

# 住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（二）

—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、本巻本号）

### 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

### III 総括

## I 序説

### 1 本論文の位置づけ

一 借地借家法二八条は、建物の賃貸人による更新拒絶の通知または建物の賃貸借の解約申入れは、「建物の賃貸人及び賃借人……が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡し条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。」と規定する。借地借家法二八条において法文化されたと理解されるところの判断枠組みは、総合判断方式・利益比較原則と呼ばれる。当該判断枠組みにおいては、賃貸人の更新拒絶の通知または解約申入れに必要とされるところの正当事由の認否の判断にあたって、賃貸人および賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、諸般の事情が比較衡量され、総合的に判断されることになる。

日本法における借家権の存続保護に関する判断枠組みは、第二次世界大戦中の大審院判決にはじまり、一九五〇年代に判例法理として確立された<sup>1)</sup>。判例法理の確立の後、当該判断枠組みについては、財産上の給付の申出の取扱いの点を除くと、大きな変化ないし展開はみられない状況にある。しかし、他方において、当該判断枠組みが十分に有効な判断枠組みとして機能しているのかといえ、必ずしもそうとはいえない面がある。日本法の判例においては、賃貸人と賃借人の双方の側の事情につ

いて詳細な事実の認定が行われるが、しかし、その反面、詳細な事実の認定と結論としての判断とを結びつける理由をあまり十分に判示しなかった（あるいは、十分に判示できなかった）判例が存在する。それにもかかわらず、日本法における学説の理論状況は、既存の判断枠組みの再検討、さらには、再構成をどのような形で試みることができるのかという点について不明な状態にある、といえよう。

二 これに対して、ドイツ法においては、わが国の居住を目的とする借家権に対応する居住使用賃借権の存続保護に関して、ドイツ民法典（以下、BGB）の二つの規定を柱とする「二重の存続保護」という法的仕組みが存在する。

ごく簡潔に述べるならば、<sup>2</sup>「二重の存続保護」という法的仕組みにおいては、期間の定めのない居住使用賃借関係が賃貸人の通常の解約告知によつて終了するためには、第一に、BGB五七三条における賃貸人の「正当な利益」が肯定され、第二に、BGB五七四条における賃借人にとつての「苛酷さ」が否定されなければならない。したがつて、ドイツ法においては、居住使用賃借関係の終了にあつて、二段階の法的判断が必要とされる。

「二重の存続保護」という法的仕組みにおいて中核的な役割を担っているのは、BGB五七三条であり、BGB五七四条は、今日、補充的な機能のみを有している、と理解されている。したがつて、居住使用賃借関係の終了にあつて、より重要となる法的判断は、第一段階における賃貸人の「正当な利益」の認否をめぐる法的判断である。そして、第一段階における賃貸人の「正当な利益」の認否をめぐる法的判断においては、もつぱら、賃貸人の利益のみが基準とされる。第一段階においては、自己の生活の中心点を維持するという賃借人の一般的な利益だけは考慮されるものの、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。賃借人の個別的・具体的な利益は、第二段階における賃借人にとつての「苛酷さ」の認否をめぐる法的

判断においてはじめて考慮されることになる。

三 ドイツの住居使用賃借権の存続保護に関する現行法の条文の仕組みの概観は、以上のとおりである。しかし、現行法の条文の仕組みを押さえるだけでは、ドイツの住居使用賃借権の存続保護がどのような判断枠組みのもとで機能しているのかという点は明らかにならない。さらに、「二重の存続保護」という法的仕組みには、かなり長い立法の展開過程が反映しているが、その立法の展開過程を考察しても、その点を解明することはできない。必要とされる作業は、ドイツの住居使用賃借権の存続保護という法領域に関して、包括的な比較裁判例研究を行うことである。ドイツの裁判例の包括的な研究によつてはじめて、ドイツの住居使用賃借権の存続保護がどのような判断枠組みのもとで機能しているのかという点を実証的に明らかにすることができるのである。

従来、わが国においては、借家権の存続保護という法領域に限らず、借家権をめぐる法領域全般に関しても、包括的な比較裁判例研究は行われてこなかった。

これに対して、筆者は、近時、ドイツの住居使用賃借権の存続保護という法領域に関して、ドイツの裁判例を包括的に考察する作業を行っている。すなわち、第一に、賃貸人の「自己必要」（BGB五七三条二項二号）を理由とする住居使用賃借権関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組みを考察する作業<sup>(4)</sup>、第二に、相当な経済的利用の妨げ（BGB五七三条二項二号）を理由とする住居使用賃借権関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組みを考察する作業<sup>(5)</sup>である。

しかし、ドイツの住居使用賃借権の存続保護という法領域に関して、ドイツ法における判断枠組みの全体像を明らかにするために、さらに、「二重の存続保護」の第二段階であるところのBGB五七四条における賃借人にとっての「苛酷さ」をめ

ぐる裁判例を包括的に考察することが必要である。B G B 五七四条における賃借人にとっての「苛酷さ」の認否をめぐる裁判例を包括的に考察することによって、筆者がこれまで継続してきたドイツの裁判例の包括的な比較裁判例研究とあわせて、ドイツの住居使用賃借権の存続保護という法領域に関して、判断枠組みの全体像を明らかにすることができるのである。このように、本論文は、賃借人にとっての「苛酷さ」をめぐる住居使用賃借関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組みを明らかにしようとするものである。

すでに述べたように、賃貸人の利益と対立するところの賃借人の個別的・具体的な利益は、住居使用賃借関係の終了をめぐる法的判断がB G B 五七四条における賃借人にとっての「苛酷さ」をめぐる法的判断の段階に及ぶときには、はじめて法的な効果を展開する。B G B 五七四条においてはじめて、個々の事案における賃貸人と賃借人の諸々の利益の包括的な比較衡量が行われるのである。したがって、本論文は、個々の事案における賃貸人と賃借人の諸々の利益の包括的な比較衡量の実体を明らかにするものでもある。

本論文における考察が完結し、筆者の既存の比較裁判例研究における考察とあわせて、ドイツの住居使用賃借権の存続保護に関する判断枠組みの全体像が明らかになるときは、わが国における借家権の存続保護に関する判断枠組みを実質的に比較検討することもまた、可能になる。そして、そのような学問的な作業を通して、わが国における借家権の存続保護に関する判断枠組みの再構成についても、学問的な示唆が得られ、日本法における判断枠組みの再構成を模索することが可能になるのである。

## 2 関連する B G B の規定等の確認

一 以上のように、本論文は、賃借人にとつての「苛酷さ」をめぐる住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例、すなわち、B G B 五七四条の解釈・適用に関する裁判例を具体的な考察の対象とするが、裁判例の具体的な考察に入る前に、関連する B G B の規定等を確認しておくことが必要であろう。そこで、ここでは、主たる注釈書および体系書を参照しつつ、さらには、筆者の既存の研究にも依拠して、必要な限りにおいてのみ、関連する B G B の規定等を確認しておきたい。

二 B G B 五七三条一項一文は、「賃貸人は、その賃貸借関係の終了について、正当な利益を有するときのみ、解約告知することができる。」と規定する。賃貸人の「正当な利益」という概念は、不確定・不特定の概念であるため、B G B 五七三条二項は、住居使用賃貸借関係の終了についての賃貸人の「正当な利益」にあたる場合を具体的に・明確に規定上の例示をもつて列挙している。このうち、筆者の既存の比較裁判例研究にかかわる B G B の例示規定は、「賃貸人が、自己、その家族構成員、または、その世帯構成員のために、それらの空間を住居として必要とする場合」（B G B 五七三条二項二号、および、「賃貸人が、その賃貸借関係の継続によって、その土地・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」（B G B 五七三条二項三号）である。

住居使用賃貸借関係の終了についての賃貸人の「正当な利益」が欠けていた場合には、賃貸人の解約告知は無効であり、当該使用賃貸借関係は継続される。そして、そのような場合には、もはや B G B 五七四条の適用は問題とならない。B G B 五七四条にもとづく賃借人の異議申立権は、賃貸人の解約告知が有効であることを前提とするのである。<sup>7)</sup>

三 しかし、たとえば貸貸人の解約告知が有効であるとしても、BGB五七四条一項一文によると、「貸借人は、その貸借関係の終了が、貸借人、その家族、または、その世帯の他の構成員のために、貸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の苛酷さを意味するときには、貸貸人の解約告知に異議を述べ、貸借人によるその貸借関係の継続を請求することができる。」。

BGB五七四条は、二〇〇一年法改正前のBGB旧五五六a条（いわゆる「社会的条項」）に対応する規定であるが、BGBにおける社会的な使用貸借法の核心に属する規定である、と理解されている。住居の貸借人は、当該使用貸借関係の終了が「貸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の苛酷さを意味するときには」、貸貸人の解約告知に異議を述べ、当該使用貸借関係が継続されることを請求する権利を有する。住居に関する使用貸借関係においては、その他の債務関係とは異なって、特別な種類の苛酷さが現れうる。BGB五七四条の目的は、当該使用貸借関係の終了のために場合によっては起こりうるところの、貸借人、その家族、または、その世帯の他の構成員の社会的な窮境を可能な限り回避することである、と理解されている。

当該使用貸借関係の終了において貸借人の側に存在するところの苛酷さは、BGB五七四条一項一文にしたがって、貸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ものでなければならぬ。BGB五七四条は、貸借人にとっての苛酷さが正当化されることができない場合にのみ、貸貸人の解約告知権を制限するのである。したがって、具体的な個々の事案において貸借人の側に存在するところの苛酷さの理由が、当該使用貸借関係の終了についての貸貸人の正当な利益に対して比較衡量されなければならないことになる。契約当事者の個人的な諸関係を考慮に入れて行われなければならないところの、

個々の事案に関連づけられた利益の比較衡量が必要である。B G Bの体系によると、B G B五七三条がもつばら契約の終了についての賃貸人の利益を考慮に入れておけるのに対して、B G B五七四条の枠組みにおいてはじめて、当該使用賃貸借関係の継続についての賃借人の個別的・具体的な利益が、正当に評価され、賃貸人の側と賃借人の側における具体的な利益の比較衡量に取り入れられるのである。B G Bは、賃借人の個別的な苛酷さの理由について、五七四条二項において、「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。」ことだけを明確に規定している。

賃貸人の正当な利益と賃借人にとっての苛酷さとの比較衡量においては、言い換えるならば、賃借人の存続についての利益が、賃貸人の取戻しについての利益と関連づけられなければならないことになる。当該使用賃貸借関係の終了が賃借人にとってどのような影響を有するの点、および、当該使用賃貸借関係の継続が賃貸人にどのような影響をもたらすのかという点が問われなければならない。そして、賃貸人と賃借人の利益の比較衡量においては、基本法の価値決定 (Die Wertentscheidungen des Grundgesetzes) が考慮に入れられなければならないことになるのである。

B G B五七四b条は、賃借人の異議についての形式および期間について規定する。特に、賃借人の異議は、B G B五七四b条一項一文にしたがつて、書面によつて表明されなければならない。賃借人は、B G B五七四a条一項一文にしたがつて、「その賃貸借関係が、すべての事情を考慮に入れて相当である限り、継続されることを請求することができる。」。その場合に、B G B五七四a条一項二文にしたがつて、「その賃貸借関係をこれまでの契約条件で継続することが賃貸人に要求されることのできないときには、賃借人は、その賃貸借関係が条件の相当な変更のもとで継続されることのみを請求することができる。」。さらに、当事者が当該使用賃貸借関係の継続または条件の変更について一致しないときには、B G B五七四a条一項一文にし

たがって、「その賃貸借関係の継続、その期間、ならびに・・・条件は、判決によって定められる。」ことになる。B G B 五七四 a 条二項二文にしたがって、一定の場合には、「その賃貸借関係は期間の定めなく継続されることが定められうる。」。

賃貸人の解約告知に対する賃借人の異議申立ては、住居に関する使用賃貸借関係が問題であることを前提とする。B G B 五七四 a 条は、住居に関する使用賃貸借関係においてのみ妥当し、これに対して、事業用空間の使用賃貸借関係には妥当しない。

なお、B G B 五七四 a 条は、同条四項にもとづいて、片面的強行規定である。

四 本論文における裁判例の具体的な考察に関連するところのB G B 以外の規定としては、民事訴訟法の規定が問題となることがある。特に、民事訴訟法七二一条にしたがって、住居の明渡しを義務づけられた賃借人に執行裁判所によって相当な明渡し期間が認められる場合がある（明渡し判決の強制執行の枠組みにおける「明渡しからの保護」）。さらに、賃借人の最後の手段として、民事訴訟法七六五 a 条にしたがって、厳格な要件のもとで、「執行からの保護」が問題となることもある。

### 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

一 本論文は、ドイツの住居使用賃借権の存続保護という法領域に関する筆者の包括的な比較裁判例研究のひとつに位置づけられる。したがって、比較という観点から、ドイツの裁判例の具体的な考察に入る前に、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（総合判断方式・利益比較原則）を確認しておくことも必要であろう。そこで、ここでは、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を確立したと考えられるところの、一九五〇年代における日本の二つの

判例を確認しておきたい。<sup>6)</sup>

二 第一に、最二判昭和二五年二月一四日民集四卷二号二九頁をみておきたい。

〔事案の概要と経緯〕

Aは、本件建物一および本件建物二を所有していたが、本件建物一をY<sub>1</sub>に、本件建物二をY<sub>2</sub>に、いずれも期間の定めなく賃貸した。Aは、昭和二二年に財産税納入の資金に充てるため本件建物二棟を売却することを決意し、まずY<sub>1</sub>にその買受を交渉したがY<sub>1</sub>が応じなかったため、本件建物二棟を一括してXに売り渡すこととした。Aは、昭和二一年八月に、Y<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>に対し、各々、賃貸借の解約申入れをなしたうえで、昭和二二年一〇月に、本件建物二棟をXに譲渡した。Xは、英国籍を有するインド人であるが、自己の住居、ならびに、インド同胞の集会宿泊の用に供するという目的をもって、本件建物二棟を買受けた。Xは、本件建物二棟を買受けた後、改めて、Y<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>に対し、各々、賃貸借の解約申入れをなし、さらに、昭和二二年一月に本件建物二棟の所有権移転登記を経由した後にも、何度か、Y<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>に対し、各々、賃貸借の解約申入れをした。最後の解約申入れは、昭和二二年二月七日付であった。Xは、明渡しに応じなかったY<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>に対し、各々、本件建物二棟の明渡しを求めて提訴した。第一審はXの請求を棄却したため、Xが控訴した。

原審は、本件解約申入れ（昭和二二年二月七日付）の当否を判断するにあたって、はじめに、旧借家法一条ノ二<sup>(10)</sup>の解釈について、一般的に次のように論じた。

「もともと借家法は借家人保護のため制定せられた法律であつて、解約申入については、猶予期間（告知期間）を民法所定の三月に対し六月に延長したに止まつたが、その後漸く住宅難が深刻になるに伴ない、賃借人が賃貸人の恣意によつてたやす

くその居宅を失われしめられるのを防ぐため、法律を改正して、解約申入に条件をつけこれを制限したのが右法条であつて、これによつても、いやしくも賃貸人に賃貸家屋を自ら使用することを必要とする事情の認められる限り、その必要の如何を問はず、正当の事由ある場合として賃貸借を終了せしめて差し支えないようにみえる。

しかしながら、これはあまり文言に捉われた解釈であつて、現在のような言語に絶した異常な住宅難の時代には、右正当性の認定をより厳格に解し、よくよくの必要がなければ解約の申入ができないとなすのが正当であつて、右正当性の存否を認定するにあつては、衡平の精神に則つて、ひとり賃貸人及び賃借人双方の利害得失を比較考量するばかりでなく、争議発生以来の双方の行動を吟味し、果して信義則に従い誠実に争議の解決に努力したかどうかをも参酌し、さらに、一般の社会情勢その他各般の事情をにらみあわせるとともに、公共の福祉ないし大衆の便益という観点からもながめて、判断すべきであつて、けだし、このことは、何人にも異論のないところであらうと思う。」

次に、原審は、X（賃貸人）およびY<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>（賃借人）双方の側の事情について、詳細な事実の認定を行った。

すなわち、一方において、X（賃貸人）の側の事情についての事実の認定は、次のようであつた。

第一に、Xが本件建物二棟をAから買い受けるに至つた事情について、次のように認定した。

「Xはインド人であつて、昭和十一年以来日本に住み、輸出入商を営んでいるものであるが、かねてから、阪神地方在住のインド人同胞が、貿易その他の用務を帯びて上京しても、適当な宿舎がないため宿泊に困難しているのを見て、これが施設を計画していたところ、たまたまAが財産税納入の資金を調達するため本件第一、第二の建物を売りに出したので、これを廊下でつないで一つとし、右宿泊並びに在京インド人の集会の場所に提供する傍ら自分も住むつもりで、二軒とも買受け、すぐ明

渡して貰えるものと思つて『ニッポンタイムズ』紙上に数回右施設開設の旨広告を出した」。

第二に、Xが開設しようとしている施設は、営利を目的とするものではなく、いわば私人が設けた公共的施設といふべきものであり、Xの計画を知つた在日インド人が当該施設の開設を待ち望んでいるという事実を認定した。

第三に、Xが所有する住宅および店舗を確認したうえで、Xの使用目的に適う建物は、本件建物二棟以外に存在しなかつたという事実について、次のように認定した。

「Xは、現在本件家屋以外、なお肩書住所並びに東京都北多摩郡三鷹町……に住宅を、及び同都中央区……に店舗を所有し、本件解約申入当時には、その外新宿区……に店舗を所有していたが、肩書住所所在の住宅は都心を遠くはなれ、三鷹町所在の住宅は後記のようにY<sub>2</sub>のため移転場所として予定せられ、又その他の建物は住居に不向きな店舗であつて、しかも新宿区……所在の建物は現在既に売却され、以上いずれもその位置構造面積等からみて前記目的に使用するには不適當であり、本件建物を置いて他にこれに代るべき格好の建物のない事実……」。

第四に、本件建物二棟の前所有者Aの態様、および、Xの態様、特に、XがY<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>のために代替住居を提供した事実について、次のように認定した。

「前所有者Aは、本件家屋売却前、賃借人の迷惑を考慮して、訴外Bを代理としてまずY<sub>1</sub>に対し、売却理由を告げてその賃借家屋の買受方を求めたが、値段の關係で同人の応ずるところとならなかつたので、止むなくXに売却するにいたつたもので、これがためあらかじめ昭和二十一年八月頃から右家屋の明渡を求め、一方Xは、容易に明渡を受け得るものと信じて本件家屋を買受けたものであるが、Y<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>等の移転先のないのに同情し、わざわざ当時X等の妻や母等が住んでいた前記三鷹町所在の住

宅を明けてY<sub>1</sub>に提供し、右母等はX方にひきとつたが、Y<sub>1</sub>は遠いといつて移らず、現在は、Y<sub>1</sub>が後記認定のように家屋を所有するにいたつたため、専らY<sub>2</sub>のため、移転場所に予定して、その儘あけてあり、若しY<sub>2</sub>が希望するならば、何時でも移り住み得る状態にしてある事実を認めることができ、Y<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>等の提出援用するすべての証拠によるもまだ右認定を左右するに足らない。」。

他方において、Y<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>（賃借人）の側の事情についての事実の認定は、次のようであつた。

まず、Y<sub>1</sub>の側の事情について、次のように事実の認定が行われた。

「Y<sub>1</sub>は、昭和九年中本件第一の建物を賃借して以来、引きつづき同所に居住し、硝子製医療器具製造業を営んでいた事実が認められる。そしてその間Y<sub>1</sub>に賃貸人の信頼を裏切るような所為その他賃貸借関係の存続を困難ならしめるような事情の存することは、Xの主張しないところであり、又これを認むべき証拠もない。しかしながら、……Y<sub>1</sub>は、現在東京都文京区……に住宅を所有して、（右事實はY<sub>1</sub>も認めるところである。）Y<sub>1</sub>の妻の姉婿にあたる訴外C及びその娘の外Y<sub>1</sub>の妻並びに娘の四名が居住し、本件第一の建物には、Y<sub>1</sub>その娘及び親族の娘二人の四名が居住している事実、右建物は昭和二二年一〇月頃Y<sub>1</sub>が金八万余円を投じて新築したもので、建坪一五坪、六畳六畳四畳半二畳の四間あり、Y<sub>1</sub>は、本件家屋に居住する権利あることを確信するが故に、格別自己のため家屋を新築し借家借間を探す等のことをなさず、右家屋もCのため住居を提供する意味において建築したものである事実、並びに従前本件家屋の一部を工場として使用していたが、昭和一九年以降は殆ど専ら住宅として使用し、その後も一時階下の一部を工場として使用した事実はあるが、単に臨時使用したに止まり移転するとしても、営業には何等支障のない事実を認めることができる。」。

次に、 $Y_2$ の側の事情について、次のように事実の認定が行われた。

「 $Y_2$ は、昭和七年中本件第一の家屋を賃借して以来、引きつづき同所に居住し、同所を事務所として弁護士業務に従事している事実、昭和二〇年四月一三日の空襲当時には、 $Y_2$ 等は率先して防火に努め、漸く本件家屋の焼失を免れた事実並びに、現に右家屋には同人の家族四名外女中一名計五名が居住している事実を認めることができる。しかしながら、本件借家争議勃発以来、 $Y_2$ は、自己の権利を衛るに急にして、他に移転先を探す等のことについては、格別努力したという証拠はない。」

さらに、原審は、当時の住宅をめぐる状況について、「東京都においては、罹災戸数もおびただしい数にのぼり、しかも復興は遅々としてすすまず、未曾有の住宅難時代を現出し、一朝一夕に住宅を得ることのできないことは、公知の事実である」ことも認定した。

そのうえで、原審は、本件解約申入れは正当の事由にもとづく有効なものであり、 $X$ の本訴請求は正当として認容すべきものである、と結論を述べた。

その理由について、原審は、次のように論じたのである。

「本件において、 $Y_1$ ・ $Y_2$ が、何等責むべき事情もないのに、永年すみなれたその住居を失い、殊に $Y_2$ にあつてはその弁護士として永年使用した事務所をも失い、業務上多大の支障を来すことは、本人等にとつて堪えがたいところであろう。されば、単に $X$ が本件家屋を自己の住居に使用するつもりで、現在肩書住所に居宅を有しながら、本件解約申入に及んだというならば、それは正当の事由のないものとしてこれに左袒すべきではないであろう。しかしながら、 $X$ の本件家屋使用の主たる目的は、多数の在日インド人のため宿泊並びに集会の場所を提供せんとするにあるのである。現在いかにこれ等インド人が宿泊に困難

をし、かかる施設の開設を翹望しているかを思うとき、又これ等インド人の多くが貿易業者であつて、日本再建に関係深き人々であり、本来日本としてもかかる施設の開設に関心をもちなければならぬことを考えるとき、かかる施設が一人の計画になることを以て、一人の酔狂事とみなすことは、あまり酷であり、かつ無智であるといふべく、場合によつてはこれによつて被る個人の損害は多衆の利益のため容認しなければならぬであらう。しかも、 $Y_1 \cdot Y_2$ が移転先を求める等争議の解決について積極的に努力せず、 $Y_1$ にいたつては、自己が明渡を求められているのに、他人のため家屋を建築したりしているのに反し、 $X$ は、ともかくも、 $Y_1 \cdot Y_2$ の移転先のないのに同情し、これを提供せんとしているのである。さらに本件争議勃発以来既に二年有余を経ている事実に思いをいたすとき、若し当初から努力していたならば適当な移転先が発見せられたかも知れないと思われるのである。或は $Y_1 \cdot Y_2$ は本件解約申入は絶対に無効で、従つて本件家屋を明渡す必要がないと確信したため、かかる努力をしなかつたのかも知れないが、有効無効は裁判所の判断すべき事項で、相手方の主張に多少でもきくべきことのあるときは、争議の円満な解決のためまず努力すべきである。努力せずして不可抗力を云々するのはとるべきところでなく、法律は、賃貸人の恣意を許さないとともに、賃借人の独断をも許すものでない。以上推論するときは、 $Y_1 \cdot Y_2$ は事情まことに同情すべき点あるも、結局多数の利益のために譲るべきであつて、即ち、前認定にかかる諸事情を総合するときは、本件解約申入は正に正当の事由ある場合と認むべきである。……本件においては、その使用目的を相当と認め、その必要限度は $Y_1 \cdot Y_2$ のそれにまさるものとして、正当の事由あるものとし、その後の事實は唯これを補強する意味において説明したのにすぎない……。

原審は、右のように、① $X$ の本件建物二棟の使用目的は、単に $X$ の居住目的だけにとどまることなく、その主たる使用目的は、一人の利益を越えた多数の在日インド人の利益のために宿泊ならびに集会の場所を提供しようとする点にあつたのであ

り、Xの本件建物二棟の使用の必要性は、 $Y_1 \cdot Y_2$ のそれを凌駕していたこと、② $Y_1 \cdot Y_2$ が代替住居の調達について何ら努力していなかったのに対して、Xは、 $Y_1 \cdot Y_2$ の移転先のないことに同情し、代替住居を提供しようとしていたこと、③当初の解約申入れから二年あまりが経過していたため、もし当初から $Y_1 \cdot Y_2$ が代替住居の調達に努力していたならば、代替住居が確保できたかもしれないこと、④借借人は、原則として、代替住居を調達するために努力しなければならないことを考慮したのである。なお、原審は、①の事情が正当事由の主たる判断要素であり、それ以外の事情は補強的な判断要素にとどまることを明確にした。

これに対して、 $Y_1 \cdot Y_2$ は上告した。

#### 〔判決理由〕

本判決は、 $Y_1 \cdot Y_2$ の上告を棄却した。

その理由において、本判決は、借家権の存続保護に関する判断枠組みにかかわる点について、次のように論じたのである。

「借家法第一条の二の規定は本来何等正当の理由がないのに、賃料値上げ其他家主の単なる私欲の為に借家人の住居の安定が侵されることを防止する為に設けられた規定である。…其故法文には『自ら使用することを必要とする場合其他』云々と書いてあって、当初は『自ら使用する』場合は絶対理由と解されて居たのである。しかし其後漸く住宅難が烈しくなるに従い『正当理由』は借家人の事情をも考慮し双者必要の程度を比較考慮して決しなければいけないと解されるに至り、住宅難の度が増すにつれ右の比較において漸次借家人の方に重さが加わり家主の請求が容易に認められなくなつて来たけれども、立法本来の趣旨は前記の様なものである。其故本件において原審が認定した様なXの明渡請求事由はXの側だけについて考えれば

正当の事由といひ得べきこと勿論である。これに対して考えるべき $Y_1 \cdot Y_2$ 側の事情は第一に住宅難であり、容易に移転し行くべき家が得られないということである。目下の住宅難は顕著な事実であるから其事は $Y$ において証明することを要しない。しかしそれだからといって絶対に住宅が得られないというわけではない。親戚、友人等の関係から案外容易に得られた例もないわけではない。其故前記の如く $X$ の側に一応正当の理由が存する以上 $Y_1 \cdot Y_2$ の方でも互譲の精神を以て家を捜がす努力ぐらいはしなければならぬ。いくら住宅難だからといってそれだけで捜しもしないでがんばっているのはいけない。十分努力して捜したけれども移転すべき家を見出し得なかつたという事情であるならば、そのことと $X$ の明渡請求事由とを比較して見て或は $Y_1 \cdot Y_2$ の拒絶が正当と見られるに至るかも知れない。しかし原審の認定した処によると $X$ はともかく $Y_1 \cdot Y_2$ の移転すべき家を提供し今日なお空けてあるに拘わらず $Y_1 \cdot Y_2$ はこれに一顧も与えず、既に二カ年の日時を経過して居るのに其間家を捜す等の努力をした形跡は少しも認めれないというのである。原審はこれ等の事実を参酌した上、それでは $X$ の請求を拒絶し得ないものと判定したのであつて此判定を違法とすることは出来ない。 $X$ は他に家を持つて居たというけれども原審の認定した処によれば其れ等の家は位置、構造等から見て $X$ が本件家屋の明渡を求むる目的には添わぬものであるというのだからこれを以て $X$ の請求に正当理由なしとすることは出来ない。」。

本判決は、右のように、 $X$ は代替住居を $Y_1 \cdot Y_2$ に提供し、当該代替住居を今日なお空けたままにしていたのに対して、 $Y_1 \cdot Y_2$ は、当該代替住居に一顧も与えず、すでに二年の日時が経過していたにもかかわらず、その間代替住居調達等の努力をした形跡は少しも認められなかつたという事実を重要視し、 $X$ の本件解約申入れに正当事由を認め、 $X$ の明渡し請求を認容したのである。しかし、本判決は、原審の判断を是認したのであるが、正当事由の主たる判断要素であるところの賃貸人および賃借人が建

物の使用を必要とする事情にかかわる比較衡量について、特に触れることはなかった。この点は、大変気になるところである。この最後の点に関して、本判決の長谷川太一郎裁判官の少数意見は傾聴に値すると考えられる。

長谷川裁判官少数意見は、その結論において、次のように論じたのである。

「しかるに原判決は……漫然たる概念にとられ本件家屋の明渡しを受けることができない為め被るべきXの損害と明渡すことによつて被るべきY<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>の損害との比較衡量について何人も納得し得る程度の判断を示さないうで本件解約申入は正当であると判示したことは正に借家法第一条の二の正当の事由の解釈を誤つたものである……」。

右の結論を導くにあつての長谷川裁判官少数意見の論述もまた、引用に値すると思われる。

「原判決は……現在居住している家屋の外数個の家屋を所有し且つ新たに家屋を建築して之れを売却などしているXが、本件家屋を買受けた目的はX自ら居住する為めではなく、貿易業に従事する在日インド人が上京の際宿泊したり集会したりする為めの便益に供する為めであるという理由を以てXの爲した本件家屋賃貸借の解約申入れは正当の事由によるものと判断したのである。しかし、原判決の所謂インド人というのはどれだけ多数なのか、又如何なる実績をあげて日本再建の爲め如何なる貢献をなし得るのか、また本邦人が宿泊集会をなすに不便を感じている程度と之等インド人のそれとはどんなに差異があるのか、又本件家屋をXの企図している集会宿泊の便益に供することができない為めXの被るべき損害はどれだけであるのか、原判決によつては知ることができない。Xが個人事業としてかかる貿易業者の便益を計ることは誠に結構なことであり、之れを助長してやりたいと言う感じは何人も持つているところであろう。しかし、これと同時に借家人としての義務を怠ることなく原判決の所謂『何等責むべき事情もない』Y<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>の住居の安定を計り、それぞれ家業に専念せしめることもまた日本再建の

為め重要なことであるといわなければならない。Xの企図するような施設は、国家又は地方自治体として達成せしめる途もあり必ずしもXの企図した施設によらなければならないとはいい得ないばかりでなく、又Xの企図した施設を達成せしめない為めに如何なる程度に原判決の所謂多衆の利益を害するのか極めて明確でない。Xが企図した目的を達成し得ないことはXにとつては残念なことであろうが、X自ら営利の為めではなく、また自らの住宅にするのでもない主張しているのであるからX自らの生活に重大な困難を来すほど切実な問題ではないようである。これに反して $Y_1 \cdot Y_2$ にとつては未曾有の家屋不足の今日、移転先の家屋を探し求めることは事実上、経済上容易なことではなく、ほとんど不可能に近い状態であり、又家屋を新築することは豊かな資力のあるものでなければ不可能であるという事情のもとにおいて、多年住みなれた本件家屋を明渡すことは、生活上切実な苦痛と損害が伴うことであろう。然るに原判決は漫然多衆の利益の為めには $Y_1 \cdot Y_2$ は個人の損失を忍んで本件家屋を明渡すべきであると断じたことは未だ充分其審理をつくさず、其実体を明らかならしめざる概念に基づいて本件賃貸借解約申入の当否を決したものであるというそりをまぬかれない。

およそ賃貸借解約申入れが正当の理由によるものであるか否かは、諸般の事情を参酌して決すべきこと勿論であるから、本件家屋は如何なる用途に向けられるのか、明渡しを求められた借家人が明渡要求は不当であると主張してひたむきに借家人の権利を主張し続け、訴訟が起きてから二年余も経過したにかかわらず、移転先を探し求める等の事をしないという事実（本件第一審においてはXの解約申入れは正当の事由によるものでないと認定してX敗訴の判決を言渡している）及び借家人が移転先を探し求める間家屋所有者において借家人に対し他の家屋を一時使用せしめる意思をもっていたという事実（本件においてはXはYが移転先の家屋を求めるための期間として六ヵ月だけX所有の他の家屋をYに一時使用せしめる

意思を有していたようである。もまた解約申入れが正当の事由によるものであるか否かを決する資料に供すべきであろう。しかし右の如き事實は、畢竟一の参考資料にすぎないものであつて、当否を決するには専ら明渡しを為すことによつて被る借家人の損害と明渡しを受け得ないために被る賃貸人の損害について、比較検討をとげ、何人も納得し得る理由に基かなければ前古未曾有ともいふべき家屋不足の此難局は救われなし、借家法数次の改正の趣旨に鑑みて同法の精神にもそわないといわなければならぬ。

三 第二に、最二判昭和二五年六月一六日民集四卷六号二二七頁をみておきたい。

〔事案の概要と経緯〕

Yは、Aから、Aが所有するところの本件居宅（二階建）およびその付属家屋（平屋建）を賃借し居住していたところ、Xは、右事実を知りながら昭和二二年六月七日に、自ら使用する目的で、Aから本件居宅およびその付属家屋を買ひ受け、同日所有権移転登記をして賃貸人の地位を承継した。Xは、同月一〇日頃、Yに対し、本件賃貸借契約解約の申入れをしたうえで、本件居宅およびその付属家屋の明渡しを求めて提訴した。

第一審は、Yは、Xに対し、本件居宅のうち階下食堂向かい側の事務室一部屋を明け渡し、かつ、その炊事場等を共同に使用させなければならぬと命じたほか、Xのそれ以外の請求を棄却した。これに対して、XとYは控訴した。

原審は、本件解約申入れについて旧借家法一条ノ二に規定されたところの正当の事由があるか否かを判断するにあつて、はじめに、「住宅不足の著しい状況のなほ解消しない今日において、他人が賃借居住中であることを知りながらその家屋を買ひ受けた者は、たとえ自らこれを使用する必要があるとしても、その賃借人に明渡しを求めても酷でないというような特別の事情が

ない限り、正当の事由があるものとはいえない。」と述べた。

次に、原審は、X（賃貸人）およびY（賃借人）双方の側の事情について、事実の認定を行った。すなわち、一方において、X（賃貸人）の側の事情についての事実の認定は、次のようであった。

「Xは終戦後単身で住む家がなく一時友人宅に同居していたが、自ら使用する目的で本件居室及びその付属家屋を買い受け、その後Yに本件居室のうち二室程の明渡方を交渉したが拒絶せられ、又付属家屋に二階を増築してこれに居住しようと工事に着手したが後に認定するような事情から中止し、B方の一室を借り受け居住しているが、同人からは立退を要求せられている。なおXの娘は上海にいて、日本に来てXと同居することを希望しているが当分日本に来る望みはない事実を認めることができる。」。

他方において、Y（賃借人）の側の事情についての事実の認定は、次のようであった。

「Yは昭和二二年から本件居室及び付属家屋を借り受け、Y夫婦は二階建洋風居室の二階三室を居間、書齋兼応接室、寝室として二階のうち二室を食堂、後記両会社の事務室として使い、なお一階の炊事場、二階の便所風呂場を使用し、又Xが本件家屋を買い受ける前からYが女中兼料理人として雇っているC及びその家族五名に一階の一室と付属の平屋建居室四畳半二室とを使用居住させておる。Yはオランダ有数の貿易商社であるD及びE両会社の日本における代表者であつて、年額百万ドル以上の輸出取引に関係している。右のようなYの社会的地位からみて右家屋の使用状態は不当に余裕があるものといえない。又Yは移転するにも他に適当な家屋がない。そればかりでなくXはYが付属家屋二階増築の提案を拒絶したのに憤慨し、昭和二二年六月二九日裏木戸を破壊してY方に立ち入り大声でYの悪口をどなり同年七月二三日勝手に付属家屋の屋根に上り瓦を

はいだためアメリカ官憲にその場から連行せられた。このようなことからX・Y間の感情の対立はその極に達しており、本来国籍従つて風俗習慣を同じくせず、教養程度を異にするXをYと同一家屋内で起居をともにし炊事場使所等を共同に使用させることはYに通常同居によつて受ける以上の甚しい苦痛を与えるものである事実を認めることができる。」。

そのうえで、原審は、本件解約申入れについて正当の事由は認められないと判断し、Xの本訴請求は全部失当であるとして、Xの請求を棄却し、第一審判決を取り消した。

その理由について、原審は、次のように論じたのである。

「以上に認定したX・Y双方側のいろいろの事情、殊にXは訴訟外で立退を要求せられているとはいえともかく一室を借り受けていること、Yは移転するにも他に適当な家屋がないこと、本件居宅及び付属家屋の使用状態は不当に余裕があるものといえないこと、Xを同居させることはYに通常以上の甚しい苦痛を与えることを比べ合せて考えるとYに本件居宅の全部はもちろんその一部を明け渡させてXと同居させることもYに酷であつて、本件解約申入について正当の事由がないものと解するのを相当とする。」。

しかし、Xは現在ともかく一室を賃貸借しているものの訴訟外でその明渡しを請求されていること、確かにXの態様には問題があつたとはいへ、Xは、Yの居住にも配慮し、同居、あるいは、付属家屋を増築したうえでこの入居を求めていたこと、Yが代替住居の調達についてどのような努力をしたのかという点が全く不明であるにもかかわらず、Yは移転するにも他に適当な家屋がないとだけ認定されていること等を考えるならば、原審の法的判断に説得力があるとはいひ切れないように思われる。

Xは上告したが、この点に関して、上告代理人の上告理由のうち、次の上告理由が注目し値すると考えられる。

「……従来借家法の解釈は借家人の一方的保護に傾いて居ましたが、現時の情勢の下においては、賃貸人なるが故に決して経済上の強者ではないのであつて、借家法の規定の解釈適用も、賃貸人賃借人孰れも経済上平等の立場に在るものとし、家屋使用の必要程度も亦平等であることを前提とせねばなりません。今日の借家法は決して借家人のみを保護する法律ではなく、借家人も家主も平等にその保護を受くべきものであります。すなわち、自己使用の正当性の有無は、『賃貸人賃借人間の利害得失を比較考察するは勿論一般の社会情勢等各般の事情を斟酌』して決定すべく『明渡をえられないことによつて賃貸人のうける不利益が明渡を要求されることによつて賃借人のうける不利益よりも程度の大なる場合』であるかどうか等をも考慮する必要があります。しかるに、本件において、原審は単に賃借人たるYの利害のみしか考えず、『Xと同居させることもYに酷であつて、本件解約申入について正当の事由がない』と断じています。仮令Xとの同居が如何にYに『酷』であろうとも、もし、同居させないことが、より以上にXに『酷』でありとするならば、家屋の絶対量の乏しい今日、互いに不自由を忍んで、乏しきを分ち合う外はないのであります。しかるに原審は、『XをYと同一家屋内で起居をともし炊事場便所等を共同に使用させることはYに通常同居によつて受ける以上の著しい苦痛を与えるものである』と為すのみで、家屋所有者たるXが、現在それ以上の苦痛を受けつつあるかどうかを、少しも考えていません。原審は借家法の『正当の事由』の解釈において、その第一歩を誤つて居ります。」

#### 〔判決理由〕

しかし、本判決は、原審の確定した事実関係のもとにおいて、原審の法的判断を是認し、Xの上告を棄却した。

その理由について、本判決は、次のように論じたのである。

「按ずるに借家法第一条ノ二に規定する建物賃貸借解約申入の『正当の事由』は賃貸借の当事者双方の利害関係その他諸般の事情を考慮し社会通念に照し妥当と認むべき理由をいうのであつてもとより賃借人側の利害のみを考慮して判定すべきものではないことは言うまでもないところである。論旨は本件において原審はY側の利害のみを考えX側の利害を考えていないから正当事由の解釈を誤っていると主張するのである。しかし原審は当事者双方の利害関係を考慮し社会通念に照し本件解約申入について正当の事由がないと判断したものであることは原判文上明らかであるから論旨はその理由がない。」

借家権の存続保護に関する判断枠組みにかかわる判例法理は傍点を付した箇所であるが、本判決が特に論じることなく原審の法的判断を是認した点は大変気になるところである。

#### 4 考察の方法と順序

一 本論文における考察の方法は、筆者の既存の比較裁判例研究における考察の方法と同じである。

すなわち、本論文もまた、最終的に、わが国における借家権の存続保護に関する判断枠みの再構成について、学問的な示唆を得て、日本法における判断枠組みの再構成を模索することを可能にするための考察を行うものである。そして、そのような目的を達成するために、本論文においても、ドイツの住居使用賃貸借権の存続保護に関する裁判例を包括的に考察するという比較裁判例研究という方法を取る。

本論文において取り扱う裁判例についても、最上級審裁判所の裁判例に限られない。下級審裁判所の裁判例をも含めて包括的に考察する。すなわち、ドイツの区裁判所、地方裁判所、上級地方裁判所、および、連邦憲法裁判所と連邦通常裁判所の裁判例等を考察する。本論文において考察する裁判例は、量的にはかなりの数に達するが、考察する裁判例を選び出す作業にあたっては、ドイツの代表的な注釈書を参照した。<sup>(1)</sup>

本論文は、具体的には、賃借人にとつての「苛酷さ」をめぐる住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例、すなわち、BGB五七四条の解釈・適用に関する裁判例を考察の対象とし、どのような判断枠組みが形づくられ、法規範の解釈・適用にあたり、その判断枠組みがどのように用いられ、機能しているのかという点を明らかにしようとするものである。そして、それらの点を明らかにするために、本論文においても、判決（あるいは決定）理由における一般的な論述部分（法理）のみならず、判決（あるいは決定）文全体をあとづけ、あわせて、具体的な事実との対応関係を明確にしながら考察したいと考える。

二 本論文における考察は、ごくおおまかに述べるならば、次のような順序で行いたい。<sup>(2)</sup>

まず、本論文において考察する裁判例を、大きく、二つの範疇に分けたい。すなわち、比較衡量それ自体にかかわる裁判例と、比較衡量の前提となる事柄にかかわる裁判例という二つの範疇である。そのうえで、比較衡量の前提となる事柄にかかわる裁判例から考察をはじめたい。もつとも、二つの範疇のどちらにも関係する裁判例も多いため、重複して取り上げられる裁判例も多くなるであろう。

次に、比較衡量それ自体にかかわる裁判例においては、住居使用賃貸借関係の終了をめぐる賃貸人と賃借人の利益の比較衡量における基本的な事柄にかかわる裁判例があるため、はじめに、それらの基本的な事柄にかかわる裁判例の考察を行いたい。

そのうえで、具体的な利益の比較衡量に関する裁判例について、個々の裁判例をいくつかのグループの事案に分類して考察したい。すなわち、「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」を理由つけるところの賃貸人の側の個別的・具体的な利益に対応して、いくつかのグループの事案に分類して考察する。ただし、賃貸人の側の個別的・具体的な利益が重畳的に重なって問題とされる事案も多いため、グループ分けはあまり厳密なものではない。もちろん、具体的な利益の比較衡量においては、賃貸人の側の個別的・具体的な利益に賃貸人の側の利益が対立することになるため、その点にも十分に留意して考察を進めたい。

以上のような考察、すなわち、比較衡量の前提となる事柄にかかわる裁判例の考察、および、比較衡量それ自体にかかわる裁判例の考察を進め、それらの考察を整理するなかで、賃借人にとつての「苛酷さ」をめぐる住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組みも明らかにできると考えられる。

※Ⅱ以下の目次の詳細は、連載を進めるなかで明らかにする。

(1) 大判昭一九・九・一八法律新報七一七号一四頁、最二判昭二五・二・一四民集四卷二二号二九頁、最二判昭二五・六・一六民集四卷六号三二七頁等。佐藤岩夫「日本民法の展開（2）特別法の生成―借地・借家法」広中俊雄・星野英一編『民法典の百年 Ⅰ』（有斐閣、一九九八年）二四六頁。

- (2) 特に、拙著『住居をめぐる所有権と利用権―ドイツ裁判例研究からの模索―』（日本評論社、二〇一三年）七―一〇頁参照。
- (3) より正確に述べるならば、初めから期間の定めのない住居使用貸借関係のみならず、期間の定めがありながら、「定期貸借契約」の要件（BGB五七五条一項一文）が満たされない結果、期間の定めのないものとみなされる住居使用貸借関係（同条同項二文）を含む。拙著・前掲注（2）八頁。
- (4) 拙著・前掲注（2）。
- (5) 拙稿「住居の賃貸借と経済的利用の妨げ―ドイツ裁判例研究からの模索―」（十・完）『西南学院大学法学論集四八巻三・四合併号（二〇一六年）一頁以下、四九巻一号（二〇一六年）一頁以下、四九巻二・三合併号（二〇一七年）一頁以下、四九巻四号（二〇一七年）一頁以下、五一巻一号（二〇一八年）一―二七頁以下、五〇巻二・三合併号（二〇一八年）二四八頁以下、五〇巻四号（二〇一八年）二四五頁以下、五一巻二号（二〇一八年）一〇三頁以下、五一巻二号（二〇一八年）六七頁以下、五一巻三・四合併号（二〇一九年）二四五頁以下（二〇一九年度に著書として刊行する予定である）。
- (6) Staudinger/Christian Rofvs, *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse §§ 557-580a*, 2018, §574, MünchKommBGB/Martin Häublein, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch Band 3, 7. Aufl., 2016, §574, Schmidt-Futrerer/Hubert Blank, *Mietrecht Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts*, 13. Aufl., 2017, §574, Medicus/Lorenz, *Schuldrecht II Besonderer Teil*, 18. Aufl., 2018, §25, 29-31を参照した。以下では、一般に認められていることごとを整理する点にかんがみて、筆者の既存の研究をも含めて、基本的に、参照箇所・参照頁を示すことなく引用する。
- (7) 他方において、BGB五七四条一項二文にしたがって、賃貸人に特別な即時解約告知の権利を与えるところの理由が存在する場合には、賃借人の異議申立権は排除されている。
- (8) 社会的な使用貸借法については、ドイツにおける住居使用貸借権の存続保護をめぐる一九六〇年以降における立法の展開過程を考察したところの、拙著『ドイツ借地・借家法の比較研究―存続保障・保護をめぐる―』（成文堂、二〇〇一年）一六〇頁以下を参照。
- (9) それ以後の裁判例の流れについては、特に、本田純一「借家法と正当事由の判例総合解説」（信山社、二〇一〇年）を参照。
- (10) 「建物ノ賃貸人ハ自ら使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合ニ非サレハ賃貸借ノ更新ヲ拒ミ又ハ解約ノ申入ヲ為スコトヲ得ス」、という規定であった。
- (11) 具体的には、注（6）において挙げたJbSの三三〇の注釈書「すなわち、Staudinger/Christian Rofvs, MünchKommBGB/Martin Häublein,

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（一）

Schmidt-Futterer/Hubert Blankを参照した。

(12) 筆者の既存の比較裁判例研究と同じように、本論文もまたかなり長い連載になると思われるため、連載を進めるなかで、本論文における考察の順序について修正の可能性もありうることをお断りしておきたい。