味するのかどうかという点に関して、情報を与えることができないからである。・・・そのことから、B G B 五六四b条二項三号の事案における解約告知の意思表示の有効性のためには、当該解約告知の書面において、計画された改造において、意図された改造作業の種類と範囲、および、賃貸人が当該改造によってのみ当該土地・建物の経済的に相当な利用をもたらすことができるという見解であることを認識させるところの意図された改造作業のための理由が申し立てられる場合、十分である。この点では、当該賃借物の認識にもとづいて、当該賃借物の状態に関する詳細が賃借人に周知であることもまた、全く、問題外であることはできない。

原告らは、一九八九年一月二九日付の本件解約告知の書面において、原告らが包括的な改造作業を実行することを意図し、当該包括的な改造作業によって、被告らがそのつど存在する空間の一部を賃借していたところの上階においても、屋階においても、それぞれひとつの居住統一体が作り出されることを説明した。原告らは、これについての理由づけのために、本件建物の年数、および、そのことから必要な改造の必要性を指摘した。相当な経済的利用に關して、原告らは、挙げられた本件書面において、確かに、『それとともに、本件土地・建物の所有権のおおこれ以上の筋の通った経済性が保障されている』、とだけ述べたが、しかし、原告らは、本件建物の年数に条件つけられた状態に向けての結びつきによって、このことが、目下のところ存在するところの改造を必要とする状態において保障されていないことを認識させたのである。本件建物の状態についてかなり詳しい記述もまた、必要ではなかった。というのは、本件建物の状態は、賃借人としての被告らに周知であつたからである」⁽⁴⁸⁾。

地方裁判所は、右のように、①賃借人によって個別的に当該解約告知の意思表示において説明されなければならないことは、解約告知の意思表示一般の意味と目的、ならびに、そのつど主張された当該解約告知の理由に立ち戻つて、定められなければならないこと、②解約告知理由の申立ての要件の意味は、賃借人が当該解約告知を支えている賃借人の考慮をあとづける状態に置かれることであり、賃借人は、当該解約告知の正当さを熟考し、賃借人自身の法的地位を確定し、場合によっては、当該解約告知に対する賃借人の法的防御を整えるという可能性を維持することになること、③相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知の意思表示の有効性のためには、当該解約告知の書面において、計画された改造において、意図された改造作業の種類と範囲、および、賃借人が当該改造によってのみ当該土地・建物の経済的に相当な利用をもたらす

ことができるという見解であることを認識させるところの意図された改造作業のための理由が申し立てられる場合、十分であることを論じたのである。

さらに、地方裁判所は、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知のための実体上の要件もまた満たされることについて、次のように論じたのである。

「原告らには、B G B五六四b条二項三号にしたがって解約告知する権限が付与されていた。

B G B五六四b条二項三号にしたがって、当該使用賃貸借関係の継続が、相当な経済的利用の妨げになっている場合、解約告知が許容しうる。このことは、特に、賃貸人が、包括的な改造を意図し、賃貸されていた住居が、これによって、存在しなくなる場合、そうでありうる。しかし、このための要件は、賃貸人が、当該改造をもって、相当な経済的利用を得ようと努め、当該使用賃貸借関係の継続によって当該改造について妨げられる場合、著しい不利益を被ることである。

著しい不利益の存在が、裁判例および文献の一部において、住居が存在する状態において採算の合うように経営されることができないし、経済的な利用の相当性に関して、もつばら・・・経済性の比較する見積もりだけが考慮に入れられるときのみ肯定される限りで言えば、当部は、このことに従うことはできない。

本件事案のように、まさしく古くなった建物の改造の事案において、今世紀のはじめに作り出された当該住居を今日の必要に適合させるためには、しばしば、著しい費用を費やすことが必要である。これらの事案において、賃料収入によって、短期間に、投入された自己資本についての・・・相当な利回りに達することは、経験上、通常、全く可能ではない。しかし、包括的な改造がなされないままであり、(賃借人の受忍義務についての規定)にしたがって賃借人によって受忍されなければな

らない改良作業だけが行われるならば、このことが一般に可能である限りで言えば、これほどに時代遅れの住居が、中期間住むことのできなくなり、当該改良作業とともに賃貸可能になるという危険が存在する。そのことから、賃貸人には、原則として、たとえ賃貸人がこれにしたがつてまず第一に利回りを獲得しないとしても、賃貸人の所有権の存続が将来においても賃貸人に維持されたままであるというやり方において、古くなった建物を改造する可能性もまた認められなければならない。改造において、まさしく、当該建物の存続、および、当該建物の実体の存続が問題であるならば、賃貸人は、確かに、わずかな賃料を、しかし、当該賃貸空間の現在の設備と荒廃した状態に対応した賃料を得るとき、不相当な経済的利用を意味しないということが指示されることはできない。

原告らの反論されていない申立てから、原告らによって計画された改造作業は、現代の高められた使用賃貸借についての必要に当該空間を適合させることにだけ役立つのではなく、むしろ、同時に、当該空間の一部、すなわち、被告らによって賃借されていないなかった屋階の一部に関しては、賃貸可能性をようやく確立する——というのは、それらの空間は固有の水道の接続さえなかったからである——ことが明らかになった。若干のフロア、したがって、屋階におけるこれまでの倉庫においては、はじめて住居が作り出されることになった。さらに、原告らは、反論されることなく、これまで存在しなかった暖房装置、ならびに、衛生設備、特に、浴室が作りつけられ、上階および屋階における全部の電気配線、および、存在する水道管が新しくされることになることを申し立てた。そのつど七八平方メートルのひとつの階層におけるこれほどに範囲の広い作業が、同時にそれぞれの階層にひとつの居住統一体が作り出される場合にのみ有意義に実行されうることは、理解できると思われた。また、原告らは、その他の点ですでにさきに挙げられた作業の範囲から明らかになることであるが、当該改造が行われない場合、それ

らの住居が居住できなくなり、賃貸できなくなるという危険が存在することを証明した。

このような広範囲の改造は原告らとその前にあまりに大きな修繕の停滞を生じさせたという理由でのみ必要であったことが、原告らに対して抗議されることもできなかった。というのは、原告らは、一年半前に相続開始によつてはじめて本件建物の所有権者になったからである。

それに従つて、当部は、本件においては、買い得の住居の『・・・近代化』の事案ではなく、むしろ、その存続において危険にさらされた住居の意味のある維持の事案にかかわる問題であるという見解であつた⁽⁶⁵⁾。

地方裁判所は、右のように、今世紀のはじめに作り出された当該住居を今日の必要に適合させるために広範囲の改造が行われる必要がある、まさしく、当該建物の存続、および、当該建物の実体の存続が問題であるならば、賃貸人には、原則として、たとえ賃貸人がこれにしたがつてまず第一に利回りを獲得しないとしても、賃貸人の所有権の存続が将来においても賃貸人に維持されたままであるというやり方において、古くなつた建物を改造する可能性もまた認められなければならないことを論じたのである。

四 第四に、ノイシュタット・アン・デア・アイシュユ区裁判所二〇〇七年七月五日判決をみておきたい。

【65】ノイシュタット・アン・デア・アイシュユ区裁判所二〇〇七年七月五日判決⁽⁶⁶⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告らは、本件建物に所在する本件住居を被告に賃貸していたが、二〇〇五年一月二六日付の書面をもって、BGB五七三条二項三号にしたがって、本件使用賃貸関係を解約告知した。原告らの本件解約告知は、次のような理由にもとづいていた。すなわち、原告らは、不適切な状態にあった本件建物の根本的な改造・近代化を計画したが、当該建築措置によって、本件住居が存在しなくなるという理由であった。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「原告らには、被告に対して・・・本件住居の明け渡された返還に対する請求権が当然帰属すべきものであった。二〇〇五年一月二六日付の原告らの本件解約告知は、当事者の本件使用賃貸関係を法的に有効に終了させた（BGB五七三条一項、二項三号）」⁽⁴⁸⁾と判断し、本件明渡しの訴えを認容した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、本件解約告知の形式的な有効性について、次のように論じたのである。

「二〇〇五年一月二六日付の本件解約告知の書面は、BGB五七三条三項の形式についての要件に対応していた。というのは、本件解約告知の理由は、十分に明確かつ具体的に述べられていたし、被告による再検討を受け入れやすかったからである。立証について過度の要求が立てられてはならない。意図されたところの近代化作業は、個々の専門業種に関して、詳細に述べられ、説明を加えられていた。その場合に、大規模な本質の近代化にかかわる問題であることは、その豊かさや範囲にもとづいて、容易に明らかであった。

原告らがBGB五七三条二項三号を引き合いに出したことは、明確に述べられたし、全く同様に、被告の本件住居が、それによって存在しなくなる（そのうえさらに、計画をもって裏づけられた）、および、原告らが、被告は唯一居住し続けて

いる賃借人であったから、本件土地・建物の経済的な利用について妨げられていたことは、明確に述べられた。

それとともに、B G B 五七三条三項にしたがった形式についての要件を十分に充足したのである。^{〔54〕}

区裁判所は、右のように、意図されたところの近代化作業が、個々の専門業種に関して、詳細に述べられ、説明を加えられていたし、大規模な本質の近代化にかかわる問題であることが、その豊かさや範囲にもとづいて、容易に明らかであり、当該住居が、当該建築措置によって、存在しなくなることが明確に述べられていた場合、立証について過度の要求が立てられてはならないことを論じたのである。

さらに、区裁判所は、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知のための実体上の要件もまた満たされることについて、次のように論じたのである。

「原告らの本件解約告知は、有効であった。というのは、原告らは、B G B 五七三条二項三号にしたがって、本件使用賃貸借関係の解約告知について正当な利益を証明することができたからである。

(経済的) 利用についての解約告知は、本件使用賃貸借関係の継続において、賃借人らが、本件土地・建物の経済的な利用について妨げられ、賃借人らが、著しい不利益を被る場合、許容しうる。

経済的な利用については、当該賃貸物に内在する価値を実現することが考えられている。

B G B 五七三条二項三号の規定は、基本法一四条にしたがった賃借人の所有権という基本権の現われであり、賃借人の所有権という基本権は、原則的には、賃借人の占有権を保護するところの社会的な拘束を義務づけられている。

したがって、B G B 五七三条二項三号は、賃借人の所有権を制限し、最終的に、所有権の社会的な拘束の表現であり、その

ことから、賃貸人にとつての相当な経済的利用がそうでなければ可能ではない場合にのみ、解約告知を許容する。

もつぱら当該土地・建物が賃貸されているという事実だけで、それ自体、経済的な利用の妨げであると考えられることはできない。

本件事案において、原告らは、本件土地・建物を、八万ユーロの価格で取得し、当該金額を他人の資金で出資しなければならなかった。

原告らが、利息だけを支払い、どんな償却の弁済ももたさず、利息（慎重に見積もられ、きわめて有利な状況において）が、年あたり二パーセントであることから出発すると、このことから、原告らにとつて、月あたり一三三ユーロ三三セントの負担が判明した。

さらに、原告らにとつて、月あたり、なお、電気、給水、暖房装置、煙突掃除夫、土地税、ごみ処理、建物の清掃、管理人の仕事等々のための費用―通例の、そして、そのように古くなった建物において通常いっそう生じるところの比較的小さな修繕を全く度外視して―がつけ加わった。原告らは、なお存在していた賃借人であった被告に、それらの費用を割り当てることさえできなかった。というのは、被告の賃料は、一括して、付帯費用をも含めて合意されていたからである。

当裁判所は、慎重に、月あたりの費用は、資金調達をも含めて、原告らにとつて、およそ三〇〇ユーロであるといつてよいだろうこと、それとともに、月あたりの賃料収入の三倍に達することを見積もった。

．．．．．

原告らは、また、原告らが、修復をとまわずに、本件建物に所在するところの空いていたまた別の五つの住居を賃貸した

ことによつても、本件土地・建物を相当に利用できたであろうことを指示されることもできなかった。

このことがきわめて困難に展開するであろうことを度外視して、というのは、提出されたところの本件建物の写真にもとづいて、本件建物および諸々の住居もまた、ほぼ近代的な居住關係に適合していないし、当裁判所の経験にしたがつて、当該地方の住居市場において、はるかによりよい住居が有利な価格でも入手可能であるからであるが、原告らは、本件建物の疲弊した実体のために、きわめてわずかな賃料収入だけを獲得するであろうことから出発しなければならなかつたであろう。

それ以外の住居は被告の本件住居よりもより広がつたのであるから、原告らは、場合によつては、それ以外の五つの住居の各々に關して、倍の収入を、したがつて、最大限およそ一〇〇〇ユーロを獲得することができたであろうが、そのときに……消耗に依存する付帯費用もまた著しく上昇したであろう。

それ以外に、原告らは、新たな賃借人らが、本件建物の不適切な状態のために、賃料の減額を主張し、あるいは、そのうえさらに、修復を訴えることを考慮に入れなければならなかつたであろう。

現在の状態において、本件土地・建物の経済的な利用は可能ではなかつた。というのは、原告らは、本件土地・建物から、適切な利用を引き出すことができなかつたからである。

原告らは、このことを認識し、その理由から、およそ一五万ユーロの投資総量をとまう本件建物の根本的な改造を計画したのである。

当裁判所は、そのような改造が……真摯に計画されていたことを確実に確信している。

被告は、ただ立証されることなく、不知をもつて、このことを否認した。

それに反して、原告らは、詳細に、すべての建築措置を記述し、屋階の平面図の変更のための計画をも提出した。このことが口実にされていただけであることは、明らかでない。

本件申立ては、それ自体において論理的で、詳細で、そして、当該改造の経過の記述において、筋の通り、あらゆる観点において、あとづけることができるものであった。

本件改造・近代化によって、被告の本件住居は、存在しなくなる。というのは、被告の本件住居は、狭く、その結果、相当な衛生設備、および、台所を作りつけることは、ほとんど有効に遂行されることができなかったからである。

当裁判所は、本件改造は、一年までのかなり長い期間を要求することからも出発した。

そのときに、本件改造作業の様式と範囲にもとづいて、『居住しての』やり方は除外され、居住されていない状態における改造だけが考慮された。

当該期間の間、社会的に適合し、より穏やかな措置という意味において、月あたりおよそ六〇〇ユーロの費用（その地方で慣習になっている休暇用住居における一日あたり二〇ユーロに対応する）をもって、代替宿泊所を被告に出資し、引き続き、使用賃貸借契約を―被告が、その場合、本件建物に所在する、より広く、より高い住居にだけ入居することができたことに關して、場合によっては変更された条件をともなつて―継続することもまた、原告らに要求されることはできなかった。

当該経費は、獲得できる収益に対して、明らかな不均衡となつたであろう。引き続き被告から獲得されうる賃料は、明らかに、代替宿泊所の月あたりの費用を下回つたであろう。

それに加えて、被告がより高い賃料を支払うこともまた、期待されることはできなかったであろう。

被告は、二〇〇六年八月二八日付の書面をもって、現在の賃料が被告の経済的な給付可能性に対応することを説明した。被告は、より高い賃料を支払う心構えもないし、そうする能力もないことが、想定されなければならない。この理由から、原告らは、将来においても、本件土地・建物の経済的な利用について妨げられていた。というのは、原告らは、被告から、相当な賃料を獲得しないだろうからである。

しかし、所有権の社会的な拘束は、個々の私的な所有権者が費用さえ満たさない賃料で必要な人に住居を委譲するように義務づけられているほど広く及ぶことは決してできない。

それとともに、私的な個人が、通常は社会の連帯共同社会が支えなければならなかった危険を負担するように義務づけられたであろう。当該個人は、それによって、過大に、社会のその他のすべての構成員と同じように持分に応じてではなく、負担がかけられたであろう。⁽⁴⁴⁾

区裁判所は、右のように、本件事案において、①月あたりの費用は、賃貸人らにとって、資金調達をも含めて、およそ三〇〇ユーロであるといつてよいだろうこと、それとともに、月あたりの賃料収入の三倍に達すること、②賃貸人らが修復をとまわずに本件建物に所在するところの空いていたまた別の五つの住居を賃貸した場合にも、賃貸人らは、本件建物の疲弊した実体のために、きわめてわずかな賃料収入だけを獲得するであろうこと、③本件建物の根本的な改造は真摯に計画され、賃貸人らの申立ては、それ自体において論理的で、詳細で、そして、当該改造の経過の記述において、筋の通り、あらゆる観点において、あとづけることができるものであったこと、④当該改造によって、賃借人の本件住居は、存在しなくなるること、⑤当該改造は、一年までのかかなり長い期間を要求し、当該改造作業の様式と範囲にもとづいて、居住されていない状態における改造だけが考

住居の賃貸借と経済的利用の妨げ（九）

慮されたこと、⑥当該改作作業の期間の間、月あたりおよそ六〇〇ユーロの費用をもって、代替宿泊所を賃借人に出資し、引き続き、使用賃貸借契約を継続することもまた、賃貸人らに要求されることはできなかったこと、⑦所有権の社会的な拘束は、個々の私的な所有権者が費用さえ満たさない賃料で必要な人に住居を委譲するように義務づけられているほど広く及ぶことは決してできないことを考慮し、原告らがおよそ一五万ユーロの投資総量をとまなう本件建物の根本的な改造を計画した場合、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知のための実体上の要件もまた満たされることを論じたのである。

3 解約告知が否定された裁判例

続いて、当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）という類型に関する裁判例において、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知を否定したところの下級審裁判所の裁判例を、その判決・決定年月日の順に考察しておきたい。

一 第一に、ボン区裁判所一九七八年五月三日判決をみておきたい。

【66】ボン区裁判所一九七八年五月三日判決⁽¹⁰⁾

〔事案の概要と経緯〕

被告は、本件賃借住居の賃借人であったが、原告は、一九七七年一月三十一日付の公証人が作成した売買契約をもつて、本件土地・建物の所有権を取得した。原告は、その後、一九七七年三月一日付、および、一九七七年一月一日付の書面をもつて、本件使用貸賃借関係を解約告知した。原告は、本件解約告知の有効性のために、B G B旧五六四b条二項三号の意味における正当な利益を引き合いに出した。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「原告は、すでに、本件使用貸賃借関係の終了について、B G B五六四b条二項三号の意味における正当な利益が原告に当然帰属すべきものであることを、論理的に説明しなかった」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、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用貸賃借関係の解約告知のための実体上の要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「原告が、本件建物の現在の構造を、それとともに、被告の本件賃借住居の現在の構造をも本質的に廃棄するところの、五〇万ドイツマルクの範囲における本件土地・建物についての改造・近代化措置を計画した限りで言えば、計画されたところの当該措置は、確かに、B G B五六四b条二項三号の意味における本件土地・建物の他の方法での経済的な利用を含んでいた。しかし、原告の当該意図は、少なくとも現在、本件使用貸賃借関係の終了について、原告の正当な利益を含むことはできなかった。というのは、原告は、これまで、なお、当該計画が、それらの公法上の許可の必要性を考慮して実現されうることさえ申し立てなかったからである。それで、原告は、対応した着工可能な計画を展開しなかったし、まして、建築許可をもたら

すために、建築についての事前の問い合わせ、あるいは、類似の措置を開始することもなかった。原告は、この点では、まず第一に被告の明渡し義務の問題が明らかにされなければならないということに考慮して、これらの措置を控えたことを引き合に出すこともできなかった。というのは、計画されたところの原告の利用についての措置が、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であることが明らかになるのかどうかという問題を検討することができないためには、裁判所は、当該計画策定の措置の詳細、ならびに、それらの措置の実現可能性を知らなければならぬからである。というのは、経済的な支出があまりに高かったにせよ、あるいは、必要な公法上の許可が与えられなかったにせよ、当該利用についての措置が実現できないものであることが明らかになるという可能性が存在する限り、建物の賃借人は、計画されたところの利用についての措置にもとづいて、明渡しの判決を下されることができないことは明らかであるからである。

さらに続けて、原告は、原告の経済的な支出が、本件建物の改造と関連して、どのように償却されることになるのかという点をも申し立てなかった。それで、相当な経済的資金の償却が本件建物の引き続いての賃貸借によって行われることになることはほとんど考えられないと思われ、むしろ、本件土地・建物がそれから売買されるか、あるいは、それらを売買するという目的をもって住居所有権に分割されることになることが自然であった。

後者の措置が、すでに法律（B G B五六四b条二項三号三文）にもとづいて、本件使用賃貸借関係の終了について、正当な利益を認めることを排除するのに対して、前者の利用についての措置に関しても、重大な疑念が存在する。というのは、裁判例および学説によって一般に認められたように、裁判所は、計画されたところの利用についての措置の審理において、当該使用賃貸借関係の終了について正当な利益であると認める当該措置の能力に関して、賃貸人の側における経済的および個人的な

諸関係を顧慮して、そのような措置の相当性をも考慮しなければならないからである。

しかし、原告が、本当に、改造の後ただちに利益をもたらすように譲渡するためにだけ本件土地・建物を取得したならば、同じく、本件使用賃貸借関係の終了について原告の正当な利益は否定されなければならないであろう。というのは、BGB五六四b条二項三号の解約告知の可能性は、建物の所有者の投機的な収益を可能にするために役立つべきではないと認識できるからである。……

すべてのことから、計画されたところの原告の改造措置は、BGB五六四b条二項三号の意味における解約告知権を原告に認めないことが出てくる。

原告が、選択的に、これまでの状態において本件建物を売買すること、あるいは、現在の本件建物の構造を維持して純粹な修繕措置を行うことを考慮した限りで言えば、これらの措置が何故被告の退去を結果として生み出すのかという理由は明らかではなかった。特に、原告は、(賃借人の受忍義務についての規定)の枠組みにおいて、被告との本件使用賃貸借関係が継続する場合にも、修繕作業を実行することができたし、そのときに、被告は、(賃借人の受忍義務についての規定)から生じるところの被告の受忍義務の枠組みにおいて、事情によっては、短期間の他の方法での泊まる場所を受け入れなければならないから生じたのである。^(註)

区裁判所は、右のように、①計画されたところの賃貸人の利用についての措置が、当該使用賃貸借関係の終了について、BGBの意味における正当な利益であることが明らかになるのかどうかという問題を検討することができるためには、裁判所は、当該計画策定の措置の詳細、ならびに、それらの措置の実現可能性を知らなければならないこと、②賃貸人は、賃貸人の

経済的な支出が、当該建物の改造と関連して、どのように償却されることになるのかという点をも申し立てなければならぬこと、③賃貸人が、本当に、改造の後ただちに利益をもたらすように譲渡するためにだけ当該土地・建物を取得したならば、BGBの解約告知の可能性は建物の所有権者の投機的な収益を可能にするために役立つべきではないのであるから、当該使用賃貸借関係の終了について賃貸人の正当な利益は否定されなければならないことを論じたのである。

二 第二に、ミュンヘン第一地方裁判所一九八〇年六月二五日判決をみておきたい。

【67】ミュンヘン第一地方裁判所一九八〇年六月二五日判決^(註)

〔事案の概要と経緯〕

原告は、一九七〇年に、本件土地・建物の所有権を取得した。本件建物は、前世紀の古くなった建物であったが、原告は、当初、ふたつの選択肢のひとつとして、同じ場所に新たな建物を再築するという意図をもって、取壊しのために本件建物を取得した。被告らは、一九七一年六月一四日付の書面による本件使用賃貸借契約をもって、原告から、本件土地・建物の一階に所在する五つと半分の部屋から構成されていた本件住居を賃借した。賃料は、当時、付帯費用と暖房費を加えて、月あたり七三五ドイツマルクであった。原告は、一九七八年二月一八日付の本件解約告知の書面をもって、本件土地・建物の相当な経済的利用が妨げられていたという理由づけをもって、本件使用賃貸借関係を解約告知した。被告らは、本件解約告知に異議を申し立てた。新たな建物のための建築許可は、もうひとつの選択肢であった改造のための許可と同じく、存在しなかった。原告は、改造

は少なくとも七五万ドイツマルクの費用を要するという見解であった。しかし、厳密な見積もりは、現在、作成することはできなかった。というのは、建築費用も、地方の建築委員会の命令も、現在、予測できなかったからである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、本件明渡しの訴えを棄却したが、その判決理由において、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸関係の解約告知のための実体上の要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「書類の状況にしたがって、原告は、現在の本件土地・建物の賃貸借をもって、月あたり、注目すべき損失を引き受けなければならぬことから出発されなければならなかった。原告は、現在の事実の状況において、一九七五年ないし一九七七年に、利息についての損失を見積もることなしに、自己資本に関して、年あたり、五千ドイツマルクの損失を、一九七八年には、およそ一万二千ドイツマルクの損失をやりくりした。

必要な証拠の申出をとまなう筋の通った申立ては、賃借人らの退去をとまわらない本件建物の修復が、より高くなり、専門的に見て妥当に実行できないことについても存在した。

しかし、原告は、被告らの退去、および、計画されたところの原告のふたつの選択肢のひとつにしたがった改造あるいは修復作業の実行後に、より有利な経済的利用を達成するであろうことを証明しなかった。しかし、このことは、B G B 五六四 b 条二項三号にしたがって理由づけられた解約告知のための要件である。・・・賃借人が賃貸空間に賃借人が存在することによって相当な経済的利用について妨げられていることを引き合いに出す場合、賃借人は、B G B 五六四 b 条二項三号の認められた法律の状況を考慮して、生じたところの自己の土地・建物の変化の後、自己の土地・建物の判然たるよりよい経済的利用

が達成されるであろうことを証明しなければならぬのである。このことは、本件事案において、行われなかった。原告は、自分で、特に、地方の建築委員会の側から、建築計画のために、どのような命令が予期されなければならないのかという点がおお周知ではなかったという理由において、建築費用はなお見積もることができなかったことを指示した。建築費用の恒常的な変化がさらにつけ加わった。そのときに、もっとも、建築費用の変化は、現在の諸関係にしたがって、引き下げよりは、むしろ建築費用の恒常的な値上がりに行き着くだけでいいだろう。しかし、この点では、具体的な事実の資料は存在しなかった。通常の場合、このために、見込まれる建築費用と賃料収益を考慮したところの、賃貸人による経済性の見積もりが必要である。……この点では、賃貸人によって、十分に筋の通った数字資料が申し立てられ、証明されていたならば、常に蓋然性の見込みだけにかかわる問題でありうる。その当該見積もりは、賃借人らによる対応した否認において、必要とあれば、鑑定書を求めることによって説明されるのである。その場合に、当部の見解にしたがって、かなりの範囲におけるこれまでの損失の減少もまた、B G B 五六四b条二項三号にしたがった注目すべき理由である。たとえ、計画されたところの改造にしたがって、さらに引き続き、賃貸人に損失が生じるとしても、そうである。しかし、これまでよりも、本質的によりわずかな金額における損失である。そうでなかったら、真正の収益がいずれにしても獲得されることができないという理由づけをもって、さらにまた長い間、裁判所によって、現にある高い損失が賃貸人に課せられたであろう。しかし、後者の事案形成にとつても、本件事案においては、十分な根拠が申し立てられていなかった。というのは、選択肢・一が用いられるか、あるいは、選択肢・二が用いられるかという点は重要でないが、原告自身が、計画された建築計画にしたがった自己の土地・建物の算定に関して、なお不明確であったからである」⁽⁸⁾

地方裁判所は、右のように、①賃貸人が賃貸空間に賃借人が存在することによって相当な経済的利用について妨げられていることを引き合いに出す場合、賃貸人は、計画されたところの改造作業の実行後に、自己の土地・建物の判然たるよりよい経済的利用が達成されるであろうことを証明しなければならぬこと、②見込まれる建築費用と賃料収益を考慮したところの、賃貸人による経済性の見積もりが必要であること、③たとえ、計画されたところの改造にしたがって、さらに引き続き、賃貸人に損失が生じるとしても、かなりの範囲におけるこれまでの損失の減少が生じる場合には、そのことは、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関する注目すべき理由にあたることを論じたのである。

三 第三に、ベルリン地方裁判所一九八九年一月一九日判決^(註)をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、賃貸人であった原告が、賃借人であった被告の本件住居と隣接する別の住居を統合させるために、相当な経済的利用の妨げを理由として本件使用賃貸借関係を解約告知したという事案であった。

地方裁判所は、当該建築措置もまた、本件土地・建物の相当な経済的な利用であることを認めたが、しかし、賃貸人は、賃借人の著しい不利益という要件を証明しなかった、と判断した。すなわち、次のような論述であった。

「…本件解約告知は、B G B 五六四 b 条二項三号における規整を挙げ、明確に、次のことに依拠した。すなわち、被告によって居住された本件空間と、かつての賃借人・S の隣接する空間を、再び、本来の建築上の構想に対応して統合させ、そのような空間として賃貸することが意図されていたことである。その理由から、原告は、被告との本件使用賃貸借関係の継続によって、本件土地・建物の相当な経済的利用について妨げられ、それによって、著しい不利益を被る。」

・
・
・
・
・
・

原告によって計画されたところの、被告の本件住居をかつてのSの住居という隣接する空間と統合することは、BGB五六四b条二項三号にしたがった本件土地建物の経済的な利用であると考えられなければならないこと、および、当該経済的な利用は、Sの住居の不十分な設備のために相当でもあつたことから出発されることができるといえる。

しかし、それ以外に、賃貸人が、当該使用賃貸借関係（本件においては、被告との本件使用賃貸借関係）の継続のために、当該経済的な利用が妨げられることによって、著しい不利益を被ることが必要である。しかし、原告は、それにしたがつて著しい不利益を証明しなかつたのである⁽⁸⁸⁾。

四 第四に、フライブルク地方裁判所一九八九年五月二一日判決をみておきたい。

【68】フライブルク地方裁判所一九八九年五月二一日判決⁽⁸⁹⁾

〔事案の概要と経緯〕

被告・一は、一九八七年二月二日に、原告らの前主（民法上の組合）との間で、本件住居に関して、本件使用賃貸借契約を締結した。被告・一は、被告・二および三に本件住居を転賃借した。被告・二および三は、正当な転借人であつた。

原告らの前主は、一九八八年二月二九日付の書面をもって、被告・一に対して、本件使用賃貸借関係を解約告知した。その後、原告らは、一九八八年五月六日以来、本件住居の所有権者であつたが、原告らは、一九八八年九月一日付の書面をもって、

一九八八年一月三〇日付で、本件使用貸借関係を解約告知した。

区裁判所は、本件明渡しへの訴えを棄却した。一九八八年二月二九日付の解約告知は無効であったという理由であった。すなわち、当該解約告知においては、その頭書きから疑問の余地なく明らかとなったように、たとえ現在の所有権者であった原告らが連署したとしても、原告らの前主の解約告知にかかわる問題であった。締結された本件使用貸借契約の種類にしたがって、当該解約告知の有効性は、BGB旧五六四b条二項三号によつてはからなければならない。しかし、当該解約告知の書面から、原告らの前主が、本件使用貸借関係の継続によつて、本件土地・建物の相当な経済的利用について妨げられていたし、これによつて、著しい不利益を被ることは判明しなかった。

これに対して、原告らは、地方裁判所に控訴したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、原告らの控訴を棄却したが、はじめに、「区裁判所の判決とともに、当部は、一九八八年二月二九日付の書面をもつて意思表示された解約告知においては、原告らの前主の解約告知にかかわる問題であり、原告らの解約告知にかかわる問題ではなかったという見解である」という立場に立ち、「一九八八年二月二九日付の解約告知は、存続していたところの被告・一との本件使用貸借関係を終了させなかった。この点では、当裁判所は、区裁判所の判決の適切な理由にしたがう」と判断した。

そのうえで、地方裁判所は、「原告らによつて一九八八年九月一日付の書面をもつて一九八八年一月三〇日付で意思表示されたところの本件使用貸借関係の解約告知、および、控訴審において補助的に当該解約告知に依拠したところの明渡し・

返還の訴えもまた、根拠のないものであった⁽⁸⁸⁾と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、本件事案において、計画されたところの改造・近代化措置は相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知のための理由として考慮されること、および、経済的な利用の相当性という要件が満たされることを認めたが、しかし、賃貸人の著しい不利益という要件が満たされることは証明されなかった、と論じた。すなわち、次のような論述であった。

「…本件使用賃貸借関係には、B G B 五六四 b 条の解約告知からの保護に関する規定が適用されなければならない。その際、B G B 五六四 b 条三項にしたがって、一九八八年九月一日付の原告らの解約告知の書面において申し立てられていたところの理由だけが考慮されることができる。しかし、一九八八年九月一日付の書面において申し立てられた解約告知理由は、B G B 五六四 b 条一項および二項の意味における本件使用賃貸借関係の終了について原告らの正当な利益を理由づけることはできなかった。

.....

（B G B 五六四 b 条二項三号）という法律上の選択肢は、住居使用賃貸借関係が土地・建物の相当な経済的利用のための真正の妨げを形成し、賃貸人が当該使用賃貸借関係の継続によって著しい不利益を被るという事案のために解約告知権を認めることによつて、賃貸人の建物所有の経済性を維持することを賃貸人に可能にすることに用いられる。

B G B 五六四 b 条二項三号に依拠した当該解約告知は、本件において、すでに（賃借人の受忍義務についての規定）の事案が認められていたことからして、不成功に終わったのではなかった。賃借人が、維持と改善のための措置として（賃借人の受

忍義務についての規定)にしたがって受忍しなければならなかったところの意図された近代化の事案が存在したならば、当該解約告知は、B G B 五六四b条二項三号に依拠することはできなかつたであろう。その場合には、当該近代化措置は、使用貸借関係が存続するときにも、実行されることができたであろう。確かに、文化財保護という理由から、本件建物の建築物の实体は、原告らによつて計画された近代化において、十分に維持されなければならなかつた。しかし、古くなつた諸々の住居の状態における本件建物の改造が意図されていた。．．．(賃借人の受忍義務についての規定)にしたがって受忍されなければならぬ措置は存在しなかつたし、そのために、計画された近代化は、原則として、B G B 五六四b条二項三号にしたがつた解約告知理由として考慮されるのである。

当該解約告知は、また、申し立てられた解約告知理由が、本件住居の相当な経済的利用を意味しなかつたことからして、不成功に終わったのではなかつた。相当な経済的利用は、原則として、計画された利用のやり方が賃貸人にとつて経済的に意味のある場合に存在する。このことは、意図された利用が、たとえば．．．近代化措置のように、公的な利益に役立つ場合にも、肯定されなければならない。．．．原告らによつて計画された近代化は、相当な経済的利用を意味した。

しかし、B G B 五六四b条二項三号の解約告知理由は、原告らが、本件使用貸借関係が継続し、計画された近代化が実行されないことから、著しい不利益が原告らに生じたことを説明しなかつたし、証明しなかつたことからして、不成功に終わった。そのような不利益は、通常、たとえば．．．当該使用貸借関係の存続におけるよりわずかな売買収益の獲得、あるいは、計画された業務の成果の妨げのような経済的な損失において存在する。賃貸人は、通常の場合、当該使用貸借関係の継続における状況と当該使用貸借関係の終了における状況との間の比較の計算書を作成しなければならない。明渡し訴訟にお

いて、賃貸人は、通常、自己の説明の負担の正当な評価のために、確認できる採算性の計算書を提出しなければならない。しかし、この点について、本件においては、完全に欠けていた。場合によっては著しい不利益の概念を満たすことができたところの、申し立てられた唯一の経済的な観点は、意図された近代化が実行されない場合に、ラントの建築促進資金の喪失が差し迫っていたことである。その際、場合によってはあり得る促進資金の規模も、消費貸借および（あるいは）補助金としての促進資金の供与も、場合によってはあり得る全投資費用に対する関係も、たとえば、近代化措置の採算性に対する促進資金の影響も証明されていなかった。しかし、このことは、原告らの説明の負担を満たさなかったのである」⁽⁶⁹⁾

地方裁判所は、右のように、①近代化措置は、公的な利益に役立つ場合にも、相当な経済的利用を意味すること、②賃貸人は、当該使用賃貸借関係の継続における状況と当該使用賃貸借関係の終了における状況との間の比較の計算書を作成しなければならないし、確認できる採算性の計算書を提出しなければならないこと、③意図された近代化が実行されない場合に建築促進資金の喪失が差し迫っていたならば、場合によっては、著しい不利益という概念を満たすことができたことを論じたのである。

五 第五に、ハンブルク地方裁判所一九八九年六月三〇日判決をみておきたい。

【69】ハンブルク地方裁判所一九八九年六月三〇日判決⁽⁶⁹⁾

「事案の概要と経緯」

原告は、被告に対して、六つの部屋から構成されていた本件住居に関する使用賃貸借関係を解約告知した。というのは、原

告は、本件住居を、二つの部屋から構成されていたところの三つの住居に改造するつもりであったからである。区裁判所は、本件明渡しの訴えを棄却した。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、「区裁判所は、正当に、B G B五六四b条二項三号にしたがった原告の本件解約告知を理由づけのないものであると判断した」と述べ、本件明渡しの訴えを棄却した。

その判決理由において、地方裁判所は、六つの部屋から構成されていた本件住居から、その都度台所と浴室を備えた三つの完結した住居が作り出されることになるという賃貸人によって意図された改造は、確かに、B G Bの意味における経済的な利用のひとつの形態であることを認めたと、しかし、賃貸人の著しい不利益という要件が満たされることは証明されなかったと論じた。すなわち、次のような論述であった。

「被告によつて賃借されていた六つの部屋から構成されていた本件住居から、その都度台所と浴室を備えた三つの完結した住居が作り出されることになるという原告によつて意図された改造は、確かに、B G B五六四b条二項三号の意味における経済的な利用のひとつの形態を意味する。しかし、そのような形態は、当該利用が相当であることが明らかに、原告が当該利用について妨げられた場合には著しい不利益を被る場合にのみ、(原告に) 解約告知する権限を付与する。原告の申立ては、当部の見解にしたがつて、このような確定を行うことができるために十分ではなかった。原告は、この点では、次のように説明した。すなわち、本件建物は当該改造によつてだけ長期間賃貸借することが可能であること、原告はきわめて利息の有利な条件での公的な助成資金をより狭い住居のためにだけ受け取ること、被告によつて目下のところ支払われたところの八〇〇ド

イツマルクという正味の暖房費抜き賃料は極端に低かったこと、原告は、自己の計画を実現する場合に、確かに、十年間を越えて、賃料額の形成において社会的な賃料に拘束され、その結果、原告は、目下のところ置かれていた状況よりもよりよいことはないが、しかし、長期的に、当該改造によって実現されたところの本件土地・建物の所有権の『鍛錬』によって、よりよい賃貸可能性に到達することであった。

原告の申立ては、被告との本件使用賃貸借関係の継続が原告にとって著しい不利益を結果としてもなうことをあとづけることができるように認識させなかった。著しい不利益は、現在の大きな空間の本件住居の維持が採算の取れないことが証明されている場合のみ肯定されることができた。というのは、よりよい利回りを達成できないという状況は、現在の利用が相当地な収益をもたらす場合に、B G B 五六四 b 条二項三号の規定の意味における著しい不利益であると考えられることはできないからである。原告の具体的な利回りの見積もりは、本件訴訟に取り入れられていなかった。六つの部屋から構成されていた住居は長期的に賃貸借することができなかったという原告の懸念は、現在の使用賃貸借の状況によって裏づけられないところのひとつの仮定であった。本件住居の平面図は、分離された浴室とトイレと付属空間を備えた、適切に切り離された五つの部屋から構成されていた住居にかかわる問題であることを示していた。当部の経験にしたがって、本件住居のために、著しい需要が存在する。これについて、近いうちに、需要の状況が決定的に変化するであろうことは、原告によって裏づけられていなかったのである。⁽⁸⁾

地方裁判所は、右のように、著しい不利益は現在の当該住居の維持が採算の取れないことが証明されている場合のみ肯定されることができるのであり、賃貸人の説明は、当該使用賃貸借関係の継続が賃貸人にとって著しい不利益を結果としても

なうことを認識させなかったことを論じたのである。

六 第六に、ケルン区裁判所一九八九年一〇月三日判決をみておきたい。

【70】ケルン区裁判所一九八九年一〇月三日判決⁽⁶⁵⁾

〔事案の概要と経緯〕

被告らは、一九六九年以来、本件建物に所在する本件住居の賃借人であった。原告は、競売手続きによって、本件土地・建物の所有権者かつ賃貸人となった。その後、原告は、一九八八年一月二日付の書面をもって、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。本件使用賃貸借関係が継続する場合に、原告は、相当な経済的利用について妨げられるという理由づけであった。原告は、本件建物は包括的に改造されなければならなかったし、そのために、本件建物の明渡しが必要であった、と主張した。

これに対して、被告らは、原告によって主張されたところの修復の必要性の範囲、および、明渡しの必要を否認した。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「原告は、・・・本件住居の明渡しと返還に対する請求権を有しなかった⁽⁶⁵⁾」、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、賃貸人の著しい不利益という要件が満たされることが証明されなかったことについて、

次のように論じたのである。

「すでに、一九八八年二月二日付の書面において、本件解約告知のための根拠としてもつばら問題となるところのBGB五六四b条一項、二項三号の要件のすべての徴標が詳細に説明されていなかったという理由において、本件訴えにもとづく請求が認容されることができなかったのかどうかという点は、不確定であることができた。さらに続けて、原告が、（賃借人の受忍義務についての規定）にしたがって貫徹することができるところの措置をもって、自己の目的を達成することができるのかどうかという点、および、単に一時的にすぎない明渡しが目적을達成するために十分であるのかどうかという点が明らかにされる必要もなかった。

BGB五六四b条二項三号にしたがって、賃貸人は、当該使用賃貸借関係の継続によって、当該土地・建物の相当な経済的利用について妨げられ、それによって、著しい不利益を被る場合に、当該使用賃貸借関係を解約告知することができる。その場合に、そのような利用は、『よりよく採算の合うところの引き続いての賃貸借という目的のために包括的に改造すること』において、存在しうる。・・・（しかし）著しい不利益が生じることが、さらにつけ加わらなければならない。いずれにせよ、原告は、著しい不利益が生じることを立証的に申し立てなかった。原告は、現在の（経済的）利用が相当な利回りをもたらさないことを、しかも、経済性の算定によって説明しなければならなかった。本件においては、この点が欠けていた。そのことから、本件使用賃貸借関係の終了について、正当な利益が受け入れられることはできなかった。これにしたがって、当事者によって論究されたところのこれ以外の観点は、問題ではなかったのである」⁽⁶⁶⁾

区裁判所は、右のように、①当該土地・建物の相当な経済的利用は、よりよく採算の合うところの引き続いての賃貸借とい

う目的のために包括的に改造することにおいて存在しうること、②賃貸人は、現在の経済的利用が相当な利回りをもたらさないことを経済性の算定によって説明しなければならなかったことを論じたのである。

* IIの六の4以下の目次の詳細は、連載を進めるなかで明らかにする。

- (418) BayOblG NJW 1984,372.
- (419) BayOblG NJW(Fn.418),S.372.
- (420) BayOblG NJW(Fn.418),S.372f.
- (421) AG München WuM 1986,334.
- (422) AG München WuM(Fn.421),S.334f.
- (423) LG Berlin GE 1989,943.
- (424) 裁判例【61】。
- (425) 賃借人の受忍義務については、現行法においては、BGB五五五a条以下の規定が関係する。
- (426) LG Berlin GE(Fn.423),S.943.
- (427) LG Köln WuM 1989,255.
- (428) LG Köln WuM(Fn.427),S.255.
- (429) LG Frankenthal(Pfalz) WuM 1991,171.
- (430) LG Frankenthal(Pfalz) WuM(Fn.429),S.172.
- (431) LG Frankenthal(Pfalz) WuM(Fn.429),S.172.
- (432) LG Koblenz WuM 1990,211.

住居の賃貸借と経済的利用の妨げ(九)

- (432) LG Koblenz WuM(Fn.432),S.211.
- (434) AG Essen ZMR 1997,423.
- (435) AG Essen ZMR(Fn.434),S.423.
- (436) AG Essen ZMR(Fn.434),S.423f.
- (437) AG Gelsenkirchen DWW 1974,286.
- (438) AG Gelsenkirchen DWW(Fn.437),S.286.
- (439) LG Stuttgart WuM 1991,178.
- (440) LG Stuttgart WuM(Fn.439),S.178.
- (441) LG Düsseldorf DWW 1991,338.
- (442) LG Düsseldorf DWW(Fn.441),S.338.
- (443) LG Düsseldorf DWW(Fn.441),S.338.
- (444) LG Düsseldorf DWW(Fn.441),S.338f.
- (445) AG Neustadt a.d. Aisch ZMR 2008,215.
- (446) AG Neustadt a.d. Aisch ZMR(Fn.445),S.215.
- (447) AG Neustadt a.d. Aisch ZMR(Fn.445),S.215.
- (448) AG Neustadt a.d. Aisch ZMR(Fn.445),S.215ff.
- (449) AG Bonn WuM 1979,150.
- (450) AG Bonn WuM(Fn.449),S.150.
- (451) AG Bonn WuM(Fn.449),S.150.
- (452) LG München I WuM 1981,234.
- (453) LG München I WuM(Fn.452),S.235.
- (454) LG Berlin GE 1989,311.
- (455) LG Berlin GE(Fn.454),S.311.

- (456) LG Freiburg WuM 1991,172.
- (457) LG Freiburg WuM(Fh.456),S.173.
- (458) LG Freiburg WuM(Fh.456),S.172f.
- (459) LG Freiburg WuM(Fh.456),S.173.
- (460) LG Freiburg WuM(Fh.456),S.174.
- (461) LG Hanburg NJW 1989,2699.
- (462) LG Hanburg NJW(Fh.461),S.2699.
- (463) LG Hanburg NJW(Fh.461),S.2699.
- (464) AG Köln WuM 1991,170.
- (465) AG Köln WuM(Fh.464),S.170.
- (466) AG Köln WuM(Fh.464),S.170.