

# 住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十四）

—ドイツ裁判例研究からの模索—

田 中 英 司

## 目次\*

### I 序説

- 1 本論文の位置づけ
  - 2 関連するBGBの規定等の確認
  - 3 日本法の判例における借家権の存続保護に関する判断枠組みの確認
  - 4 考察の方法と順序（以上、五二巻一号）
- II 賃借人にとっての「苛酷さ」をめぐる住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組み
- 一 比較衡量の前提となることがかかわる裁判例
  - 1 BGB五七四条の意義等について

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十四）

2 賃借人にとつての「苛酷さ」の意義について

3 民事訴訟法七二一条にしたがった「明渡しからの保護」との関係について（以上、五二卷三・四合併号）

二 比較衡量それ自体にかかわる裁判例

1 利益の比較衡量の基本的な枠組みにかかわる裁判例

(1) 利益の比較衡量の基本について

① 連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所等の裁判例

（以上、五三卷一号）

② 下級審裁判所の裁判例（②の五の第五の裁判例まで、五三卷四号）

③ 小括（以上、五四卷一号）

(2) 当事者の態様・認識について

① 当該契約の締結時または当該住居の取得時における当事者の態様・認識が問題とされた事案

② 当該解約告知の対象の選択における賃貸人の態様・認識が問題とされた事案

③ 当事者の態様・認識が問題とされたその他の事案

(3) 当事者の利益が均衡している場合について

（以上、五四卷二号）

2 具体的な利益の比較衡量に関する裁判例

- (1) 生命・身体・健康の侵害が問題とされた事案
  - ① 賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案  
(以上、五四卷三・四合併号)
  - ② 賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案
  - ③ 小括 (以上、五五卷一号)
- (2) 代替住居の調達が問題とされた事案
  - ① 代替住居の調達に関する一般的なことがらにかかわる裁判例
  - ② 賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案
    - ⓐ 二重の転居になることが考慮された事案  
(以上、五五卷二号)
    - ⓑ その他の事情が考慮された事案  
(以上、五五卷三号)
  - ③ 賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案
    - ⓐ 二重の転居になることが考慮されなかった事案
    - ⓑ その他の事情から賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案 (ⓑの三の第八の裁判例まで、五五卷四号。第二一九の裁判例まで、五六卷一・二合併号)

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十四）

④小括（以上、五六卷三号）

(3) 経済的な支出が問題とされた事案

①経済的な支出に関する一般的なことがらにかかわる裁判例

②賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案

③賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案

④小括（以上、本巻本号）

(4) その他の利益の侵害が問題とされた事案

### III 総括

II 賃借人にとっての「苛酷さ」をめぐる住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組み

二 比較衡量それ自体にかかわる裁判例

2 具体的な利益の比較衡量に関する裁判例

### (3) 経済的な支出が問題とされた事案

第三に、経済的な支出が問題とされた事案を取り上げる。

ここでは、①経済的な支出に関する一般的なことがらにかかわる裁判例、②借借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案、および、③借借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案、という三つの類型に分けて、関係する裁判例を考察することにする。

#### ①経済的な支出に関する一般的なことがらにかかわる裁判例

まず、経済的な支出に関する一般的なことがらにかかわる裁判例を考察することにする。

第一に、カールスルーエ上級地方裁判所一九七一年三月三十一日決定<sup>(927)</sup>をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、地方裁判所は、上級地方裁判所に、いくつかの法的問題を提出した。このうち、経済的な支出に関する一般的なことがらにかかわる法的問題として、地方裁判所は、上級地方裁判所に、次の法的問題を提出した。すなわち、「契約によつて義務つけられていなかったところの、借借物の維持および改善のために借借人が行った相当な経済的な支出は、その使用貸借関係の予想外に早い解約告知と関連して、B G B 五五六 a 条一項の意味における正当化されない

苛酷さである、と考えられなければならないのか。この意味における賃借人のこのような支出は、次の場合にだけ相当であるのか。すなわち、賃借人が賃貸人に法的にこのような支出の補償を請求することができないし、このような支出が賃貸人の明示あるいは黙示の同意をともなつて行われているし、その結果において、賃借人の本質的な、予見できない損失にかかわる問題である場合である」という法的問題であつた。

その決定理由において、上級地方裁判所は、この法的問題について、「当部の見解にしたがつて、法的な拘束力なくより長い期間賃借された目的物に支出を行つた賃借人は、その使用賃貸借関係の契約にしたがつた早期の終了のために、その支出の利用を完全に享受することができないという危険を引き受ける。その理由から、B.G.B.五五六a条一項の意味における要求できない苛酷さは、次の場合にだけ判明する。すなわち、賃借人が、十分に補償を請求することができないし、作り出された設備を本質的な損失なしに収去することができないし、その支出を居住によつて使い古さなかつたという理由で、その結果において、賃借人の本質的な経済的な損失に行き着く場合、そして、賃借人が、期間の定めなく締結された使用賃貸借関係のより長い期間を考慮に入れるところの正当な根拠を有したという理由で、賃借人がこのような危険を受け入れることができなかつた場合……である<sup>328</sup>」、と論じたのである。

第二に、フランクフルト上級地方裁判所一九七一年六月三三日決定をみておきたい。

【169】フランクフルト上級地方裁判所一九七一年六月三三日決定<sup>329</sup>

〔事案の概要と経緯〕

被告（賃借人）は、一九四〇年以来、原告（賃貸人）らの本件建物において、台所、地下室、および、屋根裏を備えた二つの部屋から構成されていた本件住居を占有し、月あたり三二ドイツマルクの賃料を支払っていた。原告らは、一九六九年七月三二日付で、被告との本件使用賃貸借契約を解約告知した。被告は、本件解約告知に異議を述べ、一九六一年ないし一九六四年に、本件住居の修復および建築上の改善のために、およそ三〇〇〇ドイツマルクを費やした、と主張したのである。

区裁判所は、本件明渡しの訴えを認容した。

これに対して、被告は、地方裁判所に控訴したが、地方裁判所は、上級地方裁判所に、いくつかの法的問題を提出した。このうち、ここでは、次の二つの法的問題について考察する必要がある。

すなわち、「1 その使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は、賃借人にとって、賃借人が、より長い契約期間を信頼して、その住居に少なからぬ費用を費やしたという理由からも、B G B 五五六 a 条の意味における正当化できない苛酷さを意味することができぬのか。

2 この点では、必要不可欠な費用だけが注目すべきであるのか、あるいは、広範囲に、有益な費用、もしくは、その住居の価値を高めぬそのほかの費用もまた注目すべきであるのか」という法的問題であった。

〔決定理由〕

その決定理由において、上級地方裁判所は、これらの二つの法的問題について、次のように論じたのである。

「……第一の問題は、肯定されなければならない。その使用賃貸借関係の契約にしたがった終了が、賃借人またはその

家族にとって、賃貸人の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味するかどうかという点は、個々の事案のすべての事情にしたがってのみ判断される。

・・・賃借人にとって有利な結果になるように、賃借人が、より長い契約期間を信頼して、その住居に相当な費用を費やしたという事情もまた、重要でありうる。・・・

もつとも、そのような信頼は、正当化されていなければならない。賃借人が、賃貸人の同意なしに、あるいは、そのうえさらに、賃貸人の表明された意思に反して、その住居のために費用を費やした場合、賃借人は、保護に値するのではなく、むしろ、自分自身の危険にもとづいて行動する。そのときに、賃貸人が、明示に、あるいは、黙示に、前もって、あるいは、そのあとで、同意したのかどうかという点は、重要でないままである。賃借人が、彼の態様によつて、その使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了をB.G.B.五五六a条一項の意味における苛酷さであると思わせしめるところの信頼の要件を作り出したことが決定的である。

このことから・・・第二の問題に対する答えもまた判明する。その使用賃貸借関係のより長い期間に対する賃借人の正当な信頼が、その解約告知に対する賃借人の異議の相当性のための決定的な観点である場合、賃借人が、必要不可欠な、有益なあるいは、不必要な費用を費やしたのかどうかという点は、原則として、重要であることはできないのである。賃借人がそのことから手に入れるところの利益ではなく、むしろ、賃借人が彼の態様によつて賃借人のために作り出したところの信頼の要件が決定的である。もつとも、必要不可欠な費用におけるただ黙示的にだけ表明されたところの賃貸人の同意は、その賃借空間の維持にも改善にも役立たなかつたところの費用におけるよりも、より容易に確認されなければならない<sup>930</sup>」。



以上、経済的な支出に関する一般的なことからかかる裁判例を考察した。

② 賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案

次に、経済的な支出が問題とされ、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案を考察することにする。

第一に、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、ミュンスター地方裁判所一九六四年八月一七日判決をみておきたい。

【170】ミュンスター地方裁判所一九六四年八月一七日判決<sup>90)</sup>

「事案の概要と経緯」

被告（賃借人）らは、一九六三年五月一日以来、原告（賃貸人）の本件建物において、本件住居を賃借していた。原告は、一九六四年一月二二日付の書面をもって、一九六四年四月三〇日付で、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知し、本件訴えをもって、本件住居の明渡しと返還を請求した。

これに対して、被告らは、本件解約告知に異議を述べ、一九六八年二月三一日まで本件使用賃貸借関係を継続することを申し立てた。被告らは、彼らの入居のときに、より長い使用賃貸借期間を考慮に入れたことを指摘した。そのことから、本件

住居は、被告らによつて、一〇〇〇ドイツマルクを越える相当な支出をもつて修復された。それに加えて、被告らは、本件住居に、カーテン、ランプ、および、家具を備えつけるために、なおこれ以上の相当な資金を支出したのである。

区裁判所は、一九六四年五月二一日に言い渡された判決によつて、本件明渡しの訴えを棄却し、一九六六年一月一日まで本件使用賃貸借関係を継続することを言い渡した。

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、「……原告は、被告らによる本件住居の即時の明渡しを請求することができなかった。というのは、被告らは、理由づけられたやり方において、本件解約告知に異議を述べたからである。当部は、第一審の裁判官がB G B五五六a条の枠組みにおいて本件事案のために行つたところの考慮を的確である、と考へた。両方の当事者の利益は、要求できない苛酷さを確認するときに、よく量られて考慮に入れられていたのである<sup>932</sup>」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「……被告らは、本件住居に入居するために……区裁判所の見積もりにしたがつて、もつぱら、資材と労働のためだけで、およそ一〇〇〇ドイツマルクに達したところの相当な支出を行つた。原告は、そのような支出は、通常、住居に入居するとき賃借人によつて行われることを引き合いに出すことができない。むしろ、原則として、賃貸人は、入居可能な住居を自由に使わせなければならない。その支出は、被告らにとつて、相当な制約をも意味した。被告（夫）の収入は、一九六三年の春において……彼の雇用者の証明書にしたがつて、総計で九四五ドイツマルクの金額においてそうであるよりも、より

わずかであった。被告らは、行われた範囲における支出を、被告らがより長い使用賃貸借期間を考慮に入れたという理由でのみ行ったのである。被告らは、すでに一年後に被告らの引払いが請求されることを知っていたならば、本件住居の修復のために資金を支出しなかつたであろう。そのことから、すべての事情を考慮に入れるとき、現在の時点での本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は、その苛酷さが原告の利益を評価しても正当化されることができないところの被告らの生活関係に対する介入を意味したのである。<sup>(93)</sup>

第二に、同じく、一九六七年一月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、エッセン地方裁判所一九六六年六月四日判決をみておきたい。

【171】 エッセン地方裁判所一九六六年六月四日判決<sup>(93)</sup>

〔事案の概要と経緯〕

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであった。

原告（賃貸人）は、期間の定めのない本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告（賃借人）らは、本件住居の修復のために相当な支出を行ったことを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

区裁判所は原告の本件明渡しの訴えを棄却したため、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、「……本件控訴は、理由づけられていなかった。

区裁判所は、正当なことに、原告の本件明渡しの訴えを棄却し、当事者の本件使用賃貸借関係を、期間の定めなく、少なくとも、一九六七年二月二十八日まで延長したのである<sup>935</sup>」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「……確かに、貸人は、期間の定めなく引き受けられた使用賃貸借関係を、すでに、わずかな月々の後に再び解約告知することを原則として妨げられていない。このことは、賃借人が、その住居の修復のために支出を行った場合にも妥当する。しかし、B.G.B.五五六a条にしたがった賃借人の異議が理由づけられているのかどうかという問題において、このような事情には特別な意義が当然与えられるのである。

本件事案において、被告らは、本件住居の修復のために、いずれにせよ、相当な支出を行った。そのときに、この支出が、一三〇〇ドイツマルクの金額に達したのか、あるいは、書面による領収書によって証明されたところの七〇〇ドイツマルクの内金額にだけ達したのかという点は、未決定のままでありうる。後者の金額において、被告（夫）と彼によって呼ばれた補助員らの労働の給付はなお含まれていないこともまた、考慮に入れられなければならない。それゆえに、被告らは、全く特別な新たな事情が生じないならば、少なくとも、二三年現在の本件住居にとどまることができるところから出発することができたのである。被告らが、彼らの申立てにしたがって、まさに少ない収入をもつてはいないという事情もまた、これについて何ひとつ変えることはないのである。<sup>936</sup>」

第三に、同じく、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であり、すでにⅡの1において取り上げた裁判例であるが、エッセン地方裁判所一九六六年七月一四日判決<sup>307</sup>をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、地方裁判所は、結論として、「区裁判所は、的確な考慮にもとづいて、本件使用賃貸借関係を一九六七年五月三一日まで延長した<sup>308</sup>」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、すでにⅡの1において考察したように、「社会的条項」という標語との関連において、BGB旧五五六a条の意義について論じたが、そのうえで、経済的な支出の観点からの被告（賃借人）の異議を認められた理由について、次のように論じたのである。

「……もっぱら、その使用賃貸借関係の契約にしたがった終了が、個々の場合の特別な事情のために、その苛酷さが賃借人の利益を完全に評価しても正当化されることができないとところの賃借人またはその家族の生活関係に対する介入をもたらすのかどうかという点だけが重要である（BGB五五六a条一項）。区裁判所は、本件事案において、そのような特別な事情を的確に確認した。被告（博士の技術者）は、確かに……長年にわたる使用賃貸借契約に到達することはできなかったが、しかし、他方において、月あたり一〇〇ドイツマルクをもつて住み終えられるところの二〇〇〇ドイツマルクの前払金における賃料の前払いを行ったのであり、そのことは、彼の職業生活を今しがたはじめて始めたところの被告にとつて、本質的でないことではない負担を意味したのである。そうであるからには、被告が、その賃料の前払いの分がなお住み終えられてさえないにもかかわらず、またもや引き払わなければならなかったならば、被告にとつて、それだけいっそうより苛酷である。この苛

酷さは、原告がなお住み終えられていないところのその賃料の前払いの部分を即座に払い戻すつもりであることによっても、本質的に減少させられなかった。さらに、被告が、彼の世帯を基礎つけたという理由……転居したという理由、および、優遇された居住状況に位置している現在の中流家庭の本件住居を整えたという理由から、相当な支出を費やさなければならなかったことがつけ加わった。この支出は、被告によつて提出された証明資料が証明したように、なお、一九六五年一月まで、経済的に強く被告に負担をかけたのである。被告が、彼の職業的かつ社会的な地位に対応する住居を賃借したし、それに応じてその住居を整えたことは、ただ当然なだけであり、決してBGB五五六a条を適用しないことに行き着くことができなかった。その場合に、この支出がほかの住居においてもなお利用されることができるとかどうか、および、どの程度に利用されることのできるのかという点は、全く決定的に問題でさえなかった。……むしろ、被告が……彼の転居、世帯の創設、および、彼の現在の本件住居を整えたことと結びつけられた相当な経済的な負担をどうにかまさに切り抜けたあとで、相当地な支出と結びつけられた新たな転居が被告に要求されることが決定的である。最後に、さらに、被告にとつて有利な結果になるように、被告が、現在の本件住居を、自分自身の費用でステンレス鋼の流し台セットの設置によつて改善し、この点では、今日比較できる住居のために少なくとも通例の標準にもたらしたことが重要である。被告は、その他の点では、反論の余地なく、被告が一九六六年の春に彼の必要に特別なやり方において対応する新たな住居を彼の現在の居住地域において賃借し、その住居に入居できることを証明したのであるから、当部にとつても、区裁判所の判決と一致して、現在の本件使用賃貸借関係を一九六七年五月三十一日まで延長することが相当であるように思われたのである」。

第四に、同じく、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の事実を取り扱った裁判例であると思われるが、ヴァッパータール区裁判所一九七〇年一月二二日判決<sup>940</sup>をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、原告（貸貸人）が被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を、本件使用賃貸借関係の開始の後一〇ヶ月で解約告知したのに対して、被告が、BGB旧五五六a条にしたがつて、本件解約告知に異議を述べたという事案であった。

区裁判所は、結論として、本件使用賃貸借関係を二年間継続するように判決を下した。

その判決理由において、区裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「……証明されたところの七、三、二、ドイツマルクを超える全部の費用は、当事者の間の本件使用賃貸借関係の延長を正当化する。それとともに……月あたり七〇〇ドイツマルクの実質収入を有するところの被告は、なお、しばらくの間、本件住居のための被告の相当な支出を享受するのである。

当裁判所は、これにしたがつて定められなければならないところの本件使用賃貸借関係の継続の期間を、二年をもつて量定するのである。<sup>941</sup>

区裁判所は、右のように、本判決の判例集の要約にあるように、「賃借人が、本件住居の設備のために、賃借人の収入関係と比べて、相当な金額を費やし、本件使用賃貸借期間が、この支出との関係において相当でなかったならば、この支出を居住によつて使い古すことを賃借人に可能にするために、一定の期間の間本件使用賃貸借契約を継続することが正当化されている」、<sup>942</sup>と判断したのである。

第五に、同じく、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の事実を取り扱った裁判例であるが、マインツ地方裁判所一九七〇年三月四日判決をみておきたい。

【172】マインツ地方裁判所一九七〇年三月四日判決<sup>43</sup>

「事案の概要と経緯」

被告らは、一九六八年七月一日以来、原告（賃貸人）の本件建物において、二つの部屋、台所、浴室、および、付属空間から構成されていた本件住居の賃借人であった。被告（賃借人）らは、彼らの費用にもとづいて、入居前に、本件住居を新たに修復した。本件使用賃貸借関係は、期間の定めなく進行した。原告は、一九六九年七月三十一日付で、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。

これに対して、被告らは、BGB旧五五六a条にしたがって、本件解約告知に異議を述べ、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。被告らは、本件住居の修復のために、およそ五〇〇〇〇ドイツマルクを費やしたし、被告らの職業教育はなお完結していなかったことをもって、この異議を理由づけたのである。

区裁判所は、一九七〇年九月三〇日までの明渡期間を認めて、本件明渡し of の訴えを認容した。区裁判所は、その判決理由において、次のように論じた。すなわち、本件使用賃貸借関係の本件解約告知は、有効であった。本件住居の修復のための費用を賃料と清算することは、合意されていなかった。本件解約告知に対する被告らの異議は、貫徹しなかった。本件使用賃貸借契約のより長い有効期間の合意によって自己防衛策を講じることは、被告らのことからであつた。一年の明渡期間は、被告ら



の利益を完全に正当に評価する、という理由であった。

これに対して、被告らは、地方裁判所に控訴したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、本件明渡しへの訴えを棄却し、被告らの異議にもとづいて、本件使用貸賃借関係を一九七一年一月三日まで継続したのである。

その判決理由において、地方裁判所は、被告（賃借人）らの異議が理由づけられていると判断した理由について、大きく二つの点から論じたが、ここでは、経済的な支出の観点からの賃借人らの異議を認めた理由についてだけ考察しておきたい。地方裁判所は、次のように論じたのである。

「B G B 五五六 a 条一項にしたがつて、住居に関する使用貸賃借関係の契約にしたがつた終了が、個々の場合の特別な事情のために、その苛酷さが賃借人の利益を完全に評価しても正当化されることができないところの賃借人の生活関係に対する介入をもたらす場合、賃借人は、その解約告知に異議を述べ、賃借人に対して、その使用貸賃借関係の継続を請求することができる。両方の側の利益の比較衡量は、本件事案において、被告らの異議が理由づけられていることを明らかにした。その使用貸賃借関係の継続に対する請求は、賃借人が、その住居の修復のための費用を自分自身で負担したし、その使用貸賃借契約にもとづいて、その費用の償還を請求できない場合、注目すべきものである。そのような事案において、賃借人は、少なくとも二三年その住居にとどまってしまうべきであることを信頼してもよかつた。賃借人のそのような信頼は、保護にも値する。その貸賃物を利用できる状態に維持することは、建物所有者のことからである。経済的な犠牲のもとでこの義務を建物所有者

から引き受けたところの賃借人は、このようにして作り出されたところの彼の生活関係の中心点を自己とその家族のために維持するという重大な利益を有するのである。被告らは、本件住居を新たに修復するために、相当な費用を費やした。被告らは、塗装屋に二二五〇ドイツマルクを、電気屋に、全部の電気配線の交換、および、現代的な電化製品の使用を許容するところの回路の敷設のために一二五二ドイツマルク八四ペニヒを、そして、タイル工にタイル作業のために一一二ドイツマルク六一ペニヒを支払った。三六一五ドイツマルク四五ペニヒの全体額におけるこの費用は、本件賃貸物それ自体の利益になり、ぜいたくな支出を意味しなかった。原告もまた、明らかに、このことを見誤らなかつた。原告は、一九六九年八月二六日付の書面において、被告らが本件住居の修復および設備のために費やしたところの四三七八ドイツマルク九一ペニヒの金額における全体額から、被告らの特別な願望に割り当てられるところの一二七五ドイツマルク三七ペニヒの金額だけが差し引かれなければならないことを申し立てたのである<sup>94</sup>。

なお、その他の利益の侵害の観点からの被告（賃借人）らの異議については、IIの二の2の(4)において取り上げる。

第六に、ケルン地方裁判所一九七二年二月一八日判決をみておきたい。

【173】ケルン地方裁判所一九七二年二月一八日判決<sup>95</sup>

「事案の概要と経緯」

事実関係の詳細は明らかでないが、判例集から読み取れる事案の概要は、次のようであった。

原告（賃貸人）は、一九六九年三月一〇日の本件使用賃貸借契約にもとづいて、本件住居を被告（賃借人）らに賃貸していたが、一九七〇年三月三一日付で、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、本件住居の修復作業のために相当な支出を行ったことを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

地方裁判所に控訴したのは、被告らであった。

#### 〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「……本件控訴は、許容しうるし、本件事案においても、正当化されていた。本件訴えは、理由づけられていなかった。原告には、被告らに対して……原告によって賃貸された本件住居の明渡しと返還に対する請求権が、当然帰属すべきものではなかった。

むしろ、B G B 五五六 a 条・……にしたがって、一九七三年三月三一日までの本件使用賃貸借関係の継続が言い渡されなければならなかったのである<sup>946</sup>」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、のように判断した理由について、次のように論じたのである。

「一九七〇年三月三一日付の本件解約告知は……被告らによって行われたところの本件住居のための支出、および、その時までの短い使用賃貸借期間のことを考えて、正当化されていなかった……」

原告によって意思表示された本件解約告知は……被告らとの本件使用賃貸借関係を終了させなかった。というのは、被告らによって述べられた異議は、理由づけられていたからである。被告らは、原告の請求にもとづいて、あるいは、原告の許容をもつて、本件住居の修復作業のために相当な支出を行ったことを顧慮して、正当なことに、本件解約告知に異議を述べた。

鑑定人は、一九七一年一月二八日付の彼の鑑定書において、被告らが、一九六九年に、被告らによつて賃借された本件住居において、全部で三七六・一ドイツマルクの価値における支出を行ったことを確認した。確かに、そのうちで、圧倒的な部分、すなわち、二〇六・一ドイツマルクは、被告らが、一九六九年三月一〇日の本件使用賃貸借契約の九条三号にしたがつて、原則として義務づけられていたところの美的な修復に割り当てられた。

しかし、この大規模な美的な修復は、本件において、原告の願望にもとづいて行われたところの深夜電力を蓄える暖房装置の作りつけによつて必要となつたのである。そのことから、この美的な修復の費用は、価値を改善する作業のための費用と全く同様に、被告らの支出として、考慮に入れられなければならないのである。この支出を顧慮して、本件解約告知において意思表示された時点での本件使用賃貸借関係の終了は、被告らにとつて、正当化されない苛酷さを意味するのである。そのことから、本件使用賃貸借関係の継続に対する請求権が被告らに当然帰属すべきものである。したがつて、本件訴えは、棄却されなければならないとしたし、B G B 五五六 a 条にしたがつて……本件使用賃貸借関係の継続について決定されなければならないのである<sup>947</sup>。

第七に、ミュンスター区裁判所一九七二年二月二三日判決<sup>948</sup>をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、区裁判所は、結論として、「……本件明渡しの訴えは、理由づけられていなかった。

……

原告（賃貸人）は、確かに、解約告知期間にしたがつて、本件使用賃貸借関係を解約告知した。しかし、被告（賃借人）は、

BGB 五五六 a 条一項にしたがって、正当なことに、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。この規定の要件は、認められていたのである<sup>949</sup>」、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「……本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は、被告にとつて、原告の正当な利益を考慮に入れても正当化されることができないところの苛酷さを意味した。当裁判所は、被告とその妻によつて利用された本件土地・建物を、実地調査した。本件建物は、すでにその前にも全く居住できたかもしれないが、被告が、本件土地・建物の価値の改善に行き着いたところの、相当な支出を行ったことは明らかであった。このような支出は、社会的条項の適用を正当化するのに適當である。当裁判所は、当事者の間に存在する本件使用賃貸借関係を一九七二年二月三十一日まで延長することを適當であると考えたのである<sup>950</sup>」。

第八に、ディンスラーケン区裁判所一九八一年五月三十一日判決をみておきたい。

【174】ディンスラーケン区裁判所一九八二年五月三十一日判決<sup>951</sup>

〔事案の概要と経緯〕

被告（賃借人）らは、一九七九年九月二十九日に、原告（賃貸人）から本件住居を賃借した。原告は、一九八〇年七月三十一日の書面をもって、「自己必要」を理由として、一九八〇年一月三十一日付で、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、BGB 旧五五六 a 条にしたがって、本件解約告知に異議を述べたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「自己必要を理由とする原告の本件解約告知は、B G B 五六四 b 条にしたがって、権限のあるものであった。しかし、本件使用賃貸借関係の終了は、被告らにとつて、B G B 五五六 a 条にしたがって、要求できない苛酷さを意味したのであり、その結果、本件使用賃貸借関係は継続されなければならないのである」と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「……本件解約告知のときに、被告らは、ようやくおよそ半年本件住居に居住していた。証拠調べが明らかにしたように、被告らは、本件住居を修復したことによつて、本件住居に相当な作業コストと時間の消費をつぎこんだ。この修復は、もつぱら、趣味という理由からだけ行われたのではなく、むしろ、証人らの証言にしたがつても、本件住居を居住できる状態に置くために必要であつたのである。……」

確かに、原告は、原告が長い居住期間を約束したという被告らの主張を認めなかったが、しかし、本件住居から快適なマイホームが作り出されたという被告らの作業にかんがみて、本件住居の維持についての被告らの利益は、優勢であると考えられなければならない。特に、短い居住期間において、行われた支出は、なお、決して居住によつて使い古されたものであると考えられることができるからである。それに加えて、すでにそのように短い期間の後に再び転居することは、被告らに要求されることもできないのである。……」

すべてのことにしたがつて、本件使用賃貸借関係の継続が命じられなければならない。そのときに、当裁判所は、一九八四年九月三〇日までの期間を定めた。というのは、その時点まで、被告らの支出は、居住によつて使い古されたもので

あると考えられなければならないからである」<sup>953</sup>。

第九に、ハンブルク地方裁判所一九八九年九月四日決定をみておきたい。<sup>954</sup>

事実関係の詳細は明らかでないが、被告（賃借人）らの経済的な支出が問題とされ、結論として、賃借人らにとっての「苛酷さ」が肯定された事案である。

その決定理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「……立証された被告（賃借人）らの申立てにしたがって、被告一は、特に、それ自体議論の余地のない暖房および浴室の作りつけのために、相当な金額における投資を行ったが、その投資は、その短い使用賃貸借期間（四年）にかんがみて、なお、居住によつて使い古されていかなかった。賃借人らは、本件使用賃貸借契約の九条、二九条にもとづいて、その投資に同意したのみならず、被告一の対応する義務を契約上文書に書き記したのであるから、本件使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了は、被告一にとつて、原告（賃貸人）らの正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したのである（BGB五五六a条）。その限りでは、本件明渡しへの訴えは棄却されなければならないかつたし、本件使用賃貸借関係は、この投資が居住によつて使い古されるまで、一定の期間の間継続されなければならないかつたのである」<sup>955</sup>。

第一〇に、キール地方裁判所一九九〇年一〇月一八日決定をみておきたい。<sup>956</sup>

事実関係の詳細は明らかでないが、地方裁判所は、結論として、「確かに、正当な利益が、原告（賃貸人）らの自己必要を

理由とする本件解約告知の基礎にあった（B G B 五六四 b 条二項二号）。しかし、被告（賃借人）によって主張された異議は、本件使用賃貸借関係の継続―場合によっては、期間の定めのある継続―に行き着いた。というのは、本件使用賃貸借関係の終了は、被告にとつて、原告らの正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したからである（B G B 五五六 a 条<sup>957</sup>）、と判断した。

その決定理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「苛酷さについての理由は、被告が、入居のときに、相当な修復のための給付をもたらしたにもかかわらず、その使用賃貸借関係が、使用賃貸借の開始の後短い間に―本件においては五ヶ月後に―解約告知された点において見て取られなければならない。つまり、賃借人が、自由意思から、かつ、法的な義務なしに、比較的長い使用賃貸借期間を信頼して―本件においては三年の勉強の期間のために―、本件賃借物に少なからぬ費用を費やした場合、苛酷さは、賃借人が、もはや、完全に、彼の投資の享受に達しないし、引き払うときに、このために補償を請求することができない点に存在することができる。その際、原則として、その費用が、必要不可欠であったのか、有益であったのか、あるいは、ぜいたくであったのかという点は重要でない。むしろ、賃借人が彼の態様によつて作り出したところの信頼の事実の内容が決定的である。この信頼の事実の内容は、賃借人が、黙示的にも、その投資に同意していた場合、肯定されなければならない。そのような同意は、賃借人が、本件のように、修復されていない住居を賃借人に委譲した場合、はじめから認められたものとして妥当するのである。……

その理由から、当部は、失われた建築費用の補助金の居住による使い古しの期間に依拠し、その他の点では、両方の側の利益の比較衡量のもとで、たぶん被告の継続の請求に対応し、本件訴えを棄却したのである<sup>958</sup>」。



以上、経済的な支出が問題とされ、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案を考察した。

③賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案

最後に、経済的な支出が問題とされたが、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案を考察することにする。

第一に、デュッセルドルフ地方裁判所一九七〇年六月一日判決をみておきたい。

【175】デュッセルドルフ地方裁判所一九七〇年六月一日判決<sup>459</sup>

「事案の概要と経緯」

本件使用賃貸借関係は、原告、および、被告とその妻との間において、一九四五年一〇月三〇日に基礎づけられた。原告（賃人）は、一九六八年四月三日付の書面をもって、一九六九年四月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告（賃借人）は、一九六九年二月二四日付の書面をもって、本件解約告知に異議を述べたのである。

被告は、次のように主張した。すなわち、本件使用賃貸借関係の終了は、被告にとって、要求できない「苛酷さ」を意味した。被告は、一九四五年に、相当な支出のもとで、本件住居を築いた。さらに、被告は、一九六二年に、二四〇〇ドイツマル

クで、新たな浴室設備を調達した。また、本件住居は、被告にとって、六〇〇ドイツマルクという月あたりの年金収入において、特に、格安であった。というのは、被告は、ひとつの部屋を転貸する可能性を有したからである。それに加えて、被告が、すでに、二四年以来本件住居を利用し、六八歳であったことが考慮に入れられなければならないのである。

これに対して、原告は、次のように主張した。すなわち、被告は、一九四五年に、彼の嗜好にしたがつて本件住居を修復するために最低限の支出だけをもたらした。それに加えて、この金額は、居住によって使い古された、とみなされなければならない。六〇〇ドイツマルクという月あたりの収入において、被告は、相当な代替住居を賃借する可能性を有した。本件使用賃貸関係の継続は、原告に要求されることができなかった。というのは、本件使用賃貸関係は、当事者の間において、恒常的に意見の相違に行き着いたからである。

区裁判所は、被告に一九七〇年三月三十一日までの明渡期間を認めたくえで、本件明渡しの訴えを認容した。区裁判所は、被告の異議は理由づけられていなかった、と判断した。というのは、本件使用賃貸関係の終了は、被告にとって、「苛酷さ」を意味しなかったからである。一九四五年からの支出は、清算済みであると考えられなければならないのである。

これに対して、被告は、地方裁判所に控訴したのである。

#### 〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「・・・被告は、原告に対して、本件使用賃貸関係の継続を請求することができる。というのは、現在の時点における本件使用賃貸関係の終了は、被告にとって、原告の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したからである」<sup>960</sup>、と判断し、本件控訴を認容した。

その判決理由において、地方裁判所は、「被告が両方の審級において貧困証明書の提出によって十分に証明したところの被告の経済的な諸関係」<sup>(61)</sup>を重要視して、一九七一年一月二三日まで本件使用貸賃借関係を延長するという結論を導き出したのである。

もつとも、地方裁判所が、他方において、経済的な支出の観点からの被告（賃借人）の異議については、その異議を退け、賃借人にとつての「苛酷さ」を否定したことには留意しなければならない。ここでは、この点を考察しておくことにする。地方裁判所は、次のように論じたのである。

「もつとも、その場合に、当部は、被告が、一九四五年に、本件住居を再び入居可能にするために、資金とほかの給付を費やしたという事実は、B G B 五五六 a 条の意味における苛酷さについての理由として正当と認められることができないという点において、区裁判所と意見が一致した。この給付は、被告が総じて見積もることができる限りで言えば、二五年という賃借期間によつてとうに居住によつて使い古されていた。その他の点では、被告がまず第一に自分自身の利益においてこの建築のための給付をもたらしたことは、見誤られることができなかった。……被告は、そのために二四〇〇ドイツマルクを費やしたところの被告によつて一九六二年に修復された浴室設備をも、その間に……利用することができたのである」<sup>(62)</sup>。

第二に、マンハイム地方裁判所一九八四年一月一七日判決をみておきたい。

【176】マンハイム地方裁判所一九八四年一月一七日判決<sup>(63)</sup>

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）と被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係は、一九八一年二月にはじまった。原告は、「自己必要」を理由として、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、本件住居を原告の息子とその家族に委譲するつもりであった。これに対して、被告らは、より長い居住期間を予期して本件住居に相当な投資を行ったことを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「原告の本件解約告知によって、本件使用賃貸借関係は終了させられた。その理由から、被告らは、本件住居を明け渡し、原告に返還するように義務づけられているのである」<sup>964</sup>と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「・・・被告らは、BGB五五六a条を引き合いに出し、その理由づけのために、被告らが、より長い居住期間を予期して相当な投資を行ったことを申し立てた。裁判例において、この関連において、使用賃貸借関係の終了は、次の場合に、BGB五五六a条の意味における特別な苛酷さを意味することができることが正当と認められている。すなわち、賃借人が、『特別な事情のために、その使用賃貸借関係の早期の解約告知を考慮に入れることができなかつたし、その支出が相当であり、その支出の相当な部分のために、退去のときに、補償が請求されることができない場合、および、その支出が、その使用賃貸借期間によっても、なお、居住によって使い古されていないし、それで、その結果において、賃借人の本質的な損失に行き着く場合』<sup>965</sup>である。

本件事案において、被告らは、被告らの申立てにしたがって、本件住居の修復のために、およそ一万二千ドイツマルクを費やした。その場合に、本件住居の修復のための義務は、次のような本件使用賃貸借契約の二三条から判明した。すなわち、『賃借人らは、入居のとき、自分自身で壁紙を張り、その使用賃貸借関係の終了の後、壁紙をはがしてその住居から出る事ができる。』という条項であつた。

このような種類の合意は、住居使用賃貸借契約において、何ひとつ異例なことではない。当部は、その何年間もの経験にもとづいて、美的な修復を賃借人に転嫁することは、通例のことに対応することを知っている。……圧倒的には、入居可能な住居が賃借人にゆだねられる。これらの場合には、賃借人は、契約上、その使用賃貸借期間の間に修復し、退去のときに、修復された住居を返還するように義務づけられる。このような契約の様式において、賃借人は、退去のときに、修復の費用を甘受しなければならぬ。その費用の負担は、賃借人にとつて痛烈な打撃となるかもしれない。しかし、その費用の負担は、それが多数の事案において発生するのであるから、B.G.B.五五六a条の意味における特別な苛酷さを意味しない。本件のように、賃借人が、修復を必要とする住居を引き受け、その代わりに、修復を必要とする住居を返還してしかるべきである場合にも、何ひとつ異なることは妥当することができない。その使用賃貸借関係が短い期間だけ継続した場合、ひとつの例外が考慮に値するかどうかという点は、不確定であつてもかまわない。本件事案において、本件使用賃貸借関係は、一九八一年二月にはじまつた。したがつて、被告らは、三年半を過ぎて本件住居を占有したのである<sup>966</sup>。

第三に、カールスルーエ区裁判所一九八七年三月二四日判決をみておきたい。

【177】カールスルーエ区裁判所一九八七年三月二四日判決<sup>367</sup>

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）らは、原告・二が一九八五年一〇月に卒中発作を被った後で、「自己必要」を理由として、一九八六年二月三一日付で、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。

原告らは、次のように主張した。すなわち、原告・二の右半身は、完全に麻痺し、原告・二は、四六時中ベッドにおいて世話されなければならないし、起き上がることも、動くこともできない。そのことから、原告・二の息子が、被告らの本件住居に入居し、その世話を部分的に引き受けることを意図した。本件建物は、原告らの建物のすぐ横にあり、その結果、原告・二の息子は、夜も原告らの住居に到達でき、すぐに原告・二の援助を行うことができる。一方、原告・二の息子の現在の住居からの走行時間は、少なくとも一五分かかったのである。

また、原告・二の息子は、原告らの住居に居住させられることもできなかった。というのは、原告らの住居は、被告らの本件住居と同じく、一階に二つの部屋を、および、上階に二つの部屋だけを有し、すでに三人の人々によって居住されていたからである。

これに対して、被告らは、本件使用賃貸借関係の開始時に、原告らは被告らが常に本件住居にとどまることができることを表明したことのほか、本件住居に広範な投資を行ったことを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていた」<sup>368</sup>と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、原告（賃貸人）らは、本件使用賃貸借関係の終了について「正当な利益」を有した点について、次のように論じた。

「証拠調べにもとづいて、当裁判所は、原告・二の息子が、被告らの本件住居に入居し、必要とあれば原告・二の世話を引き受けることを意図したことを、証明されたものである、と判断した。証人（原告・二の息子）は、原告らのより近くにおいて、その結果、必要とあれば原告・二の世話において救援にかけつけることができるために、被告らの本件住居に入居するつもりであることを信ずべく証言したのである。

原告・二は、議論の余地もなく、昼も夜も世話人を必要とした。というのは、原告・二は、動くことができなかつたからである。

証人は、彼の申立てに対応して、S通りに居住しており、その結果、原告らの建物のすぐ横にあるところの被告らの本件住居は、証人にとって、意図された世話を顧慮して、本質的により好都合に位置している。

そのことから、当裁判所の見解にしたがつて、本件使用賃貸借関係の終了について、BGB五六四b条二項二号の意味における正当な利益が存在したのである。

このことは、原告・二の息子の現在の使用賃貸借関係が、議論の余地もなく、解約告知されたし、したがって、原告らが、その息子の居住の必要を満たすために被告らの本件住居を必要とするのであるから、ますます妥当したのである。<sup>369)</sup>

さらに、区裁判所は、次のように論じることにより、原告（賃貸人）らの利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、経済的な支出の観点からの賃借人らの異議を退け、賃借人らにとつての「苛酷さ」を否定したのである。

「被告らが、彼らの申立てに対応して、賃借した本件住居に、新たに、壁紙を張り、ペンキを塗り、浴室に、板を敷き、新たなシャワーを設置し、ならびに、本件住居の階段に手すりを取りつけ、電力線を敷設し、新たな天井をはめ込んだという事情を考慮に入れても、本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は、被告らにとつて、当裁判所の見解にしたがって、原告らの正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味しなかつた。B.G.B.五五六a条にしたがって行われなければならない利益の比較衡量において、当裁判所の見解にしたがって、被告らの本件住居を（卒中発作の結果として寝たきりの原告・二の）世話を引き受けるといふことになる証人（原告・二の息子）のために（利用する）という原告らの利益は、本件使用賃貸借関係の継続についての被告らの利益を凌駕した。その場合に、被告らはともかく三年間彼らによつて行われた投資を居住によつて使い古すことができたし、そのことを越えて、本件住居は、月あたりの基本的な賃料が三〇〇ドイツマルクだけであつたのであるから、簡素な住居として賃貸されたことが考慮に入れられなければならないのであ  
る。……」

したがって、本件使用賃貸借関係は、一九八六年九月二九日の原告らの本件解約告知にもとづいて、一九八六年一月三日付で終了させられたのである。

それとともに、被告らは……彼らによつて居住された本件住居の明渡しと返還を義務づけられていたのである。<sup>970</sup>  
なお、その他の利益の侵害の観点からの被告（賃借人）らの異議については、IIの二の2の(4)において取り上げる。

第四に、カールスルーエ地方裁判所一九八七年七月九日判決<sup>971</sup>をみておきたい。



地方裁判所は、「被告（賃借人）らは、まず第一に、六ヶ月の延長条項をとまなう本件使用賃貸借契約を締結したし、その延長条項に手を加えるときに、原告（賃貸人）が、五年の経過の後に、本件建物を自分自身で利用するか、あるいは、本件建物を売買することを意図したことを知った」という事実を踏まえたうえで、「このような契約の形態にもとづいて、本件使用賃貸借関係において、被告らは、特に、彼らが本件住居への入居のときに相当な支出を行ったことを引き合いに出すことができない……。その他の点では、その支出は、被告らが今や六年の間本件建物に居住したことを顧慮して、部分的に居住によつて使い古されていたのである」と判断したのである。

第五に、すでにⅡの一の2、および、Ⅱの二の2の③の⑥において取り上げたところのフェルベルト区裁判所一九八八年三月九日判決<sup>974</sup>（裁判例【136】）をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであった。

原告（公益的な住宅建設協同組合）は、原告の組合員であるところの被告（賃借人）らに、本件建物の一階に所在する本件住居を賃貸していた。原告（賃貸人）は、隣接する建物の一階に所在する原告の事務所を拡張するために、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知し、本件住居の明渡しと返還を請求した。というのは、一三八平方メートルの広さの原告の現在の事務所フロアは、整然たる事業を継続的に保障するために、あまりに狭かつたし、事務所の拡張は、隣接する被告らの一階の本件住居においてだけ可能であったからである。

また、原告は、本件訴訟に先行した交渉において、被告らに代替住居を提供した。しかし、これらの努力は成果がなかった。

その結果、原告は、一九八七年三月一六日付の書面をもって、一九八八年三月三一日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知したのである。

これに対して、被告らは、被告らの利用権が継続的であることを信頼して転居によって大部分失われるところの相当な投資を行ったことを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

区裁判所は、結論として、「被告らは……彼らによって占有された本件住居を明け渡して原告に返還するように義務づけられていた。すなわち、当事者の本件使用賃貸借関係は、一九八七年三月一六日の本件解約告知によって、一九八八年三月三一日の経過とともに終了させられていたのである<sup>975</sup>」、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、すでに考察したように、代替住居の調達の観点からの被告（賃借人）らの異議を退けたが、それに加えて、経済的な支出の観点からの賃借人らの異議をも退け、賃借人らにとっての「苛酷さ」を否定した。区裁判所は、その理由について、次のように論じたのである。

「被告らによって申し立てられた経済的な支出は、BGB五五六a条の枠組みにおいて、同じく、本件解約告知が要求できない苛酷さを意味することに行き着かなかつた。被告らによって申し立てられた経済的な支出は、わずかな部分においてだけ原告によって許可された。その際、一九七七年に取りつけられたステンレス鋼の流し台セット、および、シャワー室にかかわる問題であつた。そのことから、現在の本件解約告知は、邪悪なものであると評価されることができないし、特に、それらの設備は、被告らによって、取り外され、さらに続けて利用されることができるのである。それによって、支出のための費用について、申立てによって三五〇〇ドイツマルクが生じたということである点は、不明確なままである。その金額は、書類と

なつた費用の計算書から、いずれにせよ、読み取られることができないのである。さらに、B.G.B.五五六a条の枠組みにおいて、その費用の計算書において挙げられたところの一九八七年六月の新たな申出は、顧慮されないうまでである。．．．一九八七年六月には、すでに、本件解約告知の意思表示が被告らのもとに存在したのであるから、被告らは、もはや、本件使用貸借関係の継続をも信頼することができなかつたのである。

そのことから、B.G.B.五五六a条の枠組みにおいて、最後に、およそ六〇〇〇ドイツマルクの金額における絶縁されたガラスを入れたこと、衛生設備と電気の作業のための支出だけが残る。そのうちで、その投資のほぼ九〇パーセントが、一九六九年ないし一九七七年に割り当てられる。そのことから、その投資は、居住によつて使い古されたものとして妥当したのであり、いずれにせよ、特別な経済的な苛酷さを理由づけなかつたのである。<sup>976</sup>」

第六に、シヨルンドルフ区裁判所一九八八年七月二二日判決をみておきたい。

【178】シヨルンドルフ区裁判所一九八八年七月二二日判決<sup>977</sup>

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、被告（賃借人）が一九八六年一月一九日から居住したところの本件住居の所有者であつた。原告は、一九八八年一月に、B.G.B.旧五六四b条四項<sup>978</sup>にしたがつて、一九八八年七月三二日付で、被告との本件使用貸借関係を解約告知した。

これに対して、被告は、本件解約告知に異議を述べ、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。被告は、ほんの二年半の使用賃貸借期間がすぎたから本件住居を明け渡さなければならない場合、それは、被告にとつて、要求できない「苛酷さ」を意味する、と主張した。というのは、被告は、本件住居に少なからぬ費用を費やしからである。被告の費用は、特に、被告が、板張りの天井をはじめ込み、じゅうたんを敷きつめ、さらに、本件住居を部分的に修復した点に存在したのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「BGB五六四b条四項にしたがつて、解約告知権が原告に当然帰属すべきものである。．．．被告は、BGB五五六a条にしたがつて、本件使用賃貸借関係の継続に対する請求権を有しないのである」<sup>979</sup>、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、被告（賃借人）は本件使用賃貸借関係の継続を請求することができないと判断した理由について、次のように論じたのである。

「．．．短い期間の範囲内にも必要なら二重の転居は、被告にプラスの材料を提供することができる。しかし、その短い期間は、二年半の後に経過した。．．．もつぱら、本件住居に対する被告の費用だけが、考慮に値する。しかし、本件において、より長い期間の使用賃貸借関係が被告に見込まれなかったことは議論の余地もなかったあとで、その支出にもとづいて、被告に、より長い期間の使用賃貸借の保障が約束されるか、あるいは、早すぎる引払いのときに場合によつては起こり得る償還請求権が約束されることに関して、賃借人と合意することなしに、被告が経済的に相当な支出を本件住居のために行った場合、それは、もつぱら被告の危険領域にだけ属さなければならないことが述べられなければならないのである。そのことから、被告は、本件の事案において、本件住居における被告の居住の質の改善が、原告との申合せが欠けているために、もつ

ばら被告の危険領域にだけ割り当てられなければならないこと、ここから、今や二年半の使用賃貸借期間の後に正當化される  
ことのできない苛酷さは導き出されることができないことが参照するように指示されなければならないのである。<sup>80)</sup>

第七に、ハノーファー地方裁判所一九八九年二月二四日判決をみておきたい。

【179】 ハノーファー地方裁判所一九八九年二月二四日判決<sup>80)</sup>

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、現在、妻と二人の子供らとともに、二つの部屋から構成されていた住居に居住したが、屋根裏部屋のほかに四つの部屋から構成されていた本件住居に入居したかったのである。

これに対して、被告らは、一九八五年に一万五千ドイツマルクの価値の台所を本件住居のために調達したことを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、その判決理由において、はじめに、「当部は、控訴審においても、原告の側に、本件住居について自己必要（B GB五六四b条二項二号）が存在することから出発しなければならなかった。本件住居においては、さらに付け加えてなおひとつの屋根裏部屋が属するところの四つの部屋から構成されていた住居にかかわる問題であった。それに対して、原告は、現

在、妻と二人の子供らとともに、二つの部屋から構成されていた住居に居住したのである。

・・・原告は・・・何故、原告が、彼の四人家族とともに、現在居住した二つの部屋から構成されていた住居（八〇平方メートル）から、屋根裏部屋のほかに四つの部屋から構成されていた本件住居（全部で一〇〇平方メートル）に入居しなかったのかという点について、筋の通り、あとづけることができる理由を申し立てたのである<sup>987</sup>、と論じた。

さらに、地方裁判所は、「被告らは、原告の自己必要（B G B 五六四b条二項二号）に対して、本件使用賃貸借関係の終了が、被告らにとって、賃貸人の正当な利益を評価してB G B 五五六a条の意味における要求できない苛酷さを意味するという異議を申し立てることができなかった<sup>988</sup>」、と判断した。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、次のように論じたのである。

「・・・被告らが一九八五年に一万五千ドイツマルクの価値の台所を本件住居のために調達したという事実もまた、B G Bの意味における要求できない苛酷さを意味しなかった。その調達がすでに四年前のことであったことを度外視しても、賃借人が、一定の期間の間確固たるものとして賃借人に賃貸されていなかった賃借住居のために、このような調達を行った場合、それは、賃借人の通常の危険を意味するのである<sup>984</sup>」。

第八に、筆者の既存の研究<sup>985</sup>においても取り上げたところのデュッセルドルフ区裁判所一九八九年三月二〇日判決<sup>986</sup>をみておきたい。

すでに考察したところに被告（賃借人）らの異議の点を加えると、事案の概要の要点は、次のようであった。

原告（賃貸人）らは、一九八七年三月から、本件建物の二階に所在し、およそ七〇平方メートルの広さの本件住居を被告（賃借人）らに賃貸していたが、一九八八年一〇月に、次のような「自己必要」を理由として、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。すなわち、原告らは、現在、本件建物の増築部分に所在し、かろうじて三〇平方メートルの広さの住居に居住していたところの原告らの娘とその夫のために、本件住居を必要とする。原告らの娘とその夫は、かつて、ほかの住居に居住していたが、その住居は、一九八八年一月に確認されたところの原告らの娘のアレルギーのために、手放されなければならなかった。というのは、その住居の床はじゅうたんを敷きつめられていたからである。一方、被告らの本件住居は、七〇平方メートルの広さで、かつ、寄せ木張りの床からなり、原告らの娘らにとつてより適切な住居である、という理由であった。

これに対して、被告らは、本件住居は本件使用賃貸借関係の開始時に完全に居住によつて使い古された不適切な状態であつたし、三〇〇〇ドイツマルクを越える費用をもつて完全に修復されなければならなかつたことを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

区裁判所は、その判決理由において、はじめに、すでに考察したように、「本件解約告知は、B G B 五六四b条二項二号にしたがつて、理由づけられていた。

・ ・ ・ ・ ・

自己必要を理由とする本件解約告知は、すでに、理由づけられていた。というのは、原告らの家族構成員らは、現在、あまりに狭い住居に居住させられていたからである。本件建物の増築部分に所在する三〇平方メートル（の住居）だけが、原告らの家族構成員らの自由になつた。それに対して、被告らによつて居住された本件住居は、七〇平方メートルの広さであり、そ

の結果、より適当な居住が可能である。

原告によって提出された証拠書類にもとづいて、原告らの娘において、一九八八年一月以来、家のほこりアレルギーが確認されていたこともまた確かである。そのことから、原告らの娘が、今や、もはやじゅうたんを敷きつめられた床を備えた住居においてではなく、むしろ、ほかの床に張る建材を備えた住居において居住させられている場合、それは、全く筋の通っていることである。被告らの本件住居は寄せ木張りの床をもっているのであるから、本件住居は、じゅうたんを敷きつめられた床を備えた住居よりも、よりよく適当である<sup>987</sup>、と論じた。

さらに、区裁判所は、被告（賃借人）らの利益との比較衡量において、「それに対して、被告らの側には、保護に値するわずかな利益だけが存在した。これらの保護に値するわずかな利益は、一方において、被告らが本件住居のために支出を行ったことによつて理由づけられていることができた。しかし、この点では、被告らは、二年の本件使用賃貸借期間の間にも改善された居住環境を享受したのである<sup>988</sup>」、と論じたのである。

第九に、すでにⅡの一の2において取り上げたところのベルリン地方裁判所一九八九年六月二三日判決をみておきたい。

【180】ベルリン地方裁判所一九八九年六月二三日判決<sup>989</sup>

「事案の概要と経緯」

原告（賃貸人）らは、その母親とおばのために、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を



解約告知した。原告らの母親とおばは、彼女らの年金つき退職の後、一緒に、原告らの本件建物に所在するところの被告らの本件住居に居住するつもりであったのである。

これに対して、被告らは、特に、本件住居のために行ったところの経済的な支出を理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

地方裁判所に控訴したのは、原告らであった。

#### 〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「本件控訴は、成果があり、区裁判所の判決の変更に行き着かなければならなかったのである」<sup>990</sup>と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、「原告らの明渡請求は・・・理由づけられていた。というのは、本件使用貸借関係は、本件解約告知の意思表示によつて終了させられていたからである。区裁判所は、正当なことに、原告らの自己必要を肯定したのである。・・・」

・・・原告らの母親とおばが、ベルリンの範囲外で、相当な住居を自由に使用できるのかどうか、あるいは、彼女らが、彼女らの世話の必要のために原告らの近くに引っ越さなければならぬのかどうかという点は、審理されなければならないわけではなかった。もつぱら、母親とおばが、彼女らの年金つき退職の後、一緒に、原告らの本件建物に所在するところの被告らの本件住居に居住するつもりであるという筋の通り、あとづけることができる理由で、しかも、まず第一に、祖母（原告ら

の母親）が彼女の孫の面倒もみたがっているという理由で、十分である」、と論じた。

さらに、地方裁判所は、「区裁判所の見解に反して、B G B 五五六 a 条にしたがった本件解約告知に対する異議の権利は、被告らに当然帰属すべきものではなかった」、と判断した。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、次のように論じたのである。

「……特別な苛酷さは、賃借人が、その住居のために、より長い使用賃貸借期間を予期して行ったところの特別な経済的支出を有した場合、そして、これまでの使用賃貸借期間がその支出の金額との相当な関係に立たない場合にも、存在することができ。しかし、本件において、本件住居の賃借のときに行われた投資は、考慮に入れられることができなかつた。というのは、その投資は、本件使用賃貸借期間の長さとの関係において、もはや不相当な関係に立たなかつたし、その他の点では、原告らによつても否認されていたからである。原告らによつてきつかけが作られた近代化措置の後に被告らによつて実行されたところの、本件住居を再び居住に適した状態に置くための本件住居における大規模な修復作業もまた、B G B の意味における特別な苛酷さとして考慮に入れられることができなかつた。確かに、被告らの対応する申立ては、第一審においても、第二審においても、立証的に否認されていなかつた。しかし、被告らは、彼らによつて主張された経済的な支出を、全然あつづけることができるように説明しなかつた。被告らが本件住居の修復のために五〇〇・〇〇・ドイツマルクを費やしたと申し立てた限りで言えば、その計算書の提出は、見込まれていただけであつた。本件住居の契約にしたがった状態を修復するために、どのような作業が個別的に必要な不可欠であつたのかという被告らの申立てもまた、このために五〇〇・〇〇・ドイツマルクが費やされなければならなかつたことのための具体的な根拠を提供しなかつた。被告らが近代化措置の終了の後に本件住居の修復

のための支出を行った場合さえも、その支出について……木の天井、あるいは、タイル張りの床と壁のための支出は、計算されることができなかった。被告らは、契約上義務が負わされた本件住居の状態を越えて、居住の快適さを高めるための支出を、原則として、原告らに差し出すことができなかったのである<sup>993</sup>。

第一〇に、すでにⅡの二の②の③の④において取り上げたところのドルトムント区裁判所一九九〇年三月七日判決<sup>994</sup>（裁判例【152】）をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであった。

原告（賃貸人）は、本件住居の所有者であつたが、一九八七年五月一日からの効力をともなつて、本件住居を被告（賃借人）らに賃貸した。その後、原告は、一九八九年一〇月二六日付の書面をもつて、「自己必要」を理由として、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、自己、および、その未成年の息子のために本件住居を必要とする、と主張した。原告らは、その湿気のために、原告らのこれまでの賃借住居を放棄しなければならなかつたのである。

これに対して、被告らは、一九八九年一月二七日付の書面をもつて、本件解約告知に異議を述べた。原告は、本件住居を賃貸したときに、早くとも、原告の未成年の息子が成年になったときに本件住居の明渡しを必要とすることを被告らに説明した。そのことを信頼して、被告らは、一九八九年一月に、寸法に合わせて製造されたシステムキッチンをおよそ一万ドイツマルクで調達したのである。

区裁判所は、結論として、「本件訴えは……理由づけられていた<sup>995</sup>」、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、すでに考察したように、「原告によって行われたところの自己必要を理由とする本件解約告知は、本件事案において、BGB五六四b条二項二号にしたがってもまた、理由づけられていたのである」<sup>996</sup>、と論じた。

さらに、区裁判所は、すでに考察したように、代替住居の調達の観点からの被告（賃借人）らの異議を退けたが、それに加えて、経済的な支出の観点からの賃借人らの異議をも退け、賃借人らにとっての「苛酷さ」を否定した。区裁判所は、その理由について、次のように論じたのである。

「被告らによつて主張された投資（一万ドイツマルクの代価としての台所）もまた、BGB五五六a条一項の意味における正当でない苛酷さを意味しなかつた。仮にその台所の設備が現存する台所の部屋の寸法に合わせて選び出され購入されていたとしても、その事柄の状況にしたがつて、確かに、このような家財は、通常は、ほかの場所にも設置されうることは見誤られることができなかつた。ともかく、住居を賃借するときには、常に、いつかまた、その住居の解約告知が起ることが考慮に入れられなければならないのである」<sup>997</sup>。

第一一に、ベルリン地方裁判所一九九〇年七月三十一日判決をみておきたい。

【181】ベルリン地方裁判所一九九〇年七月三十一日判決<sup>998</sup>

〔事案の概要と経緯〕

原告（貸與人）は、その娘のために、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、本件住居の近代化のために支出を行ったことを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。区裁判所は本件明渡しの訴えを認容したため、被告らは、地方裁判所に控訴したのである。

#### 〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「区裁判所は、正当なことに、被告らに本件住居の明渡しの判決を下した。というのは、本件使用賃貸借関係は、一九八九年六月一日の本件解約告知をもって、BGB五六四b条二項一号にしたがって、有効に終了させられていたし、それに応じて、被告らは……明渡しを義務づけられていたからである」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、「区裁判所の的確な評価にもとづいて、本件住居をその娘に委譲するという原告の願望、および、本件住居を利用もするという原告の娘の願望は、真摯なものであることから出発されなければならなかった」、と論じた。

さらに、地方裁判所は、「被告らによつて行われたところの本件住居の近代化のための支出に關係する申立ては、せいぜいのところ、BGB五五六a条一項の枠組みにおいて、本件解約告知が被告らにとつて特別な苛酷さを意味するかどうかという問題において、考慮に入れられなければならなかった。しかし、このことは、そうではなかった」、と判断した。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、「区裁判所が正当なことに確定したように、その作業の実行から七年が経過した後には、本件解約告知が正当化されない苛酷さであると考えられよう。大きな意義は、その支出に認められることができなかった」、と論じたのである。

すなわち、本判決の判例集の要約にあるように、地方裁判所は、「二万八千ドイツマルクの金額における賃借人の投資は、期間の経過―本件において七年―によつて、その投資が本質的に居住によつて使い古されたものであると考へられうる場合、正當化されない苛酷さである」という理由で、解約告知された使用賃貸借関係の継続を正當化しないのである」と判断したのである。

第一二に、すでにⅡの二の(1)の②、および、Ⅱの二の(2)の③の⑤において取り上げたところのハンブルク区裁判所二〇〇九年八月四日判決<sup>104</sup>（裁判例【80】）をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであった。

原告は本件建物に所在する本件住居の賃貸人であり、被告・二は本件住居の賃借人であった。本件使用賃貸借関係は、一九八四年から存続していた。被告・二は、彼の妻、すなわち、被告・一、および、彼の息子と共同で本件住居に居住していた。

二〇〇六年に、本件住居の居間における化粧塗りの毀損が生じた。当事者は、塗装工の親方である被告・二がこの毀損を裝飾的に取り除き、このために、一千五百ユーロの金額における賃料の値引きを受け取ることに同意した。被告・二は、原告に対して、原告の願望に応じて、五年にわたる保証を与えた。

原告は、本件建物を改造し、一階を除いて、原告の息子とその妻に本件建物を自由に使用することを意図した。原告の息子とその妻は、これまで、使用賃貸借で、一〇八平方メートルの広さの三つの部屋から構成されていた住居に居住していたので

ある。

そこで、原告は、二〇〇七年六月二七日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、二〇〇八年三月三一日付で、被告・二との本件使用貸借関係を解約告知した。

これに対して、被告・二は、二〇〇八年一月二二日付の書面をもって、多様な観点から、本件解約告知に異議を述べたのである。

区裁判所は、結論として、「……本件住居の返還に対する請求権は、原告に当然帰属すべきものであった。当事者の間に存在する本件使用貸借関係は、二〇〇七年六月二七日の原告の本件解約告知によって、二〇〇八年三月三一日付で、終了させられていたのである」<sup>1005</sup>、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、すでにⅡの二の①の②において考察したように、原告（賃貸人）の「自己必要」を理由とする本件解約告知は理由づけられていたことについて論じた。

さらに、区裁判所は、「苛酷さについての理由にもとづく本件使用貸借関係の継続に対する被告らの請求権（BGB 五七四条）もまた、存在しなかったのである」<sup>1006</sup>、と判断した。

そのように判断した理由について、区裁判所は、被告（賃借人）らの多様な観点からの異議について大きく四つの点に整理して論じた。このうち、身体・健康の侵害の観点からの賃借人らの異議を退けた理由については、すでにⅡの二の①の②において、代替住居の調達の観点からの賃借人らの異議を退けた理由については、すでにⅡの二の②の③の④において考察した。ここでは、さらに、区裁判所が、経済的な支出の観点からの賃借人らの異議を退けた理由について考察しておきたい。

区裁判所は、次のように論じたのである。

「苛酷さは……被告らの経済的な支出においても見て取られることができなかつた。経済的な支出は、賃貸人が、賃借人の態様によつて、より長い使用賃貸借期間に対する信頼を賃借人のなかに作り出した場合にのみ、正当化されることができない。苛酷さを理由づけることができる。当事者の中で締結されたところの二〇〇六年七月二一日の本件使用賃貸借契約の補遺は、このために十分ではなかつた。特に、その補遺において、行われた作業のために五年の保証が引き受けられたという事情は、被告らが、本件使用賃貸借契約がその期間において解消されないことを信頼してしかるべきであつたことに行き着かなかつたのである。」<sup>1007</sup>

なお、その他の利益の侵害の観点からの被告（賃借人）らの異議については、Ⅱの二の2の(4)において取り上げる。

第一三に、連邦通常裁判所二〇一三年三月二〇日判決をみておきたい。

【182】連邦通常裁判所二〇一三年三月二〇日判決<sup>1008</sup>

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、被告（賃借人）らによつて二〇〇八年二月以来賃借されたところのWに存在する本件建物（一家族用住宅）の返還を、「自己必要」を理由として被告らに請求したうえで、二〇一一年三月二九日付の書面をもつて、二〇一一年七月三〇日付で、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。本件建物は、原告の孫、および、その妻と娘のために必要と



されるという理由であった。

本件使用賃貸借契約の締結のときに、原告の孫が彼の家族とともに本件建物に居住するつもりであったことは、見通すことのできることはなかった。原告の孫は、その時点においてHで働いていたし、Sに転勤させられることが計画されていたのであり、そのために、Wに存在する本件建物は、原告の孫にとって考慮の対象にならなかった。原告の孫の後妻は、二〇〇八年四月に妊娠した。共通の娘の出生の後にはじめて、将来の人生計画についての考えが改められ、原告の孫は、彼の出世の計画を取り下げ、彼の家族とともに周囲の地域にとどまることを決心したのである。

これに対して、被告らは、特に、居住によって使い古されていない投資を理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

区裁判所は、本件明渡しへの訴えを認容し、地方裁判所は、被告らの本件控訴を棄却した。

これに対して、被告らは、連邦通常裁判所に上告したのである。

#### 〔判決理由〕

連邦通常裁判所もまた、結論として、「原告には、BGB五七三条二項二号にしたがって、解約告知する権限が付与されていた。というのは、法的な誤りから自由な控訴審裁判所の確定にしたがって、自己必要が存在したし、自己必要の主張は、権利の濫用でもなかったからである。被告らによって申し立てられた苛酷さについての理由は、BGB五七四条一項一文、二項にしたがって、本件使用賃貸借関係の継続をも命じなかったのである」<sup>1009</sup>、と判断した。

その判決理由において、連邦通常裁判所は、次のように論じることにより、経済的な支出の観点からの被告（賃借人）らの

異議を退け、賃借人らにとっての「苛酷さ」を否定したのである。

「本件上告が、本件使用賃貸借関係は、いずれにせよ、B G B 五七四条以下（社会的条項）にしたがって、当分の間継続されなければならぬ、と主張した限りで言えば、これに従われることはできなかった。控訴審裁判所は、正当なことに、被告らの側から主張されたすべての苛酷さについての理由が、最終的に、転居と不可避に結びつけられた不愉快なことだけを意味することを考慮に入れた。被告らが、本件使用賃貸借契約において、被告らの側から職業上の理由から場所的な観点において柔軟なままであるために、（相互の）期間の定めのある解約告知の排除を原告と合意することを見合わせたことは、原告の負担として評価されることができなかったのである。……」

B・G・B五七四条の意味における苛酷さは、本件上告の見解に反して、特に、空間的な状態に特別に適合させられたシステム・キッチンのための被告らの経済的な支出からも判明しなかった。被告らは、自分自身の申立てにしたがって、意識的に、本件賃借物のより長い期間の利用の可能性を（相互の）期間の定めのある解約告知の排除の合意によって保障することを見合わせた。というのは、被告らは、職業上の理由から、場所的に柔軟なままであるつもりであったからである。そのことから、被告らは、わかつていながら、本件住居への経済的な投資が、短い使用賃貸借期間だけの場合において、相当に償却されないという危険を引き受けたのである。このような危険の甘受は、B・G・B五七四条一項にしたがった利益の比較衡量のときに、被告らの不利益にならなければならないのである。<sup>100</sup>」

以上、経済的な支出が問題とされたが、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案を考察した。

#### ④小括

本節（Ⅱの二の2の③）においては、ここまで、具体的な利益の比較衡量に関する裁判例を整理・考察する作業において、第三に、経済的な支出が問題とされた事案を取り上げ、①経済的な支出に関する一般的なことからかかる裁判例、②賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案、および、③賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案、という三つの類型に分けて、関係する裁判例を考察してきた。ここでは、これらの考察を通して明らかにされたところの裁判例における具体的な判断の要点を整理しておくことにする。

一 経済的な支出に関する一般的なことから要点を整理すると、次のようにまとめることができる。

すなわち、①賃借人が、十分に補償を請求することができないし、作り出された設備を本質的な損失なしに収去することができないし、その支出を居住によつて使い古さなかつたという理由で、その結果において、賃借人の本質的な経済的な損失に行き着く場合、そして、賃借人が、期間の定めなく締結された使用賃貸借関係のより長い期間を考慮に入れるところの正当な根拠を有したという理由で、賃借人がこのような危険を受け入れることができなかつた場合にだけ、要求できない「苛酷さ」が判明すること、②もつとも、そのような信頼は、正当化されていなければならない。賃借人が、賃借人の同意なしに、あるいは、そのうえさらに、賃貸人の表明された意思に反して、その住居のために費用を費やした場合、賃借人は、保護に値するのではなく、むしろ、自分自身の危険にもとづいて行動する。賃貸人が、彼の態様によつて、その使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了を「苛酷さ」であると思わせしめるところの信頼の要件を作り出したことが決定的であることである。

二 次に、経済的な支出が問題とされ、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案は、次のような場合である。

すなわち、①賃借人らは、本件住居に入居するために、区裁判所の見積もりにしたがって、もっぱら、資材と労働のためだけで、およそ一〇〇〇ドイツマルクに達したところの相当な支出を行った。その支出は、賃借人らにとって、相当な制約をも意味した。賃借人らは、行われた範囲における支出を、より長い使用賃貸借期間を考慮に入れたという理由でのみ行った。すなわち、賃借人らは、すでに一年後に賃借人らの引払いが請求されることを知っていたならば、本件住居の修復のために資金を支出しなかつたらろうと判断された場合、②確かに、賃貸人は、期間の定めなく引き受けられた使用賃貸借関係を、すでに、わずかな月々の後に再び解約告知することを原則として妨げられていない。このことは、賃借人が、その住居の修復のために支出を行った場合にも妥当する。しかし、BGB旧五五六a条にしたがった賃借人の異議が理由づけられているのかどうかという問題において、このような事情には特別な意義が当然与えられる。本件事案において、賃借人らは、本件住居の修復のために、いずれにせよ、相当な支出を行った。それゆえに、賃借人らは、少なくとも、二三年現在の本件住居にとどまることができることから出発することができたと判断された場合、③賃借人（博士の技術者）は、月あたり一〇〇〇ドイツマルクをもつて住み終わられるところの二〇〇〇ドイツマルクの金額における賃料の前払いを行ったのであり、そのことは、彼の職業生活を今しがたはじめて始めたところの賃借人にとって、本質的でないことではない負担を意味した。そうであるからには、賃借人が、その賃料の前払いの分がなお住み終わられてさえないにもかかわらず、またはや引き払わなければならなかつたならば、賃借人にとって、それだけいっそうより「苛酷」である。さらに、賃借人が、彼の世帯を基礎づけたという理由、転居したと

いう理由、および、優遇された居住状況に位置している現在の中流家庭の本件住居を整えたという理由から、相当な支出を費やさなければならなかったことがつけ加わった。この支出は、賃借人によって提出された証明資料が証明したように、なお、一九六五年一月まで、経済的に強く賃借人に負担をかけた。その場合に、この支出がほかの住居においてもなお利用されることができるとか、および、どの程度に利用されることができるとかという点は、全く決定的に問題でさえなかった。むしろ、賃借人が、彼の転居、世帯の創設、および、彼の現在の本件住居を整えたことと結びつけられた相当な経済的な負担をどうにかまさに切り抜けたあとで、相当な支出と結びつけられた新たな転居が賃借人に要求されることが決定的である。最後に、さらに、賃借人が、現在の本件住居を、自分自身の費用でステンレス鋼の流し台セットの設置によって改善し、この点では、今日比較できる住居のために少なくとも通例の標準にもたらしたことが重要であると判断された場合、④賃借人が、本件住居の設備のために、賃借人の収入関係と比べて、相当な金額を費やしたが、本件使用賃貸借期間が、この支出との関係において相当でなかったならば、この支出を居住によって使い古すことを賃借人に可能にするために、一定の期間の間本件使用賃貸借契約を継続することが正当化されている。すなわち、証明されたところの七二二ドイツマルクを超える全部の費用は、当事者の間の本件使用賃貸借関係の延長を正当化するのであり、月あたり七〇〇ドイツマルクの実質収入を有するところの賃借人は、なお、しばらくの間、本件住居のための賃借人の相当な支出を享受することになると判断された場合、⑤その使用賃貸借関係の継続に対する請求は、賃借人が、その住居の修復のための費用を自分自身で負担したが、その使用賃貸借契約にもとづいて、その費用の償還を請求できない場合、注目すべきものである。そのような事案において、賃借人は、少なくとも二三年その住居にとどまってしかるべきであることを信頼してもよかった。賃借人のそのような信頼は、保護にも値する。そ

の賃貸物を利用できる状態に維持することは、建物所有者のことからである。経済的な犠牲のもとでこの義務を建物所有者から引き受けたところの賃借人は、このようにして作り出されたところの彼の生活関係の中心点を自己とその家族のために維持するという重大な利益を有する。賃借人らは、本件住居を新たに修復するために、相当な費用を費やした。三六一五ドイツマルク四五ペニヒの全体額におけるこの費用は、本件賃貸物それ自体の利益になり、ぜいたくな支出を意味しなかつたと判断された場合、⑥本件解約告知は、賃借人らによって行われたところの本件住居のための支出、および、その時までの短い使用賃貸期間のことを考えて、正当化されていなかった。賃借人らは、賃貸人の請求にもとづいて、あるいは、賃貸人の許容をもって、本件住居の修復作業のために相当な支出を行ったことを顧慮して、正当なことに、本件解約告知に異議を述べた。鑑定人は、一九七一年一月二八日付の彼の鑑定書において、賃借人らが、一九六九年に、賃借人らによって賃借された本件住居において、全部で三七六―ドイツマルクの価値における支出を行ったことを確認した。確かに、そのうちで、圧倒的な部分、すなわち、二〇六一―ドイツマルクは、賃借人らが、一九六九年三月一〇日の本件使用賃貸借契約にしたがって、原則として義務づけられていたところの美的な修復に割り当てられた。しかし、この大規模な美的な修復は、本件において、賃貸人の願望にもとづいて行われたところの深夜電力を蓄える暖房装置の作りつけによって必要となった。そのことから、この美的な修復の費用は、価値を改善する作業のための費用と全く同様に、賃借人らの支出として、考慮に入れられなければならないと判断された場合、⑦当裁判所は、賃借人とその妻によって利用された本件土地・建物を実地調査した。本件建物はすでにその前にも全く居住できたかもしれないが、賃借人が本件土地・建物の価値の改善に行き着いたところの相当な支出を行ったことは明らかであった。このような支出は、社会的条項の適用を正当化するのに適當であると判断された場合、⑧本件解約告知のと

きに、賃借人らは、ようやくおよそ半年本件住居に居住していた。証拠調べが明らかにしたように、賃借人らは、本件住居を修復したことによって、本件住居に相当な作業コストと時間の消費をつぎこんだ。この修復は、もっぱら、趣味という理由からだけ行われたのではなく、むしろ、本件住居を居住できる状態に置くために必要であつた。本件住居から快適なマイホームが作り出されたという賃借人らの作業にかんがみて、本件住居の維持についての賃借人らの利益は、優勢であると考えられなければならないかつた。特に、短い居住期間において、行われた支出は、なお、決して居住によつて使い古されたものであると考えられることができないし、それに加えて、すでにそのように短い期間の後に再び転居することは、賃借人らに要求されることもできないのである。当裁判所は、一九八四年九月三〇日までの期間を定めた。というのは、その時点まで、賃借人らの支出は、居住によつて使い古されたものであると考えられなければならないからである。と判断された場合、⑨立証された賃借人らの申立てにしたがつて、賃借人・一は、特に、暖房および浴室の作りつけのために、相当な金額における投資を行ったが、その投資は、その短い使用賃貸借期間（四年）にかんがみて、なお、居住によつて使い古されていなかった。賃借人らは、本件使用賃貸借契約の九条、二九条にもとづいて、その投資に同意したのみならず、賃借人・一の対応する義務を契約上文書に書き記した。本件使用賃貸借関係は、この投資が居住によつて使い古されるまで、一定の間期間の間継続されなければならないかつたと判断された場合、⑩「苛酷さ」についての理由は、賃借人が、入居のときに、相当な修復のための給付をもたらしたにもかかわらず、その使用賃貸借関係が、使用賃貸借の開始の後短い間に―本件においては五ヶ月後に―解約告知された点において見て取られなければならないかつた。賃借人が、自由意思から、かつ、法的な義務なしに、比較的長い使用賃貸借期間を信頼して―本件においては三年の勉強の期間のために―、本件賃借物に少なからぬ費用を費やした場合、「苛酷さ」は、賃借人が、

もはや、完全に、彼の投資の享受に達しないし、引き払うときに、このために補償を請求することができない点に存在することができる。その際、原則として、その費用が、必要不可欠であったのか、有益であったのか、あるいは、ぜいたくであったのかという点は重要でない。むしろ、賃貸人が彼の態様によって作り出したところの信頼の事実の内容が決定的である。この信頼の事実の内容は、賃貸人が、黙示的にも、その投資に同意していた場合、肯定されなければならない。そのような同意は、賃貸人が、修復されていない住居を賃借人に委譲した場合、はじめから認められたものとして妥当すると判断された場合である。

三 最後に、経済的な支出が問題とされたが、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案は、次のような場合である。

すなわち、①賃借人が一九四五年に本件住居を再び入居可能にするために費やしたところの給付は、二五年という賃借期間によつてどうに居住によつて使い古されていた。その他の点では、賃借人がまず第一に自分自身の利益においてこの建築のための給付をもたらしたことは、見誤られることができなかった。さらに、賃借人は、そのために二四〇〇ドイツマルクを費やしたところの賃借人によつて一九六二年に修復された浴室設備をも、その間に利用することができた場合、②賃借人の美的な修復が問題とされた事案であるが、賃借人らは、賃借人らの申立てにしたがつて、本件住居の修復のために、およそ一万二千ドイツマルクを費やした。その場合に、本件住居の修復のための義務は、次のような本件使用賃貸借契約の二三条から判明した。すなわち、「賃借人らは、入居のとき、自分自身で壁紙を張り、その使用賃貸借関係の終了の後、壁紙をはがしてその住居から出ることができる。」、という条項であった。このような種類の合意は、住居使用賃貸借契約において、何ひとつ異例な



ことはない。当部は、その何年間もの経験にもとづいて、美的な修復を賃借人に転嫁することは、通例のことに対応することを知っている。賃借人は、退去のときに、修復の費用を甘受しなければならぬ。その費用の負担は、賃借人にとって痛烈な打撃となるかもしれない。しかし、その費用の負担は、それが多数の事案において発生するのであるから、BGB旧五五六a条の意味における特別な「苛酷さ」を意味しない。本件のように、賃借人が、修復を必要とする住居を引き受け、その代わりに、修復を必要とする住居を返還してしかるべきである場合にも、何ひとつ異なることは妥当することができない。さらに、本件使用賃貸借関係は、一九八一年二月にはじまった。したがって、賃借人らは、三年半を過ぎて本件住居を占有した場合、③賃借人らは、賃借した本件住居に、新たに、壁紙を張り、ペンキを塗り、浴室に、板を敷き、新たなシャワーを設置し、ならびに、本件住居の階段に手すりをつけ、電力線を敷設し、新たな天井をはめ込んだ。しかし、BGB旧五五六a条にしたがって行われなければならない利益の比較衡量において、賃借人らの本件住居を卒中発作の結果として寝たきりの賃貸人・二の世話を引き受けるということになる賃貸人・二の息子のために利用するという賃貸人らの利益は、本件使用賃貸借関係の継続についての賃借人らの利益を凌駕した。その場合に、賃借人らとはともかく三年間彼らによって行われた投資を居住によって使い古すことができたし、そのことを越えて、本件住居は、月あたりの基本的な賃料が三〇〇ドイツマルクだけであったのであるから、簡素な住居として賃貸されたことが考慮に入れられなければならないかなかったと判断された場合、④賃借人らは、まず第一に、六ヶ月の延長条項をとまなう本件使用賃貸借契約を締結したし、その延長条項に手を加えるときに、賃貸人が、五年の経過の後に、本件建物を自分自身で利用するか、あるいは、本件建物を売買することを意図したことを知った。このような契約の形態にもとづいて、本件使用賃貸借関係において、賃借人らは、特に、彼らが本件住居への入居のときに相当な支出

を行ったことを引き合いに出すことができない。その他の点では、その支出は、賃借人らが今や六年の間本件建物に居住したことを顧慮して、部分的に居住によって使い古されていた場合、⑤賃借人らによって申し立てられた経済的な支出は、わずかな部分においてだけ賃貸人によって許可された。その際、一九七七年に取りつけられたステンレス鋼の流し台セット、および、シャワー室にかかわる問題であった。そのことから、現在の本件解約告知は、邪悪なものであると評価されることができないし、特に、それらの設備は、賃借人らによって、取り外され、さらに続けて利用されることができるのである。それによって、支出のための費用について、申立てによって三五〇〇ドイツマルクが生じたということである点は、不明確なままである。その金額は、書類となった費用の計算書から、いずれにせよ、読み取られることができないのである。さらに、BGB旧五五六 a 条の枠組みにおいて、その費用の計算書において挙げられたところの一九八七年六月の新たな申出は、顧慮されないままである。一九八七年六月には、すでに、本件解約告知の意思表示が賃借人らのもとに存在したのであるから、賃借人らは、もはや、本件使用賃貸借関係の継続をも信頼することができなかったのである。そのことから、BGB旧五五六 a 条の枠組みにおいて、最後に、およそ六〇〇〇ドイツマルクの金額における絶縁されたガラスを入れたこと、衛生設備と電気の作業のための支出だけが残る。そのうちで、その投資のほぼ九〇パーセントが、一九六九年ないし一九七七年に割り当てられる。そのことから、その投資は、居住によって使い古されたものとして妥当したのであり、いずれにせよ、特別な経済的な「苛酷さ」を理由づけなかったと判断された場合、⑥賃借人は、本件住居に板張りの天井をはめ込み、じゅうたんを敷きつめ、さらに、本件住居を部分的に修復した。しかし、本件において、より長い期間の使用賃貸借関係が賃借人に見込まれなかったことは議論の余地もなかったあとで、その支出にもとづいて、賃借人に、より長い期間の使用賃貸借の保障が約束されるか、あるいは、早

すぎる引払いのときに場合によっては起り得る償還請求権が約束されることに関して、賃貸人と合意することなしに、賃借人が経済的に相当な支出を本件住居のために行った場合、それは、もっぱら賃借人の危険領域にだけ属さなければならぬことが述べられなければならない。すなわち、本件住居における賃借人の居住の質の改善は、賃貸人との申合せが欠けているために、もっぱら賃借人の危険領域にだけ割り当てられなければならないし、今や二年半の使用賃貸借期間の後に正当化されることができない「苛酷さ」は導き出されることができないと判断された場合、⑦賃借人らが一九八五年に一万五千ドイツマルクの価値の台所を本件住居のために調達したという事実もまた、BGBの意味における要求できない「苛酷さ」を意味しなかつた。その調達がすでにおよそ四年前のことであつたことを度外視しても、賃借人が、一定の期間の間確固たるものとして賃借人に賃貸されていなかつた賃借住居のために、このような調達を行った場合、それは、賃借人の通常の危険を意味すると判断された場合、⑧賃貸人らは、現在、本件建物の増築部分に所在し、かろうじて三〇平方メートルの広さの住居に居住していたところの賃貸人らの娘とその夫のために、本件住居を必要とした。賃貸人らの娘とその夫は、かつて、ほかの住居に居住していたが、その住居は、一九八八年一月に確認されたところの賃貸人らの娘のアレルギーのために、手放されなければならなかつた。というのは、その住居の床はじゅうたんを敷きつめられていたからである。一方、本件住居は、七〇平方メートルの広さで、かつ、寄せ木張りの床からなり、賃貸人らの娘らにとつてより適切な住居であつた。これに対して、賃借人らの側には、保護に値するわずかな利益だけが存在した。これらの保護に値するわずかな利益は、賃借人らが本件住居のために支出を行ったことによつて理由づけられていることができた。しかし、この点では、賃借人らは、二年の本件使用賃貸借期間の間にも改善された居住環境を享受したと判断された場合、⑨特別な「苛酷さ」は、賃借人が、その住居のために、より長い使用賃貸借

期間を予期して行つたところの特別な経済的支出を有した場合、そして、これまでの使用賃貸借期間がその支出の金額との相当な関係に立たない場合にも、存在することができる。しかし、本件において、本件住居の賃借のときに行われた投資は、考慮に入れられることができなかった。というのは、その投資は、本件使用賃貸借期間の長さとの関係において、もはや不相当な関係に立たなかったし、その他の点では、賃貸人らによつても否認されていたからである。賃貸人らによつてきつかけが作られた近代化措置の後に賃借人らによつて実行されたところの、本件住居を再び居住に適した状態に置いたための本件住居における大規模な修復作業もまた、BGBの意味における特別な「苛酷さ」として考慮に入れられることができなかった。賃借人らは、彼らによつて主張された経済的な支出を、全然あとづけることができるように説明しなかった。賃借人らが本件住居の修復のために五〇〇〇ドイツマルクを費やしたと申し立てた限りで言えば、その計算書の提出は、見込まれていただけであった。本件住居の契約にしたがった状態を修復するために、どのような作業が個別的に必要な不可欠であつたのかという賃借人らの申立てもまた、このために五〇〇〇ドイツマルクの金額が費やされなければならなかつたことのための具体的な根拠を提供しなかつた。賃借人らが近代化措置の終了の後に本件住居の修復のための支出を行った場合さえも、その支出について、木の天井、あるいは、タイル張りの床と壁のための支出は、計算されることができなかった。賃借人らは、契約上義務が負わされた本件住居の状態を越えて、居住の快適さを高めるための支出を、原則として、賃貸人らに差し出すことができなかったと判断された場合、⑩賃借人らによつて主張された投資（一万ドイツマルクの代価としての台所）もまた、正当でない「苛酷さ」を意味しなかつた。仮にその台所の設備が現存する台所の部屋の寸法に合わせて選り出され購入されていたとしても、その事柄の状況にしたがって、確かに、このような家財は、通常は、ほかの場所にも設置されうることは見誤られることができなかった

たと判断された場合、①賃借人らによって行われたところの本件住居の近代化のための支出にかかわる作業の実行から七年が経過した後に、本件解約告知が正当化されない「苛酷さ」であると考えられるように大きな意義は、その支出に認められることができなかつた。すなわち、二万八千ドイツマルクの金額における賃借人の投資は、期間の経過―本件において七年―によつて、その投資が本質的に居住によつて使い古されたものであると考えられる場合、正当化されない「苛酷さ」であるという理由で、解約告知された使用賃貸関係の継続を正当化しないと判断された場合、②経済的な支出は、賃貸人が、賃貸人の態様によつて、より長い使用賃貸借期間に対する信頼を賃借人のなかに作り出した場合にのみ、正当化されることができない「苛酷さ」を理由づけることができる。当事者の間で締結されたところの二〇〇六年七月二一日の本件使用賃貸借契約の補遺は、このために十分ではなかつた。特に、その補遺において、行われた作業（賃借人が本件住居の居間における化粧塗りの毀損を装飾的に取り除いた作業）のために五年の保証が引き受けられたという事情は、賃借人らが、本件使用賃貸借契約がその期間において解消されないことを信頼してしかるべきであつたことに行き着かなかつたと判断された場合、③B G B 五七四条の意味における「苛酷さ」は、特に、空間的な状態に特別に適合させられたシステムキッチンのための賃借人らの経済的な支出からも判明しなかつた。賃借人らは、自分自身の申立てにしたがつて、意識的に、本件賃借物のより長い期間の利用の可能性を（相互の）期間の定めのある解約告知の排除の合意によつて保障することを見合わせた。賃借人らは、職業上の理由から、場所的に柔軟なままであるつもりであつた。そのことから、賃借人らは、わかっているながら、本件住居への経済的な投資が、短い使用賃貸借期間だけの場合において、相当に償却されないという危険を引き受けたのである。このような危険の甘受は、B G B 五七四条一項にしたがつた利益の比較衡量のときに、賃借人らの不利益にならないと判断された場合

である。

※ IIの二の2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。

- 
- (927) OLG Karlsruhe NJW 1971,1182.
  - (928) OLG Karlsruhe NJW(Fn.927),S.1182f.
  - (929) OLG Frankfurt WuM 1971,168.
  - (930) OLG Frankfurt WuM(Fn.929),S.169.
  - (931) LG Münster NJW 1964,2306.
  - (932) LG Münster NJW(Fn.931),S.2307.
  - (933) LG Münster NJW(Fn.931),S.2307.
  - (934) LG Essen ZMR 1966,214.
  - (935) LG Essen ZMR(Fn.934),S.214.
  - (936) LG Essen ZMR(Fn.934),S.214.
  - (937) LG Essen ZMR(Fn.12).
  - (938) LG Essen ZMR(Fn.12),S.330.
  - (939) LG Essen ZMR(Fn.12),S.330.
  - (940) AG Wuppertal MDR 1971,397.
  - (941) AG Wuppertal MDR(Fn.940),S.397.
  - (942) AG Wuppertal MDR(Fn.940),S.397.
  - (943) LG Mainz WuM 1970,101.



住居の賃貸借の終りをめぐる利益の比較衡量 (十四)

- (966) LG Mannheim DWW(Fn.963),S.182.
- (967) AG Karlsruhe DWW 1988,49.
- (968) AG Karlsruhe DWW(Fn.967),S.49.
- (969) AG Karlsruhe DWW(Fn.967),S.49.
- (970) AG Karlsruhe DWW(Fn.967),S.49.
- (971) LG Karlsruhe ZMR 1987,469.
- (972) LG Karlsruhe ZMR(Fn.971),S.470.
- (973) LG Karlsruhe ZMR(Fn.971),S.470.
- (974) AG Velbert WuM(Fn.43).
- (975) AG Velbert WuM(Fn.43),S.430.
- (976) AG Velbert WuM(Fn.43),S.431.
- (977) AG Schorndorf WuM 1989,20.
- (978) 同規定ところには注(97)参照。
- (979) AG Schorndorf WuM(Fn.977),S.20.
- (980) AG Schorndorf WuM(Fn.977),S.20.
- (981) LG Hannover WuM 1989,302.
- (982) LG Hannover WuM(Fn.981),S.302.
- (983) LG Hannover WuM(Fn.981),S.302.
- (984) LG Hannover WuM(Fn.981),S.302f.
- (985) 拙著・前掲注(c)一八五—一八六頁参照。
- (986) AG Düsseldorf WuM 1989,301.
- (987) AG Düsseldorf WuM(Fn.986),S.301f.
- (988) AG Düsseldorf WuM(Fn.986),S.302.



- (989) LG Berlin ZMR(Fn.49).
- (990) LG Berlin ZMR(Fn.49),S.425.
- (991) LG Berlin ZMR(Fn.49),S.425.
- (992) LG Berlin ZMR(Fn.49),S.425.
- (993) LG Berlin ZMR(Fn.49),S.426.
- (994) AG Dortmund DWW(Fn.808).
- (995) AG Dortmund DWW(Fn.808),S.28.
- (996) AG Dortmund DWW(Fn.808),S.28.
- (997) AG Dortmund DWW(Fn.808),S.28.
- (998) LG Berlin WuM 1990,510.
- (999) LG Berlin WuM(Fn.998),S.510.
- (1000) LG Berlin WuM(Fn.998),S.511.
- (1001) LG Berlin WuM(Fn.998),S.511.
- (1002) LG Berlin WuM(Fn.998),S.511.
- (1003) LG Berlin WuM(Fn.998),S.510.
- (1004) AG Hamburg ZMR(Fn.491).
- (1005) AG Hamburg ZMR(Fn.491),S.453.
- (1006) AG Hamburg ZMR(Fn.491),S.454.
- (1007) AG Hamburg ZMR(Fn.491),S.455.
- (1008) BGH NJW 2013,1596.
- (1009) BGH NJW(Fn.1008),S.1597.
- (1010) BGH NJW(Fn.1008),S.1597.