

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（九・完）
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

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(九・完)

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、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、四四卷一号）
- (3) 純粹に個人的な人生形成の観点から必要性がある場合
- (4) 健康上の観点から必要性がある場合（以上、四四卷三・四合併号）
- (5) 職業上の観点から必要性がある場合
- (6) 経済的な観点から必要性がある場合

総括と今後の課題

一 総括

二 今後の課題（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

(5) 職業上の観点から必要性がある場合

第五の類型は、賃貸人の側に、職業上の観点からみて、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。

まず、連邦憲法裁判所によって、第五の類型に該当し、「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たことを窺い知ることができる裁判例として、たとえば、次の三つの裁判例が存在する。

第一に、連邦憲法裁判所一九九三年五月二八日決定が、そのような裁判例のひとつとして挙げられる。

【41】連邦憲法裁判所一九九三年五月二十八日決定⁽²⁷¹⁾

事案の概要と経緯

異議申立人は、フランクフルトに所在し、所有するところの本件三世帯用住宅の二階に所在する本件住居を被告らに賃貸していた。また、異議申立人は、本件三世帯用住宅の一階に所在する同様の広さの住居について、定期賃貸借契約を締結していたが、一九九一年四月に、当該定期賃貸借契約をさらに二年間延長した。その後、異議申立人は、一九九一年七月三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。異議申立人は、フランクフルトにおいて、再び自己の職業を遂行することを意図したが、このことは、空間的、組織的、ならびに、技術的な理由から、異議申立人の現在の住居では可能でなかった、という理由であった。

被告らが本件解約告知に異議を述べたため、異議申立人は、本件住居の明渡しの訴えを提起した。異議申立人は、一九九一年六月の終わりにはじめて、フランクフルトの建築事務所における建築家としての自由な共同作業に関する口頭の約束を得たのであり、当該口頭の約束は、一九九一年七月一〇日付けの書面によって確認された、と主張した。

区裁判所は、異議申立人が、本件解約告知の書面において、本件解約告知のために、「筋の通り、あとづけることができる理由」を申し立てなかったという理由にもとづいて、異議申立人の明渡しの訴えを棄却した。

これに対して、異議申立人は、地方裁判所に控訴した。異議申立人は、本件住居を再び自ら使用することに差し迫って頼らざるを得ないのであり、二〇平方メートルの広さの週末用の小屋における異議申立人の現在の居住関係は、彼および彼の妻にとって、とりわけ、健康上の理由から、耐えられない、と主張した。

地方裁判所は、次のような理由にもとづいて、異議申立人の控訴を棄却した。すなわち、異議申立人は、区裁判所の見解に反して、「自己必要」を正当化する理由を、本件解約告知の書面において、十分なやり方で説明（主張）した。一九九二年一月から計画されたところの、フランクフルトの建築事務所における自由な共同業者としての異議申立人の活動が、現在の暫定的な居住関係によって害されることは、認められなければならない。しかし、一階の住居に関する定期賃貸借契約は、一九九一年五月三十一日に終了したのである。異議申立人が一九九一年四月に当該定期賃貸借契約をさらに二年間延長したとき、異議申立人の個人的な状況は、すでに変化していた。というのは、異議申立人は、再び職業に従事しようと決心していたし、しばらく前から、仕事を得ようと努めていたからである。それゆえ、異議申立人は、まもなく建築家としての勤め口を見出し、この場合のために、フランクフルトの住居に頼らざるを得ないことを考慮に入れることができたし、考慮に入れなければならない。したがって、異議申立人は、一階の住居に関する定期賃貸借契約の満了後、一九九一年五月三十一日に、この一階の住居によって、間近に迫っている「自己必要」を満たすことができたであろう。いずれにせよ、一九九一年七月三日付けの書面をもって、定期賃貸借契約の満了後わずか五週間で意思表示された本件解約告知は、この理由から、無効であった、という理由であった。

これに対して、異議申立人は、憲法訴訟願を申し立てたのである。

決定理由

連邦憲法裁判所は、次のように論じることにより、右の地方裁判所の判決は、基本法一四条二項一文（および一〇三条一項）に違反する、と結論づけ、当該判決を破棄し、差し戻した。

「……地方裁判所は、異議申立人の一九九一年七月三日付けの本件解約告知を、異議申立人が一階の住居において満たすことができたであろうところの自己必要が間近に迫っていたことを顧慮して、無効である、とみなした。それとともに、地方裁判所は、異議申立人に、一階の住居の新たな賃貸の時点においてまだ行う必要がなかったところの人生計画を要求したのである。というのは、職業的な活動に関する異議申立人の諸々の交渉は、それらの交渉が、成果があり、契約の締結へと至るかどうかに關して、まだ何も意味しなかったからである。実際、このことは、一階の住居に関する期間の定めのある使用賃貸借契約が延長された後、はじめて、そうであった（異議申立人の交渉が、成果があり、契約の締結へと至った）。この時点からはじめて、異議申立人は、自己の建物に所在する住居を必要としたかどうか、それとともに、B G B 五六四 b 条二項二号の諸々の要件が存在したかどうか、という点を判断することができたのである」⁽²⁷²⁾。

右のように、連邦憲法裁判所は、地方裁判所の判決が、いまだ、フランクフルトの建築事務所において建築家としての職業に従事することが不確実な段階において、異議申立人に対して、その時点においてまだ行う必要がなかったところの人生計画を要求した、と論じ、この点において、憲法違反を認めた。そして、その前提として、連邦憲法裁判所は、本件の事実関係を踏まえて、異議申立人の側に、職業上の観点からみて、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ことを窺い知ることができる。

第二に、すでに の一の2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六月三〇日決定（裁判例【11】）が、そのような裁判例のひとつである。

裁判例【11】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、所有するところの本件多世帯用住宅の二階に所在する、およそ一五六平方メートルの広さで、五つと半分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。一九九〇年三月に、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た。すなわち、異議申立人・2（以下、異議申立人という）は、当時自己の住居を有していなかったため、伴侶とともに被告らの本件住居に居住したい。異議申立人は、半ば、本件建物の半地階に所在する自己の事務室において折りたたみ式ベッドのうえで夜を過ごし、半ば、本件建物の屋階である三階に所在する住居において姪のところ泊っていた。また、異議申立人は、心臓病であり、自己の健康に留意するために、本件建物に所在する住居に居住したい。本件建物には、異議申立人の兄弟、娘および姪が居住しており、彼らは、心臓発作の場合、または、その他の差し迫った状況において、迅速に異議申立人を援助することができる。それに加えて、異議申立人は、本件建物において自己の仕事を行い、自己の商業上の行為の利益となるように、住み心地のよい雰囲気の中で取引相手を手厚くもてなすことができるところの、自己の地位を代表するにふさわしいりっぱな住居（eine repräsentative Wohnung）を必要とする、という理由であった。

区裁判所は、異議申立人らの明渡しを認容したが、憲法訴訟の対象とされた地方裁判所の判決は、異議申立人らの訴えを棄却した。地方裁判所の判決理由は、三点にまとめられるが、主たる理由は、第五の類型にかかわる次の二つの点であった。すなわち、異議申立人が、健康上の理由から、自己の事務室があり、自己の血族が居住している本件建物のなかに居住しなければならぬという主張は考慮されることができない。居住の場所と仕事の場所を空間的に分離することは、健康上の

観点において不都合ではないと思われる。緊急の場合には、異議申立人の伴侶が最初の援助措置の用意ができていなければ十分である。異議申立人が、被告らの本件住居において、自己の地位を代表するにふさわしいりっぱな雰囲気なかで取引相手を手厚くもてなしたいという主張においては、居住目的での使用が問われているのではなく、異議申立人の取引上の活動の枠組みにおける使用が問題となっている。異議申立人は、半地階に所在する事務室でも、自己の取引相手を接待できる、という理由であった。

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、次のように論じることにより、右の地方裁判所の判決は、基本法一四条一項一文に違反する、と結論づけた。

「……地方裁判所は、とりわけ、異議申立人が居住の場所と仕事の場所を自己の建物のなかに持ち、また、自己の住居は、そこで住み心地のよい雰囲気なかで取引相手をもてなすことができるために、自己の地位を代表するにふさわしいりっぱなものでなければならぬという正当と認めるには値しない自己必要の理由づけである、とみなした。(しかし)両者の点において、異議申立人の将来の人生形成・住居形成に関する諸々の計画に修正的に介入することは、地方裁判所の権限に属さないものであった。居住の場所と仕事の場所との空間的な分離が、いかなる理由から、健康上の観点において不都合でないことを判断しうるために、地方裁判所はどこから専門的知識を得たのかということもまた認識できない。さらに、異議申立人によって請求された空間は、そこで取引相手が時々もてなされることによって、それらの空間の居住目的としての性質を失うことはない」。

右のような連邦憲法裁判所の論述からすると、連邦憲法裁判所は、本件の事実関係を踏まえて、異議申立人の側に、職業上の観点からみて、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と判断した、と考えられる。

第三に、連邦憲法裁判所一九九九年五月二〇日決定もまた、そのような裁判例のひとつである。

【42】連邦憲法裁判所一九九九年五月二〇日決定⁽²⁷⁴⁾

事案の概要と経緯

異議申立人は、被告によって建築された本件建物の所有権を、一九八九年に、被告からの譲渡によって取得した。本件建物の譲渡の後、被告は、異議申立人と締結された使用賃貸借契約にもとづいて、本件建物に居住し続けた。他方、異議申立人は、本件建物の近くで、室内装飾ならびに塗装の仕事のための事務所を維持していた。異議申立人の現在の住居から異議申立人の事務所までの通勤時間は、およそ四〇分に達した。異議申立人は、一九九六年に、「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。異議申立人は、自己の仕事場のすぐ近くに住居を必要とする、という理由であった。被告は、BGB旧五五六a条にもとづいて、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。

区裁判所は、異議申立人の本件解約告知は無効であったという理由にもとづいて、本件建物の明渡しを求めた異議申立人の訴えを棄却した。異議申立人が自己の仕事場のすぐ近くに自己の居住地を移したいと主張した限りでは、区裁判所は、住居と仕事場は、すでに本件使用賃貸借契約の締結時に、ばらばらになっていたことが顧慮されなければならない、と論じた。また、本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は、被告にとって、異議申立人の諸々の利益を評価しても正当化されえないとこ

るの「苛酷さ」を意味する、と判断された。

これに対して、異議申立人は、地方裁判所に控訴したが、地方裁判所は、次のように論じることにより、異議申立人の控訴を棄却した。すなわち、確かに、異議申立人が本件建物を将来家族とともに自ら使用するという願望には、「筋の通り、あつづけることができる理由」が存在する。しかし、B G B 旧五五六a条にもついで行われなければならないところの両当事者の利益の比較衡量は、本件使用賃貸借関係の継続を求めた被告の願望に優先権が与えられるべきであることに至る。すでに、本件使用賃貸借関係が開始したとき、異議申立人は、自己の仕事場から若干隔たつて居住していた。一九九二年に、異議申立人は、当時の伴侶とその子供とともに、現在使用されている異議申立人の住居に居住した。異議申立人は、かなり長い期間の間、異議申立人の表現によると、そのことと結びつけられた不利益を甘受した。確かに、このことは、異議申立人の「自己必要」を排除することはない。とりわけ、異議申立人の世帯には、その間に、現在の伴侶とならんで、未成年の二人の子供らが生活していたし、異議申立人の住居は、そのために、地方裁判所によつて証人として尋問された伴侶の証言によると、必ずしも適切ではなかった。しかし、この点については、それでも、異議申立人は、かなり長い期間の間、自己の居住状態を、自ら改めることが差し迫つて要求されるほど好ましくないと感じていなかったことが示される。他方において、一九二五年生まれの被告は、およそ三〇年前に、本件建物を建築し、それ以来、そこに居住していたことが考慮されなければならない。そこから、被告は、自己によつて居住された環境に特に定着していたことがあつづけられる。それに加えて、鑑定書によると、被告は、一九八三年ないし一九八四年に、一年を超えた期間の入院治療を必要としたところの長期の抑鬱段階を経験した。住居の交替が強制される場合、新たな発病が引き起こされるという危険が存在するであろう。このような状況のもとでは、本件使

賃貸借関係の継続についての被告の諸々の利益は、現在、異議申立人の「自己必要」が退かなければならないほど重大であるとみなされなければならない、と論じられた。

これに対して、異議申立人は、右の民事裁判所の判決が基本法一四条に違反することを理由として、憲法訴願を申し立てたのである。

決定理由

連邦憲法裁判所は、次のように論じることにより、右の民事裁判所の判決は、基本法一四条一項一文に違反する、と結論づけ、異議申立人の憲法訴願を認容した。

「地方裁判所は、確かに、区裁判所と異なつて、異議申立人は、自己必要の願望のために、筋の通り、あとづけることができる理由を申し立てたことを適切に認識した。しかし、地方裁判所は、自己必要が『原則として認められる』ように確認したにもかかわらず、異議申立人の（本件建物の）取戻しについての利益を、同じく所有権として保護された被告の存続についての利益との比較衡量において、住居の所有者の法的地位にとつての基本法一四条一項一文の意義を根本的に誤解するやり方で、誤つて重要さの程度を判断したのである。同じことは、区裁判所によつてさらに付け加えて行われた利益の評価について妥当する。

異議申立人が、一九九二年から、当時の伴侶とその子供とともに、現在使用されている住居に居住したことによつて、かなり長い期間の間、異議申立人の表現によると、当該住居と結びつけられた不利益を甘受したという地方裁判所の考慮は、すでに適当でない。たとえ、このことが実際そうであり、それゆえ、地方裁判所がさらに考えたように、異議申立人は、この期間

の間、自己の居住状態を、改めることが差し迫って要求されると考えられたほど好ましくないと感じていなかったとしても、このことは、異議申立人が、一九九六年に、その間により高齢にもなり、・・・解約告知する決心を固めたとき、自己の居住関係、および、自己の仕事場と自己の住居との隔たりを新たに評価してもよかつたし、実際また新たに評価したし、そのとき、異なる判断へと達したことについて、何も変えることはない。対応したことは、異議申立人の自己必要を理由とする解約告知を評価するときには、異議申立人の住居と仕事場は、被告との使用賃貸借契約の締結時から、ばらばらになつていたことが顧慮されなければならないという区裁判所の考慮に妥当する。一九九六年より前の諸々の関係を考慮するための余地は、必要な利益衡量の枠組みのなかに存在しなかつた。むしろ、自己の生活の中心点を今や自己の仕事場の近くに移すという異議申立人の筋の通り、あとづけることができる願望は、かつての態様を顧みることなしに、この比較衡量へと取り入れられなければならないのである⁽²⁷⁵⁾。

右のような連邦憲法裁判所の論述からすると、連邦憲法裁判所は、本件の事実関係を踏まえて、異議申立人の側に、職業上の観点からみて、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と判断した、と考えられる。

次に、民事裁判所によつて、賃貸人の側に、職業上の観点からみて、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」にあたるかと判断された裁判例を確認しておこう。ア賃貸人であつた原告らは、現在居住していた住居から被告らに賃貸していた本件住居に転居するならば、原告・2の仕事場への通勤に関して、原告・2のために利点が生じると主張し、「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、原告らは、二次的に、現在居住していた住居のために、本件住居の賃貸によつて取得する賃料よりも著しく高い賃料を支払わなければならないという経済的な理由からも本件住居に転居したい、と主張した。

ミュンヘン第一地方裁判所一九八八年三月二三日判決⁽²⁷⁶⁾は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告らが、原告・2の仕事場への通勤に関する利点にかんがみて、現在居住していた住居から被告らに賃貸していた本件住居に転居したいという場合、そのことは、職業上の観点からみて、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該当し、筋の通る理由にあたる、と判断した。⁽²⁷⁷⁾

「……原告らは、意図された住居の交替のために筋の通る理由を申し立てた。議論の余地のない事実として、住居の交替がなされる場合、原告・2のために、仕事場への通勤に関して、いずれにせよわずかな時間的利点が結果として生じ、最寄りの地下鉄の停留所までの距離は本質的により短くなることが明らかとなる。地下鉄の停留所まで数キロメートルの隔たりがある場合、そこへ徒歩で行くことは、時間の損失のために、もはや意味のないことは理解できる。これに対して、本件住居におけるように、地下鉄の停留所までかろうじて一キロメートルの距離がある場合、快適でないと感じられるところの地下鉄の駅までのバスでの走行を避けるために、この道のりを徒歩で行くことは、なお全く理解できるものと思われる。重度の身体障害者にとつて、仕事場への通勤のためにバスを使用しなければならぬことが快適でないと感じられうることは、納得のゆくことである」。⁽²⁷⁸⁾

ところで、右のミュンヘン第一地方裁判所一九八八年三月二三日判決の事案と類似した事案を取り扱った民事裁判所の裁判例も存在するので、確認しておこう（次のイとウ）。

イ 賃貸人であった原告は、仕事場の変更にともない、被告らに賃貸していた本件住居に転居するために、「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。原告が現在居住していた住居と原告の新たな仕事場との距離は四キロメートルに達したのに対して、本件住居と原告の新たな仕事場との距離はわずか四〇〇メートルであった。

シュトゥットガルト地方裁判所一九九〇年五月三〇日判決は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告が、仕事場の変更の後、本件住居への転居によって、新たな仕事場への通勤の距離を著しく短縮したいという場合、そのことは、「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。

「本件解約告知の書面において挙げられた事実、すなわち、原告の新たな仕事場は、原告が所有し、賃貸していた本件住居から四〇〇メートル離れていたが、他方で、原告の現在の賃借住居からの距離は四キロメートルに達し、その結果、原告は、自己の仕事場に市街電車通勤しなければならぬという事実は、解約告知の理由として十分である。つまり、この事実は、原告が、自己が所有し、被告らに賃貸していた本件住居に今や自ら居住したいことのための、筋の通り、あとづけることができる理由である」⁽²⁸⁰⁾。

シュトゥットガルト地方裁判所は、さらに、続けて、次の点も付言した。

「……自己の仕事場を変えることは、原告の自由な決定である。この決定を審理することは、解約告知理由の審理の枠組みにおいて、裁判所の権限に属さない。仕事場の変更は、新たな状況をもたらし、この新たな状況だけが、解約告知理由の審理に際して問題である」⁽²⁸¹⁾。

ウ 賃貸人であった原告は、原告および原告の妻の仕事場への通勤時間（距離）を短縮するために、現在居住していた建物

から被告らに賃貸していた本件住居に転居したい、と主張し、「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。

ハンブルク地方裁判所一九九三年一〇月二六日判決は、⁽²⁸²⁾本件の事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、転居によって達成されるところの仕事場への通勤時間（距離）の短縮は、「筋の通り、あとつけることができる理由」である、と判断した。

「…… BGB五六四b条二項二号の意味における正当な利益は、最上級審裁判所の裁判例によると、賃貸人が、自己使用の願望のために、筋の通り、あとつけることができる理由を有する場合、すでに存在する。このことは、本件でそうである。原告は、原告の仕事場への原告の通勤時間、ならびに、原告の妻の仕事場への原告の妻の通勤時間を短縮するために、本件住居に居住しなかった。転居によって達成されるところの通勤時間の短縮は、その時間の節約が単に取るに足りないものでない場合、賃貸人の使用の願望のために、筋の通り、あとつけることができる理由である、と考えられうる。……第一審の証拠調べにもとづいて、…… Aに所在するところの原告が現在居住していた建物からHのH通りへの原告の転居は、原告自身のためにも、原告の妻のためにも、彼らの住居から彼らの仕事場への通勤距離の著しい短縮を意味するであろうことが確定している。原告は、…… Aからの通勤の道のりのために、……自動車を使って、そのつどおよそ一時間の通勤時間を必要とした。H通りからの通勤時間が著しく短縮されるであろうことは、すでに、H通りが、原告および原告の妻の仕事場に本質的により近かったことから結果として生じた。公的な交通手段を使って片道最大限三〇分という通勤時間の場合、その時間の節約は、原告の妻にとって、およそ一時間三〇分に達するであろう。原告にとつての通勤時間の短縮は、同様に、毎日およそ一

時間三〇分に達するであろう。というのは、H通りから・・・の通勤時間は、自動車を使って、最大限一五分と見積もられることができるからである。そのような範囲における時間の節約は、(本件住居を)取り戻すという原告の願望を正当化されたものと思わせるのである」⁽²⁸³⁾。

ハンブルク地方裁判所は、さらに、続けて、次の点も付言した。

「被告らが、原告の妻は、原告の経済的な諸関係にもとづいて、働くように強制されないし、それに加えて、原告の妻は、公的な交通手段に頼らざるを得ないこととはないと考えた限りでは、当部は、そのような評価を差し控えなければならぬ。ある職業に専念し、自己の通勤の道のための公的な交通手段を要求するという原告の妻の決定は、賃貸人ないし賃貸人の妻の人生計画に属するものであり、裁判所は、本件使用貸賃借関係の終了について正当な利益が存在するかどうかという判断において、その人生計画を受け入れなければならないし、裁判所の判決の基礎に置かなければならないのである」⁽²⁸⁴⁾。

エ被告らは、一九五〇年一〇月一日から、本件住居の賃借人であったが、原告は、一九八八年九月六日付けの決定にもとづいて、強制競売の方法で、本件住居の所有権を取得した。

原告は、一九八八年九月七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、被告らとの使用貸賃借関係を解約告知した。すなわち、原告は、二三歳の息子に住居を調達してやるために、本件住居を買収した。原告の息子は、出生以来、両親のもとで生活し、両親の住居において、八四平方メートルの広さの部屋に住居していた。原告の息子は、社会的住居の割当てをめざして努力したが、成果がないままであったし、自由な住居市場においても、住居を探し出すことはできなかった。原告の息子は、現在、兵役代替社会奉仕勤務を行っていたが、その終了後、大学で建築の勉強を始めることを意図した。

この建築の勉強は、自宅において建物の模型と設計図が作られなければならないために、より広い場所を必要とする、という理由であった。

ミュンヘン区裁判所一九八九年四月五日判決⁽²⁸⁵⁾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、二三歳の息子のために、大学における建築の勉強が始められるように、より広い本件住居を必要とするという場合、そのことは、職業と同視しうるところの大学で学ぶという観点からみて、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、と判断した⁽²⁸⁶⁾。

「……原告が本件住居を……原告の息子のために必要とすることへと至るところの、筋の通り、あとつけることができる理由が存在する。原告の息子は、両親の住居において、きわめて窮屈な空間的關係において居住し、近いうちに、高められた空間の必要性をともなうところの大学での勉強を始めるであろう。自己の世帯を構えるという二三歳の願望は、いずれにせよ、このような背景のもとで、筋の通ったものと呼ばれなければならない」⁽²⁸⁷⁾。

ところで、右のミュンヘン区裁判所一九八九年四月五日判決の事案と類似した事案を取り扱った民事裁判所の裁判例も存在するので、確認しておこう（次のオとカ）。

オ原告は、八九平方メートルの広さの本件住居を被告に賃貸していたが、自らは、現在、五四平方メートルの広さの住居に居住していた。原告は、職業上の理由から、より広い住居を必要とする、と主張し、「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。

ミュンヘン第一地方裁判所一九八九年四月二二日判決⁽²⁸⁸⁾は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告が、職業上

の理由から、より広い本件住居を必要とするという場合、そのことは、「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。⁽²⁸⁹⁾

「連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所の裁判例にもとづいて、すでに、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で十分である。職業生活にある成人が自己のためにより広い住居を請求する場合、そのことは、そのような筋の通り、あとつけることができる理由を意味する。議論の余地もなく、原告は、現在、五四平方メートルの広さの住居に居住していたし、他方で、本件住居は、八九平方メートルであった」。⁽²⁹⁰⁾

カ原告らは、本件住居を被告らに賃貸していたが、第二の仕事部屋（および客間）を必要とする、と主張し、「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、原告らは、およそ一八〇平方メートルの広さの住居を自由に使用することができる状況にあったようである。

ハーゲン地方裁判所一九九〇年九月一七日判決は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告らが、第二の仕事部屋を得るために、本件住居を必要とするという場合、そのことは、「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。⁽²⁹¹⁾

「……本件では、原告らは、本件解約告知の書面において説明（主張）されたところの、被告らの本件住居を必要とすることについての正当な利益を有する。第二の仕事部屋および客間のための空間を得るといふ願望は、原告らがすでに自由に使用することができるところの、およそ一八〇平方メートルの居住面積の住居を考慮しても、五人家族にとって、なお、筋の通り、あとつけることができるものである。原告らは、権利の濫用として、過大な居住の必要性を主張したわけではない」。⁽²⁹²⁾

キ原告は、本件建物の所有者であつたが、本件建物の一階に所在する、三つの部屋、台所、および、浴室から構成されていた本件住居を被告に賃貸していた。

原告は、一九八七年七月一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、被告との使用賃貸借関係を解約告知した。すなわち、原告は、ルートヴィヒスハーフェンにおいて交代制で働いていた労働者であつた。原告の妻と三人の子供らは、現在、フロイデンシュタットに所在する、原告が所有していた別の建物において生活していた。一九八七年四月まで、原告は、交代制勤務の間、ルートヴィヒスハーフェンで生活していた母親のもとに居住することができた。しかし、原告の母親は、今や、原告をさらに引き続いて自己のもとに受け入れることを拒絶した。他方、ルートヴィヒスハーフェンとフロイデンシュタットとの間を通勤することは、原告に要求できなかった。それゆえ、原告は、自己の家族構成員とともに、本件住居において、恒常的な居住地を基礎づけたい、という理由であつた。

これに対して、被告は、特に、原告の家族は、フロイデンシュタットにおいて、広い居住面積の一族用住宅に居住し、そこに定着していたのであり、三つの部屋から構成されていた、相対的に狭い本件住居に転居する理由は明らかでなかつた、と主張した。

ルートヴィヒスハーフェン区裁判所一九八九年四月二八日判決⁽²⁹⁴⁾は、次のように論じることにより、賃貸人であつた原告が、自己の仕事場がある地域において、自己の家族を一緒にするために、本件住居を必要とするという場合、そのことは、「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。

「……最近の最上級審裁判所の裁判例によると、自己必要を認めるためには、賃貸された当該空間に自ら居住するとい

う賃貸人の意図に関して、賃貸人の側に、筋の通り、あとづけることができる理由が存在することで十分である。このことは、本件でそうである。証人（原告の妻）は、説得力のあるやり方で、家族を一緒にすることは、配偶者らの願望に対応するのみならず、子供らを育てることに有益であることを証明した。未成年の子供らが、いかなる年齢であれ同様に、彼らの人格を發展させるために、単に時おりでなく、常に、両親の双方を必要とすることは、一般に周知のことである。そのことを超えて、原告の一番上の娘の芸術的な傾向、および、学校教育をさらに続けることは、小さな都市におけるよりも、大きな都市の人口集中地域におけるほうが、よりよく促進されうることは明らかである。証人は、さらに、意図された転居の前に、本件住居の諸々の部屋は、空間の改修と統合によって、証人らの五大家族のために、およそ六つの居住のための空間が使用できるように整えられるであろうことを信すべく証明した。それゆえにまた、口実にされた自己必要を認めるための理由は、明らかでない⁽²⁹⁵⁾。

ところで、右のルートヴィヒスハーフェン区裁判所一九八九年四月二八日判決の事案と類似した事案を取り扱った民事裁判所の裁判例も存在するので、確認しておこう（次のクとケ）。

ク 被告らは、一九六九年六月一日から、ミュンスターに所在する本件建物の二階左側の本件住居を賃借していた。原告は、一九八四年七月二二日に、本件住居の所有権を取得した。

原告は、一九八八年五月九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、妻および二人の娘らとともに、Hに所在する賃借住居に居住していたが、原告の仕事場はミュンスターにあったため、家族とともに本件住居に転居したい、という理由であった。

ミュンスター区裁判所一九八九年七月四日判決⁽²⁹⁶⁾は、右の本件事実関係を踏まえて、「原告は、BGB五六四b条二項二号の意味における自己必要が存在することを十分に証明した。というのは、原告は、家族とともに、自己の勤務地の近くに引越したかったからである⁽²⁹⁷⁾。」と論じ、原告の解約告知は有効である、と判断した。

ヶ原告らは、ハンブルクに所在する本件住居を被告に賃貸していたが、自らの生活の中心点をミュンヘンに置いていた。原告らは、「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。原告・1が、ミュンヘンにおける自己の仕事場を失い、それに代えて、ハンブルクにおいて適切な仕事場を見出したため、本件住居に転居したい、という理由であった。ハンブルク地方裁判所一九八九年二月二日判決⁽²⁹⁸⁾は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告らが、職業上の理由にもとづいて、ミュンヘンからハンブルクへと転居しなければならず、そのために本件住居を必要とするという場合、そのことは、「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。

「原告らは、自己必要の根拠を、原告らが、職業に条件づけられた理由にもとづき、ミュンヘンからハンブルクへと転居しなければならなかったことに求めた。というのは、原告・1が、ミュンヘンにおける自己の仕事場を失い、ハンブルクにおいて適切な仕事場を見出したからである。この点には、BGB五六四b条二項二号にもとづく自己必要の要件を満たすところの、あとつけることができ、筋の通る理由が存在する。当部は、ミュンヘンからハンブルクへの転居のための理由を証明されたものである、と考えた。特に、原告・1が、一九八九年一月三〇日付けのV会社との労働契約を提出した後ではそうである。原告らは、議論の余地もなく、……そのほかの空いた住居を使用できなかった⁽²⁹⁹⁾」。

最後に、賃貸人の側に、職業上の観点からみて、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、あとづけることができる理由」にあたらなと判断された民事裁判所の裁判例を確認しておきたい。

ア原告の前主は、一九七八年二月二十八日から、本件建物の二階に所在する、二つの部屋と付属室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、本件住居の所有権を取得した後、一九八八年八月一日付けで、「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、現在原告らが居住している住居のなかの一〇平方メートルの居住面積のひとつの部屋において不十分に居住しているところの、原告の二三歳の娘のために本件住居を必要とする。原告の娘は、ハンブルク大学で法学を学び、それに引き続いて、ハンブルクにおいて試補見習のための準備実習勤務を行いたい、という理由であった。

原告の娘は、その間に、本件建物に所在する、原告が所有する別の住居に居住した。しかし、原告は、本件明渡しの訴えにおいて、原告の娘が居住した住居は、本来原告の息子を居住させるために取得したが、原告の息子は、目下のところ、なおこの住居に居住できなかった、と述べ、さらに引き続いて、原告の娘のために本件住居を必要とする、と主張した。

ハンブルク地方裁判所一九八九年九月五日判決³⁰⁰は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告が、およそ一〇平方メートルの広さの部屋に居住していた二三歳の娘のために本件住居を必要とするという場合、確かに、賃貸人の側に、職業上の観点からみて、筋の通る理由が存在すると考えられるが、しかし、原告の娘は今や同価値の別の住居に居住したのであるから、最終的に、原告の娘の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しなくなったという理由に

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。

「一九八八年八月一日付けの本件解約告知は、実体法上、有効でない。というのは、当部は、B G B 五六四 b 条二項二号の意味における自己必要が原告の側に存在したことを認めることができないからである。原告は、本件解約告知の根拠を、なお両親の住居において生活し、そこでおよそ一〇平方メートルの広さの部屋を使用していたところの原告の二三歳の娘のために本件住居を必要とすることに求めた。原告の娘は、ハンブルク大学で法学を学び、それに引き続いて、ハンブルクにおいて試補見習のための準備実習勤務を行いたい、ということである。そのような理由は、連邦通常裁判所一九八八年一月二〇日決定⁽³⁰¹⁾の意味における筋の通った（本件住居を）取り戻す利益を意味し、そのことは、また、連邦憲法裁判所一九八九年二月一四日判決にも対応した。しかしながら、その間に、原告の娘が、本件建物に所在する、原告が所有する同価値の別の住居 もつとも、原告の娘の兄弟に与えようと考えられた住居であったが に居住した後、このような必要性は、存在しなくなつたのである。この転居は、なお本件解約告知期間の満了前に行われたのであるから、本件解約告知は、無効となつたのである」⁽³⁰²⁾。

イ原告は、一九八九年四月一日から、本件建物の一階に所在する本件住居を被告に賃貸していた。原告は、一九九〇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た。原告は、仕事部屋として本件住居を必要とする。原告は、特殊学校の教師として、授業の準備をしなければならぬが、自己の健康状態のために、これまでと同じように、本件建物に所在する、原告が居住している住居の居間において授業の準備をすることはもはやできない。また、原告は、自己の健康状態のために、屋階に所在する、原告の夫の仕事部屋を使用することもできない、という理由であ

った。

アーヘン区裁判所一九九一年五月二五日判決は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告が、本件建物に所在する、原告が居住している住居に加えて、もっぱら仕事部屋として本件住居を必要とするという場合、そのことは、本件住居を居住目的で使用することを意味しない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。⁽³⁰⁵⁾

「本件解約告知は、明確に、かつ、もっぱら、B G B 五六四 b 条二項二号の意味における自己必要に依拠していた。自己必要の存在を決定するための出発点は、当該解約告知をもって追求される賃貸人の目的であり、その目的は、当該住居を居住目的で使用するために当該住居を明け渡させることである。このことは、本件でそうでない。原告は、……教師としての原告の職業活動に妨害されることなく専念できるために、本件住居を必要とする。しかし、ただひとりの仕事部屋としての住居は、居住目的のための使用を意味しないのである」。⁽³⁰⁶⁾

ウ原告は、レーゲンスブルクに所在する本件建物を妻と共有し、本件建物の一階に所在する本件住居を被告らに賃貸していた。原告は、「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、緊急的な職業上の理由から、週に何度もレーゲンスブルクに宿泊しなければならず、レーゲンスブルクから二〇キロメートルを超えて隔たっているところの、Xに所在する自己の主たる居住地に帰るようには要求されることはできない、という理由であった。

レーゲンスブルク地方裁判所一九九一年六月二五日判決は、次のように論じることにより、本件住居の使用が、職業上の観点からみて、賃貸人であった原告にとって、単に好都合な状況のみを作り出す場合、そのことは、本件住居を必要とすることにあたらぬ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。

「……（賃貸人が当該空間を住居として）『必要とすること』を認めるためには、原告の見解に反して、賃貸人にとつて、自己使用を好都合なものと思わせるところの状況が説明（主張）される場合、十分でなく、むしろ、そのときどきの個々の事案において評価されなければならないところの、そのことを超えて及ぶいくばくかの重要性をともなう理由が存在しなければならぬのである。

原告が、時々……特に、場合によっては起こりうる夕刻の取引上の会合の約束の後、もはや自己の家に帰らないことを意図したという申立ては、このような要求に対応しない。すでに、異議が述べられた（第一審）判決は、原告の場合のように、当該家が、本件住居からアウトバーンで単におよそ二〇キロメートル離れていて、いずれにしても主たる居住地として維持されることになる場合、夕刻の会合の後自己の家に帰ることは、要求できないと思われぬことを指摘したのである。⁽³⁰⁸⁾

エ被告らは、一九六七年八月一日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、一六〇平方メートルの広さの本件住居を賃借していたが、原告は、一九八七年一月七日に、本件住居の所有権を取得した。

原告は、一九九〇年一月二六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、四〇歳という自己の年齢、および、独立した商学士かつ財産投資コンサルタントとしての自己の職業上の地位にもとづいて、本件住居を必要とする、という理由であった。

フランクフルト地方裁判所一九九一年一月二六日判決は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告は、四〇歳という自己の年齢、および、独立した商学士かつ財産投資コンサルタントとしての自己の職業上の地位にもとづいて、本件住居を必要とすることだけを申し立て、一六〇平方メートルの居住面積の本件住居が必要とされるところの、「筋の通り、

あとづけることができる理由」を申し立てなかった、と判断した。

「原告は、本件解約告知において、きわめて広い本件住居についての自己必要を正当化するところの、筋の通り、あとづけることができる理由を申し立てなかった。原告は、・・・自己の年齢、および、独立した商学士かつ財産投資コンサルタン卜としての自己の職業上の地位にもとづいて、本件住居を自己のために必要とするという申立てだけに限定した。しかし、原告は、・・・生活の基盤の保障、および、自己の将来の人生形成ないし職業形成のための地位を代表するにふさわしい諸々の義務のもとで何を理解していたのかということについて、より詳しい説明をしなかった。原告は、むしろ、そのような情報を提供することを明確に拒絶した。

このような状況にかんがみて、・・・原告が何故一六〇平方メートルの広さの被告らの本件住居を必要としたのかという点は、あとづけることができない。職業上の地位それ自体（独立した商学士かつ財産投資コンサルタン卜）、ならびに、原告の年齢（本件解約告知の時点で四〇歳）は、そのような広い本件住居が必要とされるためのあとづけることができる理由を与えない。このような年齢で、このような職業の人は、その居住の必要性を、およそ五〇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よっても満たすことができる。確かに、自己の必要性をもちたらず計画を自ら定めることは、所有者に留保されている。しかし、所有者は、このような必要性をもちたらず計画を、その計画から上級審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ところの必要性をもちたらず理由が明らかとなる限りで、具体化・・・しなければならぬ。原告は、第一審、および、・・・当部での口頭弁論においても、このような補足の必要性を指摘されていたにもかかわらず、本件で、このことを行わなかった。それゆえ、あとづけることができる理由の申立てが欠けていたために、本件

解約告知は、当事者間で存続している本件使用賃貸借関係を終了させなかつたのである⁽³¹⁰⁾。

オ原告らは、ハンブルクに所在する本件住居を被告らに賃貸していたが、自らは、現在、ハンブルク郊外のプーフホルツに居住していた。原告・1は、ハンブルクにおいて、印刷所を所有していたが、原告・1の仕事場である工場とプーフホルツにおける原告らの現在の居住地との間の距離は、三七キロメートルであった。原告らは、「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、本件住居を第二の居住地として必要とする。本件住居が第二の居住地として基礎づけられることによって、原告・1の通勤距離は短縮され、原告・1に時間の節約とある程度の休息がもたらされる、という理由であった。

ハンブルク地方裁判所一九九二年五月七日判決⁽³¹¹⁾は、はじめに、「……当部は、第二の居住地を基礎づけたいという賃借人の願望は、第二の居住地の要求自体が、筋の通り、あとづけることができる場合、尊重されなければならないという見解である。

第二の居住地を基礎づけること、および、そのことと結びつけられた通勤距離の短縮によって、原告・1に適切な睡眠時間と休憩時間を得させたいという原告らの願望もまた、他のことからとの関連なしに考察すると、全く、筋の通り、あとづけることができる⁽³¹²⁾。」と述べた。

しかし、ハンブルク地方裁判所は、本件の事実関係を踏まえて、結論として、「……原告らが主たる居住地をプーフホルツに有していたという状況、ならびに、原告・1がすでに計画された新たな雇入れによっても自己の職業上の負担を軽減することができるという状況にもとづくと、原告らの願望は、……賃借人としての被告らにとつての本件住居の意義にかん

がみて、もはや、釣り合いのとれたものではないし、それとともにまた、もはや、筋の通り、あとづけることができるものでもない」と論じた。

さらに、原告らによって本件住居が第二の居住地として必要とされることが、本件の事実関係を踏まえて、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたらなないと判断された理由に関して、ハンブルク地方裁判所は、敷衍して、次のように論じた。

「当部には、ハンブルクの管轄地域内において、第二の居住地を基礎づけたいという賃貸人の願望は、場合によっては極端な場合まで、どんな場合でも、もはや、筋の通り、あとづけることができないと思われる。プーフホルツは、ハンブルクに近いこと、および、良好な交通の結びつきにもとづいて、ハンブルク郊外と評価されなければならない。・・・原告らは、自ら、プーフホルツにおける原告らの家と原告・１の工場との距離は、単に三七キロメートルである、と申し立てた。さらに、・・・近郊列車が、その区間のためにおよそ三〇分を必要とし、ピーク時には三〇分間隔で運行していることが、裁判所に周知である。他方また、原告らは、自ら、アウトバーンを経由しての交通の結びつきを指摘したが、この点では、単にしばしば渋滞があることだけを引き合いに出した。ハンブルクの管轄地域内においても、三七キロメートルの通勤距離は、現実に即さないわけではなく、渋滞に陥る可能性が同様に与えられているのである。

確かに、原告・１と彼の妻が、被告らに賃貸されている本件住居を第二の住居として使用できる場合、そのことは、原告・１にとつて、必然的に時間の節約とある程度の養生をともなうであろう。昼の休息と結びつけられて昼食を取ることまた、原告・１にとつて、疑いなく、ある種の養生を意味するであろう。しかし、まず第一に、毎日一二時間まで、部分的に、それ

どころか、毎日一三時間ないし一四時間、ますます週末さえも働いていたところの原告・1は、そもそも、朝か、夕方、交通混雑時間帯に外出の途次にあり、渋滞に陥るかもしれないことが、さらに考慮されなければならない。さらに、原告・1は、原告らの申立てによると、単に時々昼の休息を取ることができる。というのは、原告・1は、印刷所の所有者として、規則正しい仕事日を持たず、しばしば、顧客を訪問するために外出しているからである。……

さらに、原告らの申立てによると、原告・1の職業上の負担をより短い通勤時間と時々昼の休息によって減少させるといふ可能性が存在するのみならず、このことが、新たな雇入れによっても達成されうることがつけ加わる。原告・1は、すでに新たな専門家を探していた。確かに、原告らの申立てにもとづくと、これらの専門家は容易に得られないことが明らかとなった。しかし、このことが、完全に、あるいは、長期的な視野で不可能であることは明らかでない。その結果、原告・1が、やがて新たな仕事仲間を雇い入れることができ、その場合、原告・1の職業上の状況が、このようにして緩和される可能性が全く存在するのである³¹⁴。

カ原告は、ベルリンのS通りに所在する本件建物を所有し、一九八一年五月二九日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、本件建物のなかの七〇平方メートルの広さの本件住居を被告に賃貸していた。本件建物のそれ以外の部分には、原告の八二歳の母親が居住し、原告の母親は、本件建物に属する庭も使用していた。他方、原告は、現在、ベルリンのF通りに所在する住居に居住していた。

原告は、一九九一年二月二七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た。本件住居が必要とされる理由について、原告は、本件解約告知の書面において、原告が本件建物についての庭仕事と除雪

作業を八二歳の母親のために行わなければならない、と述べたほか、原告の仕事場への通勤距離が短縮される、と申し立てた。ただし、原告の現在の住居から原告の仕事場への通勤距離は、わずか五ないし六キロメートルであった。

シエーネベルク区裁判所一九九二年二月三〇日判決⁽³⁵⁾は、原告が本件建物についての庭仕事と除雪作業を八二歳の母親のために行わなければならないという理由は、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたらぬ、と論じたうえで、原告の仕事場への通勤距離が短縮されるという理由についても、次のように論じることにより、同じく、本件の事実関係を踏まえ、**「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。

「……F 通りに所在する原告の現在の住居に対して、S 通りに所在する原告の本件建物から原告の仕事場への通勤距離がより短いこともまた、本件建物に居住するという原告の願望のための筋の通り、あとつけることができる理由を意味しなかつた。……恒常的な裁判例によると、通勤距離の著しい短縮のみが、自己必要を正当化できる。しかし、原告は、自ら乗用車を使って比較的短い時間で存在する距離を克服することができる、と説明（主張）した。すでにその前に、仕事場への通勤距離がわずか五ないし六キロメートルであった場合、仕事場への通勤距離の著しい短縮はありえなかつた⁽³⁶⁾」。

キ原告らの前主は、一九八八年七月二日付けの使用貸借契約にもとづいて、X に所在する本件住居を被告らに賃貸していた。原告らは、本件建物の所有権を取得した後、一九九二年六月三〇日付けの書面をもって、「自己必要」を理由として、被告らとの使用貸借関係を解約告知した。原告らは、現在、社宅に居住している。しかし、原告（夫）は、現在の仕事関係を継続できない状況にあるため、仕事場を変更したい。その際、原告の仕事場の変更は、本件住居が被告らによって明け渡されることに基づきりした場合、実現される。原告の新たな仕事場は、X の近くに所在する、という理由であった。

ボン地方裁判所一九九三年三月二五日判決³¹⁷は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告らは、原告の将来の仕事場の変更に向けて願望が存在したという内的な事実のみを主張し、仕事場の変更に向けて存在する願望が、あとづけることができるように、立証的かつ具体的に申し立てられることはなかった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らの訴えを棄却した。

「原告らは、自己使用の願望の根拠を、決定的に、……夫の将来の仕事場の変更³¹⁸に求めた。このことの中には、解約告知についての正当な利益が存在しうる。しかし、この点でも、あとづけることができ、真摯であることに向けての審理が要求される。原告らの申立ては、このことを満たさない。仕事場の将来の変更が結果として生じるところの客観的な状況は、認識できなかった。……夫のこれまでの仕事場は、解約告知されていなかった。新たな仕事場は、同じく存在しなかった。原告らは、新たな仕事場に対する具体的な見通しさえも説明（主張）しなかった。むしろ、原告らは、自己必要の根拠を、仕事場の変更に向けて願望が……存在したという内的な事実のみに求めた。その際、原告らが、被告らに賃貸されていた本件住居を使用できる場合にはじめて、意図された仕事場の変更を実現し、特に、そのときはじめて、かつての仕事関係を解約告知することにつき、原告らのために、あとづけることができる利益が存在することは見誤られなかった。しかし、このことは、仕事場の変更に向けて現在存在する願望は、あとづけることができ、真摯であることを確認できるために、立証的かつ具体的に申し立てられなければならないことにつき、何も改めることはない。本件では、そのような申立てが欠けていた。原告らは、これまでの仕事関係を継続することは要求できないことだけを説明（主張）した。いかなる具体的な状況から、このことが結果として生じることになるのかというさらなる立証は、行われなかった。それとともに、仕事場の変更に向けての願望

が、あとづけることができ、真摯であると思われるかどうかという点について、あらゆる判断は不可能である⁽³¹⁸⁾。

原告は、一九七八年二月一六日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、ケルンに所在する本件建物の六階にある本件住居を被告に賃貸していた。原告は、家族とともに、ダルムシュタットで生活し、そこに生活の中心点を置いていたが、時々、被告の本件住居の向かい側に所在するところの、ひとつの部屋から構成されていた住居を使用していた。

原告は、一九九二年六月二六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た。原告は、本件建物において現在使用していた原告のひとつの部屋から構成されていた住居を被告の本件住居と結びつけ、原告と家族が居住しようとするところの広い居住統一体を作り出したい。原告は、職業上の理由から、週に複数日、ケルンとその周辺に滞在し、そのような広い居住統一体(第二の住居)に宿泊する必要がある。さらに、原告の家族構成員もまた、時折、その第二の住居を使用する。原告は、聴力の衰えのため静寂を必要とし、他の人々と一緒にひとつの部屋から構成されていた住居に滞在することはできない、という理由であった。

ケルン区裁判所一九九三年一月一日判決⁽³¹⁹⁾は、次のように論じることにより、すでに使用されていた原告の住居を被告の本件住居と結びつけ、より広い第二の住居を作り出すという原告の願望に関して、「筋の通り、あとづけることができる理由」が、十分にあとづけることができ、説得力をもって証明されることはなかった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。

「……原告は、被告の本件住居を原告によってすでに使用されていた住居と結びつけるという願望に関して、筋の通り、あとづけることができる理由を納得のゆくように説明(主張)しなかった。原告は、すでに、いかなる職業上の活動に専念し、

どの程度まで、すなわち、いかなる状況のもとで、いかなる頻度をもって、ケルンに滞在し、原告の現在のひとつの部屋から構成されていた住居を使用していたのかという点を知らせなかった。原告は、被告によって挙げられた具体的な宿泊数に対応したやり方で対立したのではなく、むしろ、単に漠然と、かなりしばしば、その住居を使用した、と主張した。原告は、また、家族とともに自己の生活の中心点をダルムシュタットに有することを否認しなかった。原告が職業上の理由からケルンに滞在することが、同時に、どの程度まで、他の家族構成員がケルンの住居に居合わせていることを必要とするのかという点は、明らかでなく、あとづけることはできなかった。また、原告が時間的にそのつど限定されてケルンに滞在する場合、原告は、ダルムシュタットからケルンへの家族全体の定期的かつ完全な引越しを意図したのか、どの程度まで意図したのか、という点もあとづけることはできなかった。・・・全体として、より広い第二の住居に向けての原告の願望に関して、筋の通り、あとづけることができる理由が、十分にあとづけることができ、説得力をもって証明されることはなかった。原告の普通でない使用の願望 原告は、自己の生活の中心点をダルムシュタットに有しているにもかかわらず、より広い第二の住居を得ようと努めた にかんがみて、原告の使用の願望は、特に、基本法一四条の範囲内に含まれる賃借人の占有権という地位に関する連邦憲法裁判所のごく最近の裁判例を考慮すると、使用の願望が筋の通り、あとづけることができることを説明（主張）する場合、高められた立証責任を義務づけられているのである。³²⁰

ヶ原告ら夫婦は、ベルリンに所在する本件住居を被告らに賃貸していたが、「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・１（夫）は、Aに勤務しているが、Aのベルリン支店の設立、および、その経営を引き受けることになった。原告・１のベルリンにおける職業上の活動は、原告ら夫婦のベルリンへの転居を必要とし、そのために、本

件住居が必要とされる、という理由であった。

ベルリン地方裁判所一九九四年二月一〇日判決⁽³²¹⁾は、次のように論じることにより、原告・1の妻が居住地を同じくベルリンに移すことが説明(主張)されなかった場合、「原告らによって主張された自己必要の理由は、……BGB五六四b条二項二号、三項の意味において、十分にあとつけることができるように説明(主張)されなかった⁽³²²⁾」、という理由にもついで、本件住居の明渡しを求めた原告らの訴えを棄却した。

「確かに、仕事場の移転は、原告・1にとって、自己の居住地を仕事場の場所へ移したいという、BGB五六四b条二項二号の意味における、筋の通り、あとつけることができる理由を意味する。しかし、原告らは、解約告知の意思表示の根拠を、このような理由づけに求めなかった……」

原告らは、むしろ、ベルリンにおける原告の職業上の活動が両配偶者のベルリンへの転居を必要とするということをもって、解約告知の意思表示を理由づけた。しかし、このような解約告知の理由づけは、原告(夫)の自己必要の理由が結果として生じたところの原告(夫)の状況の叙述につけ加えて、原告(妻)の個人的な関係の説明(主張)をも必要とした。その説明(主張)から、妻も、夫の生活関係の変化にもついで自己の居住地をベルリンへ移す心構えがあり、そのような状態にあることが、あとつけることができるように読み取ることができなければならなかったのである。

たとえ、原告(夫)の恒常的な職業上の勤務地がベルリンであるとしても、そのことから、必然的に、原告(妻)もまた、自己の居住地をベルリンに移したい、ないし、ベルリンに移すことができることが結果として生じるわけではない。たとえ、婚姻から生じる何らかの蓋然性が、原告らはすでに実用性の理由から長い間には共通の居住地を得ようと努めることにプラス

の材料を提供するとしても、そうである。原告（妻）がRに職業上結びつけられていて、原告（夫）が今後も居住地と仕事場の間を通勤するように決心したがゆえに、原告（妻）がRに所在する自宅に居住し続けたい、ないし、居住し続けなければならないことも考えられるのである。

確かに、二人の人々の自己必要を理由とする住居（使用賃貸借関係）の解約告知には、通常、これらの人々の各々が、自分ひとりのためにも必要性を有することが内在している。ただし、これらの人々の必要性が互いに結び合わされているという状況から、各々の必要性は、両者のために、あとつけることができ、筋の通るように基礎づけられないし、置きかえられないならば、考慮されないということが結果として生じる場合は別である。本件は、後者の場合である。本件解約告知の意思表示からは、原告（夫）の必要性は、自己の職業上の活動によって基礎づけられ、それゆえ、説明（主張）されなかった妻の必要性と結びつけられていなかったことが結果として生じたのであるが、本件解約告知は、すでにその理由から、有効でない。というのは、原告らは、本件解約告知において、原告（夫）が、場合によってはひとりでも、本件住居に居住するであろうことを明らかにしなかったからである。このことは、本件事案の状況にしたがって、想定されることはできない。⁽³²⁾

(6) 経済的な観点から必要性がある場合

第六の類型は、賃貸人の側に、経済的な観点からみて、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。

はじめに、第六の類型に関する連邦憲法裁判所の裁判例を二つみておこう。

第一に、連邦憲法裁判所一九九三年一月二三日決定（裁判例【18】）は、すでに ②の1の②において考察したように、主として、賃貸人は解約告知の書面において解約告知を理由づけなければならないという形式的な要件が満たされていたかどうか、という観点が問題とされた裁判例であったが、それとともに、本件解約告知が実体法上正当であったかどうか、という観点からも決定を行った。ここでは、後者の観点が問題となる。

裁判例【18】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。

異議申立人は、一九九一年に、全部で一〇戸の賃貸住居をともなう本件不動産の所有権を取得したが、それらの賃貸住居のひとつ、すなわち、三つの部屋、台所、浴室、トイレ、地下室および倉庫から構成されていたところのおよそ七五平方メートルの広さの四階の本件住居は、一九八七年以来、被告らに賃貸されていた。所有者の交替が登記された後すぐに、異議申立人は、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、異議申立人は、もはや賃貸借の形態で居住するのではなく、自らそこに居住するために本件不動産を購入したのであり、本件不動産を自ら管理したい。さらに、異議申立人は、屋根の修復と断熱材の取りつけの後、五階の屋階全体をひとつの住居に統合することを意図し、さらに付け加えて、自己の家族の居住および生活の必要性を満たすために、そのすぐ下に存在する被告らの本件住居を必要とする。そのほかに、異議申立人は、現在、自己の賃貸住居のために平方メートルあたり実額でほぼ二八ドイツマルクの賃料を支払っていたのに対して、被告らは平方メートルあたり実額でおよそ七ドイツマルク二〇ペニヒの賃料しか支払っていないのであり、異議申立人は、もはやこのような額の賃料を支払う気持ちはない、という理由であった。

区裁判所、および、地方裁判所は、異議申立人の明渡しの訴えを棄却した。

これに対して、異議申立人は、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、次のように論じることにより、本件解約告知が実体法上正当であったかどうか、という観点からも、右の民事裁判所の判決は、基本法一四条一項一文に違反する、と結論づけた。

「……異議申立人は、本件解約告知の書面において、もはや賃借人ではなく、自己の所有する家に居住したいという理由で本件不動産を取得したことを通知した。異議申立人は、さらに、一方で異議申立人によって、他方で被告らによって支払われなければならないところの平方メートルあたりの賃料額を申し立てることによって、異議申立人が、現在、被告らよりも、およそ四倍高い額を支払っていたことを説明した。」³²⁴

「……このように理由づけられたところの、賃貸人の（本件住居を）取り戻そうとする願望は、特に、……両方の住居の平方メートルあたりの賃料額の差額を背景として、原則として、自己必要を理由とする解約告知のための、筋の通り、あつづけることができる理由として尊重されなければならない。」³²⁵

右のような連邦憲法裁判所の論述からすると、連邦憲法裁判所は、本件の事実関係を踏まえて、異議申立人の側に、副次的とはいえ、経済的な観点からみても、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と判断した、と考えられる。

第二に、連邦憲法裁判所一九九二年七月一七日決定を取り上げておきたい。

【43】連邦憲法裁判所一九九二年七月一七日決定⁽³²⁶⁾

事案の概要と経緯

異議申立人、および、いまだ異議申立人と離婚していなかったところの異議申立人の妻は、一九八七年七月から、共有していた本件建物の屋階に所在する本件住居を被告らに賃貸していた。一九八八年七月の終わりに、本件建物の一階と二階の二つの住居は、階段が作りつけられることによって、およそ二六五平方メートルの広さのひとつの居住統一体へと結びつけられ、異議申立人は、一九八九年二月以来、そこに居住していた。異議申立人と異議申立人のかつての妻は、一九九〇年一月三〇日付けの弁護士の手紙をもって、異議申立人のための「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。本件解約告知の書面においては、次のように解約告知の理由が述べられていた。

「われわれの訴訟依頼人らの間では、離婚手続が係属中である。……本件建物についての訴訟依頼人(妻)の持分は、財産の清算の枠組みにおいて、H氏(夫)に譲渡された。われわれは、解約告知の理由として、H氏は、あなたがた(被告ら)によって居住されているところの本件住居を自ら必要とすることを通知する。H婦人と子供らがもはや本件建物に同居しなくなつてから、H氏は、本件建物に関する資金をさらに引き出すことができるために、当該広い住居を賃貸し、あなたがたによって居住されているところの本件住居を自己のために使用するよう強いられている。本件建物は、現在、およそ二〇万ドルツマルクの債務を負担している。今やH氏ひとりによって引き受けられたところの、このような債務を返済するために、当該広い住居が賃貸され、H氏が屋階に所在する本件住居を自ら使用できることが、どうしても必要不可欠である。そのようにしてのみ、本件建物に関する出資は、総じて、可能である」⁽³²⁷⁾。

区裁判所、および、地方裁判所は、異議申立人の明渡しの訴えを棄却した。憲法訴訟の対象とされた地方裁判所の判決は、次のような理由にもとづいていた。すなわち、控訴の理由づけにおいては、確かに、異議申立人らによって、経済的な状況が十分に主張され、立証された。そのような経済的な状況にもとづいて、異議申立人らは、経済的な理由から、一階と二階に所在するところの今や統合された統一的な当該住居を賃貸し、より狭い本件住居を自ら使用することにつき、著しい利益を有した。このことは、的確であると想定されうる。しかし、存在する使用賃貸借関係との関連における経済的な厳しい結果は、まず第一に、離婚に依拠したのではなく、むしろ、一九八八年に、屋階の下の住居が建築上統一体へと統合されたという状況にもとづいていた。このような建築上の措置がなければ、異議申立人にとって、一階の住居が、または、二階の住居を自ら使用し、他の住居を賃貸することが可能だったであろう。そのような自らきつかけを作った建築上の措置が、あとから誤った計画であることが明らかとなり、自ら使用された当該住居が、あまりに広く、あまりに高価であることが判明した場合、そのことが、賃借人の負担になると評価されることはできない、という理由であった。

これに対して、異議申立人は、憲法訴訟を申し立てたのである。

決定理由

連邦憲法裁判所は、次のように論じることにより、右の地方裁判所の判決は、基本法一四条一項一文に違反する、と結論づけ、異議申立人の憲法訴訟を認容した。

「地方裁判所の判決は、控訴審において、……経済的な諸関係が十分に主張されたあとで、屋階に所在する本件住居の使用についての正当な利益を的確である、と想定した。しかし、地方裁判所の判決は、本件解約告知の理由を否定した。とい

うのは、地方裁判所の判決は、異議申立人および異議申立人の当時の妻によって行われたところの当該住居の統合を、あとになつてから、本件使用賃貸借関係の存続保護にかかわることはできないところの誤った計画である、と考えたからである。それとともに、地方裁判所の判決は、自己の考え方にしたがつて自己の所有権を行使し、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こと 元来、異議申立人の家族もまた、結びつけられた当該住居に居住することになつていた を異議申立人に妨げたのである。しかし、所有権者は、自己の処分権能の枠組みにおいて、自己の所有権を売買し、自己使用し、あるいは、賃貸する権限があるのみならず、自己の願望にしたがつて改築する権限もある。地方裁判所は、このような所有権者の処分（形成）権能を無視したのである。³²⁸

右のような連邦憲法裁判所の論述からすると、連邦憲法裁判所は、地方裁判所の判決が、異議申立人の経済的な状況にかんがみて、異議申立人が、屋階に所在する本件住居の使用について、正当な利益を有すると判断したこと自体を否定することはなかつた。したがつて、連邦憲法裁判所は、本件の事実関係を踏まえて、異議申立人の側に、経済的な観点からみて、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と判断したことを窺い知ることができる。

他方、第六の類型に関する民事裁判所の裁判例も存在するので、確認しておこう。

ア原告は、一九八三年に、被告の父親から本件建物の所有権を取得したが、本件建物の四階に所在する三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。

原告は、一九八七年四月一六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、被告との使用賃貸借関係を解

約告知した。すなわち、一方において、原告が現在居住している住居は、一〇〇平方メートルを超える広さであるが、妻が死亡し、息子が転居した後、ひとり暮らしの原告にとってあまりに広い。これに対して、被告が居住している本件住居は、五分の三の広さである。他方において、原告の現在の住居の賃料は、月あたりおよそ一〇〇〇ドイツマルクであるのに対して、被告の本件住居の賃料は、月あたり二九〇ドイツマルクである。したがって、原告は、自己の住居のために、現在、被告の賃料のほぼ三倍の賃料を支払わなければならない状況にある。加えて、原告は、近いうちに、七五歳の終了とともに、職業生活から引退するが、それとともに、原告の収入は、より少なくなる、という理由であった。

デュッセルドルフ区裁判所一九八八年二月一四日判決は、⁽²⁹⁾「原告によって説明（主張）された理由、すなわち、原告の現在の住居は、あまりに広く、あまりに高くなったが、他方において、被告によって賃借されていた本件住居は、より狭く、より割安であることは、自己必要の要件を満たす⁽³⁰⁾」、と論じることにより、原告の側に、経済的な観点からみても、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該当する、と判断した。

ところで、右のデュッセルドルフ区裁判所一九八八年二月一四日判決の事案と類似した事案を取り扱った民事裁判所の裁判例も存在するので、確認しておこう（次のイとウとエ）。

イ 被告（現在、八二歳）は、一九七四年から、本件建物の二階に所在する二つの部屋から構成されていた本件住居を賃借していた。

原告は、一九八七年に、本件住居の所有権を取得したが、自らは、本件建物に所在する二つと半分の部屋から構成されていた住居を賃借していた。原告は、一九八八年六月二七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

借關係を解約告知した。原告が現在賃借していた住居は、息子の転居のため、あまりに広くなつたし、本件住居を自ら使用する事は、原告の経済的な諸關係を改善することになる。加えて、原告の収入は、雇い主がその經營を電子情報処理に切り替えたことよつて、より少なくなる、という理由であつた。

バート・シユヴァルタウ区裁判所一九八九年六月一六日判決⁽³⁹¹⁾は、次のように論じることにより、賃貸人であつた原告が、現在賃借していた住居から被告に賃貸していた本件住居に転居するならば、賃料および税金の支出の点において、全部で二〇九ドイツマルク七九ペニヒの経済的な利点を得るといふ場合、そのことは、経済的な観点からみて、本件使用賃貸借關係の終了についての原告の正当な利益にあたる、と判断した。⁽³⁹²⁾

「原告は、原告によつて賃借されていた住居のために、五九四ドイツマルクの賃料（暖房費抜き）を支払つてゐる。このことは、一九八八年四月二五日付けの賃貸人の書面によつて確証された。このことに、被告に賃貸されていた本件住居からの四五六ドイツマルクの収入（暖房費抜きの賃料）が対峙する。付帯費用等とともに、これらの賃料を比較すると、一四三ドイツマルクの差額に至る。さらに、原告が、自己の住居を使用する場合、毎年九〇一ドイツマルク四三ペニヒ、すなわち、月あたり七五ドイツマルク一二ペニヒの税金の節約が生じることがつけ加わる（一九八九年一月一六日付けの税理士の証明書から）。現在の状態（自己の住居の賃貸）において、毎年およそ一〇〇〇ドイツマルクの税金の節約が生じることと考慮すると、月あたり六六ドイツマルク七九ペニヒの差額が算出される。原告は、所有する本件住居を自己使用する場合、全部で、二〇九ドイツマルク七九ペニヒの経済的な利点を得るであらう。このような経済的な利点は、原告が、今やなお、月あたりかろつじて一四〇〇ドイツマルクの実質収入のみを得ている。このことは、提出された給与の決算書から判明する。ことにかがみると、相

当なものと考えられなければならない。これらの状況によって、本件解約告知についての原告の正当な利益は、明確にされるのである⁽³³⁾。

ウ被告は、一九七三年六月一日から、本件建物の一階に所在する三つの部屋から構成されていた本件住居を賃借していた。原告らは、一九八六年に、本件建物の所有権を取得したが、一九八七年五月二十九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た。原告らは、子供のない婚姻を選ぶことを決心したため、原告らによって現在賃借されていたところの一三〇平方メートルの広さの住居は、あまりに広い。さらに、原告らによって現在賃借されていた住居は、一五〇〇ドイツマルクの賃料額をもって、経済的に適切でない。また、原告らが賃借していた住居は、五階に所在し、スキー事故によって障害を被った原告・2は、階段の昇り降りの際に侵害される、という理由であった。

区裁判所は、本件建物の二階に所在する住居が以前の賃借人の死亡によって空いた後、原告らの「自己必要」は存在しなくなった、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らの訴えを棄却した。

これに対して、原告らは、控訴した。原告らは、その間に、本件建物の二階に所在する住居に居住したが、しかし、一階に所在する被告の本件住居をもあわせて使用したい、と申し立てた。

フランクフルト地方裁判所一九九〇年一月二三日判決は⁽³⁴⁾、「一九八七年五月二十九日付けの書面をもって、原告らによって意思表示されたところの通常の解約告知は、BGB五六四b条にもとづいて有効であった。というのは、原告らは、筋の通り、あとづけることができるやり方で、被告の本件住居についての自己必要のための理由を説明（主張）したからである。……空間的に縮小され、高い賃料の支払いを節約するという願望は、理解でき、納得のゆくものである。その結果と

して、本件解約告知の有効性に対しては、疑念がなかった⁽³³⁵⁾、と論じることにより、原告らの側に、経済的な観点からみて、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該当する、と判断した⁽³³⁶⁾。

エ原告らは、ベルリンのS通りに所在する本件建物の一階左側の本件住居を被告に賃貸していた。

原告らは、一九九二年七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た。原告らは、自己の賃料収入を自己の賃料支払い義務と対比したとき、本件住居に転居することによって、賃料の支出を節約したい、という理由であった。原告らは、月あたり二四二ドイツマルク五三三ペニヒの賃料支出の節約を算出したが、この額は、原告らが現在支払わなければならない賃料のおよそ四〇パーセントにあたった。

ベルリン地方裁判所一九九四年七月一九日判決は、⁽³³⁷⁾「本件解約告知は、実体的にも有効である。賃料支出の著しい節約は、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である」⁽³³⁸⁾、と判断した。

オ被告は、本件建物に所在する三つの部屋から構成されていた本件住居を原告に賃貸していたが、自らは、別の住居を賃借していた。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。被告は、自己が所有する本件建物に所在する本件住居に転居し、そこから本件建物をよりよく管理したい、という理由であった。なお、被告は、自己が所有する別の居住用の建物のなかに、自己が所有する諸々の建物の管理を行うところの事務室をすでに持っていた。

原告は、本件解約告知の無効確認の訴えを提起したが、区裁判所、および、地方裁判所は、原告の訴えを棄却した。

ベルリン地方裁判所一九八九年二月二七日判決は、⁽³³⁹⁾「被告が、自己が所有する十分に広い本件住居に居住し、同時に、そこから本件建物の管理をも行いたい場合、そのことは、筋の通らないものである、とは思われない」⁽³⁴⁰⁾、と判断した。

カ被告は、一九八五年四月一日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、本件住居を賃借していた。本件使用賃貸借契約は、原告の母親によって締結されたが、原告は、相続によって、本件建物の所有権を取得した。

原告は、一九九〇年二月六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た。原告は、自己が同じく所有するところの一〇〇平方メートルの広さの住居にこれまで居住していたが、しかし、当該一〇〇平方メートルの広さの住居を必要としないところの原告の息子のために、本件住居を必要とする。原告は、当該一〇〇平方メートルの広さの住居を、本件住居よりも、本質的によりよく、かつ、経済的に魅力的に賃貸することができる。そのことを超えて、二つの部屋、台所、および、浴室から構成されていた本件住居は、まさしく、一人の人にとって適切である、という理由であった。

フライブルク区裁判所一九九〇年二月一四日判決は、⁽³⁴¹⁾「原告は、・・・筋の通り、あとづ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居住していたところの原告の息子を、空くこととなる当該住居を経済的により魅力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ところのより狭い本件住居に居住させることは、筋の通らないものである、とは思われないからである」⁽³⁴²⁾、と判断した。⁽³⁴³⁾

(271) BVerfG NJW 1993, 2166.

(272) BVerfG NJW(Fn. 271), S. 2167.

(273) BVerfG NJW 1994, 2605, S. 2606.

- (274) BVerfG NJW-RR 1999,1097.
- (275) BVerfG NJW-RR(Fn.274),S.1098.
- (276) LG München I WuM 1988,365.
- (277) **ただし、ミュンヘン第一地方裁判所は、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。**
- (278) LG München I WuM(Fn.276),S.365.
- (279) LG Stuttgart WuM 1991,106.
- (280) LG Stuttgart WuM(Fn.279),S.106.
- (281) LG Stuttgart WuM(Fn.279),S.106.
- (282) LG Hamburg NJW-RR 1994,204.
- (283) LG Hamburg NJW-RR(Fn.282),S.204f.
- (284) LG Hamburg NJW-RR(Fn.282),S.205.
- (285) AG München WuM 1989,378.
- (286) **ただし、ミュンヘン区裁判所は、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。**
- (287) AG München WuM(Fn.285),S.379.
- (288) LG München I WuM 1989,296.
- (289) **ただし、ミュンヘン第一地方裁判所は、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。**
- (290) LG München I WuM(Fn.288),S.296.
- (291) LG Hagen WuM 1991,103.
- (292) **ただし、ハーゲン地方裁判所は、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。**
- (293) LG Hagen WuM(Fn.291),S.104.
- (294) AG Ludwigshafen WuM 1989,415.
- (295) AG Ludwigshafen WuM(Fn.294),S.416.
- (296) AG Münster WuM 1989,379.

- (297) AG Münster WuM(Fn.296),S.379.
- (298) LG Hamburg WuM 1990,118.
- (299) LG Hamburg WuM(Fn.298),S.119.
- (300) LG Hamburg WuM 1989,572.
- (301) 裁判例【27】
- (302) 裁判例【27】
- (303) LG Hamburg WuM(Fn.300),S.572.
- (304) AG Aachen WuM 1991,590.
- (305) **まことか、本判決になじつたことには、Blank/Borsinghaus/Hubert Blank, MZetZ, 3. Aufl., 2008, § 573 Rn. 93 は、本件事案における仕事部屋としての使用は、住居としての使用であること評価をなす必要はない」と誤謬を述べらる。**
- (306) AG Aachen WuM(Fn.304),S.590.
- (307) LG Regensburg WuM 1992,192.
- (308) LG Regensburg WuM(Fn.307),S.192.
- (309) LG Frankfurt NJW-RR 1992,335.
- (310) LG Frankfurt NJW-RR(Fn.309),S.335f.
- (311) LG Hamburg DWW 1992,342.
- (312) LG Hamburg DWW(Fn.311),S.342.
- (313) LG Hamburg DWW(Fn.311),S.342.
- (314) LG Hamburg DWW(Fn.311),S.342.
- (315) AG Schöneberg MM 1993,143.
- (316) AG Schöneberg MM(Fn.315),S.144.
- (317) LG Bonn WuM 1994,209.
- (318) LG Bonn WuM(Fn.317),S.209.

- (319) AG Köln WuM 1994,25.
- (320) AG Köln WuM(Fn.319),S.25.
- (321) LG Berlin NJW-RR 1995,783.
- (322) LG Berlin NJW-RR(Fn.321),S.783.
- (323) LG Berlin NJW-RR(Fn.321),S.783.
- (324) BVerfG NJW(Fn.25),S.311f.
- (325) BVerfG NJW(Fn.25),S.312.
- (326) BVerfG NJW 1992,3032.
- (327) BVerfG NJW(Fn.326),S.3032.
- (328) BVerfG NJW(Fn.326),S.3032f.
- (329) AG Disseldorf WuM 1989,387.
- (330) AG Disseldorf WuM(Fn.329),S.387.
- (331) AG Bad Schwartau WuM 1989,515.
- (332) ただし、パート・シュヴァルタウ区裁判所は 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。
- (333) AG Bad Schwartau WuM(Fn.331),S.515.
- (334) LG Frankfurt WuM 1990,347.
- (335) LG Frankfurt WuM(Fn.334),S.347.
- (336) ただし、フランクフルト地方裁判所は、他方において、原告らは、その間に、本件建物の二階に所在する同一の空いた住居に居住したため、本件住居についての原告らの「自己必要」は、もはや存在しなくなったこと、および、原告らは、控訴の理由づけにおいて、本件住居についての正当な利益を新たに主張したが、新たな解約告知を意思表示しなかったことを理由として、結論として、原告らの控訴を棄却した。
- (337) LG Berlin MM 1994,325.
- (338) LG Berlin MM(Fn.337),S.326.
- (339) LG Berlin WuM 1989,300.

- (340) LG Berlin WuM(Fn.339),S.300.
- (341) AG Freiburg WuM 1991,686.
- (342) AG Freiburg WuM(Fn.341),S.686.
- (343) 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。

総括と今後の課題

以上、本稿においては、「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」を表すものと考えられるところの、借家権の存続保護という法領域に関して、日本法における判断枠組みの再構成を模索するために、ドイツの裁判例、具体的には、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を素材として、その判断枠組みを考察してきた。

最後に、ここでは、すでに序説（ ）において述べたことと対応する形で、本稿の考察を総括し、あわせて、今後の課題にも触れておくこととする。

一 総括

本稿は、B G B 五七三条二項二号（旧五六四b条二項二号）に関する裁判例、すなわち、質貸人の「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を考察することにより、すでに の一において論述したことにかんがみると、当該法領域を対象として、一般私法の法典であるB G Bの領域における「市民的な自由と社会的な正義の調整ないし統合」の具体的な形態を検討し、また、賃貸借契約の当事者間における「協力関係」という理念の実際の機能を考察したことになる。

質貸人が、「自己必要」を理由として、賃借人との住居使用賃貸借関係を解約告知したという事案において、一般私法の法典であるB G Bの領域において、社会的な観点をないがしろにすることなしに、「市民的な自由と社会的な正義の調整ないし統合」が、具体的に、いかなる形態において達成され、また、賃貸借契約の当事者間における「協力関係」という理念が、実際に、どのような形で機能しているのかという点は、まさに、本稿の本論（ ）における考察の全体から理解されるべきことからである。

一般私法の法典であるB G Bの領域における「市民的な自由と社会的な正義の調整ないし統合」の具体的な形態は、 の一において考察したところの判断枠組みの基本そのものである。ごく概括的にまとめておくと、次のようである。

質貸人の「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、基本的に、二つの法的な命題ないし法的な要請が対峙している。一方の側に存在しているのは、質貸人の所有権（民法上の所有権）は、基本法一四条一

項一文によって保障されているという法的な命題ないし法的な要請である。賃貸人が、自己の所有する住居を自ら使用し、または、自己の所有する住居に家族構成員等を居住させるといふ自由もまた、賃貸人の所有権の保障の實質に属する。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形成するといふ自由が、賃貸人には当然与えられる。居住の必要性に関する所有権者である賃貸人の決定は、原則として尊重されなければならない、等と論じられる。これらの点が、「市民的な自由」にかかわることになる。これに対して、他方の側に存在しているのは、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が、基本法上存在するという法的な命題ないし法的な要請である。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は、基本法一四條二項にもとづいて、所有権の社会的な義務性・社会的な拘束を理由として正当化される場合があるとともに、賃借された住居についての賃借人の占有権は憲法上の「所有権」であるといふ見解を前提として、基本法一四條一項一文にもとづいて、「所有権」としての賃借人の占有権の保障・保護を理由として正当化される場合もある。そして、これらの場合が、「社会的な正義」にかかわることになる。

さて、以上のように、二つの法的な命題ないし法的な要請が対峙している状況のもとで、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、対峙している二つの法的な命題ないし法的な要請を同等に考慮し、それらの均衡を保つために、「筋の通り、あとつけることができる理由」といふ定式が提示されている。そのうえで、裁判所は、この定式を基準として審理を行い、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、最終的な法的な判断を下しているのである。この点が、「市民的な自由と社会的な正義の『調整ないし統合』」にあたることになる。

また、質貸借契約の当事者間における「協力関係」という理念の実際の機能については、確かに、「協力関係」という概念それ自体が、本稿で考察した裁判例の決定理由・判決理由に現われることはなかった。したがって、「協力関係」という概念は、おそらく、立法上の概念ではなからうか、と理解される。しかし、質貸人の「自己必要」を理由とする住居使用質貸借関係の解約告知に関する裁判例において、質貸借契約の当事者間には、強者と弱者の関係、あるいは、支配と従属の関係が存在し、それゆえに、質借人の利益は保護されなければならないというような考え方は、どこにも見出しできなかった。そのような考え方に代わって、本稿で考察した裁判例においては、質貸人は、所有権の行使にあたり、住居という所有権の目的物の使用に頼らざるを得ないところの非所有権者である質借人の利益にも配慮しなければならぬという論述、あるいは、立法者および裁判所は、質貸人と質借人という両当事者の保護に値する利益ないし両当事者の所有権の保護を同じように尊重し、均衡のとれた関係にもたらさなければならぬというような論述が重要な役割を果たしていた。そのような論述は、特に、の1の3および4において考察したところの裁判例において見出し出された。そして、このような論述からすると、質貸人と質借人は、敵対者として対峙するのではなく、質貸借契約によってパートナーとして結びつけられ、共に法的生活を営むという考え方が、すなわち、質貸借契約の当事者間における「協力関係」という理念が、立法においてのみならず、質貸人の「自己必要」を理由とする住居使用質貸借関係の解約告知に関する裁判例においても実際に機能していることを窺い知ることができるのである。

ところで、筆者は、かつて、いまだ具体的な裁判例の考察を対象としていなかったとはいえ、ハインリッヒ・ホンゼルの論述に依拠して、質貸人の「自己必要」を理由とする住居使用質貸借関係の解約告知に関する裁判例においては、質貸人の「自

「自己必要」は、きわめて嚴格に解釈され、自己が所有する住居に居住するという賃貸人の利益は、賃貸人が適当な住居を有している限り、一般に顧慮されないこととなる⁽²⁾、という認識を示していた。つまり、賃貸人の「自己必要」が肯定されるのは、かなり例外的な場合に限られる、という認識である⁽³⁾。

しかし、本稿の考察を顧みてみると、このような認識は改めざるをえないという印象を強く受ける。の二の三において考察したように、賃貸人の「自己必要」を正当化するところの「筋の通り、あとづけることができる理由」をめぐって、連邦憲法裁判所の裁判例も含めて、浩瀚な裁判例が存在し、賃貸人の「自己必要」を認めた裁判例もかなり多いという事実が、そのような印象の根拠となる。

「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたる判断された事案は、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した場合であつたが、それらの場合は、六つの類型に及んでいゝた。すなわち、量的な観点から必要性がある場合、質的な観点から必要性がある場合、純粹に個人的な人生形成の観点から必要性がある場合、健康上の観点から必要性がある場合、職業上の観点から必要性がある場合、および、経済的な観点から必要性がある場合であつた。そして、六つの類型の各々の類型において、裁判例の数の多寡は認められたものの、賃貸人の「自己必要」が認められた裁判例は、決して例外的ではなかつたのである。

最終的に、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたる判断された裁判例もあつたし、「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た裁判例もあつたが、それらの裁判例を主導しているのは、住居使用賃貸借法の領域における連邦憲法裁判所の裁判例である。

すなわち、さきにくく概括的にまとめたところの、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の基本は、連邦憲法裁判所の多数の決定・判決、ならびに、連邦通常裁判所のひとつの決定によって形成されている。また、の二の1において考察したところの、「筋の通り、あとつけることができる理由」という定式にもとづく裁判所の審理の前提となることがらに関しても、連邦憲法裁判所の裁判例が果たしている役割は、きわめて大きい。特に、賃貸人の「正当な利益」のための理由は解約告知の書面において申し立てられなければならないと規定するところの、B G B五七三条三項（旧五六四b条三項）の解釈・適用をめぐって、連邦憲法裁判所の裁判例は、その判断枠組みを形作っているのである。

このように、連邦憲法裁判所は、これまで、かなり精力的に住居使用賃貸借法の領域の事案と取り組んできたのであるが、この点は、本稿の考察によって十分に論証された、と考えられる。

また、本稿の考察によって、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に関する民事裁判所の裁判例において、基本権に関する法規範・法命題が、客観的原則規範として機能し、民事裁判所による私法規範の解釈・適用に「指針と刺激」を与えるという形成的作用を十分に及ぼしていることも論証された、と考えられる。

本稿は、ドイツの裁判例において、私法に対する基本権の影響、基本権と私法の関係は、どのように理解されているのであるかという論点に関して、ひとつの実証的考察を行ったという意義も十分に有するのである。

さらに、本稿の考察によって論証されたこととして、次の点も重要である。この点は、「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」という本稿の試みに直接かかわることになる。

質貸人の「自己必要」を理由とする住居使用質貸借関係の解約告知に関する裁判例においては、対峙している二つの法的な命題ないし法的な要請を同等に考慮し、それらの均衡を保つための定式にしたがつて最終的な法的な判断が下されている。対峙している二つの法的な命題ないし法的な要請とは、一方において、質貸人の所有権（民法上の所有権）は、基本法一四条一項一文によって保障されているという法的な命題ないし法的な要請であり、他方において、質貸人が受け入れなければならぬ所有権に対する制限が、基本法上存在するという法的な命題ないし法的な要請である。それゆえに、住居の質貸人が、「自己必要」を理由として、住居の質借人との質貸借関係を解約告知したという事案において、ドイツの裁判例においては、質貸人の所有権を核とする判断枠組みが形成されていることになる。また、問題となる法領域が、民法の財産法という枠のなかでみると、債権（債務）法の領域から、物権法の領域へと転換されていることになる。

このように、質貸人の所有権を核とする判断枠組みにおいては、必然的に、憲法上の法規範・法命題との関係が重要となるが、質貸人の所有権を核とする判断枠組みは、本稿で考察したところのドイツの裁判例において、十分に有効な判断枠組みとして機能している、と評価できるのであろう。ドイツの裁判例においては、より説得力のある判断枠組みが形成されていることもまた、本稿の考察によって十分に論証された、と考えられるのである。

二 今後の課題

そもそも、住居の質貸人が、「自己必要」を理由として、住居の質借人との質貸借関係を解約告知したという事案において、

賃借人の賃借権と対峙するところの、当該住居についての賃借人の所有権を核とする判断枠組みに再構成することは、本稿で考察したところのドイツにおける浩瀚な裁判例の各々の法的処理の妥当性を踏まえると、筆者には、より有効で、より説得力のある方向性である、と考えられる。

また、日本法のもとでも、ドイツ法と同じように、賃借人の所有権を核とする判断枠組みに再構成することに関して、賃借された住居についての賃借人の占有権は憲法上の「所有権」であるという点を除くと、少なくとも、憲法および民法の法規範における障害は存在しないであろう。

これに対して、日本法における裁判例の理論にまだ本格的な考察を加えていない段階で、筆者の見解を述べるのが許されるとするならば、日本法における借家権の存続保護に関する判断枠組み、すなわち、周知のように、賃借人の自己使用の必要性の存否のみによって正当事由の有無が決められることなく、住居（建物）の使用の必要性を中心として、賃借人と賃借人の諸般の事情を比較衡量して総合的に判断を下すという総合判断方式・利益比較原則は、判断枠組みの有効性・説得力の点において、再考の余地があるように思われるのである。

もっとも、日本法における裁判例の理論を考察するという課題をひとまず置いておくとしても、ドイツ法における裁判例に関して、さらに考察を積み重ねる必要がある。

すなわち、第一に、賃借人の「自己必要」以外を理由とする住居使用賃借関係の解約告知に関する裁判例、特に、日本法との比較という観点から、「賃借人が、当該使用賃借関係の継続によって、当該土地の相当な経済的利用を妨げられ、それによって、著しい不利益を被る場合」(BGB五七三条二項三号)を理由とする住居使用賃借関係の解約告知に関する裁判

例を考察する必要がある。ここでは、B G B五七三条二項三号に関する裁判例においては、どのような判断枠組みが形成されているのか、という点が焦点となろう。

第二に、ドイツの住居使用賃貸借法における原則としての「二重の存続保護」の第二段階に関する裁判例、すなわち、B G B五七四条における賃借人にとつての「苛酷さ」をめぐる裁判例を考察することが課題となる。ここでは、日本法との比較という観点から、賃借人の個別的・具体的な利益との比較衡量が、第二段階において行われることの評価が焦点となろう。

以上の二つの点について、ドイツ法における裁判例の考察の領域を広げることにより、賃借人の所有権を核とする判断枠組みの精度を高めていくことが、今後の課題となるのである。

ただし、本稿の考察からも明らかとなったように、賃借人の所有権を核とする判断枠組みに再構成することは、当該住居の所有権者であり、自己の住居を再び取り戻そうとする賃借人の利益が、当該住居についての占有を存続させようとする賃借人の利益に対して、偏重され、一方的に有利に取り扱われることには決してつながらない。この点も、本稿の考察によって十分に論証された、と考えられる。

この点と関連することとして、本稿においては、賃借人の「自己必要」という賃借人の「正当な利益」の解釈・適用をめぐる裁判例を考察したが、ドイツの住居使用賃貸借法においては、賃借人の「正当な利益」の解釈・適用が問題となる場合もある。

それは、住居の転貸借をめぐる法領域である。ドイツ法においては、住居の所有権者である賃借人は、賃借住居の全体ないし一部の使用を第三者に委譲するという転貸権限を賃借人に認めるか否かにつき、原則として自由である。しかし、同時に、

その例外も認められている。その例外にあたる規定が、BGB五五三条一項一文であり、「質借人のために、質貸借契約の締結後、住居の一部を第三者の使用に委譲する正当な利益が生じた場合、質借人は、質貸人に対して、そのための許可を請求することができる。」と規定されている。そこで、質借人の「正当な利益」の解釈・適用の問題が生じることになるのである。⁽⁴⁾

ドイツの住居転賃借法の領域において、BGB五五三条一項一文における質借人の「正当な利益」の解釈・適用をめぐる裁判例を考察することもまた、筆者の今後の課題となる。というのは、この法領域における裁判例を考察することもまた、質貸人が質借人との住居使用質貸借関係を解約告知したという事案における判断枠組みの有効性・説得力を裏づけ、その判断枠組みの精度を高めていくことにつながるからである。

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(a)の研究成果の一部である。

- (1) 拙著『ドイツ借地・借家法の比較研究 存続保障・保護をめくって』(成文堂、二〇〇一年)第三章の第二節参照。
- (2) 拙著・前掲注①(一四七頁)。
- (3) ただし、ホンゼルの論説は、本稿で考察したところの浩瀚な裁判例が展開する以前の一九八六年に公表されたものであったのであるから、その段階に関しては、誤った認識であったわけではない。
- (4) 以上の点については、拙稿「住居の転賃借に関する一考察 ドイツ法を素材として」(西南四二巻三・四合併号(二〇一〇年)七五頁以下参照)。