

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（七）

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、三八巻三・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（七）

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) 基本法一四條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) 基本法一四條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、四一巻一・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、四三卷三・四合併号）

3 「筋の通り、あとづけることができる理由」をめぐると具体的な事案

- (1) 量的な観点から必要性がある場合
- (2) 質的な観点から必要性がある場合（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

3 「筋の通り、あとつけることができる理由」をめぐる具体的な事案

それでは、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は、実際に、いかなる場合において、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたるか判断されているのであろうか、あるいは、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたらぬかと判断されているのであろうか。

この論点は、本節における中心的な論点となるが、一般的・抽象的には、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたるか判断される事案は、賃貸人の側に、居住にかかわる様々な観点からみて、適切ではない状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合である、ということが出来る。そして、居住にかかわる様々な観点からみて、適切ではない状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合は多様である。

そこで、最後に、ここでは、「筋の通り、あとつけることができる理由」をめぐる具体的な事案を六つの類型に分けて考察

しておきたい。すなわち、量的な観点から必要性がある場合(①)、質的な観点から必要性がある場合(②)、純粹に個人的な人生形成の観点から必要性がある場合(③)、健康上の観点から必要性がある場合(④)、職業上の観点から必要性がある場合(⑤)、および、経済的な観点から必要性がある場合(⑥)である。

なお、ここでも、個々の事案において考慮された複数の事実・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) 量的な観点から必要性がある場合

第一の類型は、賃貸人の側に、量的な観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合である。この類型にあたる事案は、数としてはかなり多数を占めるようであるが、大きく、次の二つの場合に分けられる。すなわち、賃貸人の側に、量的な観点からみて、一方では、全く不十分な、あるいは、過少な居住の状態が認められ、そのような居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合(第一類型(一))、他方では、過多な居住の状態が認められ、そのような居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合(第一類型(二))である。

確かに、すでに ①の2の(2)において考察したところの連邦通常裁判所一九八八年一月二〇日決定(裁判例【2】)が明確にしたように、賃貸人の側に、量的な観点からみて、全く不十分な、あるいは、過少な居住の状態が認められることは、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が認められるための必要不可欠な要件ではない。しかし、

賃貸人の側に、そのような居住の状態が認められ、それが埋め合わされる必要性が実際に存在する場合、「筋の通り、あつげることができる理由」にあたるかと判断されることに異論はないし、そのように判断されている事案は、かなり存在するようである。

たとえば、すでに一の二の④において取り上げたところの連邦憲法裁判所一九九四年一月三十一日決定（裁判例【10】）は、連邦憲法裁判所によるそのような判断を窺い知ることができる裁判例である。

裁判例【10】の事案の概要と経緯は、改めて確認しておく、次のようであった。

異議申立人らは、本件建物の所有権を取得し、本件建物の一階に所在するおよそ一〇〇平方メートルの広さの住居に当時六歳の彼らの息子とともに居住していたが、「自己必要」を理由として、本件建物の二階に所在する同じく一〇〇平方メートルの広さの住居を賃借していた被告との使用賃貸借関係を解約告知し、被告の賃借住居の明渡しを求めて訴えを提起した。地方裁判所は異議申立人らの明渡しの訴えを棄却したが、これに対して、異議申立人らは、憲法訴訟を申し立てたのである。

連邦憲法裁判所は、本決定において、「地方裁判所は、異議申立人らによって確定された居住の必要性を尊重したのではなく、むしろ、裁判所自らの考え方にしたがって、異議申立人らによってあつげることができるように確定された居住の必要性に手を加えた。」⁽³³⁾ という理由にもとづいて、地方裁判所の判決は基本法一四条一項一文にもとづく異議申立人らの基本権を侵害した、と結論づけたが、「異議申立人らによってあつげることができるように確定された居住の必要性」が存在するという判断にあたって、連邦憲法裁判所は、異議申立人らが、次のような理由から、被告の賃借住居を必要としたことを重視した。すなわち、異議申立人らは、第一に、現在本件建物の屋根裏部屋に収納されていたところの、およそ三九箱に詰められ

た人形の収集品、その他の家具等を収納するため、第二に、異議申立人らの住居のなかに彼らの仕事部屋を備えるため、第三に、異議申立人らの息子の世話をするオーペアガールを雇い入れ、彼らの住居に受け入れるため、被告の賃借住居を必要としたことであつた。異議申立人らは、被告の賃借住居が明け渡されたならば、二階に所在する当該住居を改修し、一階に所在する異議申立人らの住居と統一したい、と考えていたのであり、そのような形で、彼らのさらなる居住の必要性を満たさうとしたのである。連邦憲法裁判所は、これらの事実を踏まえ、異議申立人らの側に、量的な観点からみて、過少な居住の状態が認められ、そのような居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する、と判断したのである。

他方、民事裁判所の裁判例においても、第一類型(一)に該当し、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたると判断されている事案は、かなり多数見受けられる。そして、それらの民事裁判所の裁判例において、賃貸人の側に、量的な観点からみて、全く不十分な、あるいは、過少な居住の状態が認められ、それが埋め合わされる必要性が実際に存在すると判断されるにあつて、民事裁判所によつて考慮されたところの賃借人の住居を必要とした賃貸人の理由は、さまざまであつた。以下、賃借人の住居を必要とした賃貸人の理由(以下のa、b、c)に着目して、それらの民事裁判所の裁判例を整理しておくことにする。

a 賃貸人の側の居住の確保が、現状のままでは大変難しくなる状況が存在するという理由

a の理由にあたる事案としては、たとえば、次の四つの民事裁判所の裁判例が挙げられる。

第一に、コースフェルト区裁判所一九八九年三月七日判決⁽³⁴⁾は、強制競売にもとづいて本件二家族用住宅を買い受けた原告

らが、予備的に、BGB旧五六四b条二項二号の「自己必要」を理由として、本件二家族用住宅の一階に所在する本件住居の賃借人であった被告らとの使用賃貸借関係を解約告知し、本件住居の明渡しを求めて訴えを提起したという事実関係のもとで、次のように論じることにより、原告らの明渡しの訴えを認容した。

「しかしながら、原告らの解約告知の書面において原告らによって予備的に申し立てられ、説明(主張)されたところの自己必要という解約告知理由は存在した。というのは、原告らは、被告らの本件住居を自己のために使用したいからである。原告らは、本件住居を必要とした。というのは、原告らによってこれまで使用されてきた原告らの住居が、……原告らの現在の賃貸人によって、同じく、自己必要を理由として解約告知されたからである」⁽¹³⁵⁾。

右のように、コースフェルト区裁判所の判断においては、自己の使用賃貸借関係が解約告知されたことによって、現状のままでは、賃貸人らの居住の確保が大変難しくなる状況が存在するという理由が考慮されたのである。

第二に、カールスルーエ地方裁判所一九九一年四月一八日判決を確認しておこう。

【35】カールスルーエ地方裁判所一九九一年四月一八日判決⁽¹³⁶⁾

事実の概要と経緯

原告らは、一九八九年九月二〇日付けの書面をもって、「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、被告によって賃借された本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。なお、本件使用賃貸借関係は、少なくとも部分的に、被告が本件住居を被告によって営まれた保険販売業の総代理店の事務所として使用したという理由でも、解約告知された。

原告らは、「自己必要」という解約告知理由に関して、次のように主張した。すなわち、原告らは、本件住居を原告らの三〇歳の息子のために必要とする。原告らの息子は、証人・Wとの住居共同体において居住していたが、両者の間には、現在進行中の争いのため、当該住居共同体のさらなる維持を不可能にする軋轢が生じている。また、原告らの息子は、両親の賃借住居に居住する可能性もない、という主張であった。

区裁判所は、原告らの側の「自己必要」は確かに正当と認められるが、しかし、住居市場の状況は現在極度に緊張しているため、本件使用賃貸借関係は九ヶ月間継続される、と述べ、原告らの明渡しを棄却した。

これに対して、原告らは、地方裁判所に控訴したのである。

判決理由

地方裁判所は、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認容した。

「すでに区裁判所と同じく、当部もまた、原告らは、自己必要という解約告知理由をBGB五五四b条二項二号にもとづいて証明した、ということから出発する。原告らの息子ならびに証人・Wは、第一審において、彼らが著しい争いにもとづいて彼らのこれまでの住居共同体をもちや維持したくないし、原告らの三〇歳の息子は被告によって賃借された本件住居に入居することを意図したことを信すべく供述した。このことは、自己必要のためのおとづけることができ、筋の通る理由である。しかし、当部の見解は、事実関係を自ら審理することによって、本件使用賃貸借関係はBGB五五六a条の社会的条項にもとづいて継続されることはできないということである。……

……もつぱら一般的に緊張した住居市場の状況だけでは、BGB五五六a条の適用を受け入れることに関して十分では

ない。⁽¹³⁷⁾

右のように、カールスルーエ地方裁判所の判断においては、居住していた住居共同体のさらなる維持を不可能にする軌轢が生じていたことよって、現状のままでは、賃貸人らの側の居住の確保が大変難しくなる状況が存在するという理由が考慮されたのである。

第三に、デュッセルドルフ上級地方裁判所一九九二年六月一日判決⁽¹³⁸⁾は、賃貸人であった被告が、「自己必要」を理由として、本件住居の賃借人であった原告との使用賃貸借関係を解約告知したことに對して、原告が契約上または不法行為上の損害賠償を請求して訴えを提起したという事実関係のもとで、次のように論じることにより、原告の損害賠償の訴えを棄却した。

「被告は、……被告によつて意思表示された自己必要を理由とする解約告知に関して、筋の通り、あとづけることができる理由を有した。というのは、解約告知の意思表示の時点において、被告は、外国における団体旅行の責任者として被告を任命した旅行会社が年齢に条件づけられた理由から間もなく予定された時点より以前に被告を退職させるであろうことから出発しなければならなかったからである。被告は、当事者専門の機会に、説得力をもつて、あとづけることができるように、このことを述べた。確かに、被告は、今日もなお、その旅行会社で、しかも、主としてポルトガルで働いていた。しかし、このような状況は、被告の使用の願望の真摯さを疑うに適當ではなかった。……その間に五九歳であった被告は、当事者専門の機会に、……被告がいつでも間もなく解雇されることを考慮に入れなければならないことを供述した。被告が受け取った任命は、いつでも、取り消しうるし、変更可能であった。……この晩秋には、被告の上司が、被告に、年齢構成の変化

という理由から、被告の仕事が 場合によっては補償とも引き換えに 終了しうる可能性が考慮に入れられなければならないことを説明した。

被告によって信すべく述べられたところのこのような事情において、BGB五六四b条一項および二項二号の意味における自己必要をもちらす利益は、なお解約告知期間の満了まで、与えられていたのである。⁽¹³⁹⁾

右のように、デュッセルドルフ上級地方裁判所の判断においては、主としてポルトガルで働いていたが、年齢に条件づけられた理由から間もなく解雇されることを考慮に入れなければならなかったことによって、現状のままでは、賃貸人の居住の確保が大変難しくなる状況が存在するという理由が考慮されたのである。

第四に、ヴァーレンドルフ区裁判所一九九五年二月三日判決をみておこう。

【36】ヴァーレンドルフ区裁判所一九九五年二月三日判決⁽¹⁴⁰⁾

事案の概要と経緯

原告らは、一九九三年六月、本件建物の所有権を取得した。被告は、現在六九歳であり、本件建物に所在する本件住居を一年以上賃借していた。本件建物の二階には、原告・1および2が居住し、屋階には、原告・3が彼女の娘とともに居住していた。原告らは、ロシアからの遅い引揚者(Spätansiedler)であった。シベリア自体には、なお、原告・3の息子・Aが、妻と未成年の子供とともに居住していたが、Aのために、ドイツへの移住に關して必要な書類が備わっていた。

原告らは、一九九三年七月九日付けの書面をもって、「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、

本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。原告らは、Aが被告によって居住された本件住居へ彼の家族とともに入居したい、と主張した。

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、原告らの明渡しの訴えを認容した。

「原告らは、対応する書類の提出によって、原告・3の息子・Aがロシアからの出国とドイツ連邦共和国への入国のために必要な書類を持っていることを証明した。さらに、証人・Zの尋問によって、Aが、彼の家族とともに被告によって居住された本件住居に入居したいが、単に、本件住居がAのために入居の用意ができていなかったため、なお移住しなかったことが証明された。……」

今や本件住居は実際に原告・3の息子・Aのために必要とされることが証明されたのであるから、本件自己必要は根拠があり、本件解約告知は有効である⁽¹⁴⁾」。

右のように、ヴァーレンドルフ区裁判所の判断においては、居住用の建物の所有権を取得したロシアからの遅い引揚者の構成員として、ロシアからの出国とドイツ連邦共和国への入国の意思があり、そのために必要な書類を持っていたが、当該建物のなかの住居に入居できない状態が続いていたことによって、現状のままでは、賃貸人らの側の居住の確保が大変難しくなる状況が存在するという理由が考慮されたのである。

b 賃貸人の側の居住関係が、現在あまりに狭められている、あるいは、現状のままではあまりに狭くなるという状況があり、

より広い住居が必要とされるという理由。

まず、bの理由にあたる典型的な民事裁判所の裁判例として、マクデブルク区裁判所一九九九年一月二二日判決を確認しておこう。

【37】マクデブルク区裁判所一九九九年一月二二日判決⁽¹⁴²⁾

事案の概要と経緯

原告らは、一九九七年に、二つの住居から構成されていた本件建物を取得し、本件建物の一階に所在するおよそ四〇平方メートルの広さのひとつの空間から構成されていた住居に居住していた。一方、被告は、本件建物の上階に所在するおよそ三六平方メートルの広さのひとつの空間（台所を含めて）から構成されていた本件住居を賃借していた。

原告らは、一九九七年八月二日付けの書面をもって、「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、本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。原告らは、間近に迫った彼らの子供の出生、および、それによって必要とされるさらなる居住の必要性をもって、本件解約告知を理由つけた。このようなさらなる居住の必要性は、本件建物の広さにかんがみて、本件住居を改修し、取り込むことによつてのみ達成されることができ、やがて生まれてくる子供とともに現在の狭い住居に居住することは、原告らにとつて、要求できない苛酷さを意味する、と主張された。

一九九九年一月五日の口頭弁論において、原告らは、被告が転居した場合、上階に所在する本件住居を、やがて生まれてくる子供のためのひとつの部屋と原告らのための寝室に改修し、本件建物は、全体として、一家族用住宅に改修される、と申し

立てた。

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、原告らの明渡しの訴えを認容した。

「原告らは、本件住居を、ひとりの家族構成員のために必要とした。原告らは、当該家族構成員のために、倫理上、責任を負うべきであった。原告らは、彼らの子供の出生によって、高められた空間の必要性を有した。というのは、原告らの子供は、自己の部屋を必要としたからである。原告らの子供は、原告らの住居において、そのような部屋を使用することはできなかった。というのは、原告らの住居においては、ひとつの空間から構成されていた住居が問題であったからである。これに対して、被告の住居は、そのようなさらなる居住空間を取得させる点で適切であった。被告の住居の改修によって、ひとつの空間から構成されていた被告の住居は、本件居住用の建物のなかで、原告らの住居に統合されることができたであろう。原告らが、彼らの子供のためにひとつの部屋を設けるのみならず、被告の住居を自己の居住の必要性（寢室のための改修）を生ぜしめるためにも使用したいと意図したことは、本件では、取るに足りないことであった。……」

正当な利益は、原告らが本件建物の取得と一階の住居への入居によって、原告らの（狭められた）居住状態を自らもたらしたという理由で、存在しなくなることはなかった。確かに、自己の建物に居住するという願望は、自己必要の理由づけのために十分ではなかった。しかし、本件では、この利益の照準は、……原告らの子供の空間の必要性に合わせられていた。

……

・・・本件住居は、ひとつの部屋とひとつの台所からのみ構成されていた。原告らは、自己の住居が三人にとってあまりにも狭かったという理由で、本件住居が必要とされることを指摘したのである。⁽¹⁴³⁾

右のように、マクデブルク区裁判所の判断においては、賃貸人の側の居住関係が、現在あまりに狭められている、あるいは間近に迫った子供の出生によって、現状のままではあまりに狭くなるという状況があり、より広い住居が必要とされるという理由が考慮されたのである。

その他、bの理由にあたる民事裁判所の裁判例は、以下のように、かなり多数見受けられる。

アジーゲン地方裁判所一九八八年一月二四日判決⁽¹⁴⁴⁾は、賃貸人の息子が、彼の家族とともに、およそ六四平方メートルの広さの二つの部屋から構成されていた狭い住居から、およそ九三平方メートルの居住面積を有する本件住居に転居したかったという事実関係を踏まえて、賃貸人の明渡しの訴えを認容した。

イハノーファー地方裁判所一九八九年二月二四日判決⁽¹⁴⁵⁾は、現在、妻と二人の子供らとともに、およそ八〇平方メートルの広さの二つの部屋から構成されていた住居に居住していた賃貸人が、およそ一〇平方メートルの広さで、屋根裏部屋ととも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という事実関係を踏まえて、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は、「筋の通り、あとつづけることができる理由」にあたる、と判断した。

ウデュツセルドルフ区裁判所一九八九年三月二〇日判決⁽¹⁴⁶⁾は、次のような概要の事案であった。

原告らは、一九八七年三月から、本件建物の二階に所在する、およそ七〇平方メートルの広さの本件住居を被告らに賃貸し

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する、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、他の住居に居住していたが、当該住居は、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、当該住居の床はじゅうたんで敷きつめられていたからである。これに対して、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。

区裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、主として次のように論じることにより、原告らの解約告知は理由がある、と判断した。

「賃貸人が信義誠実に反してもたらしたのではなかったところの、筋の通り、あとつけることができる理由は、自己必要を理由とする解約告知のための要件である。

原告らの自己必要を理由とする解約告知は、すでに、理由がある。というのは、原告らの家族構成員らが、現在、あまりに狭い住居に居住していたからである。原告らの家族構成員らは、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)のみを使用できた。これに対して、被告らによつて居住された本件住居は、七〇平方メートルあり、その結果、より適切な居住が可能である。

原告によつて提出された証拠書類にもとづくと、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。したがつて、原告らの娘が、今や、もはやじゅうたんで敷きつめられた床からなる住居で

はなく、むしろ、他の建材の床からなる住居に居住したいという場合、それは、全く筋の通っていることである。被告らの住居は寄せ木張りの床からなっているのであるから、当該住居は、じゅうたんで敷きつめられた床からなる住居よりも適切である。⁽¹⁴⁷⁾

エシウトウトガルト区裁判所一九八九年四月二二日判決⁽¹⁴⁸⁾は、現在、三つの部屋から構成されていた住居に居住していた原告らが、特に、家族が増えることによるさらなる空間の必要性にもとづいて、「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という事実関係を踏まえて、主として次のように論じることにより、原告らは被告らとの使用賃貸借関係の終了についての正当な利益を証明した、と判断した。

「・・・原告らは、三つの部屋から構成されていた住居を賃借していた。当該住居は、原告らにとって、客観的にあまりに狭かった。というのは、原告らは、すでに、三歳の息子を持ち、一九八九年三月ないし四月には、さらなる子供を待ち受けていたからであったし、また、原告・1は、現役の教職に就いている教師として、彼女の住居のなかに、自己の静かな仕事場を必要としたからであった」。⁽¹⁴⁹⁾

「原告らは、二人の幼児をともなつて、彼らがこれまでの三つの部屋から構成されていた住居においてはもはや適切に満たすことができなかつたところの空間の必要性を有した。

原告・1は、教師として、授業時間の準備および課題の訂正のために、四人によって使用される三つの部屋から構成されていた住居においては、原告・1が使用することができなかつたところの、十分に広く、静かな仕事場を必要とした」。⁽¹⁵⁰⁾

オミュンスター地方裁判所一九九〇年一月三二日判決⁽¹⁵¹⁾は、次のような概要の事案であった。

本件建物の所有者であつた原告らは、一九八八年一〇月から、本件建物に所在する一〇〇平方メートルの居住面積の本件住居を被告らに賃貸していた。本件使用賃貸借契約の締結時に、原告・１は、別の建物の所有者でもあり、その別の建物に居住していた。しかし、原告・１は、夫の死亡後、その別の建物を売買し、その代わりに、本件建物に階層を増築し、自己のための住居を作り出そうとした。一九八九年五月一九日付けの売買契約をもって、原告・１は、買主に対して、一九八九年七月三一日まで、その別の建物を明け渡すように義務づけられた。ところが、その売買代金は即座に完全な範囲で支払い可能ではなかつたこと等のため、原告・１は、経済的な理由から、自己の住居を作り出すというもともとの計画を實行する状態ではなかつた。その結果として、原告らは、一九八九年五月二九日付けの書面をもって、原告・１のための「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。なお、原告・１は、現在、彼女の息子とともに、四〇平方メートルの広さの住居に居住していた。

地方裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、区裁判所とは異なり、次のように論じることにより、原告・１のための「自己必要」は、「筋の通り、あとづけることができる理由」にもとづいていたし、権利の濫用ではなかつた、と判断した。

「本件の自己必要のために尊重されなければならない理由は、原告・１が、これまで原告・１によって居住された建物を、本件使用賃貸借契約の締結後に譲渡したといふことのなかに存在した。というのは、当該建物は、原告・１の夫の死亡後、原告・１にとつて、二〇〇平方メートルを超える居住面積において、あまりに広く、費用がかかるようになったからである。それとともに、必要性を生ぜしめる理由が原告・１によって故意にもたらされたことは、解約告知の権利の妨げとはならない。というのは、そうでなかつたら、自己の所有権を行使して自己がそのことを正しいと考えるように自己の人生を整えるという

所有権者の権能が、無視されるだろうからである。現在原告・1によって彼女の息子と共同で居住されたところの四〇平方メートルの広さの住居は、原告・1の正当な利益を満たすに適切ではない。原告・1がもともと居住面積に関して非常に大規模な建物に居住していたという事実から、原告・1が、原告・1の個人的な諸々の関係および生活上の習慣にしたがって、現在居住していた部屋で満足している態度を取るよう指示される必要はないことが結果として生じる。原告・1の個人的な諸々の関係にしたがって適切な代替住居を得るといふ原告・1の動機は、現在被告らによって居住された本件住居をもって、適切に充足されるのである。⁽¹⁵²⁾

カ原告は、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解約告知した。すなわち、原告は、現在、わずか四九平方メートルの広さの二つの部屋から構成されていた住居に居住していたが、より広い住居に転居することによって、自己の生活の質を改善したい。被告の住居は、二五平方メートルだけ広く、三つの部屋から構成されている。原告は、三人の子供と五人の孫を持ち、これらの子供らと孫らの比較的長い期間の訪問のためにも、本件住居を必要とする、という理由であった。

ハンブルク地方裁判所一九九四年六月一七日判決⁽¹⁵³⁾は、右の本件事実関係を踏まえて、区裁判所とは異なり、次のように論じることにより、原告の「自己必要」は、「筋の通り、あとつけることができる理由」にもとづいていた、と判断した。

「原告によって解約告知の書面において説明（主張）されたところの、本件住居の自己使用のための理由は、当部の理解によると、筋の通り、あとつけることができる。原告の子供ら、および、特に、原告の孫らの数にかんがみて、三つの部屋から構成されていた住居を使用することができるという原告の願望は、筋の通り、あとつけることができる。というのは、このこ

とは、いずれにしてもより大きな規模の居住関係とならんで、居間あるいは寝室においてそのつど多かれ少なかれ暫定的な寝場所を使用することなしに、原告の孫らをしばらくの間でも原告のもとに宿泊させる可能性を原告に提供するからである。⁽⁵⁴⁾

「証拠調べの結果によると、当裁判所は、次のことも確信している。すなわち、原告が被告に賃貸されていた住居に自ら入居したいこと、ベルリンで生活している証人・Bが、週末にはよりたびたび、学校の休暇のときには子供らとともに、喜んで原告を訪問したいし、このことは原告の現在の住居においては不可能であること、および、原告は、証人・Sの子供らの世話において、原告が時々週末に自己のもとで孫らの面倒をみることによって、証人・Sを援助する意思を表明したことであった」。⁽⁵⁵⁾

キマインツ地方裁判所一九九六年二月六日判決は、⁽⁵⁶⁾そこに自ら居住するために本件住居を取得した原告(賃貸人)らが、現在居住していた賃借住居は子供を得るといふ願望を実現するにはあまりに狭かったため、「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たという事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、原告らの明渡しを認容した。

「原告らは、解約告知の書面において、本件住居を自己使用のために取得した、と述べた。原告らは、さしあたり、マインツの中心部に、賃貸借の形で、ある住居に居住していた。しかし、その住居は、特に、原告らの子供を得るといふ願望をも実現するには、あまりに狭くなる。自己必要を主張するための筋の通り、あとづけることができる理由は、すでに、次の点において、認められつゝる。すなわち、賃貸人が、『自己の四つの壁の主人』でありたいという理由で、本件住居に自ら居住するために本件住居を取得したことである。さらに、原告らが子供を望み、かつ、原告らによってこれまで居住された住居が、このために不適當であったということがつけ加わる」。⁽⁵⁷⁾

ク原告らは、本件住居の共有者として、本件住居を被告に賃貸していたが、次のような原告・1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た。すなわち、原告・1は、その夫がハンブルクからベルリンへと転居することになったことともない、夫と娘とともに、本件建物の四階に所在する二つの部屋から構成されていた住居に転居したが、今や、家族ともども、被告に賃貸していた本件住居に入居したい、という理由であった。

ベルリン地方裁判所二〇〇〇年一〇月一〇日判決は、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・1のための「自己必要」は、筋の通る理由にもとづいていた、と判断した。

「……原告・1、彼女の夫、および、彼女の子供によって現在保持されていたところの、四階に所在する二つの部屋から構成されていた住居は、適切な代替住居を意味しなかった。というのは、この住居は、二〇平方メートルを超えてより狭く、ひとつの部屋だけ少なかったからである。……本件では、また、原告・1の過大な居住の必要性から出発することもできなかった。というのは、かろうじて九〇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は、三人世帯にとって適切であったからである」。⁽¹⁵⁹⁾

○ 賃貸人の側が、成年に達した子供に自己の世帯を構えさせたい、あるいは、複数の子供らの各々に分離された居住空間を提供したいという理由。

○ の理由のうち、賃貸人の側が成年に達した子供に自己の世帯を構えさせたいという理由にあたる民事裁判所の裁判例も、以下のように、比較的多く見受けられる。

ア原告は、本件住居を被告に賃貸していたが、本件住居が、いまだに原告と原告の夫との共同の世帯において生活していたところの原告の三七歳の息子のために必要とされることを理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知した。

区裁判所は、現地検分にもとづくと、確かに、原告の息子は不十分に居住していたが、しかし、原告の本件建物における空間的な形成は完結した居住領域が原告の息子に割り当てられようように再分配されうるであろうという理由にもとづいて、本件住居の明渡しを求めた原告の訴えを棄却した。

フランクフルト・アム・マイン地方裁判所一九八八年二月二日判決は、⁽¹⁶⁾右の本件事実関係を踏まえて、区裁判所とは異なり、次のように論じることにより、原告の息子のための「自己必要」は、正当な利益にもとづいていた、と判断した。

「・・・原告の申立てからは、・・・原告の息子のために自己必要が存在したことから出発しなければならないことが結果として生じる。というのは、原告の息子は、現在不十分にのみ、原告の住居に居住していたからである。三七歳の息子が独立した居住単位の居住したい場合、解約告知についての正当な利益が認められなければならない。

被告の見解に反して、および、区裁判所の判決における論述に反して、この独立した居住単位の、原告の本件建物において作り出されることはできない。区裁判所によって用いられたところの住居の分配についての手続きは許容できない。区裁判所が行ったような形態において当事者の個人的な関係に介入することは、裁判所の課題ではなく、まさしく、裁判所に禁じられている。というのは、自己の居住の必要性を整えることは、私的な領域のことからであるからである。裁判所は、この私的な領域に介入することはできない。むしろ、裁判所は、私的な居住領域の形成を、一方の当事者がこのことを正しいと考えたように受け入れる状態に保たれているのである。

それゆえ、本件の決定のためには、自己必要が主張されることの原告の息子が、両親との共同の住居に居住し、そこで単に単独で使用するための寝室のみを占有していたことから出発しなければならぬ。それとともに、自己必要が認められる。この自己必要は、また、現在被告によって保持された空間によってのみ満たされうる。他の可能性は与えられていない。特に、区裁判所によって行われたところの原告の本件建物における居住関係に手を加えることは、憲法上、許容できない。⁽¹⁶¹⁾

賃貸人は、息子のための「自己必要」を理由として、本件住居の賃借人らとの使用賃貸借関係を解約告知した。賃貸人の息子は、現在、二三歳で独身であり、両親が所有する建物に所在する屋階の部屋に居住していた。賃借人らは、本件使用賃貸借関係が終了していないことの確認を求めて訴えを提起した。

カッセル地方裁判所一九八九年四月一九日決定は、⁽¹⁶²⁾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、賃借人らの確認の訴えを棄却した。

「当部は、賃貸された本件住居を今や被告（賃貸人）の息子によって使用させるといふ被告の決定を原則として受け入れなければならぬ。……当部は、区裁判所とともに、自己使用の願望の真摯さについての疑念は明らかでないことから出発する。八〇平方メートルの広さの本件住居は、現在、二三歳で独身である被告の息子の使用の願望を満たし、権利の濫用の観点のもとで、（本件住居を）取り戻すという願望をもってはるかに過大な居住の必要性が主張されたことが述べられることもできない。というのは、場合によっては、家族を構え、または、さらなる人々を生活共同体ないしは住居共同体の枠組みにおいて本件住居に受け入れることにもとづいて住居の広さを定めることは、全く、筋の通り、あとづけることができるものであるからである。また、被告の息子は、現在、異議なく、両親が所有する建物に所在する改修された屋階の部屋に居住していたこ

とを指摘されることもできない。というのは、このことは、賃貸人の解約告知を具体的な住居の必要性に従属させることを意味し、連邦通常裁判所一九八八年一月二〇日決定⁽¹⁶³⁾によると、許容できないからである⁽¹⁶⁴⁾。

ウ原告は、本件住居を被告らに賃貸していたが、一九八八年八月一日付けの書面をもって、「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。原告は、本件解約告知の書面において、本件住居が緊急に息子・Sと娘・Tのために必要とされる、と述べた。被告らの異議にもとづいて、原告は、一九八八年八月二六日付けの書面をもって、本件住居にはそれに加えて原告の息子の伴侶がともに入居したいし、そのために、被告らの四つの部屋から構成されていた本件住居は三人にとつてきつと過度に広くはない、と述べた。その間に、原告の本件建物に所在する別の住居が空き、原告の娘・Tがそこに入居した。原告は、本件住居がさらに引き続いて原告の息子のために必要とされることを理由として、本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。

区裁判所は、B G B 旧五六四b条二項二号の要件が原告によって十分に証明されていなかったという理由にもとづいて、原告の明渡しの訴えを棄却した。

これに対して、原告は、地方裁判所に控訴したのである。

ハノーファー地方裁判所一九八九年六月二三日判決⁽¹⁶⁵⁾は、右の本件事実関係を踏まえて、区裁判所とは異なり、次のように論じることにより、原告の息子のための「自己必要」は、筋の通る理由にもとづいていた、と判断した。

「原告は、被告らに対して、本件住居の明渡しを請求することができる。すなわち、原告は、B G B 五六四b条二項二号にもとづいて、本件使用賃貸借契約を有効に解約告知した。というのは、原告は、本件住居を原告の息子・Sのために必要とし

たからである。一九八八年八月一日付けの解約告知の書面において、息子・Sのほか、その間に原告の本件建物に所在する別の空いた住居に入居したところの娘・Tもなお記載されていた限りでは、このことは、不利にならなかった。それとともに、……原告の娘・Tのための自己必要はなくなったが、しかし、原告の息子・Sのための自己必要もなくなることはなかった。⁽¹⁶⁶⁾

「本件では、権利の濫用はありえない。その間に成年となった息子が両親の住居から転居したいことは、筋の通った願望である。原告の息子が彼の伴侶とともに四つの部屋から構成されていた住居に入居したい場合、それとともに、たとえば、はるかに過大な住居の必要性が主張されたわけでもない」。⁽¹⁶⁷⁾

原告は、三つの部屋から構成されていた本件住居を被告らに賃貸していた。原告は、夫および二人の子供らとともに、被告らの本件住居に隣接する建物に所在する住居に住居していた。原告の当該住居に住居していたところの原告の二〇歳の息子は、原告の当該住居から転居し、自己の世帯を構えたかった。したがって、原告は、原告の息子のための「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。

ベルリン地方裁判所一九八九年九月七日判決は、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、原告の息子のための「自己必要」は、筋の通る理由にもとづいていた、と判断した。⁽¹⁶⁸⁾

「……原告の解約告知は、BGB五六四b条二項二号にもとづいて根拠がある。原告は、正当に、BGB五六四b条二項二号の意味における自己必要に依拠した。というのは、原告の二〇歳の息子が、原告と原告の夫の住居 原告と原告の夫はさらに別の子供とともにこの住居に住居していた から転居し、自己の世帯を構えたいということは、BGB五六四b条二項

二号の意味における筋の通る理由を意味したからである。⁽¹⁷⁰⁾

「被告らによつて保持された本件住居においては、三つの部屋から構成されていた住居が問題であったことは、同じく、この自己必要の妨げとはならない。原告の成人した息子が彼の伴侶とともにこのような広さの住居に入居する場合、そのことは、筋の通らないことではないし、さらにまた、正当と認めるに値しないことでもない。」⁽¹⁷¹⁾

オポツダム地方裁判所一九九九年二月二五日判決は、⁽¹⁷²⁾ 賃貸人であつた原告らが、二一歳となつた娘のための「自己必要」を理由として、およそ八〇平方メートルの広さの本件住居の賃借人であつた被告との使用賃貸借関係を解約告知したという事実関係のもとで、次のように論じることにより、原告らの娘のための「自己必要」を認めた。

「……本件住居をその間に二一歳となつた原告らの娘に使用させたいという原告らの自己必要は、肯定されなければならない。……本件住居を使用するという原告らの娘の願望に関する筋の通る理由は、原告らの娘が、ポツダムで行政学を学び、ベルリンからポツダムへの転居によつて、講義と演習のためにおよそ一時間の走行時間を節約することが議論の余地のなかつた後で、存在した。それに加えて、原告らの娘の使用の願望は、原告らが、これまで、両親の建物に所在するおよそ一三平方メートルの広さの部屋に居住していたところの娘に、その娘の年齢にかんがみて、自己の世帯を構えるという可能性を与えたいという背景のもとでも存在した。本件自己必要の願望の真摯さに関して、疑念は存在しなかつた。」⁽¹⁷³⁾

カエツセン地方裁判所一九九九年三月二三日判決は、⁽¹⁷⁴⁾ 賃貸人であつた原告らが、三〇歳の娘のための「自己必要」を理由として、本件住居の賃借人であつた被告(本件住居に一九七六年以来居住し、八九歳と六ヶ月で、一人暮らしであり、さらに、重度身体障害であつた)との使用賃貸借関係を解約告知したという事実関係のもとで、次のように論じることにより、原告ら

の娘のための「自己必要」を認めた。⁽¹⁷⁵⁾

「原告らの三〇歳の娘が本件住居に入居したいという理由で、原告らに自己必要が存在することは、疑う余地のありえないことであつた。原告らの娘は、両親の住居に所在する子供部屋において、不十分にのみ、自己の居住空間を提供されていた。⁽¹⁷⁶⁾

キペルリン地方裁判所一九九九年六月二二日判決は、⁽¹⁷⁷⁾賃貸人であつた原告らが、成人した娘のための「自己必要」を理由として、本件住居の賃借人であつた被告らとの使用賃貸借関係を解約告知したという事実関係のもとで、次のように論じることにより、原告らの娘のための「自己必要」は、筋の通る理由にもとづいていた、と判断した。

「……自己必要を理由とする解約告知のための筋の通る理由は、賃貸人らの成人した子供が両親の住居において生活し、そこで、賃貸人らの子供がひとつの部屋のみを使用していた場合、一般に存在する。本件では、原告らは、被告らによって居住された本件住居を居住空間として原告らの成人した娘のために必要とした。本件使用賃貸借関係の終了後に、原告らの娘は、本件住居に入居しなかった。このことは、区裁判所の証拠調べによつて確認された。……本件住居に入居するという原告らの娘の願望は、また、十分に具体的であつた。……本件自己必要の主張が権利の濫用であるという徴候は、存在しなかつた。⁽¹⁷⁸⁾

他方、^cの理由のうち、賃貸人の側が複数の子供らの各々に分離された居住空間を提供したいという理由にあたる民事裁判所の裁判例として、次の二つの民事裁判所の裁判例を確認しておきたい。

【38】ハンブルク地方裁判所一九九〇年一〇月二五日判決⁽¹⁷⁹⁾

事案の概要と経緯

原告らは、「自己必要」を理由として、本件建物の一階に所在する本件住居に居住していた被告らとの使用賃貸借関係を解約告知し、本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。原告らは、浴室を設置したいという願望、原告・1の兄弟を本件住居に受け入れたいという願望、および、現在ひとつの部屋に居住していた原告らの二歳三ヶ月と九ヶ月の二人の子供らを分離された部屋に居住させたいという意図をもって、「自己必要」を理由つけた。

区裁判所は原告らの明渡しの訴えを棄却したが、これに対して、原告らは地方裁判所に控訴したのである。

判決理由

地方裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、はじめに、浴室を設置したいという原告らの願望、および、原告・1の兄弟を本件住居に受け入れたいという原告らの願望に立ち入って判断するには及ばない、と述べた。

そのうえで、地方裁判所は、次のように論じることにより、原告らの「自己必要」は、「筋の通り、あとつけることができる理由」にもとづいていた、と判断した。

「いずれにせよ、二人の子供らの各々に自己の完結した部屋を使用させるために住居を拡張することは、筋の通り、あとつけることができる理由を意味する。その際、連邦憲法裁判所の最近の裁判例によると、原告らがすでに十分に居住していたかどうかという点は、問題ではありえない。同様に、原告らの二人の子供らが一緒にひとつの部屋において生活し寝ること、あるいは、分離されてひとつの部屋において生活し寝ることが教育上意味のあることか否かという点は、決定的ではない。連邦

憲法裁判所の裁判例によると、裁判所は、賃貸された住居を今や自ら使用したいという所有権者の決定を原則として受け入れなければならない。裁判所は、拘束力をもって、裁判所の考え方を所有権者の人生計画の代わりに置いてはならない。原告らの子供らの教育は、もっぱら、原告らのことからである。原告らがこの枠組みにおいていかなる部屋の分配を最も意味のあるものとするかという点は、裁判所によって審理されてはならない。いずれにせよ、分離された居住のための理由も存在した。たとえば、二人の子供らが相互に邪魔することを避けるという試みである。それゆえ、いずれにせよ、原告らの計画は、筋の通らないものではないし、あるいは、全く濫用的でもないのである。原告らは、原告らの現在の住居において、原告らの計画を実行することはできなかった。二番目の子供のために問題となるところの唯一の部屋は、同時に、屋階の居室への通路であった。原告らがこの部屋を原告らの二番目の子供に継続して使用させたくない場合、この点は、筋の通り、あつづけることができる理由である。というのは、原告らは、毎度、屋階の居室から、および、屋階の居室への途次において、この部屋を通り抜けなければならないかつたし、それによって、場合によっては、原告らの子供の邪魔をしたであろうからである。⁽¹⁸⁰⁾

【39】ハイルブロン地方裁判所一九九二年九月二八日判決⁽¹⁸¹⁾

事案の概要と経緯

被告らは、原告から、本件建物の一階に所在する住居を賃借した後、本件車庫、さらに、本件屋階の部屋をも賃借した。原告は、同じく本件建物に居住していたところの原告の息子のために、本件屋階の部屋および本件車庫を必要とした。一九九一年七月二五日付けの書面をもって、原告は、息子のための「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸借関係全体を解約

告知し、本件屋階の部屋および本件車庫の明渡しを求めて訴えを提起した。原告は、特に、現在、屋階の寝室および二階に所在する子供のための遊び部屋を使用していたところの原告の息子の二人の子供らの居住関係が十分でない、と主張した。

区裁判所は原告の明渡しの訴えを棄却したが、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

地方裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、はじめに、原告が、本件明渡しの訴えにおいて、解約告知されたすべての空間の返還を請求しているのではなく、むしろ、本件屋階の部屋および本件車庫の返還のみを請求していることは、本件明渡しの訴えを根拠のないものとはしない、と述べた。

そのうえで、地方裁判所は、本件屋階の部屋の明渡しに関して、次のように論じることにより、原告の息子のための「自己必要」は、「筋の通り、あとつけることができる理由」にまとういていた、と判断した。

「本件解約告知は有効である。というのは、原告は正当に息子のための自己必要を主張したからである。賃貸人と賃借人間の要求された利益の比較衡量において、それらの空間がいかなる程度彼らによって必要とされるかという点は、根拠のある自己必要のためには、筋の通り、あとつけることができる理由が挙げられるうる場合、十分である。本件において、本件屋階の部屋に関して、原告の息子の家族は、筋の通り、あとつけることができるほど、さらなる部屋を必要とすることが明らかとなった。というのは、八歳と一〇歳の二人の子供らは、昼の間の滞在空間としては考慮されないほど狭かった寝る場所のみを有していたからである。したがって、二人の子供らの各々は、自己のためにひとつの空間を必要とした」¹⁸²⁾。

以上、 においては、 賃貸人の側に、 量的な観点からみて、 全く不十分な、 あるいは、 過少な居住の状態が認められ、 そのような居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合（第一類型（一））に該当し、「筋の通り、 あとつけることができる理由」にあたる判断されている事案を整理・考察した。

次に、 ここでは、 賃貸人の側に、 量的な観点からみて、 一見、 全く不十分な、 あるいは、 過少な居住の状態が認められると思われるにもかかわらず、 最終的に、 そのような居住の状態が賃借人の住居をもって埋め合わされる必要性は実際に存在することなく、「筋の通り、 あとつけることができる理由」にあたらぬと判断されている事案を確認しておきたい。⁽¹⁸³⁾

まず、 典型的な民事裁判所の裁判例として、 ボン区裁判所一九八九年九月五日判決を確認しておこう。

【40】 ボン区裁判所一九八九年九月五日判決⁽¹⁸⁴⁾

事案の概要と経緯

原告らは、 庭を備えた本件建物を、 一二五〇ドイツマルクの賃料で、 期間の定めなく被告らに賃貸した。 基本的な賃料は、 現在、 月あたり一五〇〇ドイツマルクであった。

一家族用住宅として構想された本件建物は、 六つの部屋、 台所、 通路、 浴室、 トイレ、 独立したシャワーとトイレ、 地下室、 屋根裏部屋、 および、 車庫を有していた。 本件建物の居住面積は、 およそ一四〇平方メートルと申し立てられ、 それに加えて、 ほぼ一〇〇〇平方メートルの面積をともなう庭が本件建物に備えられていた。

原告らは、 一九八九年一月四日付けの書面をもって、「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。本件建物は、特に、現在なお勉学のためフランスに滞在していたが、しかし、一九八九年ないし一九九〇年の冬学期に、ロマン語学の勉学をボン大学で始めるところの原告らの娘のために必要とされる、と主張された。

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、原告らの本件建物の明渡しの請求は、それをもつてはるかに過大な居住の必要性が実現されることになるという理由にもとづいて、その核心において権利の濫用であり、それとともに、原告らの「自己必要」は認められない、と判断した。

「……原告らの自己必要にもとづく請求は、原告らの娘、すなわち、なりたての女子学生に、勉学の場所で適切な住居を得させるといふ願望に具体化された。この願望を実現することは、必然的に、被告らが、被告らと被告らの五人の子供らによつて一九八三年以来居住された本件建物を放棄するように強いられ、その代わりに、原告らの娘が、単独の人として、そこに、すなわち、一家族用住宅として構想され、六つの部屋とその他の付属空間（そこには二つの浴室が属した）、ならびに、一〇〇〇平方メートルの広さの庭を備えたところの本件建物に入居するという結果をともなつた。……」

このような状況においては、一方において、自己の所有権をもつて原則として自己の意向にしたがつて態度を取ることができるといふ所有権者の権利、他方において、同じく基本法に定着した所有権の社会的な義務性（基本法一四条二項）との間の緊張関係は、本件では、次のようにのみ解決されうる。すなわち、原告らの娘が将来ボンにおける一九八九年ないし一九九〇年の冬学期に勉学を開始するために本件建物を使用するという原告らの利益は、被告らと被告らの五人の子供らがいずれにせよさしあたり庭を備えた本件建物をさらに使用することができるという被告らの利益の背後に、……連邦憲法裁判所一九

八九年二月一四日判決に照らしても、後退しなげなければならないことである⁽¹⁸⁶⁾。

その他、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたらなと判断されている民事裁判所の裁判例は、以下のようである。

ア判決要旨しか明らかでないが、シユターデ地方裁判所一九八八年五月二一日判決は、次のように論じることにより、原告らの「自己必要」は、筋の通る理由にもとづいていなかった、と判断した。

「……自己必要を理由とする解約告知のためには、筋の通る理由が存在しなければならぬ。原告らの孫が、およそ九〇平方メートルの広さの本件建物を、もっぱら自己のために、独立するために使用したいという事実は、これに関して、十分でない⁽¹⁸⁸⁾」。

イ原告は、本件建物を期間の定めなく被告らに賃貸していた。被告らは、本件使用賃貸借契約によると一六八平方メートルの居住面積があると証明されたところの本件建物に、六歳の息子とともに居住していた。一九八八年一〇月二二日付けの書面をもって、原告は、被告らに対して、賃料の増額を請求したが、被告らは、一九八八年一月二〇日付けの書面をもって、特に、本件建物の居住面積はおよそ一三四平方メートルのみであるという理由にもとづいて、当該賃料増額に異議を述べた。

原告は、一九八八年二月二二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、被告らとの使用賃貸借関係を解約告知した。すなわち、三三歳の原告の息子は、勉学の場所から帰った後、今や、両親が所有する建物において不十分に居住していたため、本件建物に入居したい。原告は、本件建物を原告の息子のために必要とし、それは、原告の息子が本件建

物において、原告が自己の建物において再び適切に居住するためである。原告の息子のための「自己必要」は、本件使用賃貸借契約の締結後、一九八八年の半ばまではケルンを含めていなかったところの原告の息子の職業上の計画が、およそ一九八八年一月以来崩れた後に生じた。原告の息子は、ケルンにおいて、職業上足場を得ることを意図している、という理由であった。これに対して、被告らは、特に、本件解約告知は、単に、賃料増額の同意が拒絶されたことに対する反動である、と主張した。

ケルン地方裁判所一九九〇年一月一日判決は、⁽¹⁸⁹⁾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、原告がそれに相応しい収入をもっていない三三歳の独身の息子に本件一家族用住宅を使用させることは、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたらない、と判断した。

「・・・原告の申立てからは、被告らに賃貸された本件一家族用住宅の意図された自己使用に関して、筋の通り、あとづけることができる理由は、結果として生じなかった。・・・本件では、原告が、独身の息子に、月あたり少なくとも一一五〇ドイツマルクの純賃料を獲得することができたところの、一三四平方メートルの居住面積がある本件一家族用住宅を使用させることを意図した場合、そのことは、筋の通るものと考えられることはできなかった。その際、原告の息子が、区裁判所における一九八九年八月一〇日の供述によって、自ら、一九八八年のほぼ三月から八月まで、全部でおよそ一〇〇〇ドイツマルクのみを稼いだと証言したことが考慮されなければならなかった。それによると、原告の息子が、近いうちに、本件一家族用住宅の意図された使用のために何らかの支払いを提供する状態になることが考慮に入れられることはほとんどできなかった。原告は、また、原告の息子が本件一家族用住宅の委譲のための対価を支払うことができるほど自己の収入関係を改善すること

が見通しうる期間内に可能となることを立証的に申し立てなかった⁽¹⁹⁾。

ウすでに の一の2の③において考察したように、連邦憲法裁判所一九八九年九月一四日決定（裁判例〔5〕）は、次のような概要の事案を取り扱った裁判例であった。すなわち、原告らは、四つの部屋から構成されていた一〇七平方メートルの広さの本件住居を被告らに賃貸していたが、娘のための「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。原告らは、現在両親が所有する建物に居住していたところの原告らの一八歳の娘が、婚約者とともに本件住居に入居し、自らの世帯を構えるために本件住居を必要とする、と主張した。

本件解約告知にもとづく原告らの明渡しの訴えは、民事裁判所において、いずれも認容されたが、賃借人であった被告らは、地方裁判所の判決に対して、憲法訴願を申し立てた。

連邦憲法裁判所は、賃借人が「筋の通り、あとづけることができる理由」を有していたかどうかという点が審理されなかったという理由にもとづいて、地方裁判所の判決は基本法一〇三条一項等に違反すると述べ、地方裁判所の判決を破棄し、差し戻した。

差戻審のフランクフルト地方裁判所一九九〇年二月三日判決は⁽⁹¹⁾、はじめに、原告らの娘が婚約者とともに本件住居に入居したいと主張された点に関して、「口頭弁論の終結までに、原告らの娘と証人との間でその間に実的な人的な結びつきが基礎づけられたこと、原告らの娘によって確実な安定性が期待されること、および、そのような相対的に安定性のある人的な基礎にもとづいて被告らの本件住居における両者の共同生活が意図されたことは、原告らの側で申し立てられなかった……それゆえ、原告らの自己必要の基礎としては、もっぱら、証人との関係を持ちたかところの原告らの娘が本件

住居を使用することだけが残っている⁽¹⁹²⁾、と述べた。

そのうえで、地方裁判所は、次のように論じることにより、原告らがなお学生である娘に四つの部屋から構成されていた一〇七平方メートルの広さの本件住居を使用させることは、「筋の通り、あつづけることができる理由」にあたらぬ、と判断した。

「しかしながら、このような理由は、当部には、あつづけることができるものとも、筋の通っているものとも思われない。原告らの娘は、まもなく二歳となり、なお学生である。原告らの娘は、……大学で勉強し、あるいは、養成専門教育にあるところの年齢の子供らに比較的経費のかからない住居を供与することが対応するところの平均的な市民的生活様式に慣れている。……ひとりの女子学生の空間的な生活様式についての通常の枠組みからみて、原告らが娘のために原告らの考えによると適切であると考えたところの快適さは、一般にはもはや維持されず、むしろ、その枠組みを極端に超えていた。四つの部屋から構成されていた本件住居は、すなわち、一〇七平方メートルの広さであり、原告らの申立てにもついでさえ、賃料額規制法によって獲得されうる賃料は、実際に支払われていた八六五ドイツマルクという賃料を顕著に超えていた⁽¹⁹³⁾」。

エミュンヘン第一地方裁判所一九九〇年五月三日判決⁽¹⁹⁴⁾は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告が、なお職業教育にあつたところの独身の息子に、現在一八〇〇ドイツマルクを超える月あたりの賃料額を獲得していたところの、およそ一一七平方メートルの居住面積で四つの部屋から構成されていた本件住居を使用させることは、「筋の通り、あつづけることができる理由」にあたらぬ、と判断した。

「確かに、連邦憲法裁判所は、ごく最近の裁判例において、新たに、賃貸された住居の所有者は、原則として、自己の所

有権を行使して自己の人生を自己が正しいと考えるように整える権利を有することを強調した。それゆえ、裁判所は、賃貸された住居を今や自ら使用し、または、家族構成員によって使用させるという所有権者の決定を、原則として受け入れ、法発見の基礎に置かなければならない。

それにもかかわらず、裁判所は、自己使用の願望の真摯さについての疑念を基礎づけるところの、賃借人によって申し立てられたすべての観点を審理しなければならない。口実にされた解約告知は、保護に値しない。このことは、賃借人が、一般的な考察方法において全く筋の通らないものと呼ばれなければならないところの（当該住居を）取り戻すという願望を、あとうけることができない考慮をもって基礎づける場合、そうである。この場合、裁判所は、権利の濫用の観点のもとで、（当該住居を）取り戻すという願望をもって、『はるかに過大な居住の必要性』が主張されたかどうかという点をも審理することができぬ。

本件では、当部の見解によると、『はるかに過大な居住の必要性』が認められた。というのは、原告が、なお職業教育にあつたところの独身の息子に、原告が現在一八〇〇ドイツマルクを超える月あたりの賃料額を獲得していたところの、およそ一七平方メートルの居住面積で四つの部屋から構成されていた本件住居を使用させたい場合、それは、全く、筋の通らないものと思われることができたからである。⁽¹⁹⁵⁾

オハノーファー地方裁判所一九九一年四月一七日判決は、賃借人の「自己必要」を正当化する理由について、次々と新たな理由が申し立てられた事案であったが、最終的に、次のように論じることにより、賃借人であった原告が、本件解約告知の時点で一四歳の娘を本件住居に居住させることは、「筋の通り、あとうけることができる理由」にあたらぬ、と判断した。

「…… B に所在する両親が所有する住居で生活していたところの、本件解約告知の時点で一四歳の娘をハノーファーの南の都市に所在する本件住居に居住させるという原告の願望は、連邦憲法裁判所の裁判例⁽⁹⁷⁾および連邦通常裁判所の裁判例の意味における筋の通り、あとづけることができる使用の願望と考えられることはできなかった。確かに、連邦通常裁判所は、そうでなければ子供が両親の建物から離れるという危険が存在するという理由で、両親が子供に当該住居を使用させたい場合、自己必要のための十分な理由である、と述べた。……しかしながら、逆に、当部の見解によると、これらの前提は、当時一四歳で現在一五歳の未成年の子供を自己の住居に居住させるといふ両親の願望においては、通常、認められない。このことは、本件では、特に、原告が、……自己必要の理由づけに関して、娘が婚約者とともに入居したいと申し立てたがゆえに妥当する。その婚約のとき、原告の娘は、原告の申立てによると一三歳であったし、その婚約者は、……およそ二歳年上であった。それとともに、当部の見解によると、筋の通り、あとづけることができる使用の願望は認められない。というのは、自己の住居において未成年の子供らが単独で一緒に生活することは、本件では、意味のある、あとづけることができる考慮を認識させないからである。両親が現在一五歳の子供をかうつじて年上の婚約者だけとともに居住させたい場合、子供の福祉のために行動するという両親の配慮義務を果たすことは認識できない。このことは、また、それらの子供らの年齢において、婚姻の約束の真摯さについての疑念が存在するし、……特に、両方の婚約者のいずれもが成年でなく、原告の娘も一六歳をなお終えていなかったのであるから、妥当する⁽¹⁹⁹⁾」。

カミュンスター地方裁判所一九九二年五月一三日判決は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告が、現在およそ五〇平方メートルの広さのワンルームの住居に居住していたところのひとり暮らしの息子を、およそ一〇〇平方メートルの

広さの家族用の本件住居に居住させることは、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたらな、と判断した。

「一九九一年四月二日付けの本件解約告知は、目下のところひとつの部屋に居住していたところの原告の息子が、自己のため、より広い住居を必要としたことに依拠した。すなわち、原告の息子は、被告らによって使用された本件住居に将来自ら居住することを意図したのである。議論の余地なく、原告の息子は、当時、今日と同じように、料理の可能性、浴室、およびトイレが備えられたところの、およそ五〇平方メートルの広さのワンルームの住居に居住していた。(これに対して)解約告知された本件住居では、全部で四人が居住していたところの、およそ一〇〇平方メートルの広さの家族用の住居が問題であった。このような状況のもとでは、本件解約告知は、筋の通るものでも、あとつけることができるものでもなかった。

原告の息子は、ひとり暮らしの人として、適切で十分な住居を使用できた。原告の息子が、何故、ひとり暮らしの人として、一〇〇平方メートルの広さの住居に頼らざるを得ないことができるのかという点についての正当と認めるに値する理由は、申し立てられなかったし、明らかでもなかった」⁽²⁰⁾。

なお、地方裁判所は、次の点も付言した。

「原告の息子が伴侶と一緒に解約告知された本件住居に入居したいという状況は、当部によって、B G B五六四b条三項にもとづいて、考慮されることはできなかった。この伴侶に関しては、一九九一年五月六日付けの現在の訴訟代理人の書面において、はじめて述べられた……」

「……伴侶と一緒に解約告知された本件住居に入居するという状況は、本件解約告知の書面において、申し立てられなければならなかった」⁽²⁰⁾。

キ原告は、本件建物の三階に所在する本件住居を被告らに賃貸していた。本件住居は、台所、玄関ホール、および、浴室のほか、二つの部屋から構成され、四九、五平方メートルの広さであった。本件建物の屋階には、当時、三〇平方メートルの広さの屋根裏部屋が空いていた。原告は、一九九三年一月二八日付けの書面をもって、「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。原告は、特に、一四歳の息子、および、近いうちに手工業の職業教育を始めるところの一六歳の息子のために本件住居を必要とする、と主張した。原告の息子らは、現在、九五平方メートルの広さであった両親の住居に所在する一四平方メートルの広さの部屋で生活していた。

ケルン区裁判所一九九三年七月一五日判決は、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、原告が現在一四歳の息子に一六歳の息子と一緒に自己の世帯を構えさせるために本件住居を使用させることは、「筋の通り、あつづけることができる理由」にあたらない、と判断した。

「……なお学校に通っていたところの現在一四歳の原告の息子が、原告の一六歳の息子と一緒に被告らの本件住居において自己の世帯を構えたいことは、筋の通ることでも、あつづけることができることでもない、と思われる。一四歳の息子は、自己の収入を持っていなかった。一四歳の思春期にある者は、通常、なお、両親の世話と教育的な同伴を必要とし、自己の世帯を自ら責任をもって導くところの独立性と成熟度を通常なお持っていない。原告の側で、補足的に、原告の一四歳の息子の特別な状況および人格に関して申し立てられたことなしに、被告らは、まさしく、このような必要性をともなう理由が異例なことを法的防御の枠組みにおいて指摘した。本件におけるように、異例な必要性をともなう理由においては、（当該住居を）取り戻すという賃貸人の願望が筋の通り、あつづけることができることを裁判所に理解させるためには、高められた立証およ

び説明（主張）責任が賃貸人に義務づけられる。そのほかに、一六歳の息子のために自己必要が主張された限りでは、この自己必要は、現在、本件建物に所在する三〇平方メートルの広さの屋根裏部屋において満たされることができた。⁽²⁰⁴⁾

他方、賃貸人の側に、量的な観点からみて、過大な居住の状態が認められ、そのような居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合（第一類型（二））に該当し、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたる判断されている事案としては、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、ハンブルク地方裁判所一九八九年五月二五日判決は、⁽²⁰⁵⁾現在別の建物に居住していたと思われる原告らが、より狭い住居を求め、「自己必要」を理由として、本件建物の二階に所在する本件住居（三つと半分の部屋等から構成されていた）の賃借人であった被告らとの使用賃貸借関係を解約告知したという事実関係のもとで、次のように論じることにより、原告らがより狭い本件住居を請求することは、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたる、と判断した。

「・・・憲法に拘束されているところの当部は、賃貸された本件住居を今や自ら使用したいという原告らの決定を原則として受け入れなければならない。

ひとつの例外は、権利の濫用の場合にのみ存在する。しかし、権利の濫用に関して、本件では、根拠は存在しなかった。より狭い住居を管理しなければならない、より少なく階段を上り下りしなければならない、もはや庭の手入れをする必要はない、および、もはや除雪しなければならないことではないという原告らの諸々の願望においては、筋の通り、あとつけることができる理由がある。より少なく階段を上り下りしなければならないという原告らの願望は、その返還が請求されたところの本件住

居は二階に所在し、それゆえ、また、その出入りは階段を経由してのみ可能であったという事実を考慮しても、尊重されなければならぬ。すなわち、ひとつの部屋から他の部屋へと移動するために、毎日何度も利用されなければならないところの階段が閉ざされた住居のなかに所在するか、あるいは、階段の利用が、まれにのみ、すなわち、当該住居を去り、当該住居に帰ろうとするときに行われなければならないかという点は、ひとつの相違点である。裁判所は、また、原告らによって現在居住された建物における階段の上り下りが、上階の空間がよりまれに使用されることによつて最小限に制限されるかどうかという点に関する考慮を行う権限もない。これは、連邦憲法裁判所の裁判例によると、許容されないとこの原告らの形成の自由に対する介入であろう。原告らが一九八二年に空いたところの一階の住居に入居しなかった場合、このことは、また、権利の濫用を意味しなかつた。原告らの申立てによると、この住居は、原告らにとつてあまりに広かつた。それに加えて、この住居は、庭を備えていた。したがつて、庭仕事が必要であることなしに、より狭い住居を求めるといふ原告らの願望もまた、この住居においては、実現されることができなかつたであらう⁽²⁰⁶⁾。

第二に、フライブルク区裁判所一九九〇年二月一四日判決は、次のような概要の事案であつた。⁽²⁰⁷⁾

原告の母は、本件建物に所在する本件住居（二つの部屋等から構成されていた）を被告に賃貸していた。原告は、相続によつて、本件建物の所有権者となつたが、次のような「自己必要」を理由として、本件住居の賃借人であつた被告との使用賃貸借関係を解約告知した。すなわち、原告は、現在、同じく原告が所有する別の一〇〇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のひとり暮らしの息子のために、本件住居を必要とする。原告の息子は、一〇〇平方メートルの広さの住居を必要としないし、本件住居は、まさしく、ひとり暮らしの人にとつて適切である。さらに、原告は、現在息子が居住していた

一〇〇平方メートルの広さの住居を経済的により魅力的に賃貸することができる、という理由であった。

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、「自己必要」を理由とする原告の解約告知は、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたる、と判断した。⁽²⁰⁸⁾

「……賃貸人が、意図された自己使用のために、筋の通り、あとつけることができる理由を申し立てることができる場合、権利の濫用ではない。

原告は、このような筋の通り、あとつけることができる理由を証明した。というのは、これまでおよそ一〇〇平方メートルの広さの住居にひとりで居住していたところの原告の息子を、その空いた住居を経済的に賃貸することができるために、二つの部屋から構成されていたより狭い本件住居に入居させることは、筋の通らないこととは思われないからである。⁽²⁰⁹⁾

第三に、ブラウンシユヴァイク地方裁判所一九九二年一〇月一四日判決は、次のような概要の事案であった。

原告らは、本件建物の共同相続関係にあった所有権者であり、原告・1は、本件建物に所在する二二〇平方メートルの広さの住居に居住していた。原告らは、次のような「自己必要」を理由として、本件建物に所在する本件住居の賃借人であった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・1によって維持された二二〇平方メートルの広さの住居は、原告・1の世帯において生活していた娘が大学での勉学に条件づけられて転居した後、原告・1にとつてあまりに広くなり、それゆえ、原告・1は、被告らによって賃借されたところの一四〇平方メートルの広さの本件住居に入居したい、という理由であった。

地方裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、区裁判所とは異なり、次のように論じることにより、原告・1がひとりの世

「帯への移行にかんがみてより狭い本件住居を請求することは、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたる、と判断した。

「……原告・1は、大学での勉学に条件づけられたところの娘の転居の後、本質的にひとりで……二二〇平方メートルの広さの住居において生活していた。ひとり暮らしの人がこのように広い住居においてもはや住み心地よく居住していないと感じることは、理解できる。被告らによって賃借されたところの一四〇平方メートルの居住面積の本件住居は、……原告・1の居住の必要性を満たすに適切である。原告・1は、本質的により狭い住居を指示される必要はない。賃貸人の自己必要は、住居の統制管理という基準によつては量られない。原告・1がひとりの世帯への移行にかんがみて使用する居住面積をほぼ三五パーセントだけ減少させたことは、最上級審裁判所の裁判例が自己必要の理由づけのために要求するところの筋の通り、あとづけることができる願望という枠組みのなかに十分に位置していた。⁽²¹⁾」

(2) 質的な観点から必要性がある場合

第二の類型は、賃貸人の側に、質的な観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合である。

この類型にあたる事案は、数としては少数にとどまるようであるが、たとえば、すでに一の二の(4)において取り上げたところの連邦憲法裁判所一九九三年二月三日決定(裁判例【9】)は、連邦憲法裁判所によつて、第二の類型に該当し、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたるか判断された裁判例である。

裁判例【9】の事案の概要と経緯は、改めて確認しておく、次のようであった。

異議申立人らは、本件多世帯用住宅の所有権者であり、本件建物の四階左側に所在する四つの部屋から構成されていた住居および、そのすぐ下の三階に所在する同じ概要の住居に居住していた。他方、被告らは、本件建物の四階右側に所在する四つの部屋から構成されていた本件住居の賃借人であった。異議申立人らは、一方の住居から他方の住居へと達するためには、階段室を利用しなければならなかった。

異議申立人らは、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、本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。すなわち、異議申立人らは、本件建物の四階に所在する両方の住居を統一したい。異議申立人らの住居が現在空間的に二つの階層に分離されていることは、著しい不愉快なものと結びつけられている。また、異議申立人らは、ひとりの幼児を養子にしていたが、間近に迫っていたさらなる養子縁組にかんがみて、これらの負担は、異議申立人らにもはや要求できない。子供を監視するという理由から、すべての空間がひとつの住居のなかにあることが必要である、という理由であった。

地方裁判所は、共通の階段室を利用して二つの階層において居住することにもなう不愉快なことを除去するために、本件建物の四階に所在する両方の住居を統一するという異議申立人らの願望は、本件住居を取り戻すことについての正当と認めるに値する利益とはならないという理由にもとづいて、異議申立人らの明渡しの訴えを棄却したが、これに対して、異議申立人らは、憲法訴願を申し立てたのである。

連邦憲法裁判所は、本決定において、「地方裁判所は、異議申立人らの自己使用の願望、および、将来の人生・住居形成に

関する異議申立人らの自己責任にもとづく計画に対して憲法上要求される尊重を欠いていた。異議申立人らが、二つの階層における生活と結びつけられた日常の困難さにかんがみて、特に、彼らの子供の監督、世話、ならびに、彼らの家族生活にその子供を吸収統合するために、彼らによって使用される全空間をひとつの平面での統一した住居に統合することを正しいと考える場合、このことは、裁判所によって、原則として、受け入れられなければならない。⁽²¹²⁾ という理由にもとづいて、異議申立人らの憲法訴訟を認容した。

その際、連邦憲法裁判所は、次のように論じることにより、共通の階段室を利用して二つの階層において居住することにもなう不愉快なことを除去するために、本件建物の四階に所在する両方の住居を統一するという異議申立人らの願望は、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたる、と判断した。

「……連邦通常裁判所の裁判例によると、自己必要を理由とする解約告知のための筋の通り、あとづけることができる理由としては、妥当している法・社会秩序と一致するところの、全く少なからぬ重要さをともなう、きわめて個人的なあらゆる利益もまた十分である。……この解釈は、憲法上の状況にも対応する。それゆえ、もっぱら、異議申立人らが、当時彼らによって使用された諸々の空間の一部に共通の階段室を経由してのみ達することができることができ、それとともに、少なくとも、いきなり、彼らの私的な生活領域を離れ、部分的に公的な領域へと入らなければならないという状況だけで、すでに、(両方の住居を)統一するという異議申立人らの願望を、筋の通り、あとづけることができると思わせるところの注目すべき理由である」と考えられなければならない。⁽²¹⁴⁾

また、すでに 二の二の(4)において取り上げたところのランダウ・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、民事裁判所によって、第二の類型に該当し、原告の息子のための「自己必要」を理由とする解約告知は正当であると判断された裁判例である。⁽²¹⁵⁾

本判決の事案の概要は、改めて確認しておく、次のようであった。

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、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、台所と浴室をとま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。本件住居は、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、という理由であった。

地方裁判所は、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、本件は、賃貸人の側に、質的な観点からみて適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合にあたる、と判断した。

「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。⁽²¹⁶⁾」

これに対して、すでにの二の2の①において取り上げたところの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（裁判例【27】）は、賃貸人の側に、質的な観点からみて、一見、適切で

はない居住の状態が認められると思われるにもかかわらず、最終的に、そのような居住の状態が賃借人の住居をもって埋め合わされる必要性は実際に存在することなく、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたらないと判断された民事裁判所の裁判例である。

裁判例【27】の事案の概要は、改めて確認しておく、次のようであった。

賃借人であった被告らは、本件建物の一階に所在する本件住居に居住し、原告らは、本件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、一階に所在する本件住居に入居したいと考え、「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、本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。また、原告らは、控訴審において、本件解約告知をもって、原告らの具体的な居住の必要性を満たすというより、むしろ、原告らの現在の居住関係を改善したい、と主張した。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ていた。

区裁判所も、地方裁判所も、右の本件事実関係を踏まえて、原告らの明渡しの訴えを棄却した。特に、区裁判所は、次のように論じることにより、賃借人が、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、賃借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、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたらぬ、と判断した。

「原告らは、解約告知に関して、自己必要を引き合いに出した。しかし、本件自己必要は、筋の通るように申し立てられなかった。原告らは、本件建物を取得して以来、本件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、単に、室内庭園および庭を独占的に使用できるように、本件一階の住居に居住したかった。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条にもと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。原告らが本件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⁽²¹⁷⁾。

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^(a)の研究成果の一部である。

- (133) BVerfG, NJW 1994, 994, S. 994.
- (134) AG Coesfeld DWW 1989, 230.
- (135) AG Coesfeld DWW (Fn. 134), S. 230.
- (136) LG Karlsruhe DWW 1992, 22.
- (137) LG Karlsruhe DWW (Fn. 136), S. 22.
- (138) OLG Düsseldorf ZMR 1992, 386.
- (139) OLG Düsseldorf ZMR (Fn. 138), S. 386f.
- (140) AG Warendorf WuM 1996, 546.

- (141) AG Warendorf WuM(Fn.140),S.546f.
- (142) AG Magdeburg DWW 1999,125.
- (143) AG Magdeburg DWW(Fn.142),S.126.
- (144) LG Siegen WuM 1989,389.
- (145) LG Hannover WuM 1989,302.
- (146) AG Disseldorf WuM 1989,301.
- (147) AG Disseldorf WuM(Fn.146),S.302.
- (148) AG Stuttgart WuM 1989,414.
- (149) AG Stuttgart WuM(Fn.148),S.415.
- (150) AG Stuttgart WuM(Fn.148),S.415.
- (151) LG Münster WuM 1990,304.
- (152) LG Münster WuM(Fn.151),S.305.
- (153) LG Hamburg WuM 1994,683.
- (154) LG Hamburg WuM(Fn.153),S.683.
- (155) LG Hamburg WuM(Fn.153),S.683.
- (156) LG Mainz NJWE-MietR 1996,152.
- (157) LG Mainz NJWE-MietR(Fn.156),S.153.
- (158) LG Berlin GE 2001,57.
- (159) LG Berlin GE(Fn.158),S.58.
- (160) LG Frankfurt am Main DWW 1988,324.
- (161) LG Frankfurt am Main DWW(Fn.160),S.324.
- (162) LG Kassel WuM 1989,416.
- (163) 裁判例【2】

- (164) LG Kassel WuM(Fn.162),S.417.
- (165) LG Hannover WuM 1989,416.
- (166) LG Hannover WuM(Fn.165),S.416.
- (167) LG Hannover WuM(Fn.165),S.416.
- (168) LG Berlin GE 1990,493.
- (169) ただし、ベルリン地方裁判所は、他方において、BGB旧五六a条における質借人にとっての「苛酷さ」が認められることを理由として、最終的には、本件使用質貸借関係が一九九〇年四月三〇日まで継続されるという内容の判決を下した。
- (170) LG Berlin GE(Fn.168),S.493f.
- (171) LG Berlin GE(Fn.168),S.495.
- (172) LG Potsdam GE 1999,647.
- (173) LG Potsdam GE(Fn.172),S.647.
- (174) LG Essen ZMR 1999,713.
- (175) ただし、エッセン地方裁判所は、他方において、BGB旧五六a条における質借人にとっての「苛酷さ」が認められることを理由として、最終的には、本件使用質貸借関係が期間の定めなく継続されるという内容の判決を下した。
- (176) LG Essen ZMR(Fn.174),S.713.
- (177) LG Berlin MM 1999,351.
- (178) LG Berlin MM(Fn.177),S.351.
- (179) LG Hamburg NJW-RR 1991,1355.
- (180) LG Hamburg NJW-RR(Fn.179),S.1355f.
- (181) LG Heilbronn NJW-RR 1993,1232.
- (182) LG Heilbronn NJW-RR(Fn.181),S.1232.
- (183) なお、連邦憲法裁判所一九八九年二月一四日判決(裁判例【3】)が対象とした三件の憲法訴願手続のうち、一の③において取り上げなかったこの事案も、質貸人であった異議申立人が、二人の息子らに、異議申立人の住居以外の固有の空間(本件建物の三階に所在する

賃借人が居住していた住居)を使用させるために、「自己必要」を理由として、賃借人との使用賃貸借関係を解約告知したという事実関係にもとづいていた。しかし、連邦憲法裁判所は、使用賃貸借契約を締結したときにすでに存在していた理由にもとづいて、「自己必要」を理由とする解約告知をすることは認められないし、二人の息子らの居住の必要性は本件使用賃貸借契約の締結以来本質的に変化しなかったという理由にもとづいて、結論として、異議申立人の憲法訴訟を棄却した。

- (184) AG Bonn WuM 1990,214.
- (185) **裁判例【3】。**
- (186) AG Bonn WuM(Fn.184),S.215.
- (187) LG Stade WuM 1990,23.
- (188) LG Stade WuM(Fn.187),S.23.
- (189) LG Köln WuM 1990,119.
- (190) LG Köln WuM(Fn.189),S.119f.
- (191) LG Frankfurt NJW 1990,3277.
- (192) LG Frankfurt NJW (Fn.191),S.3277.
- (193) LG Frankfurt NJW (Fn.191),S.3277.
- (194) LG München I WuM 1990,352.
- (195) LG München I WuM(Fn.194),S.352f.
- (196) LG Hannover WuM 1991,491.
- (197) **裁判例【6】。**
- (198) **裁判例【2】。**
- (199) LG Hannover WuM(Fn.196),S.491.
- (200) LG Münster WuM 1992,372.
- (201) LG Münster WuM(Fn.200),S.372.
- (202) LG Münster WuM(Fn.200),S.372.

- (203) AG Köln WuM 1994,209.
- (204) AG Köln WuM(Fn.203),S.209.
- (205) LG Hamburg WuM 1989,387.
- (206) LG Hamburg WuM(Fn.205),S.388.
- (207) AG Freiburg WuM 1991,686.
- (208) **ただし、ライプルク区裁判所は、他方において、BGB旧五五六a条における賃借人にとっての「苛酷さ」を認めた。**
- (209) AG Freiburg WuM(Fn.207),S.686.
- (210) LG Braunschweig NJW-RR 1993,400.
- (211) LG Braunschweig NJW-RR(Fn.210),S.400.
- (212) BVerfG NJW-RR 1994,333,S.333.
- (213) **裁判例【2】**
- (214) BVerfG NJW-RR(Fn.212),S.334.
- (215) LG Landau in der Pfalz WuM(Fn.117).
- (216) LG Landau in der Pfalz WuM(Fn.117),S.678.
- (217) AG Gelsenkirchen WuM(Fn.75),S.142.