

ドイツにおける「定期賃貸借契約」に関する一考察 －期限づけのための一定の理由の存在という要件を中心に－

田 中 英 司

目 次

I はじめに

II BGB575条の基本的な構造

III BGB575条に関する立法理由の考察

1 「使用賃貸借法改革法」の法案について

2 「賃貸住居の供給の増大に関する法律」の法案について

IV おわりに

I はじめに

1 「借地借家法」は、借家権についての存続保護の仕組みの適用を受けない賃貸借契約として、38条において、「定期建物賃貸借」を規定する。「定期建物賃貸借」においては、建物賃貸借契約は、更新されることなく、原則として、約定期間が満了すれば確定的に終了する。このような「定期建物賃貸借」契約を締結するためには、次の要件が必要とされる。すなわち、①建物賃貸借について一定の契約期間を定めること、②契約の更新がないこととする旨の特約を定めること、③公正証書による等書面で契約をすること、④契約の前に、賃貸人が、賃借人に対し、定期建物賃貸借では契約が更新されず期間の満了により賃貸借が終了する旨を記載した書面を

交付して説明することである⁽¹⁾。したがって、日本法における「定期建物賃貸借」においては、賃貸人の側に、契約期間を期限づけるための何らかの理由の存在は必要とされていない。このことは、本稿における考察の中心にかかわる点である。

さて、このような「定期建物賃貸借」の創設によって、日本法において、建物賃貸借法をとりまく構造は変容したとみることができる。すなわち、現行借家法制の構造においては、正当事由制度付の普通借家制度と、あらゆる建物賃貸借について当事者の特約のみによって正当事由制度を排除することを許す定期借家制度が並立し、どちらの法制度を選択するのかという点は、当事者に委ねられていることになるのである⁽²⁾。

2 これに対して、ドイツ法においても、「二重の存続保護」の仕組みの適用を受けない住居使用賃貸借契約として、ドイツ民法典(以下、BGBという)575条において、「定期賃貸借契約」が規定されている。「二重の存続保護」とは、住居使用賃貸借関係の終了をめぐる判断が二段階でなされることを意味する。すなわち、期間の定めのない住居使用賃貸借関係が賃貸人の通常の解約告知によって終了するためには、第一に、BGB573条における賃貸人の「正当な利益」が肯定され、第二に、BGB574条における賃借人にとっての「苛酷さ」が否定されなければならない、ということである。このような「二重の存続保護」の仕組みの適用を受けない「定期賃貸借契約」においても、住居使用賃貸借関係は、原則として、合意された賃貸借期間の満了とともに終了する。「定期賃貸借契約」を締結するためには、次の要件が必要とされる。すなわち、①賃貸人の側に、契約の締結時に、BGBによって定められた期限づけるための理由のひとつが存在すること、②賃貸人が当該理由を契約の締結時に書面によって賃借人に通知したことである。したがって、ドイツ法における「定期賃貸借契約」においては、日本法における「定期建物賃貸借」とは異なり、賃貸人の側に、契約

(1) 借地借家法制研究会編『一問一答 新しい借地借家法 新訂版』(商事法務研究会、2000年)188頁以下。

(2) 小粥太郎「定期借家制度導入後の民法教科書」みんけん599号(2007年)7頁以下。

期間を期限づけるための一定の理由の存在が必要とされるのである。

3 本稿は、以上のことを前提とし踏まえながら、契約期間を期限づけるための一定の理由の存在という要件を考察の中心に置いて、はじめに、BGB575条の基本的な構造を把握し（Ⅱ）、そのうえで、BGB575条に関する立法理由を考察することにする（Ⅲ）。それらの作業を通して、日本法における「定期建物賃貸借」の要件をめぐる最も大きな問題点のひとつを再考するためのきっかけとしたい、と考えるのである。

Ⅱ BGB575条の基本的な構造

それでは、はじめに、BGB575条の条文、主たる注釈書等⁽³⁾、連邦通常裁判所2007年4月18日判決⁽⁴⁾（以下、連邦通常裁判所判決という）、ならびに、筆者の既存の研究⁽⁵⁾を参照しつつ、BGB575条の基本的な構造を把握することにする。

1 まず、BGB575条1項の条文は、次のとおりである。

「(1) 使用賃貸借関係⁽⁶⁾は、次の場合に、一定の期間の間、締結されることができる：

賃貸人が、その使用賃貸借期間の満了後に、

1. それらの空間を、住居として、自己、その家族構成員、または、そ

(3) Staudinger/Christian Rolfs, *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse §§ 557–580a*, 2018, § 575 ; MünchKommBGB/Martin Häublein, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch Band 3*, 8. Aufl., 2020, § 575 ; Schmidt-Futterer/Hubert Blank, *Mietrecht Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts*, 14. Aufl., 2019, § 575; Martin Häublein, “Oldentliche Kündigung von Zeitmietverträgen?—Ein Beitrag zur Auslegung der Zeitmietabrede im Wohnraummietrecht”, *ZMR* 2004, S. 1ff. を参照した。

(4) BGH NJW 2007, 2177.

(5) 拙稿「ドイツ使用賃貸借法の新たな展開と住居使用賃貸借権の存続保護」京都学園法学2003年2号（2003年）62頁以下。

(6) BGB575条は、住居使用賃貸借関係にだけ妥当する（Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3), Rn.5）。

の世帯構成員のために使用するつもりであるとき、

2. 許容しうるやり方において、それらの空間を、取り除き、または、それらの措置がその使用賃貸借関係の継続によって相当に妨げられるほど本質的に変更し、もしくは、修復するつもりであるとき、または、
3. それらの空間を職務の遂行を義務づけられた人に賃貸するつもりであるときで、

かつ、賃貸人が、賃借人に、契約締結のときに、書面によって、その期限づけのための理由を通知したときである。そうでなかったら、その使用賃貸借関係は、期間の定めなく締結されたものとして妥当する。」。

2 BGB575条1項1文は、住居使用賃貸借関係が一定の期間の間期限づけられうるところの要件を規定する⁽⁷⁾。その要件とは、①賃貸人の側に、契約の締結時に、BGBによって定められた期限づけのための理由のひとつが存在すること、および、②賃貸人が当該理由を契約の締結時に書面によって賃借人に通知したことである。したがって、「定期賃貸借契約」は、契約期間を期限づけるための一定の理由の存在が必要とされる使用賃貸借契約である。

3 BGB575条1項1文にしたがって、住居使用賃貸借関係は、狭い要件のもとでだけ、期限つきで締結されることができる⁽⁸⁾。この狭い要件とは、賃貸人の側に、契約期間を期限づけるための一定の理由が存在することを意味する。「定期賃貸借契約」は、契約期間の期限づけが賃貸人の特別な利益によって正当化されていることを前提とするのである⁽⁹⁾。

BGBは、契約期間を期限づけるための賃貸人の特別な利益として、賃貸人が、その使用賃貸借期間の満了後に、①それらの空間を住居として自己使用すること(BGB575条1項1文1号)、②それらの空間を取壊し、または、本質的に変更・修復すること(2号)、または、③それらの空間を職

(7) Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.6.

(8) MünchKommBGB/Häublein(Fn.3),Rn.1.

(9) Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.7.

務の遂行を義務づけられた人に賃貸すること（3号）を規定する。

契約期間を期限づけるためのこれらの理由は、BGBにおいて、完結的・限定的に列挙されているのであるから、類似の事情に拡大し、または、類推適用することは、排除されている⁽¹⁰⁾。したがって、たとえば、賃貸人が、将来、当該空間を事業用の空間として利用すること、または、当該住居を売却する意図をもつときなどは、契約期間の期限づけを正当化しないのである⁽¹¹⁾。

4 その文言から理解できるように、BGB575条1項1文は、もっぱら、賃貸人の取戻し（返還）についての利益（当該住居を一定の時点において確実に自由に使用できるという賃貸人の利益）だけを見て取る⁽¹²⁾。その1号ないし3号において列挙されている一定の理由は、もっぱら、賃貸人の取戻し（返還）についての利益が、賃借人の存続（利用）についての利益を凌駕するところ理由であり、BGBは、ここでは、賃借人の存続についての利益よりも、賃貸人の取戻しについての利益をより高く評価するのである⁽¹³⁾。したがって、たとえば、賃借人が一定の期間の間当該住居を自分自身のために確保したいことは、契約期間を期限づけるための理由ではない⁽¹⁴⁾。「定期賃貸借契約」は、その妥当している形態において、賃貸人の取戻し（返還）についての利益を保護するための道具である⁽¹⁵⁾、と評価することもできる。

5 賃貸人の側には、BGB575条1項1文1号ないし3号において列挙されている三つの理由のうちのひとつの理由が存在するときに、十分である⁽¹⁶⁾。たとえば、賃貸人が、近代化の後にはじめて当該空間を自分自身で使用するつもりであるときのように、複数の理由が積み重なることはかま

(10) たとえば、Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.7.

(11) Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.7.

(12) Häublein(Fn.3),S.1,3.

(13) Häublein(Fn.3),S.1; MünchKommBGB/Häublein(Fn.3),Rn.1.

(14) Häublein(Fn.3),S.1.

(15) たとえば、Häublein(Fn.3),S.1.

(16) Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.7.

わない⁽¹⁷⁾。賃貸人が当該空間の利用の目的を選択的または補助的に申し立てること(たとえば、自己使用または子供らへの賃貸借、取壊しまたは改造、息子または娘への委譲)は、同じく、可能である⁽¹⁸⁾。ただし、互いに調和しないところの期限づけのための選択的な理由が挙げられたときには(たとえば、自己使用または取壊し)、この点で、賃貸人によって申し立てられた利用の計画が本当は存在しなかったことのための間接的な事実が存在する⁽¹⁹⁾、と考えられる。

6 連邦通常裁判所判決⁽²⁰⁾は、次のように論じた。

「BGB575条にしたがった当該使用賃貸借関係の期限づけは、賃貸人が、当該使用賃貸借契約の締結時に、当該賃貸物をBGB575条において示された利用のひとつに引き込むという真摯な意図をもつ場合にだけ許容しう

(17) Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.7.

(18) たとえば、Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.7.

(19) たとえば、Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.7.

(20) 連邦通常裁判所2007年4月18日判決の事案の概要は、次のようであった。すなわち、原告は、2002年1月12日付の本件使用賃貸借契約をもって、被告に対して、本件建物の増築部分に所在するおよそ30平方メートルの広さの本件住居を賃貸した。本件使用賃貸借契約(「定期賃貸借契約」)は、現存する本件建物、取り壊され、新しい建物と取り替えられることになるという理由づけをもって、2003年12月31日まで期限づけられていた。被告は、2002年9月16日付の書面をもって、2003年1月1日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した(通常の解約告知)。2002年11月に、被告は、戸棚とベッドの後ろの壁紙に糸状菌の被害を確認した。それで、被告は、さらに、2002年12月6日付の書面をもって、本件使用賃貸借関係の特別な解約告知を意思表示した。被告は、この解約告知の書面において、糸状菌の被害を指摘し、被告が、神経性皮膚炎と喘息に苦しみ、最近、継続して、発疹、および、かなりしばしば、喘息の発作があったことを申し立てた。被告は、その後、すぐに、本件住居から退去し、もはや賃料を支払わなかった。これに対して、原告は、2003年1月から12月までの12ヶ月の賃料の支払いを請求した、という事案であった。連邦通常裁判所は、本件使用賃貸借契約が「定期賃貸借契約」であったことについて、次のように論じた。「本件使用賃貸借関係の期限づけは、・・・有効でもあった。使用賃貸借関係は、BGB575条1項1文2号にしたがって、賃貸人が、当該使用賃貸借期間の満了後に、当該空間を許容するやり方で取り除くつもりであり、賃貸人が、賃借人に、契約締結のときに、当該期限づけのための理由を書面によって通知した場合に、一定の期間の間締結されることができる。これらの要件は、本件訴訟において満たされていた」(BGH NJW(Fn.4),Rn.20)。

る」⁽²¹⁾。

賃貸人によって申し立てられた利用の目的は、真実に対応し、現実に合わせていなければならない⁽²²⁾。たとえば、改造の意図が通知されたときには、将来の改造の必要が本当に存在しなければならないのであり、新品同様の価値のある建物における使用賃貸借関係は、原則として、取壊しの計画を指摘して期限づけられることはできないのである⁽²³⁾。

7 さらに、連邦通常裁判所判決によると、「期限づけのための理由が当該使用賃貸借契約の締結後になくなったならば、このことは・・・当該期限づけの無効に行き着くのではなく、むしろ、賃借人が、BGB575条3項2文（後に触れる）にしたがって、期間の定めのない当該使用賃貸借関係の延長を請求することができることにだけ行き着く」⁽²⁴⁾ことになる。

8 「定期賃貸借契約」の法的な性質について、支配的な見解の代表として、ブランクは、次のように説く⁽²⁵⁾。

「定期賃貸借契約」は、BGB542条2項⁽²⁶⁾の意味における使用賃貸借関係であり、当該使用賃貸借関係は、原則として、合意された賃貸借期間の満了とともに終了する。合意された賃貸借期間の満了の前には、賃貸人も、賃借人も、通常の解約告知をする権限はない⁽²⁷⁾。

この点について、連邦通常裁判所判決もまた、次のように、同じ趣旨のことを論じた。

「控訴審裁判所は、正当なことに、本件使用賃貸借関係は2003年12月31日まで期限づけられていたという理由において、通常の解約告知権は被告

(21) BGH NJW(Fn.4),Rn.24.

(22) Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.7.

(23) Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.7.

(24) BGH NJW(Fn.4),Rn.25.

(25) Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.2.

(26) BGB542条2項は、「一定の期間の間締結されている使用賃貸借関係は、その期間の満了とともに終了する。ただし、その使用賃貸借関係が、法律によって認められた場合において特別に解約告知され（1号）、または、延長される時（2号）は、この限りでない」、と規定する。

(27) Staudinger/Rolfs(Fn.3),Rn.14も参照。

(賃借人)に当然帰属すべきものではなかったことを受け入れた。一定の期間の間締結されている使用賃貸借関係は、BGB542条2項にしたがって、その使用賃貸借関係が、法律によって認められた場合において特別に解約告知されるか、または、延長されるのではない限り、当該期間の満了とともに終了するのである。そのことから、一定の期間の間締結された使用賃貸借関係は、通常解約告知という方法において終了させられることはできないことが出てくるのである」⁽²⁸⁾。

さらに、ブランクは、さきの論述と同じ趣旨のことを敷衍し、かつ、例外的に、賃借人のためにだけは、期限前に解約告知をする権限のあるところの合意が認められることについて、次のように説く⁽²⁹⁾。

BGB575条1項1文は、当事者が一定の期間の間使用賃貸借関係に入ることができるものの要件を規定する。一定の期間の間(締結された)使用賃貸借関係は、通常解約告知という方法において終了させられることはできない。むしろ、一定の期間の間(締結された)使用賃貸借関係は、期間の満了によって終了する(BGB542条2項)。たとえば、取戻しについての理由が予期されたよりもより早く生じたときに、賃貸人が期限づけにもかかわらず期限前に解約告知をする権限のあるところの合意は、BGB575条4項(後に触れる)に違反する。それに対して、賃借人が期限前に解約告知をする権限のあることは、合意されることができる。そのような合意は、賃借人の利益のためにだけ効果を現すことができる。その理由から、そのような合意は認められる。そのような合意がなされていないならば、BGB542条2項の規定のもとにとどまるのである。

もっとも、連邦通常裁判所判決においても触れられた⁽³⁰⁾ように、異なる見解もある。すなわち、ホイプラインの見解⁽³¹⁾が、それである。

ホイプラインは、BGB575条にしたがって契約を締結した賃借人は、常に、

(28) BGH NJW(Fn.4),Rn.19.

(29) Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.3.

(30) BGH NJW(Fn.4),Rn.19.

(31) MünchKommBGB/Häublein(Fn.3),Rn.4ff.; Häublein(Fn.3),S.1.

合意された有効期間の間確実に拘束されるという意思を表明したという支配的な見解を受け入れることは疑問であり、賃借人から通常の解約告知権を取り上げるならば、賃借人の可動性の制限に行き着くことになることを考慮する。そうすると、賃借人の通常の解約告知権は、賃借人が対応する放棄の意思表示をしたときにだけ、排除されていることになり、当該放棄の意思表示は、支配的な見解に反して、それ自体として、当該期限づけの合意のなかに含まれていない、と考える。したがって、そのような合意が欠けているならば、賃借人は、当該契約期間の満了前に、当該使用賃貸借関係を解約告知することができることになるのである。

9 ところで、住居使用賃貸借関係が一定の期間の間期限づけられうるところのもうひとつの要件、すなわち、賃貸人が当該理由を契約の締結時に書面によって賃借人に通知したことという要件についても、みておくことにする。ただし、ここでは、連邦通常裁判所判決の論述だけを確認しておきたい。

連邦通常裁判所判決は、BGB575条1項1文2号にしたがった期限づけのための理由が問題となった事案において、次のように論じた。

「このような期限づけのための理由の通知は、賃借人に、当該期限づけの正当さを熟考することを可能にするということになる。その理由から、賃貸人は、当該使用賃貸借関係を当該空間の本質的な変更や修復という理由で期限づけるときには、賃借人が、当該措置は、当該使用賃貸借関係の継続によって、相当に妨げられ、それとともに、BGB575条1項1文2号にしたがった期限づけを正当化するのかどうかという点を判断することができるほどに、計画された措置を厳密に申し立てなければならないのである。それに対して、賃貸された空間がそのなかにあるところの建物の取壊し的时候には、より詳しい申立てを必要としない。というのは、当該空間の除去は、単なる変更や修復とは異なって、当該建築措置の詳細が問題であることなしに、不可避的に、賃借人の退去を引き起こすからである」⁽³²⁾。

したがって、「現存する本件建物が取り壊され、新しい建物と取り替え

(32) BGH NJW(Fn.4),Rn.22.

られることになるという本件使用賃貸借契約における申立ては、控訴審裁判所が的確に受け入れたように、期限づけのための理由の通知について、BGB575条1項1文2号の要求を満たすのである。賃貸人が、賃貸された空間がそのなかにあるところの建物を取り壊し、その場所に、新しい建物を建てたいという理由において、一定の期間の間だけ使用賃貸借関係に入らねばならず、その期限づけの有効性は、賃貸人が、当該使用賃貸借契約において、厳密に示された取壊しの日付、および、具体的かつ許可の可能な建築計画にもとづいて、厳密に計画された建築措置を申し立てることを前提とはしないのである」⁽³³⁾。

10 さて、以上みてきたところの住居使用賃貸借関係が一定の期間の間期限づけられるところの二つの要件が満たされないならば、「その使用賃貸借関係は、期間の定めなく締結されたものとして妥当する」(BGB575条1項2文)。期間の定めがありながら、「定期賃貸借契約」の要件が満たされない結果、期間の定めなく締結されたものとみなされる住居使用賃貸借契約にも、はじめから期間の定めのない住居使用賃貸借契約と同じように、「二重の存続保護」が適用されることになる⁽³⁴⁾。したがって、BGB575条1項2文の条文は、「定期賃貸借契約」の例外的な性質を明らかにする⁽³⁵⁾、と理解することができる。

11 次に、BGB575条2項と3項の条文は、次のとおりである。

「(2) 賃借人は、賃貸人に対して、早くともその期限づけの満了の4ヶ月前に、賃貸人が賃借人に1ヶ月以内にその期限づけのための理由がなお存在するかどうかという点を通知することを請求することができる。その通知が後に行われたときには、賃借人は、遅滞した期間だけ、その使用賃貸借関係の延長を請求することができる。

(3) その期限づけのための理由が後にはじめて生じたときには、賃借人は、対応した期間だけ、その使用賃貸借関係の延長を請求することができ

(33) BGH NJW(Fn.4),Rn.21.

(34) 拙稿・前掲注(5)66頁。

(35) MünchKommBGB/Häublein(Fn.3),Rn.2.

る。その期限づけのための理由がなくなったときには、賃借人は、期間の定めのない延長を請求することができる。その期限づけのための理由の発生、および、その遅滞の期間の立証責任は、賃貸人に帰せられる。」。

12 BGB575条2項と3項は、BGBによって定められた期限づけのための理由は予測を必要とし、したがって、その出来事の実際の発生は確実ではないという事情を顧慮する⁽³⁶⁾。

BGB575条2項1文にしたがって、賃借人は、賃貸人に対して、その期限づけのための理由がなお存在するのかどうかという点に関する情報を求めることができる。賃貸人の情報提供が遅滞して行われたときには、賃借人は、その遅滞した期間だけ、その使用賃貸借関係の継続を請求することができる(2項2文)。類似のことは、その期限づけのための理由が後にはじめて生じたときにも妥当する。その場合には、3項1文にしたがって、対応した期間だけ延長が請求されることができる。それに反して、もともと存在した期限づけのための理由がなくなったときには、賃借人は、期間の定めなく、その使用賃貸借関係の延長を請求することができる(3項2文)。このように、BGB575条2項と3項は、期限づけられた同居使用賃貸借関係が、例外的に、合意された使用賃貸借期間の満了後に継続されることがありうることを規定するのである⁽³⁷⁾。

BGBによって定められた期限づけのための理由は賃貸人の領域に由来するのであるから、BGB575条3項3文は、その期限づけのための理由の発生、および、その遅滞の期間のための立証責任を賃貸人に割り当てるのである⁽³⁸⁾。

13 最後に、BGB575条4項の条文は、次のとおりである。

「(4) 賃借人の不利益になる合意は、無効である。」。

BGB575条の基本的な構造については、以上である。

(36) MünchKommBGB/Häublein(Fn.3),Rn.3.

(37) この段落の叙述は、Staudinger/Rolfs(Fn.3),Rn.1による。

(38) MünchKommBGB/Häublein(Fn.3),Rn.3.

Ⅲ BGB575条に関する立法理由の考察

次に、契約期間を期限づけるための一定の理由の存在という要件を考察の中心に置いて、BGB575条に関する立法理由を考察することにする。

筆者の既存の研究⁽³⁹⁾においても考察したように、ドイツの使用賃貸借法は、2001年に、新たな、かなり大掛かりな展開を成し遂げた。この新たな展開は、使用賃貸借法の「改革」と呼ばれた。具体的には、2001年ドイツ使用賃貸借法改正は、2001年6月19日に公布され、2001年9月1日に施行されたところの「使用賃貸借法の再編成、簡易化および改革に関する法律」(Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts) (以下、「使用賃貸借法改革法」という)にもとづく法改正であった⁽⁴⁰⁾。BGB575条は、この法律に由来する。したがって、ここでは、第一に、「使用賃貸借法改革法」の法案を素材として、BGB575条に関する立法理由を考察することにする。

さらに、立法の展開過程を時期的にはさかのぼることになるが、BGB575条の規定は、BGB旧564c条2項に準拠して制定された。そして、このBGB旧564c条2項は、1982年12月20日に公布され、1983年1月1日に施行されたところの「賃貸住居の供給の増大に関する法律」(Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen)によって、新たに設けられた規定であった。BGB旧564c条2項によって、「二重の存続保護」の適用を受けない定期賃貸借契約が導入されたのである⁽⁴¹⁾。そこで、第二に、「賃貸住居の供給の増大に関する法律」の法案を素材として、BGB575条に関する立法理由を考察することにした。

(39) 拙稿・前掲注(5)50頁以下。

(40) 2001年法改正の背景・必要性、2001年法改正の基本的な目的、および、2001年法改正における住居使用賃貸借権の存続保護の概観については、拙稿・前掲注(5)51頁以下を参照。

(41) BGB旧564c条2項にもとづく定期賃貸借契約の内容、および、「賃貸住居の供給の増大に関する法律」の立法過程については、拙著『ドイツ借地・借家法の比較研究—存続保障・保護をめぐる—』(成文堂、2001年)154—157頁、187—193頁を参照。

1 「使用賃貸借法改革法」の法案について

第一に、「使用賃貸借法改革法」の法案を素材として、BGB575条に関する立法理由を考察する。ここでは、2000年11月9日の連邦政府法案の提案理由⁽⁴²⁾を、BGB575条の「定期賃貸借契約」に関係する部分だけに限って考察したい。

1 連邦政府法案の提案理由は、はじめに、「一般的なこと」という項目において、「定期賃貸借契約」について、次のように述べている。

「増大する社会的な可動性において存在するところの簡易に運用される定期賃貸借契約を求める借借人と貸貸人の必要は、法律の規整の本質的な簡易化⁽⁴³⁾によって顧慮される。延長の請求権をとまなう複雑な定期賃貸借契約（BGB旧564c条1項⁽⁴⁴⁾）は、なくなる。今後は、なお、現在の要件が加重された定期賃貸借契約⁽⁴⁵⁾（BGB旧564c条2項⁽⁴⁶⁾）に準拠するところの『真正な』定期賃貸借契約だけが存在する。『真正な』定期賃貸借契約は、契約の締結時にBGBによって（新たに）確定された期限づけのための理由のひとつが存在し、貸貸人が当該理由を契約の締結時に書面によって借借人に通知した場合に、締結されることができる。期限づけのための理由は、現在の法的状況に対して、慎重に拡張されている。

期限づけのための理由が合意された使用賃貸借期間の終わりにいまだに

(42) BT-Drucksache 14/4553.

(43) 2001年法改正の基本的な目的が、使用賃貸借法の簡易化と、使用賃貸借法の内容的な現代化にあったという点については、拙稿・前掲注(5)54-57頁を参照。

(44) BGB旧564c条1項については、拙著・前掲注(41)154-155頁を参照。BGB旧564c条1項1文によると、（期限づけのための理由を必要としない）期間の定めのある住居使用賃貸借関係において、借借人は、貸貸人が使用賃貸借関係の終了について「正当な利益」を有しないときには、遅くとも使用賃貸借関係終了の2ヶ月前に、貸貸人に対する書面による意思表示によって、期間の定めなく使用賃貸借関係の継続を請求することができる、とされていた。

(45) この定期賃貸借契約は、①貸貸人の側に、契約の締結時に、BGBによって定められた期限づけのための理由のひとつが存在すること、②貸貸人が当該理由を契約の締結時に書面によって借借人に通知したことという要件を含むものであった。

(46) BGB旧564c条2項については、拙著・前掲注(41)155-157頁を参照。

存在するならば、当該使用貸借関係は終了する。賃借人は、苛酷さについての理由にもとづく当該使用貸借関係の延長(BGB旧556b条⁽⁴⁷⁾)を請求することはできないし、(民事訴訟法にしたがった)明渡しからの保護に対する請求権をも有しない。したがって、賃貸人は、そのような定期賃貸借契約の締結において、賃貸された住居を合意された使用貸借期間の満了後に本当に取り戻すための高い保証を有するのである。

真正な定期賃貸借契約は、これまでとは異なって、5年よりもより長い期間の間も締結されることが許されている⁽⁴⁸⁾。このことは、賃借人にとって、その定期賃貸借契約が長く期限づけられていればいるほど、賃借人が、賃借人の使用貸借関係のためにますます長い存続保護を有するという利点をもつ。契約の締結時により長い視野において空間的な変動が必要ではないことを見通すことができるならば、賃貸人による通常の解約告知の可能性をとまわらない長い契約の有効期間は、まさしく賃借人の利益でもある。期限づけのための理由の発生、それとともに、その使用貸借期間の終了に関して争いが生じないように、賃借人は、対応する情報の請求権を維持することになる⁽⁴⁹⁾。

2 立法者は、以上のように、①(要件が加重された真正な)「定期賃貸借契約」は、契約の締結時にBGBによって確定された期限づけのための理由のひとつが存在し、賃貸人が当該理由を契約の締結時に書面によって賃借人に通知した場合に、締結されることができると、②期限づけのための理由が合意された使用貸借期間の終わりにいまだに存在するならば、当該使用貸借関係は終了するのであり、したがって、賃貸人は、「定期

(47) BGB旧556b条については、拙著・前掲注(41)155頁を参照。当時、(期限づけのための理由を必要としない)期間の定めのある住居使用貸借関係において、賃貸人の「正当な利益」が肯定されたとき(前掲・注(44)参照)にも、賃借人は、BGB旧556b条1項によって、賃貸人と賃借人の利益の比較衡量にもとづいて、使用貸借関係の終了が賃借人にとっての「苛酷さ」を意味するときには、使用貸借関係の継続を請求することできる、とされていた。

(48) 「定期賃貸借契約」の約定期間に関して、契約自由の原則が、より一層尊重されることになったこと、および、その制限については、拙稿・前掲注(5)64-65頁を参照。

(49) BT-Drucksache(Fn.42),S.39.

賃貸借契約」の締結において、賃貸された住居を合意された使用賃貸借期間の満了後に本当に取り戻すための高い保証を有すること、③契約の締結時により長い視野において空間的な変動が必要ではないことを見通すことができるならば、賃貸人による通常の解約告知の可能性をとまなわない長い契約の有効期間は、まさしく賃借人の利益でもあること、④BGB575条2項1文についてのことであるが、期限づけのための理由の発生、それとともに、その使用賃貸借期間の終了に関して争いが生じないように、賃借人は、対応する情報の請求権を維持することを論じたのである。

3 次に、連邦政府法案の提案理由は、「個々の規定について」という項目において、改めて、「定期賃貸借契約」について、一般的に、次のように述べている。

「(法案の)575条は、期間の定めのある使用賃貸借関係、したがって、いわゆる定期賃貸借契約にかかわる。定期賃貸借契約は、複雑な、法学の『素人』にとってわかりにくいBGB旧564c条の規定に対して、根本的に変えられた。このことは、相当な法的な簡易化を意味する。

『真正な』定期賃貸借契約が作りだされている。『真正な』定期賃貸借契約は、合意された使用賃貸借期間の満了にしたがって、実際に、当該使用賃貸借関係の終了に行き着く(BGB542条2項)。この点においては、この規整は、BGB旧564c条2項というこれまでの要件が加重された定期賃貸借契約に準拠する。BGB旧564c条2項におけるように、賃借人は、今後は、合意された使用賃貸借期間の満了にしたがって延長の請求権を有しないし、『社会的条項』(BGB574条ないし574c条)にしたがって、当該解約告知に異議を述べることもできない。それに対して、時間的な制限・期限づけは、見込まれていない。

定期賃貸借契約は、賃借人の保護のために、原則として、一定の要件のもとでだけ、すなわち、根本においてBGB旧564c条2項2号の理由⁽⁵⁰⁾に対応し、当該理由と同じように、賃貸人の側における後の利用の意図を引き

(50) 基本的に、BGB575条1項1文1号ないし3号において規定されている理由に対応する。

継ぐところの挙げられた期限づけのための理由のひとつが存在するときにだけ、許容しうるやり方において締結されることができる。それとともに、このような期限づけは、一方において、住居政策的に望ましくない空いている状態を避けるという利益において、賃貸人によって見込まれた他の方法での利用までに、賃貸人がその使用賃貸借期間の満了にしたがって実際にも他の方法での利用に当該住居を供給することができるように、当該住居を賃貸借することを賃貸人に可能にすることになる。すなわち、契約の開始時に、賃貸人のために、当該使用賃貸借契約が合意された使用賃貸借期間の満了とともに終了するのかどうかという点が確実でないならば、賃貸人は、賃貸借を思いとどまり、当該住居をその間にむしろ人の住んでいない状態にさせておくであろう。他方において、一定の期限づけのための理由に制限することによって、賃借人の保護に役立つ解約告知からの保護についての規定および賃料増額についての規定を回避するための濫用が排除されるのである。

・・・・・・・・・・

延長という選択と『社会的条項』の効力をともなうBGB旧564c条1項によるこれまでの『簡易な』定期賃貸借契約⁽⁵¹⁾は、今後は、法的な簡易化と法的な確実性という利益において、なくなる。新たな規整によって、これまでとは異なって、賃貸人と賃借人の間に、はじめから、当該使用賃貸借期間の長さと同満了について明確性が支配する。このことは、定期賃貸借契約の本来の意義と目的である。契約の締結時に賃貸人の側に期限づけのための理由が存在しないならば、契約によって、当事者が、期間の定めのない使用賃貸借契約を締結する・・・・ことによって、当該使用賃貸借関係の長期間の拘束についての賃借人の利益が顧慮されることができる。それとともに、賃借人にとっても、『簡易な』定期賃貸借契約が存在しなくなることは、不利な影響をもたらさないのである⁽⁵²⁾。

(51) 期限づけのための理由を必要としない期間の定めのある住居使用賃貸借契約 (Schmidt-Futterer/Blank(Fn.3),Rn.4) のことをいう。

(52) BT-Drucksache(Fn.42),S.69.

4 立法者は、以上のように、①「定期賃貸借契約」は、合意された使用賃貸借期間の満了にしたがって、実際に、当該使用賃貸借関係の終了に行き着く（BGB542条2項）こと、すなわち、「定期賃貸借契約」はBGB542条2項の意味における使用賃貸借関係であること、②「定期賃貸借契約」は、賃借人の保護のために、一定の要件のもとでだけ、すなわち、挙げられた期限づけのための理由のひとつが存在するときだけに、許容しうるやり方において締結されることができると、③契約期間を期限づけ、当該使用賃貸借契約が合意された使用賃貸借期間の満了とともに終了することは、一方において、住居政策的に望ましくない空いている状態を避けるという利益において、賃貸人によって見込まれた他の方法での利用までに、当該住居を賃貸借することを賃貸人に可能にすることになること、④他方において、一定の期限づけのための理由に制限することによって、賃借人の保護に役立つ解約告知からの保護についての規定および賃料増額についての規定を回避するための濫用が排除されること、⑤BGB575条によって、賃貸人と賃借人の間に、はじめから、当該使用賃貸借期間の長さで満了について明確性が支配するのであり、このことは、「定期賃貸借契約」の本来の意義と目的であることを論じたのである。

5 最後に、連邦政府法案の提案理由は、「個々の規定について」という項目において、BGB575条の各々の条文について、次のように述べている。

6 第一に、BGB575条1項の条文については、次のように論じられている。

「1項は、期限づけることが可能であるところの要件を挙げる。当該要件は、ただわずかな内容的な変更をとともなって、根本において、これまでのBGB旧564c条2項の要件に対応する。

もっとも、定期賃貸借契約は、BGB旧564c条2項1号におけるこれまでの規整とは異なり、あらゆる任意の期間の間締結されることが許されている。5年を超えないこれまでの期限づけは、あまりに狭い。有効期間の制限を削除することによって、より以上の形成の余地が契約当事者にゆだねられる。契約の有効期間がより長いことは、両方の側のために、利点を有

することができる。賃借人の利点は、賃借人が、その契約の有効期間の間に通常の解約告知が行われないという確実性を有する点にある。したがって、賃借人が近いうちに空間的な変動を予期しなければならないわけではない場合には、まさしく、より長い定期賃貸借契約の締結は賃借人の利益になる。賃貸人は、5年よりもより長い期間の間も、計画策定の確実性を有するという利点をもつ。

期限づけのための理由は、1号ないし3号において、限定的に列挙されている。当該期限づけのための理由は、BGB旧564c条2項2号に準拠する。当該期限づけのための理由は、確かに、これまでと同じように、BGB573条にしたがった正当な利益という意味における賃貸人のための解約告知理由のいくつかを取り上げるが、しかし、賃貸人のための解約告知理由よりもより広く理解されている。

それとともに、定期賃貸借契約は・・・解約告知についての規定に対して、その独自の意義を維持する。・・・

個々の期限づけのための理由について：

1号は、内容的に、妥当しているBGB旧564c条2項2号aに対応する。・・・人的な範囲は、これまでのものと同一のままである。

2号は、BGB旧564c条2項2号bに対応する。・・・

3号は、BGB旧564c条2項2号cに対応する。・・・

賃借人には、契約の締結時に、期限づけのための理由が書面によって通知されなければならない(BGB575条1項1文)。・・・賃借人は、その使用賃貸借契約がどのような理由から合意された時点において終了するかという点を知ることになる。このために、賃貸人が、BGBの文言だけを引き合いに出すこと、または、単に型どおりにBGBの文言を繰り返すことは十分ではない。むしろ、賃貸人は、ほかの利益との識別、および、のちの審理を可能にするところの具体的な生活の事情を説明しなければならないのである。

BGB575条1項1文の要件が存在しないならば、すなわち、契約の締結時に、(許容しうる)期限づけのための理由が存在しなかったか、または、

書面による通知が欠けていたならば、当該使用貸借契約は期間の定めなく締結されたものとして妥当する（BGB575条1項2文）」⁽⁵³⁾。

「期限づけのための理由の取替えに関して、現行法の考え方は変更のないままである。すなわち、期限づけのための理由の間の取替えは、今後も引き続き認められないのである。……」⁽⁵⁴⁾。

7 立法者は、以上のように、①BGB575条1項は、契約期間を期限づけることが可能であるところの要件を挙げること、②契約の有効期間がより長いことは、両方の側のために、利点を有することができる。借入人の利点は、借入人が、その契約の有効期間の間に通常の解約告知が行われないという確実性を有する点にある。他方において、貸入人は、5年よりもより長い期間の間も、計画策定の確実性を有するという利点をもつこと、③期限づけのための理由は、BGB575条1項1文1号ないし3号において、限定的に列挙されていること、④「定期貸借契約」は、解約告知についての規定に対して、その独自の意義を維持すること、⑤期限づけのための理由の間の取替えは、今後も引き続き認められないこと、⑥借入人には、契約の締結時に、期限づけのための理由が書面によって通知されなければならない（BGB575条1項1文）。借入人は、その使用貸借契約がどのような理由から合意された時点において終了するのかという点を知ることになる。このために、貸入人は、ほかの利益との識別、および、のちの審理を可能にするところの具体的な生活の事情を説明しなければならないこと、⑦契約の締結時に、許容しうる期限づけのための理由が存在しなかったか、または、書面による通知が欠けていたならば、当該使用貸借契約は期間の定めなく締結されたものとして妥当する（BGB575条1項2文）ことを論じたのである。

8 第二に、BGB575条2項と3項の条文については、次のように論じられている。

「BGB575条2項は、借入人に、早くともその使用貸借期間の満了の

(53) BT-Drucksache(Fn.42),S.70.

(54) BT-Drucksache(Fn.42),S.71.

3ヶ月(現行法は4ヶ月)前に、その期限づけのための理由がなお存在するかどうかという点に向けられたところの賃貸人に対する情報の請求権を認める。・・・賃借人が合意された使用賃貸借の終了を超えて当該住居にとどまるといふ利益を有するときだけに、賃借人は、賃貸人がその期限づけに固執したいのか、したくないのかという点を知りたいであろう。この場合には、賃借人の利益において賃貸人に問い合わせることが、賃借人にも要求されることができるのである。

BGB575条3項1文は、BGB旧564c条2項2文と同じように、その期限づけのための理由の発生が遅滞するときに、対応する期間だけ延長の請求権を賃借人に認める。たとえば、当該住居を利用するつもりであった人がほかの住居に入居したという理由において、または、賃貸人が賃貸人の近代化の意図を放棄したという理由において、当該期限づけのための理由が長い間考慮されないときには、賃借人は、期間の定めのない当該使用賃貸借関係の延長に対する請求権を有する(BGB575条3項2文)のである。

BGB575条3項3文において、明確に、賃貸人が、その期限づけのための理由の発生、および、その遅滞の期間の立証責任を負担することが定められている。・・・」⁽⁵⁵⁾。

9 立法者は、以上のように、①BGB575条2項は、賃借人に、その期限づけのための理由がなお存在するかどうかという点に向けられたところの賃貸人に対する情報の請求権を認めること、②BGB575条3項1文は、その期限づけのための理由の発生が遅滞するときに、対応する期間だけ延長の請求権を賃借人に認めること、③当該期限づけのための理由が長い間考慮されないときには、賃借人は、期間の定めのない当該使用賃貸借関係の延長に対する請求権を有する(BGB575条3項2文)こと、④BGB575条3項3文において、明確に、賃貸人が、その期限づけのための理由の発生、および、その遅滞の期間の立証責任を負担することが定められていることを論じたのである。

10 第三に、BGB575条4項の条文については、「BGB575条4項は、現

(55) BT-Drucksache(Fn.42),S.70f.

行法における同じように、合意によっても排除できないことを含むのである」⁽⁵⁶⁾、と論じられている。

以上、「使用賃貸借法改革法」の法案を素材として、BGB575条に関する立法理由を考察した。

2 「賃貸住居の供給の増大に関する法律」の法案について

第二に、「賃貸住居の供給の増大に関する法律」の法案を素材として、BGB575条に関する立法理由を考察する。すでに述べたように、また、1において考察した2000年11月9日の連邦政府法案の提案理由においても触れられていたように、BGB575条の規定は、「賃貸住居の供給の増大に関する法律」によって新たに設けられたところのBGB旧564c条2項に準拠して制定されたからである。ここでは、キリスト教民主・社会同盟に主導された連立政権が、1982年11月5日に連邦議会に提出したところの「賃貸住居の供給の増大に関する法律」の法案の提案理由⁽⁵⁷⁾を、BGB575条の「定期賃貸借契約」に関係する部分だけに限って考察したい。

1 より具体的には、「賃貸住居の供給の増大に関する法律」の法案の提案理由が、BGB旧564c条2項にもとづくところの「二重の存続保護」の適用を受けない定期賃貸借契約について、一般的に述べている部分だけを考察することで十分である。すなわち、次のような論述である。

「多くの賃貸人においては、期間の定めのある使用賃貸借契約を有効に締結することができるという強い必要が存在する。・・・近いうちに家族構成員・・・のために当該住居を再び利用するつもりであるという理由において、一時的な期間の間だけ当該住居を賃貸借するつもりであるところの賃貸人は、当該使用賃貸借期間の終了のときに当該使用賃貸借関係

(56) BT-Drucksache(Fn.42),S.71.

(57) BT-Drucksache 9/2079.

の終了について賃貸人の正当な利益を説明し、証明しなければならないという負担を引き受けることよりも、むしろ、当該住居を人の住んでいない状態にさせておく。住居の不足が存在するときに、特に、人口集中地域において、このことは不十分である。

このような不都合な状態は、期間の定めのある使用賃貸借関係の拡張された許容をもって、顧慮されることができる。現行法にしたがうと、賃借人に特別な事情が存在するとき(一時的な利用)にだけ、期限づけることが有効に可能であるのに対して、今後、特別な、かつ、具体的な事情が賃貸人に存在するときにも、対応する取決めが許容されることになる。

しかし、期間の定めのある使用賃貸借契約の締結のための必要は、賃貸人が近いうちに具体的な建築措置(取壊し、根本的な近代化)を計画し、当該措置の実行のために当該住居の明渡しが行われるという場合にも、正当と認められなければならない。過去において、賃貸人は、当該建築措置の実行まで当該住居を人の住んでいない状態にさせておくことをしばしば選んだ。というのは、賃貸人は、当該使用賃貸借関係の解約告知、および、場合によってはあり得る延長という危険を引き受けるつもりはなかったからである。住居の不足が存在することにかんがみて、特に、都市において、このような態様は望ましくない。

.....

しかし、なんらかの規整は、両方の適用領域において、賃貸人が、当該使用賃貸借関係が当該契約期間の満了後に本当に終了することを信頼することができるときにだけ、有効である。.....賃借人には当該使用賃貸借期間の終了が契約の締結時に周知であるのであるから、賃借人は、当該使用賃貸借期間の終了に対する準備をすることができるし、準備をしなければならない。

.....

定期賃貸借契約の許容性のための要件は、相対的に広く理解されなければならないし、その法的効果は、解約告知および賃料額についての規整における賃借人の保護を侵害するのであるから、適用事例の濫用的な拡張に

対する予防措置を講じることが必要不可欠である。その理由から、賃貸人は、ある程度の期間の満了後に本来の利用の意図が実現されることができないという事例においては、当該契約に固執され、その場合当該契約関係の終了はなお一般的な解約告知理由が存在するときにだけ可能であることが定められるのである」⁽⁵⁸⁾。

2 立法者は、以上のように、①特別な、かつ、具体的な事情が賃貸人に存在するときにも、期間の定めのある使用賃貸借関係が許容されることになること、すなわち、特別な、かつ、具体的な事情が賃貸人の側に存在することが、定期賃貸借契約の要件のひとつになること⁽⁵⁹⁾、②定期賃貸借契約の法的効果は、解約告知および賃料額についての規整における賃借人の保護を侵害するのであるから、適用事例の濫用的な拡張に対する予防措置を講じることが必要不可欠であることを論じたのである。

以上、「賃貸住居の供給の増大に関する法律」の法案を素材として、BGB575条に関する立法理由を考察した。

IV おわりに

以上、本稿においては、契約期間を期限づけるための一定の理由の存在という要件を考察の中心に置いて、IIにおいて、BGB575条の基本的な構造を把握し、そのうえで、IIIにおいて、BGB575条に関する立法理由を考察した。

1 「I はじめに」の3において述べた本稿の目的にかんがみて、本稿の考察から得られたより重要な点だけを改めてまとめておくと、次のとおりである。

(58) BT-Drucksache(Fn.57),S.7f.

(59) 加えて、立法者は、「賃貸人の利用の意図に関する疑念を排除するために、さらに、賃貸人が当該使用賃貸借契約の締結時に賃借人に当該意図を書面によって通知することが要件である」(BT-Drucksache(Fn.57),S.15)、と述べている。

①BGB575条1項1文は、住居使用賃貸借関係が一定の期間の間期限づけられうるところの要件を規定する。その要件とは、①賃貸人の側に、契約の締結時に、BGBによって定められた期限づけのための三つの理由のうちのひとつが存在すること、および、②賃貸人が当該理由を契約の締結時に書面によって賃借人に通知したことである。したがって、「定期賃貸借契約」は、契約期間を期限づけるための一定の理由の存在が必要とされる使用賃貸借契約である。

②契約期間を期限づけるための一定の理由が合意された使用賃貸借期間の終わりにいまだに存在するならば、当該使用賃貸借関係は終了する。「定期賃貸借契約」は、合意された使用賃貸借期間の満了にしたがって、実際に、当該使用賃貸借関係の終了に行き着くのである(BGB542条2項)。

③契約期間を期限づけるための一定の理由は、賃貸人の取戻し(返還)についての特別な利益によって正当化されている。特別な、かつ、具体的な事情が賃貸人に存在するときにも、期間の定めのある使用賃貸借関係が許容されるのである。そして、これらの理由は、BGBにおいて、完結的・限定的に列挙されている。さらに、期限づけのための理由の間の取替は、認められないのである。

④「定期賃貸借契約」は、賃借人の保護のために、一定の要件のもとでだけ、すなわち、BGBにおいて挙げられた期限づけのための理由のひとつが存在するときだけに、許容しうるやり方において締結されることができる。一定の期限づけのための理由に制限することによって、賃借人の保護に役立つ解約告知からの保護についての規定および賃料増額についての規定を回避するための濫用が排除されるのである。すなわち、「定期賃貸借契約」の法的効果は、解約告知および賃料額についての規整における賃借人の保護を侵害するのであるから、適用事例の濫用的な拡張に対する予防措置を講じることが必要不可欠である。

⑤住居使用賃貸借関係が一定の期間の間期限づけられうるところの二つの要件が満たされないならば、すなわち、契約の締結時に、許容しうる期限づけのための理由が存在しなかったか、または、書面による通知が欠け

ていたならば、「その使用賃貸借関係は、期間の定めなく締結されたものとして妥当する」（BGB575条1項2文）。したがって、BGB575条1項2文の条文は、「定期賃貸借契約」の例外的な性質を明らかにする、と理解することができる。

2 以上のように、ドイツにおいては、「立法者は・・・『使用賃貸借法改革法』の枠組みにおいて・・・（住居使用賃貸借関係を）期限づけることは実質的な理由が存在するときにだけなお可能であるとする事によって、住居に関する期間の定めのある使用賃貸借関係を強く制限するという目的を追求した」⁽⁶⁰⁾。すなわち、「BGB575条1項は、期間の定めのある使用賃貸借関係の数的な広がりやを阻止するという目的を追求するのである」⁽⁶¹⁾。

「（賃貸人の）解約告知の理由に匹敵する利益がそのような定期賃貸借の合意のために存在することなしに、賃貸人に使用賃貸借契約に期限をつけることを許容するならば、特に、過剰な需要をとまなう地域において、期間の定めのない使用賃貸借関係はもはや全く提供されないという危険が存在する」⁽⁶²⁾。「そのことから・・・賃貸人が対応した理由を主張することができる場合にだけ、なお定期賃貸借契約を認めるという使用賃貸借法改革法によって引き出された結論は、当然である。この点では、BGB575条は、本来の存続を保護する規範を回避することに対して防護するのである」⁽⁶³⁾。

これに対して、日本法における「定期建物賃貸借」においては、賃貸人の側に、契約期間を期限づけるための何らかの理由の存在は必要とされていないが、このことは、「定期建物賃貸借」の要件をめぐる最も大きな問題点のひとつである、と考えられるのである。

(60) Staudinger/Rolfs(Fn.3),Rn.3.

(61) Staudinger/Rolfs(Fn.3),Rn.5.

(62) Martin Häublein,“Die zeitliche Sicherung des Bestandes des Mietverhältnisses”, Partner im Gespräch Band 88 2010,S.64.

(63) Häublein(Fn.62),S.65.