

# 住居をめぐる所有権と不動産利用権との法的関係の一断面（六）

ドイツの裁判例を素材として判断枠組みの再構成を模索する

田 中 英 司

目次（本巻本号まで）

## 序説

- 一 本稿の問題意識と課題
- 二 本稿の具体的な素材に関する確認
- 三 憲法上の法規範・法命題との関係
- 四 問題となる法領域の転換（以上、三八卷三・四合併号）  
賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組み
- 一 判断枠組みの基本について

住居をめぐる所有権と不動産利用権との法的関係の一断面(六)

二

1 はじめに

2 賃貸人の所有権の保障

- (1) 法規範それ自体の合憲性について
- (2) 「住居として必要とする」という文言の解釈について
- (3) 当該住居を自ら使用するという自由について(以上、四〇巻二号)
- (4) 所有権者の自己決定権の尊重について

3 賃貸人が受け入れなければならない所有権に対する制限

- (1) 基本法一四条二項にもとづいて正当化される場合(以上、四〇巻三・四合併号)
- (2) 基本法一四条一項一文にもとづいて正当化される場合

4 均衡を保つための定式

二 均衡を保つための定式について

1 前提となることから

- (1) 賃借人の利益の取扱い(以上、四二巻一・二合併号)
- (2) BGB五七三条三項との関係
- (3) 「自己必要」に関する説明(主張)責任・立証責任
- (4) 「自己必要」に関する裁判所の審理の一般的な原則(以上、四三巻一・二合併号)

2 賃貸人の「自己必要」がそもそも認められないと判断された事案

- (1) 賃貸人が当該住居を自ら必要とするのではない場合
- (2) 構成員に使用の意思が欠けている場合
- (3) 当該住居が客観的な適性を備えていない場合
- (4) 単に一時的な使用が意図されている場合（以上、本巻本号）

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

二 均衡を保つための定式について

2 賃貸人の「自己必要」がそもそも認められないと判断された事案

次に、ここでは、賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例において、賃貸人の「自己必要」がそもそも認められないと判断された事案を四つの類型に分けて確認しておきたい。

なお、いずれの類型の事案においても、最終的に、賃貸人の「自己必要」がそもそも認められないと判断されるにあたっては、いうまでもなく、個々の事案における複数の事実・要素が考慮されていることが多い。したがって、以下においては、それらの複数の事実・要素のなかで当該事案において最も重要と考えられたものに対応して類型化を行った。

(1) 賃貸人が当該住居を自ら必要とするのではない場合

第一の類型は、賃貸人が当該住居を自ら必要とするのではない場合である。この類型には、次の二つの場合があたると考えられる。すなわち、賃貸人が当該住居の明渡しを賃借人に求めた理由にかんがみると、何の問題もなく、賃貸人が当該住居を自ら必要とするのではないと判断される場合、および、賃貸人は、確かに、当該住居に入居することを意図していたが、しかし、賃貸人の居住目的は通常のものとはかなり異なる特殊なものであった、あるいは、当該解約告知の時点ですでに「自己必要」の存在が欠けていたと考えられた結果、賃貸人が当該住居を自ら必要とするのではないとみなされる場合である。の場合にあたる事案としては、たとえば、次の三つの民事裁判所の裁判例が挙げられる。

第一に、時期的には若干さかのぼるが、オスナブリュック区裁判所一九七四年九月一六日判決<sup>(67)</sup>をみておこう。

この裁判例は、一九七一年一月二五日に公布された「住居に関する使用賃貸借関係についての解約告知保護に関する法律」が妥当していた時代の裁判例であるが、その事案の概要は次のようであった。すなわち、本件住居の賃貸人であった原告は、家事のなかの容易な仕事のみを行うことはできたが、しかし、建物、中庭、および、庭園を良好な状態に維持する仕事を果たすためには、あまりに高齢かつ健康上衰弱していた。したがって、原告は、原告に代わって、建物、中庭、および、庭園の仕

事をその妻とともに引き受けるところの賃借人に、上階に所在する被告によって使用されていた本件住居を賃貸したいという理由にもとづいて、被告との使用賃貸借関係を解約告知したのである。

区裁判所は、原告が本件住居の明渡しを被告に求めた理由にかんがみて、次のように論じることにより、原告の明渡しの訴えを棄却した。

「住居に関する使用賃貸借関係についての解約告知保護に関する法律一条二項二号によると、原告は、自己、原告の世帯構成員、または、原告の家族構成員のために、それらの空間を住居として必要とする場合にのみ、被告との使用賃貸借契約を解約告知することができる。そして、原告の訴えの申立てによると、そのような状況は存在しなかった。訴えの申立てによると、原告は、単に、諸々の仕事に際して原告を援助することになる別の夫婦を探していたのである」<sup>(68)</sup>。

第二に、第一の裁判例と類似の裁判例であるが、オッフェンバッハ・アム・マイン区裁判所一九八六年七月八日判決は、<sup>(69)</sup>「賃借人が、健康上の理由から、もはや除雪をすることができない状況にあるとき、賃借人は、それにもかかわらず、除雪が可能な状況にあるところの賃借人をそこに入居させるために、当該建物に所在する住居（の使用賃貸借関係）を解約告知することはできない。特に除雪の義務は賃料の査定に際しての割引なしには賃借人によって引き受けられないのであるから、賃借人は、第三者に委託することができる。同じような考慮は、庭の手入れを顧慮して行われうる」と論じたのである。<sup>(70)</sup>

第三に、ベルリン地方裁判所一九九九年九月一六日判決は、<sup>(71)</sup>本件住居の賃借人であった被告が賃借人の死亡後に当該住居を全面的に近代化するという理由にもとづいて原告との使用賃貸借関係を解約告知したという本件事実関係を踏まえて、「被告の側には、BGB五六四b条一項、二項の意味における正当な利益が存在しなかった。当該住居の意図された全面的な近代化

は、そのような利益を基礎づけなかった。というのは、BGB五六四b条二項にもとづく例示された個別の場合と比較すると、被告の意図は、基本法一四条一項にもとづく所有権の保障を考慮しても、賃借人の占有権を顧慮すると、当該明渡しの請求を正当化しなかったからである。・・・当該使用貸賃借関係の終了は正当化されていなかった<sup>(72)</sup>、と論じたのである。

他方、の場合にあたる事案としては、たとえば、次の三つの民事裁判所の裁判例を確認しておく。

第一に、ヴィースバーデン地方裁判所一九九六年九月一七日判決<sup>(73)</sup>は、解約告知の書面における賃借人の理由づけによると、賃借人が現在居住していた住居のために誤って税金が課されており、賃借人が賃借人によって居住された住居に入居する目的は、もっぱら、この誤って課された税金の支払いを回避するということだけしか考えられなかった、という事実関係のもとで、次のように論じたのである。

「一九九四年七月二九日付けの当該解約告知は、裁判例によって立てられたところの自己必要の理由づけに関する諸々の要求に対応しなかった。・・・一九九四年七月二九日付けの書面において、原告は、単に、現在公的な資金をもって融資された住居に居住しているが、(この住居のために)誤って課された税金を支払わなければならないことのみを通知した。しかしながら、もっぱらこれらの事実だけからは、被告らにとって、このことから何故自己必要が不可避的に結果として生じることになるのかという点は明らかではなかった。一方では、誤って課された税金を支払うことにもとづいて原告によって保持された住居が原告にとってもはや経済的に負担できないことになることは、いかなるやり方でも述べられていなかったし、原告は、すでにまたかなり以前から当該住居に居住していたのである。したがって、もっぱらこの理由づけだけをもちては、被告らにとって、原告が何故現在の時点において自己必要を理由として解約告知を意思表示したのかという点は、いかなるやり方でも

あとづけることはできなかった<sup>(74)</sup>。

第二に、ゲルゼンキルヘン区裁判所一九九三年五月四日判決およびエッセン地方裁判所一九九三年一〇月二日判決をみておきたい。

【27】ゲルゼンキルヘン区裁判所一九九三年五月四日判決およびエッセン地方裁判所一九九三年一〇月二日判決<sup>(75)</sup>

#### 事案の概要と経緯

当事者間には、ゲルゼンキルヘンに所在する本件住居に関する使用賃貸借関係が存在していた。賃借人であった被告らは、本件建物の一階に所在する当該住居に居住していたが、原告らは、当該建物の二階の住居に居住していた。原告らは、テラス、室内庭園、および、庭を独占的に使用することができ、ならびに、地下室の部屋を直接に使用することができるために、一階に所在する当該住居に入居したいと考え、一九九二年七月二〇日に、被告らとの使用賃貸借関係を解約告知し、当該住居の明渡しを求めて訴えを提起した。なお、原告らは、被告らに、原告らが現在居住している二階の住居との交換を申し出た。

これに対して、被告らは、「自己必要」を理由とする当該解約告知は筋の通るように申し立てられなかったし、原告らは当該建物の所有権の取得以来二階の住居に居住していた、と主張した。

#### ゲルゼンキルヘン区裁判所の判決理由

ゲルゼンキルヘン区裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、原告らの明渡しの訴えを棄却した。

「原告らは、彼らの解約告知に関して、自己必要を引き合いに出した。しかし、当該自己必要は、筋の通るように申し立てられなかった。原告らは、当該建物を取得して以来、当該建物の二階に居住していた。原告らが居住していた住居は、被告らの住居とほぼ同じ広さであった。原告らは、彼らの娘とともに、十分に居住していた。原告らが当該住居において十分な場所を有していなかったことは、原告ら自身によって申し立てられなかった。原告らは、単に、室内庭園および庭を独占的に使用できるために、当該一階の住居に居住しなかった。しかしながら、もっぱらこのことだけでは、B G B 五六四 b 条にもづく自己必要を理由とする解約告知のために十分ではなかった。原告らが当該一階の住居を好んで使用したいことは人情的にも理解できるかもしれないが、しかしながら、B G B 五六四 b 条の規定の意味における自己必要は認められなかったのである。原告らは、自らの申立てによると、十分に居住していたし、被告らとの使用賃貸借関係は、現在の形態において、数年を超えて存続し、原告らの人的な状況の変化は原告らによって申し立てられなかった。その結果、その限りでは、自己必要をともなう理由は認められなかったのである」<sup>(76)</sup>。

右のように、ゲルゼンキルヘン区裁判所によると、賃貸人が、もっぱら、室内庭園および庭を独占的に使用できるように、賃借人によって居住されたところの、賃貸人の住居とほぼ等しい広さの一階の住居に入居したいことは、「自己必要」を理由とする解約告知を正当化することはない、と判断されたのである。

#### エッセン地方裁判所の判決理由

これに対して、原告らは、エッセン地方裁判所に控訴したが、控訴審においても、原告らの明渡しへの訴えは棄却された。ただし、控訴審においては、本件住居の明渡しを求める原告らの主張が、原告らの現在の居住関係を改善するためという理由に

変わったことにもない、次のような判決理由となった。

「当部での口頭弁論において、原告らは、当該解約告知および被告らに申し出た住居の交換をもって、具体的な住居の必要性を満たすというより、むしろ、彼らの現在の居住関係の改善を達成したいことをはっきりさせた。原告らは、この点に関して、被告らの住居は一階にあり、独立した入口を使い、庭への出入りを可能とすることを指摘した。そのことから、当該住居の使用は、通常建物の所有者のみが有するところの諸々の利益を提供する。しかしながら、原告らは、これらの諸々の利益を使用できない。というのは、原告らの住居は二階にあるからである。原告らは、所有権者として、これらの諸々の利益を自らのために請求する権限があると考えた。さらに、原告らは、このような状態のために、被告らに対して、賃借人であると感じ、この状況にもとづいて、彼らの間の関係は、もはや緊張がないわけではないことがつけ加わる。

この申立てもまた、当該解約告知を正当化することはできなかった。確かに、居住関係の改善に向けての願望もまた、B G B五六四b条二項二号の意味における建物の所有者の自己必要を、その願望がある程度の相当性を有するとき、正当化することは排除されていない。しかしながら、原告らによって申し立てられた理由がこの意味において十分であるかどうかは、本件では、不確定でありうる。というのは、これらの理由は原告らの解約告知の書面において申し立てられていなかったからである。B G B五六四b条三項によると、解約告知の書面において申し立てられていた理由のみが考慮されることができる。事後的に生じた理由に関してのみ、ひとつの例外が妥当する。原告らは、この例外にあたる事案であることを証明しなかった。<sup>(77)</sup>したがって、本件事案をめぐる具体的な判断は、解約告知の書面における原告らの理由づけ次第では、微妙であったことになろう。<sup>(78)</sup>

第三に、ベルリン地方裁判所一九九三年三月一八日判決<sup>(79)</sup>は、賃貸人(被告)が「自己必要」を理由として解約告知したが、当該解約告知の時点で、賃貸人の息子の必要性が適切かつ要求しうるやり方で満たされることができたところの他の住居が使用できたという本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、賃貸人の明渡しの訴えを棄却した。

「被告が、解約告知の書面によって、彼の成人した息子が本件住居への入居によって独立したいと主張した限りでは、この申立てはあとづけることができなかつた。一九九一年のはじめに、したがって、当該解約告知が意思表示される前に、屋根裏の改修によって作り出されたところの、その建物のなかの別の住居が空いていたことは議論の余地がなかつた。被告のいところが、その家族とともに、一九九一年二月に、その住居に入居したという事情は、B G B 五六四 b 条二項二号の意味における自己必要が受け入れられることはできないことへと至る。というのは、自己必要は、当該解約告知が意思表示されたとき、すでに、賃貸人の必要性が適切かつ要求しうるやり方で満たされることができたところの住居が使用できた場合には、存在しないからであり、このとき、その住居が予測可能な間に空き、待機することが賃貸人に要求されうる場合、同じことが妥当するからである。被告のいところが入居したところの住居は係争住居より一二平方メートル広いという事実だけでは、その住居が被告の息子にとって適当ではなかつたという結論を許容しない。……

したがって、本件では、当該解約告知の時点で、すでに、自己必要の存在が欠けていたのである<sup>(80)</sup>。

右のように、ベルリン地方裁判所によると、本件においては、当該解約告知の時点ですでに「自己必要」の存在が欠けてい

たと考えられたのであり、その結果、賃貸人が当該住居を自ら必要とするのではないとみなされるのである。

(2) 構成員に使用の意思が欠けている場合

第二の類型は、構成員に使用の意思が欠けている場合である。この類型は、ドイツの裁判例において、口実にされた、恣意的な解約告知( )、自己必要( )と呼ばれる事案において認められることが多い。ここでは、次の二つの民事裁判所の裁判例をみておきたい。<sup>(81)</sup>

【28】【28】ミュンスター区裁判所一九九〇年一〇月二二日判決<sup>(82)</sup>

事案の概要と経緯

当事者は、一九八九年二月二七日に、本件建物に所在する本件住居に関する使用賃貸借契約を締結した。原告は、一九九〇年四月二七日に、原告の娘のための「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知し、当該住居の明渡しを求めて訴えを提起した。

判決理由

区裁判所は、結論として、原告の明渡しの訴えを棄却した。その理由とするところの核心は、「当該解約告知は、原告が当該解約告知を自己必要に依拠させた限りで、理由がない。原告によって主張されたところの原告の娘のための自己必要は、証拠調べの結果によると、明らかに、被告に解約告知することを正当化するために、単に口実にされたものである」という点<sup>(83)</sup>

にあった。そのうえで、区裁判所は、この理由を次の三つの点から根拠づけた。このうち、第二の類型に対応する事実・要素は第二の点(b)であった。

a、「一九九〇年六月一九日付けの訴えの理由において、原告は、自ら、被告によって賃借された当該住居は、単独で居住する人に認められるよりも広いものであった、と申し立てた。原告の当該申立ての正しさが想定される場合、このことは、証人すなわち、原告の娘が当該住居に全く入居してはならなかったこと以外の何ものも意味しなかった。原告の娘は、当時、婚約していたわけでも、婚姻していたわけでもなかった。当該解約告知の理由づけにおいても、あとに続く書面においても、原告は、原告の娘のほかに、さらに他の人々が当該住居に入居することになることを申し立てなかった。したがって、被告の住居は原告の娘にとって全く考慮されないものであるから、すでにこの理由から、自己必要を理由とする当該解約告知は棄却されなければならなかった」。<sup>(84)</sup>要するに、「当該住居は、原告の自らの申立てによると、単独で居住する人に賃貸されてはならなかった」<sup>(85)</sup>、とこの点になる点であった。

b、「そうでなくても、当該解約告知は単に口実にされたことが、さらなる根拠から判明した。原告は、一九九〇年四月二七日に、被告に対して、原告の娘が当該住居を必要とするという理由づけをもって、当該住居(の使用賃貸借関係)を解約告知した。証拠調べが明らかにしたように、原告の娘は、一九九〇年四月において、多少のこと知らなかった」。<sup>(86)</sup>要するに、「当該解約告知が意思表示されたとき、原告の娘は、当該解約告知について何も知らなかった」<sup>(87)</sup>、したがって、原告の娘に使用の意思が欠けていた、という点であった。



被告の「自己必要」は、被告の息子およびその婚約者のために主張されたものであったが、被告は、二五歳の息子が、家族を構えることを意図し、当該住居に入居する真摯な意図を有している、と主張した。

区裁判所は、被告によって主張された「自己必要」は真摯なものと評価されることはできなかったという理由にもとづいて、原告らの確認の訴えを認容した。区裁判所は、次のように、判決理由を述べた。被告の息子が証人とともに本当に当該住居に入居したいかどうかは疑わしい。被告の息子と証人との婚約は存在しなかった。証人は、当該住居の内部がどのような外観であったかも、当該住居が何階にあったかも知らなかった。それに加えて、当該住居の欠陥、および、その居住水準の低さのために、被告の息子と証人が、真摯に、そのような住居で満足することはありそうもなかった。明らかに、当該住居の設備についてあれこれ考えることはなかったであろう。また、そもそも、厳密にいつ、いかなる動機から、一緒に住居に入居するという決心をしたのかという点は述べられることができなかった。特に、証人に関しては、素養ある若い女性が、真摯に、未知の反論の余地なく、質も悪い当該賃借物にかかわることはありそうもなかった。また、証人が、周囲の環境のなかで、修得した職業において、彼女に約束された地位を見出すことはほとんど保障されていないと思われる、という理由であった。

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、「立証責任のある被告は、当民事部に、一九九〇年二月七日付けの当該解約告知が実際に存在した自己必要に依拠したことについての確信を得させることはできなかった」と<sup>(91)</sup>と結論づけ、被告の控訴を棄却した。地方裁判所は、この結論を次の二つの点から根拠づけた。これら二つの点は、いずれも第二の類型に対応する事実・要素であった。

a 「モスバツ八区裁判所によって行われた証拠調べにおいて、被告の息子およびその婚約者は、一致して、彼らが『おおよそ今年のはじめに』、つまり、おおよそ一九九一年一月に、一緒に住居に入居するという願望を有した、と申し立てた。しかし、自己必要に依拠した当該解約告知は、すでに、一九九〇年二月七日付けであった。すでにこのことが、被告によって主張された自己必要が単に口実にされたことの間接事実であった。』<sup>(92)</sup>

b 「被告による真摯な自己使用にマイナスの材料を提供したところのさらなる間接事実は、被告の息子の婚約者が当該住居をこれまでまだ検分しなかったという事実であった。はじめて自己の住居に入居しようとする若い女性が当該住居をじっくり見ないとき、それは奇妙なことを超えていると思われる。』<sup>(93)</sup>

(3) 当該住居が客観的な適性を備えていない場合

第三の類型は、当該住居が客観的な適性を備えていない場合であるが、民事裁判所の裁判例を参照すると、たとえば、次のような事案がこの類型にあたりと考えられる。

すなわち、賃貸人が、所有する建物の維持・管理にあたる管理人を入居させるために、当該建物の五階に所在する住居の賃借人との使用貸借関係を解約告知したような場合である。この場合、賃貸人が管理人を入居させるために賃借人との使用貸借関係を解約告知すること自体については、確かに、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたる場合もありうると思われる。しかし、当該建物の五階という大変高い位置に所在する住居は、管理人を入居させるという目的にかんがみると、原則として、客観的な適性を備えていないという理由で、賃貸人の「自己必要」はそもそも認められないと判断されるで

あろう。というのは、「管理人は、賃借人らにとつて、前もつて複数の階段を上がらなければならないことなしに、到達できなければならない。さらに、管理人は、彼の住居から、入口および中庭を監視し、必要とあれば迅速に介入する状態になければならない。管理人がそつするのを妨げられるならば、管理人は、はじめに複数の階を走りおりていかなければならない」<sup>(94)</sup>からである。<sup>(95)</sup>

さて、第三の類型にあたる典型的な事案としては、すでに の二の①および④において取り上げたところのカルスル—工上級地方裁判所一九八二年一〇月二六日決定(裁判例【15】)を挙げることができよう。

裁判例【15】の事案の概要は、改めて確認しておく、次のようであった。

原告は、本件多世帯用住宅の所有者であつたが、被告らは、当該住宅の五階に所在する二つの部屋から構成されていたおよそ五〇平方メートルの広さの本件住居に居住していた。原告は、一九〇二年生まれの姉妹が健康上の理由からこれまでの住居(三つの部屋から構成されていたおよそ九〇平方メートルの広さの住居)をもちや管理できる状況にはないので、その姉妹のために、被告らの本件住居を必要とすることを理由として、第一の被告との使用貸借関係を解約告知した。区裁判所において、被告らは、本件住居は五階にあるがゆえに健康が衰えた高齢の人々には不適當である、と主張した。また、地方裁判所は、一方において、原告の側には正当と認めるに値する利益が存在したと確信したが、他方において、階段を経由してのみ到達可能な五階にある本件住居は、原告の姉妹にとって特に不都合であつた、とも考えた。「というのは、原告の姉妹は、そこなわれた健康状態のために、本件住居に到達できなかつたか、あるいは、他人の援助なしには、きわめて大きな苦勞をともなつてのみ到達できたからである」。<sup>(96)</sup>

右の事実関係を踏まえて、カールスルーエ上級地方裁判所は、すでに考察したように、抽象的・一般的には、裁判所は、すべての状況を全体的・包括的に考察・評価することにもとづいて、賃貸人の「自己必要」が存在するかどうかを審理しなければならぬことを明確にしたが、その際、具体的な事実・要素としては、賃貸人によって明渡しが求められたところの賃借人らの住居が、賃貸人の姉妹の健康状態にかんがみると、客観的な適性を備えていなかったことを重視した。裁判例【15】の決定理由における次の論述がそのことを示していたのである。

「当該住居についての賃貸人の必要性は、客観的にも十分に重要でなければならぬのであるから、裁判所は、自己必要が存在するかどうかという問題を、もっぱら、賃貸人の主観的な見地からのみ答えてはならない。まさしく、確かに、住居の交替についての賃貸人の著しい利益が肯定されうるが、しかし、賃借人に（明渡し）請求されたところの当該新たな住居が、それにもかかわらず、問題となる人にとって、与えられた状況によると、不適當であると証明された事案においては、賃借人に当該住居の放棄が要求されることを正当化できるところの筋の通った理由は認識されることができないのである」<sup>(97)</sup>。

また、当該住居の広さの点で、その客観的な適性が問題とされた事案として、フランクフルト地方裁判所一九八九年二月二八日判決がある。

【30】フランクフルト地方裁判所一九八九年二月二八日判決<sup>(98)</sup>

#### 事案の概要と経緯

被告らは、一九六八年二月一五日以来、本件表側の建物の中庭に所在する本件裏側の建物の賃借人であった。当該裏側の

建物は、物置部屋をともなう二つの部屋から構成されていたが、およそ七四平方メートルの広さであった。原告らは、一九八六年一〇月二二日付けの書面をもって、原告らの息子のための「自己必要」を理由として、被告らとの使用貸借関係を解約告知し、当該裏側の建物の明渡しを求めて訴えを提起した。

原告らは、次のように申し立てた。すなわち、原告らの息子はその間に婚姻し、息子夫婦は彼らの最初の子供を待ち望んでいる。被告らの当該住居は、教会の教区の中心部に所在する幼稚園への近さのために、および、子供らが遊ぶ中庭があるために、きわめて適切である。改修によって、二つの部屋は三つに変えられ、当該裏側の建物は全面的に近代化されることになる。その他、被告らは、住居の交換によって、不利益をこうむることなしに、被告らが入居することができる。この当該表側の建物のなかのより狭い住居を使用できる、という申立てであった。

これに対して、被告らは、原告らの息子の当該裏側の建物への入居の意図を否認したほか、原告らの息子が現在妻とともに生活していた当該表側の建物においては、彼らの諸々の要求を正当に評価するところの二階に所在する一〇〇平方メートルの広さの住居が空いていた、と主張した。

区裁判所は、原告らの明渡しの訴えを認容した。すなわち、区裁判所は、原告らの息子のための「自己必要」を肯定した。原告らの息子の現在の住居(五五平方メートルの広さ)は、彼の利益にとって、あまりにも狭かった。また、四つの部屋から構成されていた住居が空いていたことに関しては、いかなる住居を息子に使わせようとしたのかという点は、原告らの自由であり、被告らに異議を申し立てる権利はなかった、という理由であった。

被告らは地方裁判所に控訴したが、控訴審の口頭弁論において、原告らは、原告らの息子が、妻および一九八八年二月二

三日に生まれた子供とともに、一〇〇平方メートルの広さの四つの部屋から構成されていた住居に入居したことを表明した。

### 判決理由

地方裁判所は、原告らの息子が、妻および子供とともに、当該表側の建物の二階に所在する一〇〇平方メートルの広さの四つの部屋から構成されていた住居に転居したことにより、原告らの「自己必要」は満たされ、当該解約告知は無効になったという理由にもとづいて、被告らはもはや当該裏側の建物の明渡しと返還を義務づけられていない、と結論づけた。

そのうえで、地方裁判所は、次に引用するように、当該裏側の建物が、原告らの息子の家族の大きさにかんがみると、その広さの点で客観的な適性を備えていなかったという理由で、原告らのさらなる主張をも退けたのである。

「原告らの息子は、現在の住居よりもむしろ被告らの当該裏側の建物のほうを選び、将来そこに入居したいという、さらに表明されたところの原告らの主張もまた、この結論を何も変えることはない。連邦憲法裁判所が最近の決定において述べたように、所有権者の使用の願望は原則として尊重されなければならない。しかし、すべての状況、特に、原告らの生活関係は、実際の使用の意思の真摯さについての重大な疑念を生じさせる。被告らによって居住された当該裏側の建物は、第二次世界大戦後、車庫を拡張する際に、ささやかな資金をもって建築された。二つの部屋を三つの部屋へという意図された改修は、確かに、追加された部屋を作り出すが、しかし、七四平方メートルという現存する居住面積を変えることはない。原告らの申立てによると、当該裏側の建物自体の拡張も計画されているのであるが、場合によってはありうる取壊しと再建のための対応した許可は存在しない。したがって、そのような改築の許容性は不確かである。

原告らの息子は、繰り返し強調したように、複数の子供を持ちたいし、一九八九年二月二日の原告らの書面によると、新た

な妊娠状態が推測されうるのであるから、原告らの息子が家族とともに一〇〇平方メートルの住居からたった七四平方メートルの住居へと転居したいということは、ほとんどあとつけることができないであろう。

住居についてより低い必要性を主張することは、筋の通った理由と考えられることはできない<sup>(98)</sup>。

(4) 単に一時的な使用が意図されている場合

第四の類型は、単に一時的な使用が意図されている場合であるが、この類型にあたる事案はかなり多いようである。しかも、民事裁判所の裁判例においては、その具体的な判断が微妙となる場合もある。ここでは、第四の類型にあたる事案をその事実関係に留意してみておくことにするが、その前に、この類型にあたる事案の審理についての抽象的・一般的な原則を明らかにしたところのバイエルン上級地方裁判所一九九三年三月二三日決定を確認しておきたい。

【31】バイエルン上級地方裁判所一九九三年三月二三日決定<sup>(100)</sup>

#### 事案の概要と経緯

本決定は、賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関して、賃貸人が限定された期間の間のみ当該住居を使用しようとする場合、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」はそもそも存在しうるか、さらに、賃貸人の側に「筋の通り、あとつけることができる理由」があるかどうかは、一般に、いかなる審理にもとづいて判断されなければならないか、という点を明らかにした決定である。

原告は、本件住居の所有権者であり、当該住居を被告に賃貸していたが、次のような「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸関係を解約告知した。すなわち、原告は、現在居住していたところの、原告の申立てによると、隣接地における土木工事によって著しく損傷を受けた建物を取り壊し、より多くの住居から構成される新築建物に建て替え、それから、これらの住居のうちの一つに入居したい。原告は、旧建物の取壊しと新たな住居の完成までの期間をおよそ一年半ないし二年と見積もったが、その期間、被告に賃貸していた当該住居を自ら使用したい、という理由であった。

区裁判所は、賃貸人の「自己必要」は、原則として、それが単に一時的な性質のものではないときにのみ主張されうるといふ理由にもとづいて、当該住居の明渡しを求めた原告の訴えを棄却した。

原告は控訴したが、地方裁判所は、バイエルン上級地方裁判所に、次の法的問題を提出したのである。

「一 賃貸人が当該空間を最初から一時的にのみ自己のために住居として必要とする場合、そのことは、B G B 五六四 b 条一項、二項二号一文の意味における住居使用賃貸関係の終了についての賃貸人の正当な利益と考えられうるであろうか。

二 肯定する場合、最初から単に一時的な自己必要は、それがB G B 五六四 b 条一項、二項二号一文の意味における正当な利益と考えられうるためには、使用についての一定の時間的な最短期間を越えなければならないであろうか。

三 肯定する場合、そのような時間的な最短期間は、個々の場合の状況にしたがって定められなければならないであろうか、あるいは、一般的な基準にしたがって定められなければならないであろうか。

四 時間的な最短期間が一般的な基準にしたがって定められなければならない限り、見込まれた使用の期間がいかなる場合にも越えなければならないところの、絶対的な時間的下限があるであろうか。場合によっては、いかなる期間が下限であろうか。

か。<sup>(101)</sup>

なお、地方裁判所(ミュンヘン第一地方裁判所)は、「当部は、BGB五六四b条一項、二項二号一文にもとづく使用賃貸借関係の解約告知は、賃貸人が当該空間を住居として最初から単に一時的に必要とする場合、原則として認められないという見解に傾いている。例外は、一時的な使用が、個々の場合の状況にしたがって著しい期間、通常、数年に及ぶ場合にのみ妥当する」<sup>(102)</sup>、という考えであった。

#### 決定理由

バイエルン上級地方裁判所は、地方裁判所によって提出されたところの当該法的問題に対する自らの態度を決定するにあたり、はじめに、次のように論じることにより、決定の対象となる法的問題の範囲を確定した。

「当該住居を一時的に自己のために使用するという賃貸人の願望が使用賃貸借関係の終了についての正当な利益と考えられるかどうか、および、そのような場合、いかなる基準にしたがって正当な利益の限界が確定されるかという問題(問一ないし問三)は、決定の対象でありうる。……

これに反して、意図された使用にとつて、それを下回るときには、使用賃貸借関係の終了についての正当な利益がどんな場合にも否定されなければならないところの時間的な限界が存在するかどうか、および、場合によっては、この下限がどこにあるかという問題(問四)は、決定に至ることはない。

.....

当該事案において、賃貸していた住居を少なくとも一年半の間自ら使用するという賃貸人の意図が、BGB五六四b条二項

二号の意味における正当な利益を意味しうるかどうかという問題は、決定のために重要である。これに対して、この問題に答えるためには、一般に、賃貸人の一時的な居住の必要性がある事案に関して、時間的な限界が確定されうるかどうか、場合によっては、そのような限界は、どこに、および、いかなる基準にしたがって引かれなければならないかという点は重要ではない。<sup>(103)</sup>

次に、バイエルン上級地方裁判所は、当該法的問題は、「裁判例および文献において、统一的に答えられていない」、<sup>(104)</sup>という認識を示し、この点を敷衍して、「一般に、いずれにせよ、比較的長い期間の使用の意図は、B G B 五六四b条二項二号一文の意味における自己必要を基礎づけることができることが認められている。というのは、民法典は、継続的かつ恒常的に当該空間に居住するという賃貸人の意思を要求していないからである。しかしながら、その限界は、個々の場合において、異なって引かれる」、<sup>(105)</sup>また、「それらにもとづいて限界が引かれなければならない基準もまた、統一的に表されることはない」、<sup>(106)</sup>と論じた。

そのうえで、バイエルン上級地方裁判所は、次のように論じることにより、当該法的問題に対する自らの立場を明らかにしたのである。

「賃貸人が当該住居を請求することに関して筋の通り、あとづけることができる理由を有するかどうかという点は、それに関して賃貸人によって申し立てられた状況を包括的に評価することにもとづいてのみ決定されうる。正当な利益は、いずれにせよ、(当該住居を)取り戻すという(賃貸人の)願望が権利の濫用であるときには、除外される。裁判所は、当該解約告知が筋の通り、あとづけることができることを審理し、場合によってはありうる疑念を究明しなければならない。

これらの原則から出発すると、賃貸人が当該空間を住居として自己のためにBGB五六四b条二項二号一文の意味において必要とし、それとともに、当該使用賃貸借関係の終了についての正当な利益が賃貸人の側に存在するかどうかという問題は、すでに、賃貸人が当該住居をある期間の後で再び明け渡すであるつこと(時間的に限定された自己必要)が最初から見通すことができるという理由で否定されることはできない。むしろ、個々の事案の状況が重要である<sup>(107)</sup>。

さらに、バイエルン上級地方裁判所は、右の点を敷衍して、次のように論じることにより、当該法的問題に対する自らの立場をより明確にしたのである。

「賃貸人が比較的長い期間の間当該住居を請求したい場合、賃貸人の状況は、原則として、当該住居を定められていない期間の間使用したところの賃貸人の状況と区別されない。というのは、自己必要が定められていない期間の間主張されることは、自己必要の本質に属していないからである。確かに、当該住居を限定的に、しかし、比較的長い期間で自ら使用したいところの賃貸人を、確かに、当該住居を確固たる時間的な限界なしに、しかし、自己の生活関係が変化することを(黙示的に)留保して使用したいところの賃貸人と異なって取り扱うことに十分な理由は存在しない。したがって、BGB五六四b条二項二号一文の意味における正当な利益は、比較的長い期間の間使用の願望がある場合、自己必要のために一般に要求される要件が与えられているときには肯定されなければならないのである。当部は、数年の間設定された使用を比較的長い期間であると考えても、厳密な時間的限界が引かれることはできない。このことは、意図された使用の期間は、通常ひとつの重要な要素ではあるが、筋の通り、あとづけることができる理由の存在にとつて基準となるところの複数の要素のうちのひとつであるだけであることから結果として出てくる。

他方において、賃貸人は、筋の通り、あとつけることができる理由にもとづいて当該空間を請求しようとするときにのみ当該空間を『必要とする』ということから、自己必要は、それがある程度の期間にわたって基礎づけられているときにのみ正当と認められうる結果として生じる。賃貸人が短い期間（数ヶ月）の間のみ当該住居を使用しようとする場合、もっぱら賃貸人が正当と認めるに値する考慮から自己のこれまでの住居を離れたいという理由だけで当該解約告知を正当化する理由が肯定されることはできないであろう。賃貸人は、そのような場合、確かに、当該期間の間住居を必要とする。しかし、賃貸人が、短い期間の間一般に他の住居の可能性があるにもかかわらず、賃借人にとって通常そのことと結びつけられた結果を無視して、まさしくこれまで賃貸人によって賃貸されていた住居における居住にあくまで固執する場合、筋の通り、あとつけることができる理由とはならないであろう。

賃貸人が当該住居をその間請求したいところの（時間的に限定された）期間が長くなれば長くなるほど、賃貸人の願望は、ますますより容易に、筋の通り、あとつけることができるものと評価されうるであろう。このことは、……立法者の評価にも対応する。立法者は、一時的な性質をともなう住居使用賃貸借関係の低下した保護から明らかとなるように、時間的に限定された居住についての利益をよりわずかなものに格づけしている。この理由は、一時的な使用目的のみであるために、当該空間は使用者の生活の中心点となることはないという考慮にある。というのは、当該住居へのより緊密な結びつきは目的とされていないし、短い使用期間においては、達成可能でもないからである。このような評価は、BGB五六四b条二項二号一文の枠組みにおける正当な利益を確認するためにも、考慮に入れられうる。

この関連において、賃貸人が当該住居を再び明け渡すことができる正確な時点がなお確定していない、したがって、賃貸人

が見込まれた期日を越えて当該住居にとどまらなければならない可能性が与えられているかどうかという点も重要でありうる。また、たとえば、賃貸人のこれまでの住居がもはや使えないという理由で、賃貸人が特に緊急的な居住の必要性を説明することができるかどうか、あるいは、たとえば、賃貸人の仕事場が当該住居のすぐ近くにあり、賃貸人が仕事場に迅速に到達可能なことに頼らざるをえないという理由で、賃貸人がまさに賃貸していた住居の使用について特別な利益を有するかどうかという点も考慮されなければならないであろう。さらに、基本法一四条の所有権の保障にかんがみて、経済的な観点も重要でありうる。たとえば、賃貸人が、これまで賃貸していた住居を使用する場合にそうであるよりも、明らかにより大きな支出を他の住居のために行わなければならないであろう場合である。……

したがって、確かに、賃貸人による当該住居の意図された使用がより長く継続することになればなるほど、賃貸人による当該住居の時間的に限定された請求のために、筋の通り、あとづけることができる理由が、ますますより容易に肯定されることができる。しかしながら、そのような筋の通り、あとづけることができる理由が当該解約告知を正当化するかどうかという最終的な評価は、賃貸人の使用の利益にとって基準となる個々の事案のさらなる状況を考慮してのみ行われうるのである。<sup>(108)</sup>

バイエルン上級地方裁判所は、右のように論じることにより、賃貸人が、限定的に、しかし、比較的長い期間の間当該住居を使用しようとする場合、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」が存在することがありうること、賃貸人による当該住居の意図された使用の期間の長さは、「筋の通り、あとづけることができる理由」の存在にとって、ひとつの重要な要素ではあるが、裁判所による最終的な判断は、賃貸人の使用の利益にとって基準となる個々の事案のさらなる状況を考慮してのみ行われうることを明確にしたのである。

さて、右のバイエルン上級地方裁判所一九九三年三月二三日決定を前提として、以下、民事裁判所の裁判例をその事実関係に留意してみておきたい。

はじめに、オスナブリュック地方裁判所一九八〇年七月二一日判決<sup>(109)</sup>が述べたように、「自己必要は、それがあつた程度の存続期間のあるものであり、単に暫定的解決として主張されたのではない場合にのみ正当である<sup>(110)</sup>」、ということが出来る。この点では、次の四つの民事裁判所の裁判例を確認しておこう。

第一に、ヴァルツフトーティーンゲン地方裁判所一九七七年四月一四日判決<sup>(111)</sup>は、賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知にもついで賃借住居を明け渡した賃借人がその後賃貸人に対して損害賠償を請求した事案を取り扱つたものであるが、その事実関係の概要と経緯は次のようであつた。

原告は、家族とともに、Bに所在する被告らが所有する本件住居に賃借人として居住していた。当該住居の賃貸人であつた被告らは、被告らの母（ないし姑）がHにおいて死亡し、今やひとり暮らしとなつた父（ないし舅）がただちにHからBへと転居することを決心したという理由づけをもって、「自己必要」を理由として、原告との使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、当該解約告知にもついで、当該住居を明け渡した。

被告らの父は、原告の本件住居の明渡しの後、第二の居住地に關して居住届を出し、しばらくの間Bにも滞在した。しかし、被告らの父は、その後、再び、Hへの転出届を出した。被告らの父は、Hに所在する彼の住居から、家具と家財道具をBへと持つてこなかつた。むしろ、明け渡された当該住居のための家具は、被告らによつて、被告らの父の使用のために備えつけら

れた。また、被告らの父は、被告らの住居にも滞在した。

原告は、当該「自己必要」は原告とその家族を本件住居から転居させるために明らかに装われたものであったと主張し、被告らに対して、損害賠償として、他の住居への転居に起因した費用を請求した。

区裁判所は原告の損害賠償の訴えを認容したが、これに対して、被告らは地方裁判所に控訴したのである。

地方裁判所は、まず、第一審の事実認定にしたがって、被告らの父は、「はじめに、Bにおける生活関係が彼の個人的な健康上の満足へと至るかどうか、および、どの程度至るかという点を一度確認したかった。したがって、被告らの父はなお最終的な転居への確固たる決心をしていなかった」、<sup>(12)</sup>という事実、すなわち、被告らの父の本件住居への入居の意思は、確実なものではなく、暫定的なものであった、という事実を判断の前提とした。

そのうえで、地方裁判所は、次のように論じることにより、本件においては、解約告知の権限を与えるところの「自己必要」は存在しなかった、と判断したのである。

「確かに、息子が父を特に母の死亡の後自己のもとに呼び寄せせる場合、それが一時的なものであれ、あるいは、継続的なものであれ、そのことは、道徳的には、確信をもって、正当と認めるに値する。それにもかかわらず、……このことから結果として生じる自己必要が、いかなる場合にも、BGB五六四り条の意味における解約告知の権限を与えるところの自己必要であると考えられなければならないという結論が引き出されるならば、それはあまりに広いものである。むしろ、本件のように、長年にわたる賃借人の正当な利益も対応して考慮されるときにのみ、この問題は適切に解決されつる。この意味において、考えられた新たな生活環境が合っていることを探知し確認するための、いわば『試みの居住』は、解約告知の権限を与え

るところの自己必要の理由づけのために十分であると考えられることはできない<sup>(13)</sup>。

したがって、地方裁判所は、「被告らは、被告らの父がただちに継続的にBへと転居したいという……正しくない理由づけをもって意思表示された解約告知によって、当該使用賃貸借契約から生じたところの、誠実に履行し、他の契約当事者に損害を与えることを回避するという彼らの義務に、少なくとも過失にもとづいて違反したのである。……被告らは、原告に、積極的な債権侵害の観点のもとで、不必要な転居によって原告に生じた損害を賠償するように義務づけられる<sup>(14)</sup>、と結論づけたのである。

第二に、同じく、賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知にもとづいて賃借住居を明け渡した賃借人がその後賃貸人に対して損害賠償を請求した事案を取り扱ったところの、カールスルーエ地方裁判所一九九〇年七月三日判決<sup>(15)</sup>を確認しておこう。その事実関係の概要は次のようであった。

本件住居の賃貸人であった被告は、「自己必要」を理由として、原告との使用賃貸借関係を解約告知したが、当該解約告知の書面において、次のように解約告知を理由づけた。すなわち、被告は、高齢および健康状態の悪化のために医師の看護を受ける必要があったが、彼の現在の居住地・Pにおいては、カールスルーエにおけるとは異なって、必要な医師の看護を受けることはできなかった。したがって、被告は、原告に賃貸していた当該住居を緊急に必要とする、という理由づけであった。しかし、被告は、原告の当該住居の明渡しの後、今日まで、Pに所在する被告の住居をなお手放さなかったし、カールスルーエに所在する当該住居にまだ継続的に入居していなかった。原告によって申し立てられた資料によると、被告は、原告の転居以来、もっとも長くてかろうじて四週間の間解約告知された当該住居に滞在したが、しかし、被告の不在期間も数週間から三

ヶ月の期間あった。したがって、全体として、被告は今もなお主として彼の以前の居住地に滞在していたのである。

地方裁判所は、右のような本件事実関係を踏まえて、「このような客観的な所見は、……被告が、実際、最初から、本件住居を主張された解約告知理由にもついで継続的に自ら使用することを意図したことにつき、著しい疑念を生じさせる。自己必要が認められるための要件は、当該住居が、実際にも、継続的に居住目的で使われ、単に一時的な滞在に役立つのではないことである」<sup>(16)</sup>と論じ、正当化されない解約告知によって契約関係を断つた被告は原告に対して損害賠償の義務があると結論づけたのである。

第三に、ランダウ・イン・デア・プファルツ地方裁判所一九九二年三月一七日判決は<sup>(17)</sup>、賃貸人によって主張された「自己必要」が、単に一時的な性質のものではなく、ある程度の継続性をもなつたものであったことを肯定し、「自己必要」を理由とする当該解約告知は正当であった、と結論づけた民事裁判所の裁判例である。

本件住居の賃貸人であった原告は、原告の息子とその家族のために、「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸借関係を解約告知したが、次のように当該解約告知を理由づけた。すなわち、原告の息子は、現在、固有の台所も子供部屋もない二つの空間から構成されていた地下室の住居に居住していたが、屋階に所在し、台所と浴室をともなう三つの部屋から構成されていた本件住居に転居したい。当該住居は、ほんの少しだけ原告の息子の現在の住居より広いが、そのことのみならず、地下室と屋根裏部屋の付属室のほかに、より多くの部屋、独立した浴室、および、独立した台所をも有し、よりよく換気もできる、という理由づけであった。

地方裁判所は、はじめに、「自己または構成員のための賃貸人の使用の願望が、なお、当該住居のよりよい間取り、より多

くの部屋、よりよい換気等のような他の理由に依拠して、解約告知された住居がこれらのさらなる賃貸人の利益を満たすために適切であるならば、所有権にもとづく解約告知は、請求された住居が本質的ではなく単により広い場合にも正当化されている。このことは本件においてそうである<sup>(118)</sup>と論じた。

そのうえで、地方裁判所は、次のように論じることにより、原告によって主張された「自己必要」は、単に一時的な性質のものではなく、ある程度の継続性をともなうものであったことを肯定したのである。

「自己必要をもたらす状況は、当該自己必要がある程度の継続性をともなう場合にのみ、当該解約告知を正当化することもまた正しい。しかし、このことは、本件の事案において、同じく肯定されなければならない。原告の息子が、場合によっては、なおさらなる子供らによって彼の家族を拡大したいし、そのことによつて、場合によっては、より広い住居に対する必要性が生じうるであろうことは、原告が、原告の息子のために短い期間で一時的にのみ本件住居を必要としたという確定を正当化しない。というのは、被告らは、必要な継続期間のための前提において、推測の領域で動いているからである。これに対して、裁判例によると、必要性についての単に一時的な存続期間は、当該住居が単に一年未満の間必要とされることが読み取られる場合のみ、自己必要を理由とする解約告知の妨げになるのである<sup>(119)</sup>」。

第四に、バイエルン上級地方裁判所一九九三年三月二三日決定（裁判例【31】）が明確にした点であったが、賃貸人による当該住居の意図された使用の期間の長さは、「筋の通り、あとつけることができる理由」の存在にとつて、ひとつの重要な要素ではあるが、裁判所による最終的な判断は、賃貸人の使用の利益にとつて基準となる個々の事案のさらなる状況を考慮してのみ行われようという原則があてはまると考えられる民事裁判所の裁判例を確認しておきたい。

【32】ケルン区裁判所一九九一年九月二九日判決<sup>(120)</sup>

事案の概要と経緯

原告は、本件建物に所在する一つの部屋から構成されていた本件住居を被告に賃貸していたが、次のような「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を一九九一年三月三十一日に向けて解約告知した。すなわち、当該住居は、一九九〇年八月一日以来、ホテル経営者としての養成専門教育を成し遂げるところの原告の孫のために必要とされる。原告の孫は、現在、原告の仕事部屋に滞在していたが、このことは、特に、入れ代りの就業時間で働いていたところの原告の孫にとって、要求できないことであった。原告の孫は、自由な日が二日あるときに、彼女の両親のもとに滞在した。原告の孫は、場合によっては、一九九三年に、彼女の職業活動の枠組みにおいて、他の方法で職に就くであろうという理由でも、「自己必要」はなくならない、という理由であった。

判決理由

区裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、原告の孫がBGB旧五六四b条の意味における必要性をとまなう人としてそもそも考慮されるかどうかという問題が肯定されたときでさえ、原告の「自己必要」は十分に説明(主張)されていなかったし、当該解約告知は有効ではなかった、と結論つけたのである。その理由とするところは、次のように論じられた。

「自己必要をもちたらず利益は、ある程度の存続期間、たとえば、数年間、当該住居を使用することに関係しなければならぬのであり、単に短い過渡期に関係するのではない。原告は、そのような数年間にわたる使用の利益を十分に説明(主張)し

なかつた。被告は、当該ホテルにおける原告の孫の養成専門教育が一九九三年に終了し、養成専門教育のメンバーは養成専門教育の終了後ケルンの当該ホテルによっては受け入れられないということを指摘して、一九九三年を越えて本件住居に原告の孫がとどまることを疑問視した。原告は、この疑念の誤りを論証したのではなく、むしろ、単に、原告の孫が、場合によっては、一九九三年に、彼女の職業活動の枠組みにおいて、他の方法で職に就くであろうという理由で、自己必要はなくなる、と申し立てた。原告は、当該養成専門教育期間を越えて当該住居についての使用の利益があることを十分に説明（主張）しなかつた。特に、まさしくホテル業の分野では、職業的な格付けは、さまざまなホテル、および、さまざまな場所における活動によつて決定されることは周知のことである。

したがつて、当該住居についての使用の利益が及ぶところの期間としては、原告の孫の養成専門教育期間のみが認められなければならない。それとともに、被告の当該住居が要求されるところの期間は、一九九一年三月三一日から計算して、たつぷり二年にのみ達し、数年間にわたる使用の利益に対応しない。自己必要を理由とする解約告知のための要件は存在しなかつたし、当該訴えは棄却されなければならないことになる<sup>(12)</sup>。

ケルン区裁判所は、右のように論じることにより、「自己必要」を理由とする解約告知の基礎となる賃貸人側の居住の必要性は、二年間の養成専門教育期間の間賃貸人の孫を当該住居に居住させることでは十分でない、と判断した。さきのランダウ・イン・デア・プファルツ地方裁判所一九九二年三月一七日判決は、裁判例によると、「自己必要」を理由とする解約告知は、当該住居が単に一年未満の期間の間必要とされる場合にのみ認められない、と論じていた。本件の場合、賃貸人による当該住居の意図された使用の期間の長さは二年間であり、その点では、「自己必要」を理由とする解約告知は認められそうでも

ある。しかし、ケルン区裁判所は、本件事案のさらなる状況、すなわち、原告の孫は不自由を感じていたとはいえ現在原告の仕事部屋に滞在していたこと、原告の孫は自由な日が二日あるときには彼女の両親のもとに滞在していたこと等を考慮したうえで、最終的な判断を行ったものと考えられるのである。

次に、「自己必要」を理由とする解約告知の基礎となる賃貸人側の居住の必要性は、たとえ頻繁に繰り返されるとしても、断続的な性質のものであってはならない、ということが出来る。たとえば、さきのカールスルーエ地方裁判所一九九〇年七月一三日判決がそうであったが、その他、次の民事裁判所の裁判例等がそのことを明らかにしていた。

すなわち、いずれも賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知が正当と認められなかった民事裁判所の裁判例であるが、ミュンヘン区裁判所一九八八年二月二日判決<sup>(122)</sup>(賃貸人が、仕事上および私的な理由から、一年間におよそ五ヶ月ないし六ヶ月の間、ミュンヘンに所在する本件住居に居住しようとした事案)、ベルリン地方裁判所一九八九年八月一〇日判決<sup>(123)</sup>(賃貸人が、職業上の理由から、平均して月あたりおよそ一〇日間、ベルリンに所在し、三つの部屋から構成されていた八四、六一平方メートルの広さの本件住居に滞在しようとした事案)、シェーネベルク区裁判所一九九一年五月三〇日判決<sup>(124)</sup>(映画・テレビ女優として働いていた賃貸人が、年あたり七日ないし八日という非常にわずかなベルリンでの撮影日の際、ベルリンに所在し、三つと半分の部屋から構成されていたおよそ一五〇平方メートルの広さの本件住居に滞在しようとした事案)、シャルロットンブルク区裁判所一九九二年一〇月二日判決<sup>(125)</sup>(賃貸人が、新たに設立した自己の会社の経営に責任をもつために、定期的に平均して週に三日ないし四日間、ベルリンに所在し、三つの部屋から構成されていた本件住居に滞在しようとした事案)、ベル

リン地方裁判所一九九六年六月四日判決<sup>(126)</sup>（賃貸人の妻が、職業上の理由から、平均して週に一度、ベルリンに所在し、四つと半分の部屋から構成されていた二三一、三八平方メートルの広さの本件住居に滞在しようとした事案）等が参考となるう。

最後に、「自己必要」を理由とする解約告知の基礎となる賃貸人側の居住の必要性がたとえ一時的な性質のものであったとしても、賃貸人側の使用の利益にとつて基準となる個々の事案のさらなる状況が考慮されたとき、その一時的な居住の必要性が、例外的に、当該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」を肯定する場合もありうる、ということが出来る。たとえば、次の二つの民事裁判所の裁判例がそのことを明らかにしていた。

【33】ボン区裁判所一九七九年一月三〇日判決<sup>(127)</sup>

#### 事案の概要と経緯

原告らは、一九七七年七月のはじめまで、Bに所在する被告らが所有していた本件一家族用住宅の賃借人であった。被告らは、一九七七年一月二四日付けの書面をもって、次のような「自己必要」を理由として、原告らとの使用賃貸借関係を解約告知した。すなわち、被告らは、一九七六年一二月に、Hに所在するある建物を購入したが、当該建物が改築され、そこに被告らが入居することができるまでの間、原告らが賃借していた本件住宅に一時的に入居することを意図した。というのは、被告らがこの時点で居住していた建物は、Wにおいて開業していた医師である被告らの父（ないし舅）の所有であったが、被告らの父は、健康上の理由から、その診療業務を断念し、Bに所在する被告らが居住していた建物に転居したかったからである、という理由であった。

被告らの申立てによると、被告らの父の元来の意図は、原告らが本件住宅を引き払った後に放棄された。というのは、被告らの父の健康状態が改善され、したがって、彼は診療業務をさらに継続したかったからである。それで、被告らは、以前の彼らの建物にさらに居住することができた。被告らが購入したHに所在する建物の改築は、今日までなお完了していなかった。元々原告らが賃借していた本件住宅は、一九七七年五月の終わりの原告らの転居から一九七七年一二月まで空いていたが、その後、一九七七年の終わりに、被告らによって売買された。

原告らは、被告らの「自己必要」は装われたものであり、被告らは、実際には、原告らに賃貸されていた本件住宅に入居する意図を決して有しなかったし、そのことを別にしても、そのような一時的な使用の意図は、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」と理解されることはできなかった、と主張した。したがって、原告らは、被告らに対して、転居によって原告らに生じた損害の賠償を請求したのである。

#### 判決理由

区裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、自己の居住を確保するための他の方法が賃貸人に欠けていた場合、賃貸人の一時的な居住の必要性もまた、当該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」を肯定しうることを明らかにし、原告らの損害賠償の訴えを棄却したのである。

「対応した諸々の計画は、原告らが転居した後をはじめて崩れた。原告らの法の見解に反して、一時的な使用の意図もまた、BGBの意味における自己必要の要件を意味する。被告らの諸々の計画によると、被告らは、本件住宅を、優に一年間、すなわち、解約告知期間が満了する一九七七年四月の終わりから一九七八年秋まで、自ら使用したかった。実際には、被告らによ

ってさらに購入された建物の改築の遅滞に対応して、使用の期間は、しかもそのうえ、現在の時点を越えて必要不可欠であった。他方において、被告らが、彼らの側で、被告らの父に対して明渡しを義務づけられていたこともまた確定している。といふのは、被告らの父が、彼の側で、彼が所有する建物についての自己必要を主張したからである。被告らの賃貸人に対するこのような一般的な明渡しの義務は、すでに、当該解約告知を正当化する。他の方法で何とかすることは、被告らにとって要求できなかったのである。<sup>(128)</sup>

【34】ノイマルクト・イン・デア・オーバープファルツ区裁判所一九九〇年七月二六日判決<sup>(129)</sup>

#### 事案の概要と経緯

被告らは、Pに所在する原告らが所有する多世帯用住宅のなかの本件住居の賃借人であったが、原告らは、次のような「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸借関係を解約告知した。すなわち、原告は、妻、および、一二歳と一八歳の二人の息子とともに、Lに所在する原告が所有する別の建物を引き払い、今や被告らが居住していた当該住居に入居したかった。というのは、原告の当該建物は、取り壊され、新たに建築されるからであり、また、原告の作業場に暫定的に作られ、あまりにも狭い現在の住居におけるさらなる居住は、原告およびその家族に要求できなかったからである、という理由であった。原告は、確かに、被告らが居住していた当該住居を単に一時的に必要とした。しかし、Lに所在する原告の別の建物に再び入居を終える時点は述べられることができなかった。原告は、当該建物を自力で建て直し、そのために、少なくとも一年半を必要とした。

これに対して、被告らは、次のように述べることにより、当該解約告知には「正当な利益」が認められない、と主張した。すなわち、原告は、Lに所在する原告の別の建物をはるか以前に取り壊し、荒削りの新築建物をほとんど建築したのであり、被告らの本件住居を全く必要としなかった。つまり、原告は、当該建物の改築の完全な完成まで、旧建物の取壊し以来現在居住している空間にさらに居住することができた、と述べたのである。

#### 判決理由

区裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、賃貸人の居住の必要性が現在の住居において十分に満たされず、自己の居住を確保するための他の方法も賃貸人に欠けていた場合、賃貸人の一時的な居住の必要性もまた、当該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」を肯定しうることを明らかにしたのである。

「原告らは、……原告およびその家族のために本件住居を取り戻すことにつき、著しい、かつ、正当と認めるに値する利益を有した。原告の願望は、その点では信ずべき証人(原告の妻)の証言によると、明らかに、原告の四大家族のために、Lに所在する原告の建物の建直しの期間の間、自己の住居を使用することにあつた。この意図は、現在、実際、Pに所在する原告らの多世帯用住宅における居住をもつてのみ実現されることができた。LおよびPに所在する建物における以外の原告の他の住居は、争いの余地なく、存在しなかつた。取り壊された古い建物とともに建築されたところのLに所在する作業場の事務室および展示室における原告の家族の現在の居住は、そこにおいては、証人の証言によると、適切に洗ったり、料理したりすることさえ可能ではなかつたが、当然のことながら、原告の居住の必要性をLのようにしても満たすことはできなかった。このような状況のもとでは、現在居住していた空間において十分に満たされることができなかった原告の居住の必要性が存在

したことは、全く疑問の余地がありえなかった。すなわち、『筋の通り、あとつけることができる理由』が、・・・解約告知された被告らの本件住居に原告が入居することに有利な材料を提供したのである<sup>(30)</sup>。

ただし、本判決の結論としては、「すでに、当該解約告知が意思表示されたとき、原告の一時的な必要性が適切かつ要求できるやり方で満たされることができたところの、被告らの本件住居とは異なる住居が使用できた<sup>(131)</sup>、<sup>(132)</sup>という理由にもとづいて、原告らの「自己必要」は、最終的に、正当と認められなかったのである。

付記 本稿は、二〇〇八年九月一日から二〇〇九年九月一六日までの期間で行った在外研究<sup>(a)</sup>の研究成果の一部である。

- (67) AG Osnabrück WuM 1975,55.
- (68) AG Osnabrück WuM(Fn.67),S.55.
- (69) AG Offenbach am Main WuM 1986,326.
- (70) AG Offenbach am Main WuM(Fn.69),S.326.
- (71) LG Berlin GE 1999,1429.
- (72) LG Berlin GE(Fn.71),S.1429.

- (73) LG Wiesbaden WuM 1997,48.
- (74) LG Wiesbaden WuM(Fn.73),S.48.
- (75) AG Gelsenkirchen, LG Essen WuM 1995,142.
- (76) AG Gelsenkirchen WuM(Fn.75),S.142.
- (77) LG Essen WuM(Fn.75),S.142.
- (78) なお、原告らは、その後、憲法訴訟を申し立てたが、連邦憲法裁判所一九九四年四月八日決定(BVerfG WuM 1995,142)は、原告らの憲法訴訟を退けた。
- (79) LG Berlin MM 1993,251 (JURIS).
- (80) LG Berlin MM(Fn.79).
- (81) その他、類似の裁判例として、ライントルク区裁判所一九九〇年五月三十一日判決(AG Rheinland WuM 1990,434)等がある。
- (82) AG Münster WuM 1991,111.
- (83) AG Münster WuM(Fn.82),S.111.
- (84) AG Münster WuM(Fn.82),S.111f.
- (85) AG Münster WuM(Fn.82),S.112.
- (86) AG Münster WuM(Fn.82),S.112.
- (87) AG Münster WuM(Fn.82),S.112.
- (88) AG Münster WuM(Fn.82),S.112.
- (89) AG Münster WuM(Fn.82),S.112.
- (90) LG Mosbach WuM 1992,18.
- (91) LG Mosbach WuM(Fn.90),S.18.
- (92) LG Mosbach WuM(Fn.90),S.18.
- (93) LG Mosbach WuM(Fn.90),S.18.
- (94) LG Berlin MDR 1983,133,S.133.

(95) なお、判決理由において前注のことを述べたところのベルリン地方裁判所一九八二年八月二二日判決は、実際には、質貸人が管理人を入居させるために質借人に明渡しを請求したが、その際、質貸人が、その目的のために、所有する建物の五階に所在する住居を使用しなかったことが問題とされた事案であったとおりである。

- (96) OLG Karlsruhe NJW(Fn.1), S.579.
- (97) OLG Karlsruhe NJW(Fn.1), S.580.
- (98) LG Frankfurt WuM 1989,246.
- (99) LG Frankfurt WuM(Fn.98), S.246f.
- (100) BayOBLG WuM 1993,252.
- (101) BayOBLG WuM(Fn.100), S.252.
- (102) BayOBLG WuM(Fn.100), S.252.
- (103) BayOBLG WuM(Fn.100), S.252f.
- (104) BayOBLG WuM(Fn.100), S.253.
- (105) BayOBLG WuM(Fn.100), S.253.
- (106) BayOBLG WuM(Fn.100), S.253.
- (107) BayOBLG WuM(Fn.100), S.253f.
- (108) BayOBLG WuM(Fn.100), S.254.
- (109) LG Osnabrück WuM 1980,207.
- (110) LG Osnabrück WuM(Fn.109), S.207.
- (111) LG Waldshut-Tiengen WuM 1978,5.
- (112) LG Waldshut-Tiengen WuM(Fn.111), S.5.
- (113) LG Waldshut-Tiengen WuM(Fn.111), S.5.
- (114) LG Waldshut-Tiengen WuM(Fn.111), S.5.
- (115) LG Karlsruhe WuM 1991,272.

- (116) LG Karlsruhe WuM(Fn.115),S.273.
- (117) LG Landau in der Palz WuM 1993,678.
- (118) LG Landau in der Palz WuM(Fn.117),S.678.
- (119) LG Landau in der Palz WuM(Fn.117),S.678.
- (120) AG Köln WuM 1992,250.
- (121) AG Köln WuM(Fn.120),S.251.
- (122) AG München WuM 1989,299.
- (123) LG Berlin WuM 1990,23.
- (124) AG Schöneberg WuM 1992,19-20(JURIS).
- (125) AG Charlottenburg NJW-RR 1993,908.
- (126) LG Berlin NJW-RR 1997,74.
- (127) AG Bonn WuM 1980,53.
- (128) AG Bonn WuM(Fn.127),S.53.
- (129) AG Neumarkt in der Oberpfalz WuM 1990,510.
- (130) AG Neumarkt in der Oberpfalz WuM(Fn.129),S.510.
- (131) AG Neumarkt in der Oberpfalz WuM(Fn.129),S.510.
- (132) なお、これに対して、原告らは地方裁判所に控訴したが、「ニルンベルク」フュート地方裁判所一九九〇年一月二六日判決(LG Nürnberg-Fürth WuM 1991,40)は、主として、次の二つの点を理由として、原告らの控訴を棄却した。すなわち、原告はしに所在する建物の建直しを開始したならば、それを遅滞なく継続しなければならなかったのであり、遅滞した建直しによって一時的な「自己必要」を自らもたらした場合、そのことは当該住居使用貸借関係の終了についての賃貸人の「正当な利益」と認められることはできなかったこと、当該解約告知が意思表示された後、Pに所在する原告らの多世帯用住宅のなかの他の住居が空いたことは争いの余地がなかったが、この場合、原告らは信義則にしたがって当該住居を被告らに提供しなればならなかった(しかし、提供しなかった)ことである。