

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十）

—ドイツ裁判例研究からの模索—

田 中 英 司

目次*

I 序説

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

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十）

1 BGB五七四条の意義等について

2 賃借人にとつての「苛酷さ」の意義について

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

二 比較衡量それ自体にかかわる裁判例

1 利益の比較衡量の基本的な枠組みにかかわる裁判例

(1) 利益の比較衡量の基本について

① 連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所等の裁判例（以上、五三卷一号）

② 下級審裁判所の裁判例（②の五の第五の裁判例まで、五三卷四号）

③ 小括（以上、五四卷一号）

(2) 当事者の態様・認識について

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

② 当該解約告知の対象の選択における賃貸人の態様・認識が問題とされた事案

③ 当事者の態様・認識が問題とされたその他の事案

(3) 当事者の利益が均衡している場合について（以上、五四卷二号）

2 具体的な利益の比較衡量に関する裁判例

(1) 生命・身体・健康の侵害が問題とされた事案

- ① 賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案（以上、五四卷三・四合併号）
- ② 賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案
- ③ 小括（以上、五五卷一号）
- (2) 代替住居の調達が問題とされた事案
 - ① 代替住居の調達に関する一般的なことからかかる裁判例
 - ② 賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案
 - ⓐ 二重の転居になることが考慮された事案（以上、五五卷二号）
 - ⓑ その他の事情が考慮された事案（以上、本巻本号）
 - ③ 賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案
 - ⓐ 二重の転居になることが考慮されなかった事案
 - ⓑ その他の事情から賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案
- ④ 小括
- (3) 経済的な支出が問題とされた事案
- (4) その他の利益の侵害が問題とされた事案

Ⅲ 総括

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

二 比較衡量それ自体にかかわる裁判例

2 具体的な利益の比較衡量に関する裁判例

(2) 代替住居の調達が問題とされた事案

② 賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案

⑥ その他の事情が考慮された事案

一 賃借人の側のさまざまな事情を問題とすることなく、もっぱら現在の住居市場の状況だけで、相当な代替住居が要求できる条件で調達されることができない、もしくは、調達されることが困難であることを理由として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案はあまり見当たらない。ただし、筆者が考察した範囲でも、例外的な裁判例は存在するようである。

すなわち、シェーネベルク区裁判所一九九〇年二月九日判決が、そのような例外的な裁判例のひとつである。

【101】 シェーネベルク区裁判所一九九〇年二月九日判決⁽³⁷⁾

「事案の概要と経緯」

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

被告は、ベルリンに存在する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った。原告（賃貸人）は、一九八八年一月一七日に、原告、その伴侶とその子供のために、「自己必要」を理由として、一九八九年八月三一日付で、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告は、B G B 旧五五六 a 条にしたがって、本件解約告知に異議を述べたのである。

「判決理由」

区裁判所は、結論として、「原告は、被告に対して、被告によって保持された本件住居の明渡しを……請求することはできなかったのである」⁽³⁷⁾、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、一方において、原告（賃貸人）の本件解約告知は筋の通ったものであるように思われたことについて、次のように論じた。

「もともと、当事者の間の本件使用賃貸借関係は、一九八八年一月一七日の本件解約告知によって、一九八九年八月三一日付で、有効に終了させられていた。というのは、原告は、正当なことに、原告、その伴侶とその子供のために、被告によって保持されたところのおよそ八〇平方メートルの広さの本件住居を請求したからである。所有権者の人生を十分な住居が所有権者の自由になるように形成することが、所有権者に妨げられることはできない。いずれにせよ、八〇平方メートルの広さを

要求することは、当裁判所にも、何の問題もなく、筋の通ったものであるように思われたのである」。

しかし、区裁判所は、他方において、「……本件の明渡請求は、B G B 五五六 a 条の苛酷条項のために、不成功に終わったのである」と判断した。

そのように判断した理由については、区裁判所は、次のように論じたのである。

「……B G B 五五六 a 条一項二文は、明確に、相当な代替住居が要求できる条件で調達されることができない場合にも、苛酷さが存在することを規定する。このことは、ベルリンにおいて、現在そうである。比較できる代替住居がベルリンの住居市場において現在ほとんど調達されることができないことは、一般に入手可能な情報源(新聞雑誌、ラジオ放送)から周知のことである」。

なお、区裁判所は、最後に、原告(賃貸人)が被告(賃借人)に提供したつもりである二つの住居は比較できる相当な代替住居ではなかったことについて、次のように論じた。

「原告が被告に二つの住居を提供したつもりであることによっても、この判断について何ひとつ変わらなかった。このことが本当に行われたのかどうかという点は、不確定でありうる。というのは、相当な代替住居にかかわる問題ではなかったからである。X通りの住居は本件解約告知の書面にもとづいて五〇平方メートルの広さであり、現在原告によって保持された住居は六〇平方メートルの広さだけであった。したがって、提供された住居は、現在被告によって保持された本件住居よりも、二五パーセントもしくは三七・五パーセントより狭かった。したがって、比較できる相当な代替住居にかかわる問題ではなかったし、その結果、当裁判所の右に述べたことに対する異なる判断は、判明しなかったのである」。

また、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、ブルクシュタインフルト区裁判所一九六四年一月一七日判決もまた、そのような例外的な裁判例にあたる。

【102】ブルクシュタインフルト区裁判所一九六四年一月一七日判決⁽⁸⁾

「事案の概要と経緯」

被告は、一〇年を超えて以来、本件住居を賃借していた。原告（賃貸人）らは、一九六三年一月二日に、書面によって、一九六四年一月三一日付で、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。被告は、一九六四年七月一日付の書面をもって、本件解約告知に異議を述べ、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。原告らは、本件明渡しへの訴えを提起した。これに対して、被告は、反訴の方法において、当裁判所によって定められる期間の間本件使用賃貸借関係を継続することを申し立てた。

被告は、次のように主張した。すなわち、代替住居は存在しない。それに加えて、被告は、一九六三年一〇月に、さらに、本件住居を新たに修復した。被告は、そのために、全部で七五〇ドイツマルクを超えた費用を費やした。このことは、月あたりおよそ五〇〇ドイツマルクという被告の収入において、被告にとって、きわめて困難な状態に陥ったのである。

これに対して、原告らは、本件住居は、父の企業体、すなわち、D会社の構成員の居住のために差し迫って必要とされる、と主張した。また、被告は、数年前から、被告が本件住居を明け渡さなければならぬことについて明らかであった。というのは、すでに、一九六〇年七月三〇日付の書面をもって、本件使用賃貸借関係は解約告知されていたし、後に、もう一度、

一九六二年八月七日付の書面をもって、被告がほかの住居を得ようと努めなければならぬことが通知されていたからである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、根拠のあるものではなかった。というのは、本件使用賃貸借関係は、反訴にもとづいて、BGB五五六a条にしたがつて、一九六五年二月三一日まで延長されなければならなかったからである」と判断した。

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

「本件使用賃貸借関係の終了は、その苛酷さが原告らの利益を完全に評価しても正当化されることができないところの被告の生活関係への介入を意味した。被告は、本件使用賃貸借契約の終了のときに、ホームレスとなり、もしくは、ホームレスの宿舎に甘んじなければならぬという危険をおかす。ポルクホルストにおいて住居を見出すことがいまだにきわめて困難であることは、裁判所に周知である。ホームレスの危険は、民事訴訟法七二一条にしたがつた明渡期間の承認を通して、十分に防止されることはできなかった。民事訴訟法七二一条にしたがつて許容しうる明渡期間は、当該判決の既判力が生じてから最大限一年である。」

ただし、区裁判所は、被告（賃借人）は本件住居を新たに修復したこと、ならびに、本件使用賃貸借関係の終了についての原告（賃貸人）らの注目に値する利益は明らかではなかったことをも考慮に入れた。すなわち、次のような論述であった。

「……さらに、被告は、なお、一九六三年一〇月に、原告らによつて否認されなかったように、本件住居を新たに修復したことがつけ加わった。この支出が詳細にどれほど高かったのかという点は、未決定のままでもかまわない。いずれにせよ、

その作業の範囲から、その作業を行ったことは、被告にとって、被告のわずかな収入において、相当な経済的負担であったことが明らかであった。

それに対して、本件使用賃貸関係の終了についての原告らの注目し得る利益は明らかではなかった。原告らは、原告ら自身の目的のために本件住居を必要としたのではなかった。原告らは、むしろ、原告ら自身の申立てにしたがって、本件賃貸空間を従業員の居住のためにD会社に自由に使わせるつもりであった。被告がさらに引き続き一九六五年の終わりまで本件住居を利用する場合に、原告らがかある損害を受けることは明らかではなかったのである⁽³⁸⁾。

二 多くの裁判例においては、現在の住居市場の状況をも考慮に入れたうえで、あるいは、現在の住居市場の状況を特に問題とすることなく、賃借人の側のさまざまな事情から、相当な代替住居が要求できる条件で調達されることができない、もしくは、調達されることが困難であることを理由として、賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定されている。

賃借人の側のさまざまな事情としては、身体的な事情、家族的な事情、経済的な事情、高齢であるという事情、代替住居の調達義務を果たしたという事情などが見出される。もちろん、複数の事情、あるいは、その他の事情が考慮に入れられた裁判例も存在する。ここでは、裁判例において考慮に入れられた（あるいは、主として考慮に入れられた）ところの賃借人の側のさまざまな事情にしたがって、関係する裁判例を考察することにする。

⑦身体的な事情が考慮に入れられた裁判例

第一に、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、ヘルフォルト区裁判所一九六四年四月一日判決をみておきたい。

【103】ヘルフォルト区裁判所一九六四年四月一日判決⁵⁸⁶

〔事案の概要と経緯〕

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

被告は、ヘルフォルトに存在する本件住居の賃借人であった。原告（賃貸人）は、一九六四年一月三十一日付で、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告は、B G B旧五五六a条にしたがつて、本件解約告知に異議を述べた。被告は、妊娠状態にあり、加えて、六歳の子供をかかえていたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件明渡しへの訴えは、理由づけられていないものとして、棄却されなければならない。というのは、被告によって申し立てられた異議は、注目すべきものであり、本件使用賃貸借関係は、この理由から、限定された期間の間継続されなければならないからである」⁵⁸⁷、と判断した。

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

「・・・一九六四年一月三十一日付で本件使用賃貸借関係が終了することは、被告において議論の余地もなく存在するところの特別な事情にしたがつて、社会的に正当化されていないように思われた。一九六四年一月三十一日付で本件使用賃貸借関係

が終了することは、原告の利益を評価しても是認されることができないところの被告の生活関係への重大な侵害を意味したものである。

すなわち、被告は、現にある妊娠状態において、その妊娠状態のあいだ被告がさらに続けて六歳の子供をかかえて彼女の所帯をきりもりしなければならぬのであり、その使用貸賃借関係の終了後に賃借人に期待されるように、集中的に適当な代替住居を得ようと努める状態ではなかった。新たな住居を探すことが、大きな困難さ、努力、および、負担と結びつけられていることは、ヘルフォルト市における住居の相当な欠乏にかんがみて、詳しい論究を必要としなかった。どこかでかろうじて住居を見出すことは、被告にも役に立たないであろう。人間の住居は毎日の生活の中心を意味するのであるから、賃借人には、長い間の賃借人の必要と願望に対応するところの住居を探すために、十分に時間と機会が与えられなければならない。さらに、本件事案において、一九六四年一月三日付で本件使用貸賃借関係が終了する場合には、住居の引払い、あるいは、強制的な明渡しは、被告が、そのことと結びつけられた辛労を身体的にも精神的にも解決するだけの力がない時期に当たりうることがつけ加わる。これらのすべての考慮は、一九六四年一月三十一日を越えて本件使用貸賃借関係を継続することに決定的にプラスの材料を提供したのである。

(これに対して、) 本件住居を取り戻すことについての原告の利益は、それほど重大な性質のものではなかったのである。⁽⁸⁾

第二に、同じく、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、オーバーハウゼン区裁判所一九六四年七月一三日判決⁽⁹⁾をみておきたい。

区裁判所は、賃借人の妻がまもなく出産を予期していたという事案において、次のように論じたのである。

「原告らの明渡し請求がすでに今や認容されたならば、住居の引払い、あるいは、強制的な明渡しは、被告の妻が、そのことと結びつけられた辛勞を身体的にも精神的にも解決するだけの力がない時期に当たりうる。特に、被告の妻は最初の数ヶ月の間特別な世話を必要とするところの子供を出産後に世話しなければならぬこと、および、その理由から被告の妻は集中的に適当な代替住居を得ようと努めることができないことが、考慮に入れられなければならない。その理由から、判決の既判力が生じてから八ヶ月の間本件使用賃貸借関係を延長することが相当であるように思われたのである」。

第三に、同じく、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、アーヘン区裁判所一九六五年八月二六日判決⁽⁹⁾をみておきたい。

区裁判所は、賃借人の妻が二ヶ月ないし三ヶ月の妊娠状態にあったという事案において、次のように論じたのである。

「……被告らは、医師の証明書⁽¹⁰⁾の提出によつて、被告の妻が一九六五年五月三日に二ヶ月ないし三ヶ月の妊娠状態にあったことを証明した。しかし、妊娠状態が存在する場合、さらに続けて彼女の所帯をきりもりしなければならぬ主婦は、通常、その使用賃貸借関係の終了後に賃借人に期待されるように、集中的に適当な代替住居を得ようと努める状態ではなかった。被告らが、妊娠状態の間に、あるいは、出産後すぐに、被告らの本件住居を明け渡すように強いられたならば、被告らは、そのことと結びつけられた辛勞を身体的にも精神的にも解決するだけの力がないという危険が存在したのである」。

第四に、同じく、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、ドルトムント地方裁判所一九六五年一〇月八日決定をみておきたい。

【104】ドルトムント地方裁判所一九六五年一〇月八日決定^⑧

「事案の概要と経緯」

被告らは、一九六二年九月一日に、原告（賃貸人）の本件建物に所在する本件住居を賃借した。原告は、一九六四年一二月八日付の書面をもって、一九六四年一月一日付の効力をもって、月あたり一九八ドイツマルク八一ペニヒから、月あたり二三一ドイツマルク一〇ペニヒへと賃料を増額した。被告（賃借人）らは、一九六五年一月一日から増額された賃料を支払ったが、しかし、原告によって一九六四年のために要求された追加支払いを行うことを拒絶した。原告は、その結果として、一九六五年二月二日付の書面をもって、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。

被告らは、BGB旧五五六a条にしたがつて、次のような理由にもとづいて、本件解約告知に異議を述べた。すなわち、被告らは、二歳と三歳の二人の幼児をかかえ、さらに、被告（妻）は妊娠中であった。三番目の子供は、その間に、一九六五年六月一日に生まれた。それに加えて、近くに居住しているところの被告（妻）の母親は、ほとんど完全に目が見えなかったし、その理由から、被告（妻）の援助に頼らざるを得なかった。さらに、被告（夫）は、少し前からようやく医師として実務にたずさわっていたが、医師の業務の設立は相当な経済的な負担と結びつけられていたことがつけ加わった。そのことから、被告らは、目下のところ、自由に融資された適当な住居の賃料を支払う状態にはなかった。その他の点では、複数の建物の所

有者であるところの原告は、全然、被告らの本件住居に頼らざるを得ないわけではなかった。本件解約告知は、被告らが賃料の追徴金をためらわずに支払わなかったことについて原告が感情を害したという理由でのみ行われたのである。

これに対して、原告は、一九六五年三月二五日付の訴訟代理人の書面をもって、被告らの異議を退け、一九六五年五月五日に、一九六五年五月三一日付で、本件住居の明渡しと返還の訴えを提起した。原告は、被告（妻）の母親が世話が必要としたこと、および、被告らが自由に融資された住居の賃料を支払うことはできなかったことを否認した。その他の点では、原告は、被告らによつて申し立てられた理由は、被告らの異議を正当化するために十分ではなかった、と主張したのである。

一九六五年六月一五日の口頭弁論において、両当事者は、和解によつて、被告らが一九六五年二月三一日付で本件住居を明け渡すという趣旨において合意した。しかし、訴訟費用に関して、合意はもたらされることができなかった。

区裁判所は本件訴訟の費用をそれぞれ半分ずつ両当事者に課したため、両当事者は、即時抗告したのである。

〔決定理由〕

地方裁判所は、結論として、「被告らの即時抗告だけが、事柄に即した結果を有することができた。

・・・・・・

原告は、たぶん敗訴しただろう。被告らは、適時に、かつ、相応の形式において、本件解約告知に異議を述べた。被告らの異議は、また、理由づけられていた。というのは、本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は、本件事案の特別な事情のために、その苛酷さが正当化されることができないところの被告らの生活関係への介入を意味したからである⁽³⁰⁾、と判断した。その決定理由において、地方裁判所は、そのように判断した理由について、次のように論じたのである。

「……その場合に、そのような苛酷さが、すでに、原告によつて否認されたところの被告（妻）の母親の世話の必要のために、あるいは、申立てによると不利であるところの被告らの経済的な関係のために受け入れられなければならないかどうかという点は、未決定のままでありうる。被告らの異議は、いずれにせよ、被告らが、二人の幼児らをかかえ、本件解約告知期間の満了後およそ六週間で三番目の子供の出生を予期していたという理由から理由づけられていた。そのことから代替住居の調達のときに判明する困難さは、賃借人がおのおのの住居の（使用賃貸借関係の）解約告知のときに考慮に入れなければならない有害さの程度をはるかに超えたのである。建物所有者の大多数は、周知のごとく、気が進まずにのみ、三人の幼児ら、もしくは、三人のきわめて小さな子供らをとまなう家族を受け入れる心構えをしている。というのは、そのことからしばしばある程度の避けられないところのほかの賃借人および賃借目的物の侵害が判明するからである。このことは、裁判所に周知であるように、ハムの地域においては、いまだに住居についての少なからぬ不足している在庫が存在し、したがって、賃借人らは彼らにより好ましいほかの賃借人らを選択する可能性をもつたのだから、いつそう妥当する。このことを考えて、ほぼ確実に、いずれにしても比較的短い本件解約告知期間内に代替住居を見出すために、特に、範囲の広い、長期間かかる、かつ、骨の折れる被告らの努力を必要としたのである。そのために、両方の被告の十分な投入が必要であった。被告（夫）は、彼の職業上の繁忙のために、時間的に制限された程度においてのみ住居の探索に専念することができたのであるから、主たる負担は、被告（妻）に割り当てられた。しかし、被告（妻）は、はるかに進んだ彼女の妊娠状態、および、両方のより年長の子供らの世話と結びつけられた努力のために、身体的にも、精神的にも、それが可能な状況ではなかった。このことは、その間に本件において考慮に値する種類の追加的な負担が同じく被告（妻）に要求されることができなかつたところの出産後

の最初の数ヶ月にも妥当したのである。

他方において、原告は、期間に適合した本件住居の明渡しについて保護に値する利益を有しなかった。原告が真摯に否認しなかったように、原告は、被告らがおそらくもつともなことに一九六四年の追加支払いを拒絶したことについての立腹からだけ解約告知したのである。B G B 五五六 a 条一項の意味における原告の保護に値する利益が判明することができたところのほかの理由は、証明されていなかったのである。

・ ・ ・ ・ ・

それにしたがつて、本件訴えは、すでに、議論の余地のない事情にしたがつて、B G B 五五六 a 条にしたがつた本件使用賃貸借関係の延長のもとで棄却されなければならなかったのである⁽⁵⁶⁾。

第五に、フェルベルト区裁判所一九七〇年一月二七日判決をみておきたい。

【105】フェルベルト区裁判所一九七〇年一月二七日判決⁽⁵⁶⁾

〔事案の概要と経緯〕

被告（夫）は、共同経営者としての賃貸人から、近くにある共同の企業体を経営することができたために、本件住居を与えられた。被告（賃借人）らは、それにもとづいて、本件住居の形成のために、少なからぬ支出を行った。しかし、原告（賃貸人）は、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、B G B 旧五五六 a 条にしたがつて、本件

解約告知に異議を述べた。被告（妻）は、妊娠状態にあったのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていなかった。

本件解約告知に対して被告らによつて提起された成果のある異議にもとづいて……本件使用貸借関係は期間の定めなく継続されることが言い渡されなければならなかったのである」^(註)、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、そのように判断した理由について、後にⅡの2の(3)において取り上げるところの経済的な支出の観点からの理由のほか、次のように論じたのである。

「BGB五五六a条にしたがつて、その使用貸借関係の契約にしたがつた終了が賃借人またはその家族にとつて賃借人の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味するときには、賃借人は、住居に関する使用貸借関係の解約告知に異議を述べ、賃借人にその使用貸借関係の継続を請求することができる。

これらの要件は、本件において存在した。

当事者間では、被告（夫）が共同の企業体を経営することができたために原告から本件住居を与えられたことは、議論の余地もなかった。被告らは、それにもとづいて、本件住居の形成のために、原告が否認しなかったところの少なからぬ支出を行った。すでにこの事実が、本件使用貸借関係の継続に対する請求権を理由づけることができた。というのは、写しにおいて提出された手工業者の計算書から読み取られなければならないように、被告らは、本件解約告知まで、本件住居にいまだに二年居住していなかったからである。

さらに、本件の異議は、被告(妻)において存在する妊娠状態のために理由づけられていた。写しにおいて提出された医師の証明書にしたがって、被告(妻)において、一九六九年七月二十七日に、二ヶ月目の妊娠状態が存在した。その医師の証明書にしたがって、居住の変更は、被告(妻)において、重大な健康上の障害に行き着いた。というのは、被告(妻)は、すでに一度、流産を経験したからである。

しかし、出産が行われた後にも、なお、転居することは被告らに要求されることができなかった。というのは、周知のように、転居は、主婦にとつて、必然的にきわめて多くの仕事をともなうからである。さらに、その子供が乳児期にあることがつけ加わった。その年齢において、被告らが転居の間にその子供を適当な環境に居住させる可能性をもたないならば、転居によってひき起こされるところの健康上の障害が懸念されなければならなかったのである。

このような事情のもとで、およそ一年たてば転居することが被告らに要求されることができるといふ点もまた、予測されることはできなかった。このような理由から、被告らは、もつぱら民事訴訟法七二一条にしたがって可能であるところの一年の明渡期間だけを指示されることはできなかったのである。

それに対して、本件住居の明渡しについての原告の利益は後退しなければならなかった。原告の利益はもつぱら経済的な領域にだけ存在することからみると、というのは、原告は自分自身である住居を占有しその住居を明け渡すように強いられなかったからであるが、被告らは、原告が賃借人に解約告知した後本件建物のほかの住居に入居することができることを申し立てた。原告には企業経営を気にかけることだけが問題である場合、原告は、その可能性を用いることができたであろう。最後に、被告らは、数年前にはじめて、原告の同意をもって、被告らがそこで当分の間恒常的な自宅を見出すという前提のも

とで、本件住居に入居したのである」。

第六に、すでにⅡの一の1において取り上げたところのミュンヘン第一地方裁判所一九八九年四月一二日判決をみておきたい。

【106】ミュンヘン第一地方裁判所一九八九年四月一二日判決

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、職業上の理由からより広い住居を必要とするために、一九八七年三月一〇日付で、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。というのは、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のに対して、被告の本件住居は八九平方メートルの広さであったからである。

被告は、BGB旧五五六a条にしたがって、次のような理由にもとづいて、本件解約告知に異議を述べた。すなわち、代替住居を探すことは、被告にとって、重度に障害のある被告の子供のために、特別な困難さと結びつけられていた。被告の子供は、その世話のために、両親、しかしまた、被告の姉妹とその夫にも頼らざるを得なかったのである。

地方裁判所に控訴したのは、被告であった。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「許容しうる本件控訴は、理由づけられていた。

本件使用賃貸借関係は、B G B 五五六 a 条にしたがつて、一九九〇年六月三〇日まで継続されなければならなかったのである⁽⁹⁰⁾、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、一方において、「自己必要」を理由とする原告（賃貸人）の本件解約告知は有効であったことについて、次のように論じた。

「まず第一に、一九八七年三月一日付の自己必要を理由とする本件解約告知は有効であったことが確認されなければならなかった。一九八七年三月一日付の本件解約告知においては、原告によって、原告が職業上の理由からより広い住居を必要としたことが説明された。……」

連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所の裁判例にしたがつて、自己必要のためには、すでに、筋の通り、あつげ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分自身のためにより広い住居を必要とする場合、そのことは、そのような筋の通り、あつげ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住していたのに対して、本件住居は八九平方メートルの広さであった。

自己必要を理由とする本件解約告知は、すでに右の理由から有効であると証明されたのである……。⁽⁹¹⁾

しかし、地方裁判所は、他方において、「本件明渡しの訴えを破棄し、本件使用賃貸借関係は、B G B 五五六 a 条にしたがつて継続されなければならなかった。というのは、本件使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了は、被告にとって、原告の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したからである⁽⁹²⁾」、と判断した。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、次のように論じたのである。

「代替住居を探すが、被告にとって、重度の障害のある被告の子供のために、特別な困難さと結びつけられていたことは、B.G.B.五五六a条の意味における苛酷さである、と評価されなければならなかった。被告の子供が、その世話のために、一定の関連のある人々、すなわち、両親、しかしまた、被告の姉妹とその夫にも頼らざるを得なかつたことは、議論の余地もなく、その他の点では、被告の子供の障害にもとづいて、言うまでもないことでもあつた。このことから、被告にとって、被告の子供の障害のために、これまでと同じように、被告の子供の世話を、両親によつてのみならず、被告の姉妹とその夫によつても保障するためにも、これまでの住居の近くに住居を維持することが重要であることが判明した。その世話が、少なくとも、被告の姉妹、あるいは、その夫がその都市を横切つてはじめて行かなければならなかつた場合に、きわめて困難にされることは明らかであつた。そのことによつて、確かに、そうでなくても、おそらく、障害のある子供をともなう家族にとつて、簡単ではないところの代替住居を探すことは、さらにつけ加えて困難にされる。賃借人またはその構成員の病氣および疾患、ならびに、そのことと結びつけられたところの代替住居を探すときの特別な困難さが、B.G.B.五五六a条の意味における苛酷さによつての理由を意味することは、裁判例および学説における全く支配的な見解に対応するのである。

その子供の世話に完全に専念するためにその仕事をやめることが被告あるいはその夫に要求されなければならないという原告の見解には、したがわれることができなかつた。議論の余地もなく、被告とその夫は、そのつど、半日のあいだだけ働いていた。このことから、すでに、被告とその夫は、古典的な『共稼ぎの夫婦』であると考えられることはできないことが明らかとなつたのである⁽⁸⁾。

最後に、地方裁判所は、原告（賃借人）の利益をも考慮に入れたうえで、本件使用賃貸借関係を限定された期間の間延長す

ることが相当であるように思われたことについて、次のように論じた。

「本件使用賃貸借関係の継続についての被告の利益は、現在、また、明渡しについての原告の利益に対して、なお、優位にあった。たとえ、いまや、原告にとつて有利な結果になるように、原告の所帯が婚姻によつて拡大され、新たな住居に入居することが職業上の理由からも得ようと努められることが考慮に入れられなければならないとしても、原告の現在の居住関係が、すでに、全く要求できないものであると評価されることはできなかった。わずかではない数の夫婦が、比較できる状況において、さしあたり、原告と比較できる広さの住居において、十分に居住している。その理由から、相互の利益を比較衡量して、本件使用賃貸借関係を、さらに、限定された期間の間、すなわち、一九九〇年六月三〇日まで延長することが相当であるように思われた。当部は、一九九〇年六月三〇日までに、被告の住居についての問題が、被告の利益に対応するやり方において解決されることから出発する。そのあとで、自分自身のより広い住居に入居することについての原告の利益もまた、優位を獲得する。その理由から、本件使用賃貸借関係を期間の定めなく継続することは、考慮に値しなかつたのである」。

第七に、ハノーファー地方裁判所一九九〇年一〇月二六日判決をみておきたい。

【107】ハノーファー地方裁判所一九九〇年一〇月二六日判決⁽⁹⁵⁾

「事案の概要と経緯」

原告（賃貸人）らは、原告らの娘とその乳児のために、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借

関係を解約告知した。これに対して、被告らは、被告・一が車いすに頼らざるを得なかったために、代替住居が調達されることが困難であることを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、被告（賃借人）らにとつての「苛酷さ」を肯定した。

その判決理由において、地方裁判所は、一方において、原告（賃借人）らの「自己必要」が認められることについて、次のように論じた。

「……三つの部屋から構成されていた本件住居の広さを顧慮して、自己必要は、今はひとり暮らしの原告らの娘のために、一九九〇年一月二日に生まれた彼女の乳児を考慮に入れても、むしろ、上限にあるといつてよいだろう。原告らの娘とその子供の父親である彼女の恋人との関係が明らかに崩れたならば、その結果、そこから、それ自体としては、すでに、いくらかよりわずかな住居についての必要が示されていた。それにもかかわらず、当部は、原告らの側において、B G B 五六四 b 条二項二号にしたがった自己必要から出発する。というのは、原告らの娘が、彼女の乳児とともに、原告らの所有物である本件建物に居住する場合、そのことは、あとづけることができ、筋の通ったものであるように思われたからである」。

しかし、地方裁判所は、他方において、「それにもかかわらず、当事者の両方の側の利益を比較衡量するときに、B G B 五五六 a 条にしたがった社会的条項を顧慮して、被告らによつて維持された本件住居を離れることは、被告らにとつて、原告らの正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したことから出発されなければならなかったのである」^前と判断した。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、次のように論じたのである。

「……原告らが自分自身で認めたように、被告・一は……車いすに頼らざるを得なかつた。たとえば、原告らの申立てにしたがつて、被告・一は、かつて、ある程度の道のりを、たとえば、車まで徒歩で行っていたとしても、このことも、被告・一に、いよいよますますよりつらくなつたことが全くありえた(そのような展開が当然であるという一九九〇年九月一日付のH博士の診断書を参照)。被告らは、それだけいっそう、まさしく、一階の住居に頼らざるを得なかつたのである。ますますより大きくなる住居の不足に、かんがみて、被告らは、よりによつて、二階の住居だけを探さなければならぬという不利な条件をもつて、負担をかけられており、その結果、住居市場に提供された目的物の圧倒的な数は、いずれにしても、考慮に入れられることができなかつたのである(BGB五五六a条一項二文参照)。それにしたがつて、相当な代替住居が要求できる条件で調達されることができない場合にも、苛酷さが存在しうる)。さらに、原告らの所有物である本件建物^六つの住居から構成されており、原告らは自分自身でそのうちのひとつの住居を使用しており、かつての賃借人・Xによつて居住された住居はXの退去後原告らによつて売却されていたという特殊性がつけ加わつた。したがつて、被告らの代わりに、少なくとも……三つの部屋から構成されていたそれ以外の二つの住居のほかのひとりの賃借人に自己必要が申し立てられることができたであろう」。

④家族的な事情が考慮に入れられた裁判例

第一に、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、エッセン地方裁判所一九六七年一月二六日判決をみておきたい。

【108】エッセン地方裁判所一九六七年一月二六日判決⁽⁹⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告は、本件建物に所在する本件住居の賃貸人であり、本件住居は、被告（賃借人）、その妻、ならびに、三歳、五歳、一二歳、一五歳、および、一八歳の彼らの五人の子供らから構成されていたところの被告の家族によつて居住されていた。賃貸された本件住居は、あまり手入れがされていなかった。原告（賃貸人）は、本件住居を根本的に修復するために、一九六五年一月一日に、即時に、ならびに、補助的に一九六六年三月三十一日付で、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告は、一九六五年二月二〇日付の書面をもつて、代替住居が自由にならないために本件住居を明け渡すことができない、と述べた。原告は、即時の明渡しに対する訴えを提起したのである。

被告はBGB旧五五六a条にしたがつて本件使用賃貸借関係の継続を請求したが、区裁判所は、本件明渡しの訴えを認容した。

これに対して、被告は、地方裁判所に控訴したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、被告（賃借人）の控訴を認容し、本件使用賃貸借関係を二年間延長することが相当である、と

判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、「確かに、原告によつて意思表示された本件解約告知それ自体は、しかも、期間に適合した解約告知として有効であつたという点において、第一審の裁判官に同意されなければならなかつた。……しかし、被告は……それ自体としては有効な本件解約告知に、成果をもつて異議を述べたのである」、と述べた。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、次のように論じたのである。

「本件使用賃貸借関係の延長に向けられたところの被告の請求は、実質的にも、正当化されていた。子供らの数と年齢を顧慮して、被告の家族にとつて、即時の明渡しは、個々の事案の特別な事情のために、生活関係への重大な介入に行き着くことは、より詳しい理由づけを必要としなかつた。このような介入の苛酷さは、両方の側の利益を比較衡量するときにも、正当化されることができなかつたのである」。

第二に、同じく、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、ヴァッパータル地方裁判所一九六八年五月二二日判決をみておきたい。

【109】 ヴッパータル地方裁判所一九六八年五月二二日判決

「事案の概要と経緯」

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

原告（貸與人）は、一九六七年五月一九日付の書面をもって、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、BGB旧五五六a条にしたがつて、一九六七年六月二二日付の書面をもって、本件解約告知に異議を述べた。被告らは、二人の小さな子供らをとまなう家族にとつて、相当な代替住居が欠けていることを理由とした。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていなかった。原告は、被告らに対して……本件住居の明渡しと返還を請求することはできなかったのである」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、「原告は、一九六七年五月一九日付の書面をもって……本件使用賃貸借関係を解約告知した。……しかし、被告らによつて一九六七年六月二二日付の書面をもって……本件解約告知に対して提起された異議は、理由づけられていた。本件使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了は、被告らにとつて、原告の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したのである」、と述べた。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、次のように論じたのである。

「……彼らの子供らと同居することができるところの代替住居は、被告らの自由にならなかつた。……区裁判所が正当なことに述べたように、そのうちのひとりはまだ就学義務のなかつたところの二人の子供らをとまなう家族が住居を探さなければならぬとき、ひとつの苛酷さが常に認められている。というのは、住居市場の今日の状況においても、小さな子供らをとまなう家族は、きわめて困難に、相当な住居を探すことになるからである。このことは、特に、被告らにとつても妥当した。というのは、賃料は、月あたりおよそ八〇〇ドイツマルクという被告（夫）の実質収入において、あまりに高くしてはなら

なかったからである。つまり、この金銭から、四人の生活費も賄われなければならなかったのである。……

一方において被告らに向けられている苛酷さが、B G B五五六 a 条にしたがって、他方において本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了についての原告の利益と比較衡量されなければならなかった。このような利益の比較衡量は、本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了についての原告の正当な利益に、本件使用賃貸借関係の継続についての被告らの利益と同じように、被告らと彼らの子供らにそうでなければ向けられている過度な苛酷さのために、ほぼ、その意義が帰属するのが当然ではないということに行き着いたのである」。

最後に、地方裁判所は、期間の定めなく本件使用賃貸借関係を継続することは考慮に値しなかったことについて、次のように論じた。

「しかし、期間の定めなく本件使用賃貸借関係を継続することは考慮に値しなかったのであり、むしろ、本件使用賃貸借関係は一九六九年二月二八日までのみ延長されなければならなかった。この時点まで、相当な住居を見出すことが被告らに可能である。その結果、それにもとづいて本件使用賃貸借関係の終了が被告らにとって目下のところ苛酷さを意味したところの事情が、そのとき、なくなるのである。そのあいだに、被告らは、建築促進局と連結もして、集中的に代替住居を得ようと努めるように義務づけられているのである」。

第三に、すでにⅡの one において取り上げたところのポーフム区裁判所一九八〇年四月二三日判決をみておきたい。

【110】ポーフム区裁判所一九八〇年四月二三日判決^⑩

「事案の概要と経緯」

原告（貸貸人）は、「自己必要」を理由とする本件解約告知にしたがつて、被告（賃借人）らに対して、本件住居の明渡しを請求した。

被告らは、一九六四年二月一日以来、一階において、三つと半分の部屋から構成されていた本件住居、および、屋階の本件屋根裏部屋に居住していた。本件屋根裏部屋は、一九七九年の夏に、当時一七歳であった被告らの息子がそこに居住したのに先立って、転貸借されていた。被告らには、およそ一三歳のまた別の息子があつた。それに加えて、被告らは、三つと半分の部屋から構成されていたまた別の住居所有権の所有者であつた。

一方、複数の住居所有権を所有する原告にも、三人の息子があつたが、一九七九年一月二三日付の本件解約告知の書面をもって、被告らとの本件使用貸借関係は、一九八〇年一月三二日付で、解約告知された。本件解約告知の理由づけとして、原告の息子・Aは、職業上医師として雇われていたが、両親の世帯において生活しており、自分自身の住居を求める必要があつたことが申し立てられた。また、被告らにも賃貸されていた本件屋根裏部屋は、原告のまた別の息子のために必要とされ、この息子は、その下に所在する住居に入居するつもりであり、改築措置の枠組みにおいて、本件屋根裏部屋をこの住居に取り入れるつもりであつた。

これに対して、被告らは、原告の独身の息子は、Bのどこでも、相当な広さの住居を賃借することができる、と主張したのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件使用賃貸借関係は、一九八〇年二月三十一日まで……継続されなければならなかった。というのは、原告の本件解約告知は有効であったが、しかし、本件使用賃貸借関係の終了は、被告らにとって、その時点になる前に、賃貸人の正当な利益を評価して正当化されることができないところの苛酷さを意味したからである」、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、一方において、すでにⅡの1において考察したように、「自己必要」を理由とする原告（賃貸人）の本件解約告知は有効であったことについて論じた。

しかし、区裁判所は、他方において、「……有効な本件解約告知にもかかわらず、本件使用賃貸借関係は……継続されなければならなかったのである」、と判断した。

そのように判断した理由について、区裁判所は、次のように論じたのである。

「……当事者の利益の比較衡量において、彼の独身の息子・Aを独立した住居に居住させるといふ原告の利益に、そのほかの比較できる代替住居を見出さないうちに住居を失わないといふ被告らの利益が対峙した。原告が自分自身で申し立てたように、原告の息子は家族の共同の世話に関心を怠っていることが考慮に入れられるならば、原告の息子がある程度の期間の間なお両親の住居にとどまるときに、そのことは、原告の息子にとって、特別な苛酷さを意味しなかった。それに対して、被告らにとって、比較できる立地条件と質における住居はきわめて大きな努力のもとでのみ……獲得されなければならぬ」といふ原告によっても申し立てられた事実から出発されなければならなかった。その範囲では、被告らは、反論の余地もなく、被告らが相当な比較できる住居を得ようと努力したこと、および、被告らがそのうえさらに被告らの住居所有権を解約告

知したことを申し立てた。

そのほかの相当な住居が調達されていないうちに彼らの住居を失うという四人家族のための危険に対して、独身の人の利益が比較衡量される場合、一九八〇年一月三十一日に本件使用賃貸借関係を契約にしたがって終了させることは、本件解約告知期間を考慮に入れても、要求できない苛酷さを意味したことが確認されなければならないのである^(註)。

区裁判所は、右のように、被告（賃借人）らが代替住居の調達義務を果たしたという事情のほか、四人家族である被告らにはそのほかの相当な住居が調達されていないうちに彼らの住居を失うという危険があったこと、および、被告らにとって、比較できる立地条件と質における代替住居はきわめて大きな努力のもとでのみ獲得されなければならないという事情を考慮に入れたのである。

最後に、区裁判所は、本件使用賃貸借関係は、ほかの相当な代替住居を探すために被告（賃借人）らにとって要求できる期間だけ延長されることについて、次のように論じた。

「しかし、当裁判所は、この点では・・・判決によって行われるところの一九八〇年十二月三十一日までの本件使用賃貸借関係の延長は、確実に、かつ、十分に被告らの利益を顧慮すること、その結果、本件使用賃貸借関係のなおこれ以上の継続は、執行からの保護の申立ての形態においても承認されることができないことから出発した。

そのことから、明渡しに向けられた本件訴えは棄却されなければならないかなかった。法的に有効な本件解約告知によってそれ自体としては失効した本件使用賃貸借関係は、ほかの相当な住居を探すために被告らにとって要求できる期間だけ延長されるのである」。

第四に、シュトゥットガルト区裁判所一九九〇年一月三日判決をみておきたい。

【11】シュトゥットガルト区裁判所一九九〇年一月二三日判決^(註)

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）らは、一九九〇年二月二〇日の本件解約告知にもとづいて、原告らの成人した息子・Sのために、「自己必要」を理由として、一九九〇年八月三二日付で、四つの部屋から構成されていた本件住居（二戸建て住宅の半分）の明渡しを請求した。

これに対して、被告（賃借人）らは、一九九〇年五月二八日に、本件解約告知に異議を述べたが、原告らは、一九九〇年九月三日に、本件使用賃貸借関係の継続に異議を述べたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件明渡しの訴えは、棄却されなければならなかった。というのは、被告らは、本件解約告知に対する異議にもとづいて、B G B 五五六 a 条にしたがつて、本件使用賃貸借関係の継続に対する請求権を有したからである」、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、一方において、「自己必要」を理由とする原告（賃貸人）らの本件解約告知は有効であったことについて、次のように論じた。

「まず第一に、一九九〇年二月二〇日の原告らの・・・本件解約告知は、一九九〇年八月三二日付で有効であったことが

心にとめておかれなければならなかった。原告らによって申し立てられたところの原告らの息子・Sのための自己必要という解約告知理由は、二七歳の息子が両親の家から離れ、自分自身の世帯を基礎づけるつもりであったあとで、裁判例の意味における本件使用賃貸借関係の終了のための筋の通り、あとづけることができる理由を意味したのである。⁽⁸⁾

しかし、区裁判所は、他方において、「一九九〇年五月二八日に被告らによって申し立てられた本件解約告知に対する異議は、BGB五五六a条の形式のおよび実体的な要件を満たし、原告らの利益との比較衡量にしたがって、本件使用賃貸借関係の継続に行き着いたのである」⁽⁹⁾、と判断した。

そのように判断した理由について、区裁判所は、次のように論じたのである。

「被告らの全部の状況にしたがって、退去することは、被告らにとって、正当化されない苛酷さを意味した。というのは、相当な代替住居が要求できる経済的および個人的な条件で調達されることができないことから出発されなければならなかったからである。

被告らは、三人の子供らをもっていた。その際に、より大きな二人の子供らが義務教育基礎課程に通っていたのに対して、被告・二は三番目の幼児を家で世話していた。それとともに、被告らは、子供の多い家族に属する。子供の多い家族は、特に、シュトゥットガルトおよびその周辺において、周知のごとくきわめて窮屈になった住居市場において、難儀であった。被告・一は、市街電車の運転者として、ただ三千ドイツマルクの実質収入をもっており、それとともに、単独の稼ぎ手として一家族を扶養しなければならないことは、正しいことであると想定されうる。

しかし、それとともに、同時に、被告らは、住居市場において、現在、比較できる代替住居を調達することができないこと

も指摘されていた。本件住居は、およそ九〇平方メートルの広さであり、そのために現在八〇六ドイツマルクの正味の賃料が支払われた。当裁判所は、はじめから、賃貸借課において集められた自分自身の経験にもとづいて、被告らは、自由になる月あたり三千ドイツマルクによつてはかると、被告らのためになお支払うことのできる賃料で、対応して相当な広い住居を見出すことはできない、と述べることができた。比較的より安く品質もよりよい古い建物さえも、子供の多い家族にとつて、なお、あまりに高くついたのである。

被告らは、十分なやり方において、さまざまな広告の掲載の依頼、知人や親類を介入させること、土地・住宅局における申込みを通して、代替住居を得ようと努めたのであるから、被告らの本件解約告知に対する異議は理由づけられていたのである。⁽⁹⁾

区裁判所は、右のように、被告（賃借人）らの経済的な事情、および、被告らが代替住居の調達義務を果たしたという事情のほか、①被告らは、三人の子供らをもっていたが、より大きな二人の子供らが義務教育基礎課程に通っていたのに対して、三番目の幼児は家で世話されていた。このような子供の多い家族は、特に、シュトゥットガルトおよびその周辺において、周知のごとくきわめて窮屈になった住居市場において、難儀であったこと、②当裁判所は、はじめから、賃貸借課において集められた自分自身の経験にもとづいて、被告らは、自由になる月あたり三千ドイツマルクによつてはかると、被告らのためになお支払うことのできる賃料で、対応して相当な広い住居を見出すことはできない、と述べることができたこと、③比較的より安く品質もよりよい古い建物さえも、子供の多い家族にとつて、なお、あまりに高くついたことを考慮に入れたのである。

最後に、区裁判所は、原告（賃貸人）らの利益は五人家族のための被告（賃借人）らの利益と同じように差し迫っているも

のと考えられることはできなかったこと、しかし、本件使用賃貸借関係は二年の期間だけ継続されることについて、次のように論じた。

「一方において本件使用賃貸借関係の終了について、他方においてその継続についての当事者の対立する利益の比較衡量において、本件使用賃貸借関係の継続についての被告らの利益が優位にあったのである。

自分自身の成人した息子に自分自身の十分な住居を自由に使用させ、自分自身の住居さえも広くするという賃貸人らの正当な明渡しについての利益は、被告らの（本件住居を）維持することについての利益と同じように差し迫っているものと考えられることはできなかった。成人した息子・Sは、現在、一五平方メートルの広さの屋階の住居において、仮に狭められていたとしても、十分に居住させられていた。賃貸人らのまた別の息子は、時折にだけ、週末および休暇時に、両親の建物に所在する彼の部屋を使ったのに対して、賃貸人らの娘もまた、さしあたりテュービンゲンの友達のもとに居住する決心を固めた。このような居住状況において、賃借人らが彼らの居住の必要を満たすことができるまで待機することが、賃貸人らに要求されなければならなかったのである。

Sは、ひとり暮らしの人として、はるかにより早く、かつ、より簡単に、一時的に、より広い住居を住居市場において調達することができることから出発されなければならなかったのである。

それに対して、五大家族のために、被告一、の独力で自由になる給与をもつて、代替住居は、十分な広さにおいて、要求できる条件で、現在、シユトウツトガルトおよびその周辺において、手に入れられることができなかつた。しかし、当裁判所は、特に、一般に認められた住居についての困窮のために、今や増大して住居が作り出されるのだから、二年の期間におい

て、十分な努力において、住居が見出されうることから出発したのである」。

第五に、ハノーファー区裁判所一九九一年五月一七日判決をみておきたい。

【112】ハノーファー区裁判所一九九一年五月一七日判決

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、本件建物に所在する本件住居を、一九八五年二月四日の本件使用賃貸借契約をもって、被告（賃借人）に賃貸した。原告は、一九九〇年二月二七日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、ちょうど経営科目の修了試験を受けかかっていた、あるいは、修了試験を受けたところの原告の二七歳の娘が、自分自身の世帯を構え、被告によって保持された本件住居に入居するつもりである、と主張した。

これに対して、被告は、本件解約告知に異議を述べ、本件住居に居住していたところの被告、その三人の子供ら、および、その伴侶のために、代替住居を見出すことができないし、特に、被告は社会扶助に頼らざるを得ない、と主張したのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件使用賃貸借関係の……解約告知を正当化するところの原告によって主張された自己必要は、証拠調べの結果にしたがって存在した。しかし、それに対して、被告は、異議を述べ、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。しかも、本件住居が、被告、その三人の子供ら、および、その伴侶によって居住され、被告は、自由な住居市場にお

いて、他の方法で、相当な代替住居を獲得することができないし、特に、被告が社会扶助に頼らざるを得ないことを考慮して、異議を述べ、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。これらの事実は疑われていなかったたのである」^⑧、と判断した。

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

「……代替住居を獲得することが、目下のところ、いずれにせよ、ハノーファーにおいて、認められた要件において、可能ではないことは、裁判所に周知であった。このことは、本件事案において、特に、被告が、社会扶助の供与から読み取れるように、自由な住居市場において五人のための住居を獲得するために十分な資金をもつていなかったことによつて制限されていた。それ自体としては存在したところの原告の側における自己必要のために被告に明渡しの判決を下すことは、被告の側にとつて、正当な賃貸人の利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味した。その場合に、一方において、確かに、成人した人々が両親の世帯から退き、自分自身の世帯を築くつもりであるときに、正当と認められた利益が存在することが考慮に入れられなければならないが、他方において、差し迫つた必要性は、原告の娘が住居に合致して居住させられていたし、そのことを超えた差し迫つた必要は認められていなかった限りでは、存在しなかった。特に、原告の娘は、目下のところ、なおしばしば外出しており、時々だけ家に滞在した。このことに、被告が、明渡しの判決を下されるときに、仮設住居に收容されることを考慮に入れなければならないことが直面した。このことは、特に、子供ら、および、それと結びつけられた社会的な影響を考慮しても、原告の利益との関係において、要求できなかったのである。それに応じて、本件の継続の請求は正当であった。このような状態の継続する期間は予測できなかつたし、目下のところなお知られていない事情に依存したのであるから、本件使用賃貸借関係は期間の定めなく延長されなければならないのである」^⑨。

第六に、ボン区裁判所一九九六年一月三〇日判決をみておきたい。

【113】ボン区裁判所一九九六年一月三〇日判決¹¹³⁾

〔事案の概要と経緯〕

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

原告（賃貸人）は、一九九五年三月二四日の本件解約告知にもとづいて、「自己必要」を理由として、一九九五年九月三〇日付で、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告は、BGB旧五五六a条にしたがって、本件解約告知に異議を述べた。被告は、社会扶助の受領者で九人の子供らの母親として、社会の状況にかんがみて、住居市場において機会のないことを指摘したのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、原告（賃貸人）の本件明渡しへの訴えを棄却し、本件使用賃貸借関係は一年半の間継続されなければならなかった、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、一方において、本件使用賃貸借関係を終了させることについての原告（賃貸人）の利益は正当化されていたことについて、次のように論じた。

「実行された証拠調べにしたがって、一九九五年三月二四日付の……本件解約告知の書面において説明されたところの一九九五年九月三〇日付で本件使用賃貸借関係を終了させることについての利益は、正当化されていたことが確定していた。『模

範的な』自己必要についての請求にかかわる問題であった。この請求の正当化のために説明された理由は、裁判例によってこれについて展開された要求を満たした。この理由は、あつづけることができ、全く納得のゆく筋の通つたものであったのである」。

しかし、区裁判所は、他方において、それにもかかわらず、原告（賃貸人）の本件明渡しの訴えは棄却されなければならかつたこと、しかし、本件使用賃貸借関係は、期間の定めなくではなく、むしろ、一年半の間継続されなければならかつたことを論じた。すなわち、次のような論述であつた。

「それにもかかわらず、本件訴えは成果をもつことができなかつた。というのは、被告の状況、および、そこから主張された本質的な一定の継続の請求が、本件使用賃貸借関係の継続を命じることを強いるに違ひなかつたからである。もつとも、このことは、期限のつかないわけではなく、むしろ、ほぼ一年半にわたつて期限づけられていた。すなわち、被告の個人的な状態が、そのうち、九番目の子供の出産の後、なじむ段階の終了の後、安定し、他方において、場合によつては、このために権限をもつ公的な役所の援助をもつて、相当な代替住居が自由になることが期待されうる時点にわたつて、期限づけられていたのである」。

さらに、区裁判所は、本件使用賃貸借関係は、期間の定めなくではなく、むしろ、一年半の間継続されなければならかつたと判断した理由について、次のように論じたのである。

「被告は、もつともなことに、被告が、社会扶助の受領者で九人の子供らの母親として、社会の状況にかんがみて、住居市場において、……機会のないことを指摘した。その理由から、当裁判所は、本件使用賃貸借関係を期間の定めなく継続する

ことを命じることをも全く考慮したが、しかし、それについて妨げられていると見て取った。というのは、このことは、結果において、ドイツの社会の構造における不足をもつばら賃貸人にだけ負わせるといふ結果になるだろうからである。賃貸人は、この場合において、法秩序によつて正当化されたところの本件使用賃貸借関係の終了についての利益を貫徹もするというような種類の可能性をもはや有しないであろう。むしろ、そのような場合にも、賃借権は、時間的に制限された利用権として、その性質を失わないことが予期されなければならないのである。さらに、社会が、社会的な苛酷さを回避するために社会によつて作り出された制度をもつて適当なあらかじめの配慮をすること、被告とその九人の子供らのためにホームレスへの道が残っていないことが予期されなければならない。他方において、このために権限をもつ公的な役所……ボン市が、一方において社会扶助の地域の担い手として、他方において住居制度のためのその職責に関して、その管轄の枠組みにおいて被告とその家族のために相当な住居を自由に使用させるために、相当な前もつての所要期間を必要としたことが見誤られることはできなかつた。これまでの諸条件において本件使用賃貸借関係の継続が命じられなければならないところのその前もつての所要期間は、一年半をもつて相当に見積もらなければならないのである」。

⑤ 経済的な事情が考慮に入れられた裁判例

第一に、ケルン区裁判所一九七二年四月二四日判決をみておきたい。

【114】ケルン区裁判所一九七二年四月二四日判決⁽⁸⁵⁾

「事案の概要と経緯」

原告（貸貸人）は、一九七〇年一〇月二四日付の書面をもって、一九七一年一〇月三二日付で、被告（賃借人）らとの本件使用貸貸借関係を解約告知した。原告は、本件使用貸貸借関係が被告らの使用貸貸借に違反する態様によって負担できなくなつた、と主張したのである。

これに対して、被告らは、原告によって主張された非難を否認したうえで、本件使用貸貸借関係の終了は被告らにとって「苛酷さ」を意味した、と申し立てた。というのは、被告（夫）は、手取りで九〇〇ドイツマルクに達しない金額を稼いでいたのであり、相当な代替住居を要求できる条件で調達することができなかったからである。

「判決理由」

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、成果を有することができなかった。

被告らは、B G B五五六 a 条にしたがつて、本件使用貸貸借関係の継続を請求することができた。というのは、本件使用貸借関係の終了は、被告らにとって、原告の利益を考慮に入れて正当化されることができないところの苛酷さを意味したからである⁽⁸⁶⁾、と判断した。

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

「被告らは、収入の証明書の提出によつて、被告らが八五四・ドイツマルク六四・四・ニヒの月あたりの手取り収入をもつて、収入を証明した。このようなそれほど高くない収入にかんがみて、相当な代替住居が要求できる条件で被告らの自由にならな

い・こ・は、信・ず・べ・き・も・の・で・あ・る・よ・う・に・思・わ・れ・た・の・で・あ・る。

比・較・的・安・く・品・質・も・よ・い・住・居・が・ケ・ル・ン・に・お・い・て・き・わ・め・て・乏・し・い・こ・は、裁・判・所・に・周・知・で・あ・る。

原告は、それにもかかわらず本件使用賃貸借関係の解消を正当化することができたところの正当な利益を証明しなかったのである。⁽⁸⁵⁾

第二に、テトナング区裁判所一九八〇年四月三日判決をみておきたい。

【115】 テトナング区裁判所一九八〇年四月三日判決⁽⁸⁶⁾

〔事案の概要と経緯〕

被告らは、原告らの本件建物に所在する本件住居（同居人用の住居）の賃借人であった。

原告（賃貸人）らは、一九七九年三月二〇日付の書面をもって、BGB旧五六四b条四項⁽⁸⁷⁾を引き合いに出して、一九七九年九月三〇日付で、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。この書面において、解約告知の理由は申し立てられていなかった。被告らが退去しなかったあとで、原告らは、一九七九年一月一二日付の書面をもって、本件使用賃貸借関係の継続に異議を述べた。原告らは、本件訴えをもって、本件住居の明渡しと返還を請求した。そのときに、原告らは、補助的に、一九八〇年一月三二日付の原告らのまた別の解約告知を引き合いに出したのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件使用賃貸借関係は、確かに、原告らの本件解約告知によつて終了させられた。しかし、本件使用賃貸借関係は、被告らの根拠のある異議にもとづいて、一年の期間の間継続させられなければならなかったのである」⁽⁴⁰⁾と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、一方において、「一九七九年三月二〇日の原告らの本件解約告知は、有効であつた。原告らの本件解約告知は、明確に、B G B 五六四b 条四項に依拠したのであり、その使用賃貸借関係の終了について正当な利益が存在しなければならなかつたわけではないという効果をともなつたのである」⁽⁴¹⁾と論じた。

しかし、区裁判所は、他方において、「……被告らは、本件使用賃貸借関係の継続を請求することができた。というのは、被告らは、本件解約告知に有効に異議を述べたからである」⁽⁴²⁾と判断した。

そのように判断した理由について、区裁判所は、次のように論じたのである。

「……本件の異議は、また、理由づけられていた。被告らは、資金的な観点において制約されていた。被告一は、収入がなかつた。被告二は、すべての自由になる収入源——その息子のもとでの収入、その息子による賃料の援助、ホップの利益配当——を考慮に入れて、月あたりおよそ一二〇〇ドイツマルクを稼いでいた。この収入において、被告らは、きわめて困難のみ、Tあるいはそのより近い周辺の地域において代替住居を見出す状況にあつた。Tにおける使用賃貸借をめぐる状態は、裁判所に周知のように、不適切であつた。住居を見出す見通しは、賃借人が控え目な収入のみをもつていた場合、低下する。被告らは、Tあるいはそのより近い周辺の地域における住居にも頼らざるを得なかつた。特に、被告二は、その息子の営業所において彼の収入を見出していた。このような事情において、被告らは、さしあたり本件住居の占有にとどまるこ

と・に・つ・い・て・、重・大・な・利・益・を・有・し・た・。そ・れ・に・対・し・て・、原・告・ら・は・、逆・方・向・の・利・益・を・持・ち・出・す・こ・と・は・で・き・な・か・つ・た・。特・に・、原・告・ら・は・、本・件・解・約・告・知・の・書・面・に・お・い・て・、理・由・を・申・し・立・て・な・か・つ・た・。・・・・この・よ・う・な・事・情・に・お・い・て・、本・件・使・用・賃・貸・借・関・係・の・終・了・は・被・告・ら・に・と・つ・て・正・当・化・さ・れ・る・こ・と・が・で・き・な・い・苛・酷・さ・を・意・味・し・た・こ・と・か・ら・出・発・さ・れ・な・け・れ・ば・な・ら・な・か・つ・た・の・で・あ・る・」⁽⁴⁵⁾

最後に、区裁判所は、被告(賃借人)らが相当な期間の範囲内で新たな住居を見出す見通しが存在したことを考慮に入れて、本件使用賃貸借関係は一年の期間の間だけ継続されなければならなかったと結論づけたことについて、次のように論じた。

「被告らは、その理由から・・・本件使用賃貸借関係の継続を請求することができた。その継続に関する当事者間の合意は成立しなかつたのであるから、当裁判所は・・・本件使用賃貸借関係の継続を言い渡し、これと同時に、特に、その継続の期間について決定するように義務づけられていた。この点では、被告らが義務づけられているところの代替住居の集中的な探索において、被告らが相当な期間の範囲内で新たな住居を見出す見通しが存在したことが考慮に入れられなければならなかつた。当裁判所は、この期間を一年と見積もつた。そのために、当裁判所は、一年の期間の間の本件使用賃貸借関係の継続を言い渡したのである」⁽⁴⁶⁾。

第三に、ベルクハイム区裁判所一九九〇年六月一日判決をみておきたい。

【116】ベルクハイム区裁判所一九九〇年六月一日判決⁽⁴⁶⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告は、飲食店と住居を備えた本件建物の所有者であった。原告は、本件建物をP夫婦に用益賃貸した。さらに、用益賃借人・Pは、一九八八年一〇月一日の本件契約をもって、本件住居を被告に賃貸した。その場合に、転貸借関係にかかわる問題であったことは、公にされなかった。

原告（用益賃借人）は、被告（賃借人）に対して、本件住居の明渡しと返還を請求した。原告は、原告とP夫婦との間の本件用益賃貸借関係は終了させられていたことを理由とした。

これに対して、被告は、本件使用賃貸借関係の終了は被告にとって「苛酷さ」を意味したということを理由として、本件使用賃貸借関係の継続を請求したのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていなかった。

・・・・明渡しと返還に対する請求権は、原告と被告の賃貸人との間の本件用益賃貸借関係が終了させられていた場合、原告に当然帰属すべきものでさえなかった。つまり、被告は、正当なことに、BGB五五六a条にしたがつて、本件住居をさらに続けて利用することを請求してしかるべきであったのである^⑤」、と判断した。

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

「・・・被告は、BGB五五六a条の意味において保護に値した。・・・明け渡さなければならぬことは、被告にとって、苛酷さを意味し、その結果、原告の利益は後退しなければならなかった。苛酷さは、すでに、相当な代替住居が要求できる条件で調達されることができない場合に存在する。このことは、本件においてそうであった。というのは、住居市場におけ

現在の諸条件において、被告にとつて、近いうちにほかの住居を見出すことはほとんど可能ではないといつてよいだろうかである。被告は、二人の子供らをもち、社会扶助にもとづいて生活しなければならぬところの、彼女の夫と別居して生活している妻である」。

最後に、区裁判所は、原告（用益賃貸人）と被告（賃借人）との間の法的関係について説明したうえで、本件使用賃貸借関係は期間の定めなく妥当しなければならなかったことについて、次のように論じた。

「当裁判所は……当事者の間に使用賃貸借関係が基礎づけられていたことを言い渡さなければならなかった。その場合に、用益賃借人・Pと被告との間のもとの使用賃貸借契約の諸条件をその契約の基礎に置くことが正当であるように思われた。どのような時点において被告が新たな住居を調達することができるのか、被告にとつて苛酷さを意味するところの事情がいつ存在しなくなるのかという点是不確定であるから、本件使用賃貸借関係は期間の定めなく妥当しなければならなかったのである」。

第四に、フライブルク区裁判所一九九〇年二月四日判決をみておきたい。

【117】フライブルク区裁判所一九九〇年二月四日判決

「事案の概要と経緯」

被告（賃借人）は、一九八五年四月一日の本件使用賃貸借契約にもとづいて、本件住居に居住していた。本件使用賃貸借契

約は、原告（賃貸人）の母親によって締結された。原告は、その間に、相続の方法において、本件建物の所有者となった。一九九〇年二月六日付の書面をもって、原告は、一九九〇年五月三〇日付で、被告との本件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、原告が、これまで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息子のために本件住居を必要とする、と述べた。原告の息子は、その一〇〇平方メートルの広さの住居を必要としなかったが、その住居は原告の所有でもあったため、原告は、その住居を、被告によってこれまで賃借された本件住居よりも、経済的により魅力的に賃貸することができた。そのことを超えて、本件住居は、二つの部屋、台所、および、浴室を備え、まさしく、ひとりの人のために適切であったのである。

それとともに、被告は、B G B旧五五六a条の意味における「苛酷さ」についての理由をも証明しなかった。被告は、何の問題もなく、ほかの住居のために、住宅補助金を申請することができたのであり、それに加えて、被告は、完全に資金のないわけでもなかった。というのは、被告は、楽器の教師として働いていたからである。さらに、被告は、これまで、被告が代替住居を得ようと努力したことを証明もしなかったのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、原告（賃貸人）の本件明渡しへの訴えを棄却した。

その判決理由において、区裁判所は、一方において、原告（賃貸人）は本件使用賃貸借関係の終了について「正当な利益」を証明したことについて、次のように論じた。

「原告は、本件解約告知の書面において、確かに、本件使用賃貸借関係の終了について、B G B五五六b条の意味における

正当な利益を証明した。というのは、連邦憲法裁判所一九八九年二月一日判決⁽⁸⁾にしたがつて、裁判所は、賃貸された住居を今や自分自身で使用し、あるいは、特権を与えられた第三者についての狭く引かれた範囲を通して使用させるといふ所有者の決定を、原則として、受け入れ、裁判所の法発見の基礎に置かなければならないからである。その理由から、賃貸人が、意図された自己使用のために、筋の通り、あとづけることができる理由を申し立てることができる場合、権利の濫用ではないのである。

原告は、このような筋の通り、あとづけることができる理由を証明した。というのは、これまでひとりでおよそ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息子を、自由に使えるようになったその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より狭い本件住居に居住させることは、無分別ではないように思われるからである⁽⁹⁾。

しかし、区裁判所は、他方において、「それにもかかわらず、このことに依拠したところの本件使用賃貸借関係の解約告知は、本件事案において、本件使用賃貸借関係の終了に行き着くことはできなかった。というのは、本件使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了は、被告にとつて、賃貸人の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したからである⁽¹⁰⁾」、と判断した。

そのように判断した理由については、区裁判所は、次のように論じたのである。

「……フライブルクにおいて差し迫った住居についての困窮が支配し、特に、所得の低い住民たちが住居についての困窮によつて打撃を与えられていることは、裁判所に周知であり、その理由から、証拠調べを必要としなかつた。被告は、反論

の余地なく、一〇〇〇ドイツマルクと一五〇〇ドイツマルクの間の月あたりの総収入をもらっていた。貸人は、新たな賃貸借において、通常、その土地で慣習になっている比較賃料を明らかに越えるところの賃料価格を請求するのであるから、被告にとつて、被告のわずかな収入をもつて、相当な代替住居を要求できる条件で獲得することは、ほとんど見込みのないものである。たとえ被告による本件住居の明渡しについての原告の経済的な利益が見誤られなかったし、拒否されることもできなかったとしても、原告の経済的な利益は、それにもかかわらず、被告のこれまでの本件住居の維持についての利益よりも、比較にならないほどよりわずかに重要であった。原告の息子は現在十分な住居を提供されていたが、それに反して、被告は要求できる条件の代替住居に対する見込みをほとんど有しなかったこともまた、考慮に入れられなければならない。その理由から、B G B 五五六 a 条にしたがつて、本件使用賃貸借関係の継続が定められなければならないのである。差し迫った住居についての困窮は今後先の見通しとしてはなお悪化するし、いずれにせよ、差し迫った住居についての困窮の終わりは見通すことができないのであるから、本件使用賃貸借関係の継続は、期間の定めなく言い渡されなければならないのである⁽⁸⁾。

第五に、デュッセルドルフ地方裁判所一九九二年四月一〇日判決をみておきたい。

【118】デュッセルドルフ地方裁判所一九九二年四月一〇日判決⁽⁹⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、一九八八年二月二五日の本件使用賃貸借契約にもとづいて、本件建物に所在する本件住居（ひとつの部

屋から構成されていた住居）を、一九八八年四月一日から一九八九年三月三十一日までの期間の間、被告（賃借人）に賃貸した。合意された月あたりの賃料は、一〇〇ドイツマルクの付帯費用の前納を加えて、三五五ドイツマルクに達した。

被告は、社会扶助の受領者であった。被告は、本件使用賃貸借関係の開始からはじめてではなく、むしろ、すでに二六年以來、本件住居に居住していたが、一九八九年二月一五日付の書面をもって、一九八九年三月三十一日付で本件住居を明け渡すように要求された。

原告は、一九八九年四月八日に、区裁判所に本件明渡し訴訟を提起した。区裁判所は、一九八九年五月三十一日の欠席判決によって、被告に敗訴の判決を下したため、被告は、この判決に対して、異議を申し立てた。被告は、特に、社会扶助の受領者として新たな住居を探し求める状況にはなかった、と申し立てた。被告が本件住居を離れなければならないならば、被告は、どこに居住することができるとはなかつたし、特に、敷金あるいは仲介料を調達することができなかったのである。被告は、一九八九年八月二一日の口頭弁論期日において、本件使用賃貸借関係の終了に異議を述べ、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。本件住居に二六年居住していたことにしたがって、被告は、その地の住宅地域に定着していたし、デュッセルドルフの住居市場の現在の状況において、社会扶助の受領者として、対応する新たな住居を探すことはできなかったという理由であった。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「区裁判所は、正当なことに、一九八九年五月三十一日の欠席判決を破棄し、返還と明渡しを求めた本件訴訟を棄却し、本件使用賃貸借関係の継続を期間の定めなく命じたのである」、⁶⁸⁾と判断した。

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

「本件使用貸賃借期間の期限づけが有効に合意されることができたのかどうかという点は、本件において、不確定であることができた。というのは、被告は、本件使用貸賃借関係の継続に対する請求を・・・BGB五五六a条にしたがって、本件訴訟の最初の口頭弁論においてなお適時に行使したし、一九八九年三月三十一日付の本件使用貸賃借関係の終了は被告にとって要求できない苛酷さをも意味したからである。

・・・

・・・本件使用貸賃借関係を継続するという被告の請求は、理由づけられてもいた。というのは、本件使用貸賃借関係の終了は、被告にとって、原告の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したからである。というのは、被告は、社会扶助の受領者として、デュッセルドルフの住居市場において、相当な代替住居を要求できる条件で調達することができないからである。

最後に、本件使用貸賃借関係の継続は・・・期間の定めなく命じられなければならないという点においても、区裁判所にしたがわれなければならなかった。というのは、被告の社会的な状態の改善あるいは住居市場の状況の緊張緩和を推論せしめるところの事情は存在しなかったからである」。

第六に、リューベック区裁判所一九九三年五月二六日判決をみておきたい。

【119】リユーベック区裁判所一九九三年五月二六日判決⁶⁹⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、一九九〇年九月一日から被告（賃借人）に賃貸されていた本件住居の所有者であった。原告は、一九九二年五月一四日に、その息子のために本件住居を必要とするという理由づけをもって、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。この訴えは、リユーベック区裁判所一九九二年二月一九日判決によって棄却され、原告の控訴もまた、リユーベック地方裁判所一九九二年一月一〇日判決によって棄却された。

原告は、それから、一九九二年二月一日付の書面をもって、新たに、本件使用賃貸借関係を解約告知した（本件解約告知）。原告は、本件住居をその息子（二九歳）のために必要とする、と主張した。原告の息子は、目下のところ、ともに、原告の小さな家に所在する彼の住居において生活していた。しかし、このような居住は、長続きすることができなかつた。原告の息子は、ハンブルクにおいて、経済学を学んでいた。ハンブルクにおいて、原告の息子は、確かに、知人のもとに居住することができたが、しかし、自分自身の居住する場所は、彼の自由にならなかつた。

原告は、本件訴状において、それに加えて、原告の息子がイタリア人の女性と婚約したことを指摘した。婚姻が意図されていたのであり、将来の妻とその息子は、ともに、原告の息子のために請求されたところの被告の本件住居に入居するということであつた。原告は、一九九三年四月三〇日付の書面をもって、また別の解約告知を意思表示したが、この解約告知の書面において、計画された家族の創設が引き合いに出された。

これに対して、被告は、一九九二年一月一日の本件解約告知に対して、一九九二年一月二二日付の書面をもって異議を

述べ、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。被告は、本件解約告知は、被告、および、その子供にとって、特別な「苛酷さ」を意味した、と主張した。被告は、社会扶助の受領者として、近いうちに要求できる条件で代替住居を見出すことを考慮に入れることはできなかった。また、被告は、原告の息子が具体的な婚姻の意図を有したことを否認したのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていなかった」、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、一方において、原告（賃貸人）の「自己必要」は筋の通り、あとづけることができるように思われたことについて、次のように論じた。

「……もつとも、原告は、一九九二年二月一日付の本件解約告知の書面をもって、筋の通り、あとづけることができるように思われたところの自己必要についての理由を申し立てた。ハンブルクにおいても、リューベックにおいても、自分の住居は原告の息子にならない。原告の私的な人生形成の枠組みにおいて、原告の息子を原告によって居住された『小さな家』に居住させることは原告の息子の居住問題の永続的な解決ではないという原告の決定は、受け入れられなければならないのである」。

しかし、区裁判所は、他方において、「被告は、BGB五五六a条にしたがって、本件使用賃貸借関係の終了に有効に異議を述べたのである」、と判断した。

そのように判断した理由について、区裁判所は、次のように論じたのである。

「……被告は、十分に裁判所に周知できるように、目下のところ支配している破滅的な住居市場の関係において、被告

と・その・子・供・の・た・め・に・、・近・い・う・ち・に・、・被・告・に・と・つ・て・負・担・で・き・る・条・件・の・相・当・な・代・替・住・居・を・見・出・さ・な・い・で・あ・ろ・う・。・そ・れ・に・対・し・て・、・原・告・の・息・子・は・、・明・ら・か・に・、・リ・ユ・ー・ベ・ッ・ク・に・お・い・て・、・あ・る・い・は・、・ハ・ン・ブ・ル・ク・の・原・告・の・息・子・の・勉・学・の・場・所・に・お・い・て・も・、・原・告・の・息・子・に・と・つ・て・要・求・で・き・る・住・居・を・見・出・す・た・め・の・よ・り・よ・い・機・会・を・有・す・る・の・で・あ・る・。

両方の側の利益の比較衡量は、本件使用賃貸借関係の継続をめざす被告の請求を正当化されたものであるように思わせたのである。

原告の息子が、ひとりではなく、彼の婚約者とその子供とともに本件住居に入居するつもりであることは、一九九二年一月一日付の本件解約告知の書面から、十分に明確に読み取られることはできなかった。・・・

・・・ほかの相当な住居に入居することが、いつ被告とその子供に可能であるのかという点は予測されることができなかった。・・・
たのであるから、本件使用賃貸借関係の継続は、期間の定めなく命じられたのである。⁽⁹⁾

第七に、ハンブルク地方裁判所一九九四年六月一七日判決をみておきたい。

【120】ハンブルク地方裁判所一九九四年六月一七日判決⁽¹⁰⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告(賃貸人)は、一九九二年一月三〇日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、被告(賃借人)との本件使用賃

貸借関係を解約告知した。原告は、現在、ほんの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のに対して、被告の本件住居は、二五平方メートルだけより広く、これはまた別のひとつの部屋に対応した。原告は、その子供らと孫らのより長期間の訪問にも宿所を提供することができるために、この部屋を必要としたのである。

これに対して、被告は、一九九二年の春以来集中的に代替住居を得ようと努力したにもかかわらず、これまで、被告とその息子のために、相当な代替住居を要求できる条件で調達することがうまくゆかなかったことを理由として、本件使用賃貸借関係の継続を請求したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「確かに、原告によつて一九九二年一月三〇日付の書面をもつて意思表示された本件解約告知は、ハンブルク区裁判所の見解に反して、形式的・実体的に理由づけられていた。しかし、被告は、認められた範囲において、B G B 五五六 a 条にしたがつて、本件使用賃貸借関係の継続に対する請求権を有したのである」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、一方において、原告（賃貸人）によつて意思表示された本件解約告知は実体的に理由づけられていたことについて、次のように論じた。

「原告は、本件解約告知の書面において、原告が被告に賃貸された本件住居を自己のためにB G B 五五六四 b 条二項二号の意味において必要とすることを十分に説明した。原告は、本件解約告知の書面において、原告が現在ほんの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ことを述べた。原告は、より広い住居に入居することによつて、原告の生活の質を改善しなかった。被告の本件住居は、二五平方メートルだけより広く、これはまた別のひとつの部屋に対応し

た。原告は、三人の子供らと五人の孫らをもち、これらの子供らと孫らをいつかはより長い期間の間滞在させるつもりであるという理由からも、この部屋を必要としたのである。

原告によつて本件解約告知の書面において説明されたところの本件住居の自己利用のための理由は、当部の見解にしたがつて、筋の通り、あとづけることができるものであつた。原告の子供ら、および、特に、原告の孫らの数にかんがみて、三つの部屋を備えた住居を利用することができるといふ原告の願望は、筋の通り、あとづけることができるものであつた。といふのは、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同時に、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自由に使用させることなしに、それらの孫らをしばらくの間でも自分自身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。

区裁判所が、原告は、本件解約告知の書面において、すでに、原告の子供らと孫らがどこに住み、彼らが何歳であり、彼らのなかの誰が原告を何度およびどれほど長く訪問するつもりであるのかという点を申し立てなければならぬと考えた限りで言えば、当部は、このことを、限度を超え、必要ではない、と考えた。この関連において、所有権の目的物を自分自身で利用することは、基本権として保障されたところの所有者の処分権能に属することが指摘されなければならない。所有者は、自己の所有権を行使して、所有者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権限をもつ。連邦憲法裁判所が・・・さらに続けて述べたように、一定の住居を利用するといふ願望は、もつぱら、あるいは、まず第一に、客観的な基準によつてはかられるのではなく、むしろ、ある人のこれまでの人生行路、彼の将来の計画、および、彼の個人的な考えや必要と緊密に結びついているのである。このような背景の前で、（本件住居を）取り戻すことについての利益は、本件解約告知の書面に

おいて、十分に説明されていたのである。

原告によって主張された居住の必要、すなわち、ひとりの人によっておよそ七五平方メートルの三つの部屋から構成されていた本件住居を利用することは、はるかに過大でもなかったのである。

X通りの本件住居からも、原告の仕事場への道のりは比較的短いことを顧慮して、仕事場へのまた別の道のりが、原告の利用の願望を無分別であるように思わせることはできなかったのである。

証拠調べの結果にしたがって、当裁判所は、次のことをも確信していた。すなわち、原告が被告に賃貸された本件住居に自身で入居するつもりであること、ベルリンに生活している証人・Bが、週末に喜んでよりたびたび、学校の休暇のときには彼女の二人の子供らとともに原告を訪問したが、このことは現在の住居において難しかったこと、および、原告は、証人・Sの四人の子供らの世話において、原告が週末に時々自分自身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る^(附)。

しかし、地方裁判所は、他方において、「本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は、被告にとつて、原告の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したのである^(附)」、と判断した。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、被告（賃借人）が代替住居の調達義務を果たしたという事情のほか、次のように論じたのである。

「……自己および彼女の息子のために相当な代替住居を要求できる条件で調達することは、被告が一九九二年の春以来集中的に代替住居を得ようと努力したにもかかわらず、これまで、被告にうまくゆかなかつたのである。

原告の見解に反して、月あたり正味で暖房費抜きのおよそ一五〇〇ドイツマルク、あるいは、より高い代替住居のための賃料を甘受することは、被告に対して、要求されることができなかった。そのような賃料で、被告は、もしかすると、ある住居を賃借することができであろう。被告は、自己、および、現在なお商業学校に通っているところの被告の息子のために、全部で総計三一七二ドイツマルク八四ペニヒの金額における月あたりの収入だけをもっていた。支払われなければならない税金と社会保障分担金を考慮に入れると、当部は、正味で暖房費抜きのおよそ一五〇〇ドイツマルクの賃料で代替住居を賃借することを、被告にとって、要求できるものであるとは考えなかった。これと同時に、被告は、他方において、まさしく、住宅補助金を頼りにすることができなかつたし、もはや社会的住居に入居する権限もなかつたほど、多く稼いだこともまた、考慮に入れられなければならなかつたのである。

被告が半日のあいだけ働いていたことが、被告に対して非難されることもできなかった。この点では、すでに、全日勤務の仕事場を得ることが、労働市場の一般的な状況、および、被告の年齢にかんがみて、何の問題もなく被告に可能であつたことの十分な根拠は欠けていたのである。⁽⁸⁶⁾

最後に、地方裁判所は、原告（貸與人）と被告（賃借人）との利益の比較衡量において、なおほぼ一年半だけの本件使用賃借期間の延長を必要であると考へたことについて、次のように論じた。

「両方の側の利益の比較衡量において、当部は、なおほぼ一年半だけの本件使用賃借期間の延長を必要であると考えた。被告の息子がたぶん今年の八月に通学を完了するだろうことを顧慮して、被告の息子が、近いうちに、自分自身の収入をもち、賃料費用に貢献することができるか、あるいは、自分自身の世帯を構えるかして、被告が、その場合、より狭い住居のみを必

要とすることが予期されなければならなかった。・・・これらの事情を考慮に入れると、当部は、相当な代替住居を調達することが、被告にとって、なお一年半の期間において可能であろうことから出発するのである。

当部は、他方において、被告との本件使用賃貸借関係を一九九五年の末まで継続することを、原告にとって、なお要求できると考えた。原告自身が説明したように、原告は、早くとも、一九九五年の秋に、退職することができる。原告が現在のように完全に職業に従事しているあいだは、原告は、原告によって望まれたところの孫らの世話を、きわめて制限された時間的な範囲においてだけ引き受けることができる。このような事情において、当部は、一九九五年の末までの期間の間、自分自身の本件住居に入居することができるという原告の利益よりも、被告が相当な代替住居を見出すまで本件住居にとどまることができるといふ被告の利益を、なおより重大であると考えたのである⁽⁶⁷⁾。

⑤ 高齢であるという事情が考慮に入れられた裁判例

第一に、ケルン区裁判所一九七三年六月一九日判決をみておきたい。

【121】ケルン区裁判所一九七三年六月一九日判決⁽⁶⁸⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、一九六八年に、本件建物の所有権を取得したが、被告（賃借人）は、すでに、一九六七年四月一日に、

本件建物に所在する本件住居に入居していた。

原告は、原告の家族とともに入居するために、本件建物を取得した。本件建物は、三つの階層から構成されていた。一階に所在する住居を備えた事務所は、若い夫婦に賃貸されていた。二階には、台所、浴室、および、バルコニーを備えた二つの部屋から構成されていた住居があった。この二階の住居において、原告は、喘息の病気の彼女の夫、三三歳の息子、および、彼女の姉妹とともに生活していた。三階には、台所と浴室を備えたところのまた別の二つの部屋から構成されていた本件住居があり、本件住居は、今や八一歳の被告によって居住されていた。

原告は、一九七一年八月一日付、および、一九七二年一月一日付の書面によって、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、一九七二年一月一日付の書面において、一九七三年二月の終わりをめざして、解約告知した。原告は、「自己必要」を理由として、本件住居の明渡しを請求し、今や原告によって居住された二階の住居は四人の成人のために十分ではない、と申し立てた。原告の夫は、彼の病気（気管支喘息、心臓の循環衰弱、肝臓の病気）のために、自分自身の部屋を必要とした。各々の個人は、自分自身の寝室に頼らざるを得なかったし、二階の二つの部屋から構成されていた住居にとどまることは、全く耐えがたいし要求できなかった。それに対して、八一歳の被告は、三階の本件住居を必要としなかった。通常は、このような年齢の人々は、老人ホームにおいてであれ、あるいは、ある家族の枠組みにおいてであれ、自分自身のために、なおひとつだけの空間を必要とするのを常としていたのであり、しかし、二つの部屋、台所、および、浴室から構成されていたところの全部そろった本件住居を必要とするのを常としていなかった。被告には、繰り返し、被告自身が退去するまで、原告およびその家族構成員のために、ひとつの部屋を寝室として引き渡すことが提案されていたが、被告は、これまで、この願

望に耳を貸そうとしなかったのである。

さらに、原告は、自分自身も病気になる、原告の商売と生活の基盤を放棄しなければならなかったのであるから、原告には、唯一ののがれる方策として、原告の姉妹をアメリカから本件建物と原告の商売に呼び寄せることだけが残っていた。原告の姉妹は、本質的に、原告の商売を行い、健康上原告の面倒をみるために配慮するのである。

これに対して、被告は、本件明渡訴訟の最初の期日において、本件解約告知に異議を述べ、次のように主張した。すなわち、原告の姉妹は当該世帯に属しなかったし、原告の自由になる二階の住居は、その他の点では、三人の成人のために十分であった。被告の自由になる全部で三〇平方メートルの本件住居は、ひとつの部屋の引渡しを通して、なお分割されることはできなかった。いかなる場合にも、現在の本件住居を維持することについての被告の利益は、本件解約告知についての原告の利益より優位を占めていた。被告は、一九七三年一〇月二七日に八一歳になり、ひとり暮らしであった。被告が、このような高齢において、今や新たに転居を実行しなければならない場合、そのことは、被告にとって、筆舌につくしがたい「苛酷さ」を意味した。被告は、周囲の地域を熟知していたし、ときどき援助のために被告のもとに来るところの二三人の親しい人々を知っていた。このことは、被告にとって、被告がこのような生活と習慣の領域から引きずり出されることはできなかったし、もう一度ひとり暮らしの人として八一歳の状態で住居探しに行かなければならないことが要求できなかったほどに重要であったのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていなかった。

本件使用賃貸借関係の終了についての原告の利益と本件使用賃貸借契約の継続についての被告の利益との間の利益の比較衡量は、被告にとって有利な結果にならなければならなかったのである⁽⁹⁵⁾、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、一方において、「賃貸人が、当該空間を、住居として、自己、その世帯に属する人々、あるいは、その家族構成員のために必要とする場合……原則として、正当な利益であると考えられなければならないことがなかった。このような正当な利益は、原告がアメリカにおいて生活していた彼女の姉妹を事後的に受け入れたことによって排除されなかった。この点では原告によって説明された理由は、原告の姉妹の受入れ、および、ここから生じる自己必要を正当化したのである⁽⁹⁶⁾、と論じた。

しかし、区裁判所は、他方において、「……賃借人は、その使用賃貸借関係の契約にしたがった終了が、賃借人、あるいは、その家族にとって、賃貸人の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味した場合、住居に関する使用賃貸借関係の解約告知に異議を述べ、賃貸人にその使用賃貸借関係の継続を請求することができる。

そのような苛酷さの存在は、本件使用賃貸借関係の本件解約告知における原告の正当な利益を考慮に入れても、見て取られなければならない⁽⁹⁷⁾、と判断した。

そのように判断した理由について、区裁判所は、次のように論じたのである。

「……被告にとっての苛酷さは、ほとんど八一歳という被告の高齢のことを考えて、ほかの住居を得ようと努めることが、被告にとって、特につらいことであるという点において認識されなければならない。原告は、これまで、被告のために相当な代替住居を要求できる条件で調達するために、何も試みなかったし、少なくとも、その申立てが欠けていた。高齢に

よつて条件づけられたところの本件建物および居住地域への定着は、考慮されなければならぬ。これ以外の事情として、つけ加わつた。被告が証明したように、被告は、被告の居住地域における知人仲間に頼らざるを得なかつたし、本件使用賃貸借関係の終了は、特に重く被告に打撃を与えた。被告は、老人ホームに居住するように指示されることを甘受する必要はなかつた。被告が、ひとり暮らしであり、住居を探し転居するときに自分自身だけに頼らざるを得なかつたことは、被告にとつて、なおこれ以上の困難にする事情としてつけ加わつたのである。

両方の側の利益の比較衡量において、本件使用賃貸借関係が終了させられた場合、そのことは、被告にとつて要求できない苛酷さを意味したのである」。

第二に、ハノーファー地方裁判所一九八八年一月二日判決をみておきたい。

【122】ハノーファー地方裁判所一九八八年一月二日判決

〔事案の概要と経緯〕

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

原告（賃貸人）の母親は、本件住居に関して、被告（賃借人）と期間の定めのない本件使用賃貸借契約を締結した。その後、原告の母親は、一九八六年四月七日付の書面をもって、BGB旧五六四b条四項にしたがつて、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告は、BGB旧五六a条にしたがつて、本件解約告知に異議を述べた。被告は、九六歳

の高齢の婦人であつたのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「当部は、確かに、本件建物の様式にしたがつて、原告の母親の側から一九八六年四月七日付の書面をもつて意思表示された本件解約告知のために、B G B 五六四b条四項の要件が認められるものと判断した。賃貸人の正当な利益は、はじめから、本件解約告知のために存在する必要がなかつた。しかし、本件解約告知は、本件解約告知に対する被告の正当な異議のために・・・無効であつた。すなわち、本件使用賃貸借関係の終了は、被告にとつて、正当化されることができない苛酷さを意味したのである」^(註)、と判断した。

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

「・・・被告のように高齢の婦人（九六歳）を彼女の意思に反してほかの住居に転居させることは、それ自体として、ひとつの大きな苛酷さである。高齢の人々がなお困難にだけ（新しい環境に）なじむことができることは、一般に周知であり、より詳しい説明を必要としない。そのことを超えて、人生経験にしたがつて、そのように高齢の人を受け入れることによる危険のために、なお、住居に関する新たな使用賃貸借契約を被告と締結するところの私的な賃貸人は、ほとんど見出されないであろう。それが総じて可能であるということになる場合には、このことは、いずれにせよ、被告が現在本件住居のために支払っているよりも、本質的により高い賃料と引換えにのみ、実現されうるであろう。それに対して・・・本件建物を制限なく利用するという機会を娘である原告に得させるといふ原告の母親の願望は、後退しなければならなかつた。さらに、原告は、実際の住居についての必要において、彼女の夫と子供とともに、やむを得ず被告によつてそれについて妨げられていなければなら

らないことなしに、本件建物に入居することができたことがつけ加わったのである」⁽⁶⁾。

第三に、レムシャイト区裁判所一九八九年四月一八日判決をみておきたい。

【123】レムシャイト区裁判所一九八九年四月一八日判決⁽⁶⁾

「事案の概要と経緯」

原告（賃貸人）は、本件住居を被告（賃借人）に賃貸していたが、「自己必要」を理由として、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、その娘に本件住居を自由に使わせたかった。原告の娘は、目下のところ、本件建物の一階において、台所とシャワー設備を備えた、ひとつの居間とひとつの寝室に居住していた。原告の娘は、昨年の一〇月に婚姻し、妊娠している。子供の出生は、一九八九年四月末に予想されなければならなかった。原告の娘は、被告の本件住居に螺旋階段を引き入れ、本件住居の部屋を寝室として利用したかった。また、原告の娘は、待ち望まれた子供を顧慮して、被告の本件住居における浴室にも価値を置いたのである。

これに対して、被告は、原告によって主張された「自己必要」を正当であるとは考えなかったほか、本件解約告知に異議を述べた。この点では、被告は、七八歳という被告の高齢、および、被告の健康状態を指摘した。被告は、Rにおいて彼女の息子のもとで生活するために、どうやって一九八四年に東ドイツから当地に来たのかという点を詳しく述べた。また、被告は、代替住居をめぐってどのような努力を講じ、これらの努力がどのような理由から失敗したのかという点に關しても、詳細を述

べたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「・・・本件使用賃貸借関係は、これまでの条件のもとで、一年の期間の間、継続されなければならなかったのである」⁽⁸⁶⁾、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、一方において、原告（賃貸人）の「自己必要」は正当であったことについて、次のように論じた。

「原告は、本件審理の結果にしたがって、被告の本件住居を、新たな家族のために、原告の娘とその夫に自由に使わせるという、B G B 五六四 b 条の意味における正当な自己必要を有した。本件住居を原告によって述べられた方法において利用するために、将来の子供をもつ夫婦のためにあまりに狭い現在の住居を螺旋階段を通して被告の本件住居と結びつけるという願望は、自己必要を理由とする解約告知をB G B 五六四 b 条にしたがって正当化するところの理解できる願望である。

この関連において、被告は、原告に対して、原告の娘の夫の祖母の全く異なる建物に乗り換える可能性を指示することはできなかった。というのは・・・原告の娘の議論の余地のない願望を履行することは、原告の自由であるからである」⁽⁸⁷⁾。

しかし、区裁判所は、他方において、「即時の明渡しをめざす本件訴えは、認容されることができなかった。むしろ、B G B 五五六 a 条にしたがった被告の異議は、本件使用賃貸借関係が一時的になお一年までの期間の間継続されなければならないことに行き着いたのである」⁽⁸⁸⁾、と判断した。

そのように判断した理由、および、本件使用賃貸借関係の期間の定めのない継続に従われることはできなかった理由につい

て、区裁判所は、次のように論じたのである。

「その場合に、被告は高齡であること、および、被告の述べたことに対応して、住居市場の現在の状況において、八〇歳を越える人にとつて短期間で代替住居を見出すことは、裁判所に周知のように、困難であることが考慮に入れられなければならない。しかし、一年の期間の範囲内で、命じられた努力において、被告はこの点では被告の息子とその妻の助けをも用いなければならないが、代替住居を見出すことは可能である。被告は、その理由から、被告の高齡において、仮設住宅における宿泊という危険に身をさらさなければならなかつたというほど大きな意義が、原告の自己必要に責任を負わせられることはできなかったのである。

本件使用賃貸借関係の期間の定めのない継続を述べる被告の願望に、従われることはできなかった。確かに、被告は高齡である。しかし、被告は、精神的に大變機敏である。このことは、口頭弁論のときに示されたのみならず、被告がなお数年前に高齡において東ドイツからRへの移住を遂行したことから判明した。その理由から、被告は、およそ数年来、場所の変更が被告に要求されることができなかったほど確固として現在の本件賃貸借住居に定着していながつたのである。

被告の健康状態が思わしくないこともまた正しかつた。その場合に、当裁判所は、被告の叙述、および、提出された医師の証明書における診断が正しいことから出発する。その点で、被告は、一時的に、特に、循環障害に苦しんでいる。その他の点では、このような高齡において異例ではないところの一般的な健康状態にかかわる問題であつた。このような一般的な健康状態は、被告が、今や、もちろん被告の家族やほかの人々の助力のもとで、ほかの住居に転居する状態ではなかつたことを意味しなかつたのである。被告がその間にすべてのことを試みたという、弁論の期日において被告が個別的に述べたことから、た

だ・ほ・か・の・住・居・だ・け・を・自・由・に・使・用・す・る・場・合・に・、・被・告・は・、・主・観・的・に・も・全・く・、・自・分・自・身・に・転・居・す・る・能・力・が・あ・る・と・信・じ・て・い・る・こ・と・も・判・明・し・た・の・で・あ・る・⁸²⁾。

第四に、すでにIIの二の2の②の②のa)において考察したところの二重の転居になることが考慮された事案と位置づけることもできるが、ケルン地方裁判所一九九六年七月一八日判決をみておきたい。

【124】ケルン地方裁判所一九九六年七月一八日判決⁸³⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）らは、八八歳の被告（賃借人）に対して、本件住居の明渡しと返還の訴えを提起した。原告らの本件訴えは、「自己必要」を理由とする本件使用賃貸借関係の解約告知にもとづいていた。

これに対して、被告は、次のように主張した。すなわち、被告は、一九九〇年以来、ある老人ホームと契約したが、しかし、場所が空いていないという理由から、そこに受け入れられることができなかった。しかし、ほかの住居に転居することは、被告に要求されることができなかったのである。

原告らの本件訴えは、第一審において棄却された。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、原告（賃貸人）らの本件訴えを棄却した。

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

「高齢に条件づけられた相当数の健康上の問題に苦しんでいるところのその間に八八歳の被告は、すでにほとんど一四年以来、本件住居に居住していた。被告は、一九九〇年以來、ある老人ホームにおけるひとつの住居を得ようと努め、一九九〇年八月二〇日付で受入れに対する継承権の獲得に關する契約を締結した。被告は、すでに、今日、その老人ホームにおいて、毎日、昼食時間を取り、そこで週に一度チェスをした。もつとも、被告によつて望まれた住居は、一九九四年七月六日のB老人ホーム有限会社の情報に対応して、近いうちに被告に自由に使せられることができなかった。すべてのこれらの事情を顧慮して、目下のところ被告によつて利用された本件住居を自分自身で利用することについての原告らの正当な利益を考慮に入れても、本件使用賃貸借関係の終了は、被告に要求されることができなかったのである。本件使用賃貸借関係の終了は、被告にとつて、その老人ホームへ移る前に、さしあたり一時的にほかの住居に引越さなければならなかったことを結果としてともなつた。しかし、そのような二重の転居は、被告にとつて、右に言及された事情を顧慮して、要求できなかったのである」。

④複数の事情、あるいは、その他の事情が考慮に入れられた裁判例

第一に、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に關する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、ヴァンパータル地方裁判所一九六四年七月一六日判決をみておきたい。

【125】 ヴッパータール地方裁判所一九六四年七月一六日判決⁶⁴⁾

〔事案の概要と経緯〕

現在八一歳の被告（賃借人）は、一九五四年以来、原告（賃貸人）らの本件建物に所在する本件住居（屋根裏部屋）に居住していた。

原告らは、一九六三年九月二八日に被告に送達された本件訴えをもって、差し迫っている「自己必要」を理由として、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知し、本件住居の明渡しと返還を請求した。原告らは、次のように主張した。すなわち、原告・一は、活動性結核症に苦しみ、その理由から、自分自身の寝室を必要とした。原告・一は、一八歳、一二歳、および、一歳の年齢の四人の子供らとともに、本件建物の一階において、三つの部屋とひとつの台所から構成されていた住居に居住していた。一階のまた別の部屋は、月あたり六〇ドイツマルクで、K氏に賃貸されていた。原告らは、賃料収入に差し迫って頼らざるを得なかったのである。

これに対して、被告は、反訴を提起し、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。被告は、次のように主張した。すなわち、被告は、被告の高齢、および、被告のわずかな年金のために、ほかの相当な住居を獲得することができないし、血族のところ引越す可能性も有しなかった。また、被告は、老人ホームに転居するつもりもなかったのである。

区裁判所は、本件訴えを棄却し、本件反訴にもとづいて、一九六七年四月三〇日まで本件使用賃貸借関係を延長した。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、結論として、「許容しうる本件控訴は、部分的に、理由づけられていた。

・ ・ ・ ・ 本件使用賃貸借関係は、本件解約告知のときに、議論の余地もなく、八年よりも長く存続し、本件使用賃貸借関係を即時解約告知する理由は明らかではなかったのであるから、本件解約告知は、早くとも、一九六四年六月三〇日に有効になることができた。しかしながら、本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は、本件事案の特別な事情のために、被告の生活関係への介入をもたらし、その苛酷さは、原告らの利益を完全に評価しても正当化されることができなかった。その理由から、本件反訴をもつて追求されたところの本件解約告知に対する被告の異議は、理由づけられていたのである。

当部は、すべての事情を考慮に入れて、一九六六年六月三〇日まで本件使用賃貸借関係を継続することを相当であると考えたのである⁽⁸⁾と判断した。

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

「本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了が被告にとつて必然的にともなつたところの苛酷さは、原告らの申し立てられた利益を完全に評価した場合にも、正当化されることができなかった。つまり、老人ホームへの転居は、何の問題もなく、八一歳の被告に要求されることができなかった。むしろ、被告の胃病にかんがみて他人の食事の世話に切り替えることをのがれるという被告の願望、および、被告の個人的な自由が考えうるまで維持されることは、注目すべきものであるように思われた。それに加えて、被告にとつて、一五七ドイツマルク三〇ペニヒの月あたりの年金において、被告にとつて負担できる賃料のほかの住居を見出すことは、特に困難であつた。最後に、被告にとつて、彼女の子供らのもとで住居を見出すという可能性もまた、存在しなかつた。というのは、ゾーリンゲンに居住する娘とその二八歳の息子自身には、二つの部屋だけが自

由になつたし、テュービンゲンに生活する息子は、議論の余地もなく、自分自身の住居を有しなかつたからである。

その理由から、必要とあれば被告の構成員らの助力をもつて、被告がほかの住居を得ようと努めることができるところの相当な期間が、被告に自由に使わせられなければならないかつた。これについて、本件使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了から二年の期間が必要不可欠であるように思われた。しかし、原告らの利益を考慮に入れても、それで十分であつた。その結果、原告らは、一九六六年六月三〇日まで本件使用賃貸借関係を継続するように判決を下されなければならなかつたのである^⑧。

なお、地方裁判所は、原告（賃貸人）らの利益との比較衡量について、次のように論じた。

「・・・原告らは被告の本件住居を娘の部屋として利用することを意図したのであるから、原告らは、被告の引払いによつて、経済的によりよい状態に置かれることはなかつた。それに対して、原告らにとつて有利な結果となるように、原告らが、六人をもつて、三つの部屋とひとつの台所に制限されなければならないかつたし、そのときに、原告・一の病気によつて、そうでなくても狭められた居住関係が、なおさらに付け加えて困難にされたことが重要であつた。もつとも、その場合に、原告らが、賃借人・K氏にひとつの部屋を賃貸することによつて、月あたり五〇ドイツマルクよりもよりわずかな金額のより多くの賃料収入を獲得するために、目下のところ、なお、原告らの狭められた居住を甘受したことが度外視されることはできなかつたのである^⑨」。

第二に、ダルムシュタット区裁判所一九八一年二月三日判決^⑩をみておきたい。

区裁判所は、本件使用賃貸借関係の経過後にも一年だけ本件使用賃貸借関係を延長することが相当であると判断した理由に

ついで、次のように論じたのである。

「賃借人の財産が欠けていること、子供が多いこと、および、外国人という身分は、ダラム・シュタットの住居市場における裁判所に周知の困難な状況において、代替住居の賃借を追加的に困難にした。期間の定めのある本件使用賃貸借関係の経過後にも一年だけ本件使用賃貸借関係を延長することは、相当であることができたのである」⁽⁸⁾。

第三に、その他の事情が考慮に入れられた裁判例であるが、レーゲンスブルク地方裁判所一九八二年一〇月五日判決⁽⁹⁾をみておきたい。

地方裁判所は、本件使用賃貸借関係の継続を一九八三年四月一日まで認めた理由について、次のように論じたのである。

「……当部は、区裁判所の判決において是認されたところの見解にしたがう。すなわち、本件住居を手放すことは、被告にとって、一九八三年四月一日前には、賃貸人の正当な利益を評価しても正当化されることができない苛酷さを意味した（B.G.B.五五六 a 条一項）という見解である。連邦国防軍の参謀将校としていずれにしても彼の家族をたびたびの住居の交替にさらさなければならなかったし、そのことから、本件建物を二年ないし三年占有してしかるべきであるという原告らの確約（契約上確定されてはならないが）を信頼したところの被告の特別な職業上の状況が、区裁判所によつてすでに考慮に入れられた理由につけ加えられなければならない。職業に条件づけられたたびたびの住居の交替にさらに付け加えてなおこれ以上のその間の転居を受け入れなければならないわけではないという被告の理解できる必要にかんがみて、当部は、B.G.B.五五六 a 条の社会的条項の援用は代替住居を求める自分自身の努力を前提とするという原告らの論拠をも、確固たるものではないと

考えたのである。このような被告の特別な必要は、この必要がすでに本件契約交渉の時点において原告らにとって認識できただけに、それだけよりよく裁判所の判決に受け入れられなければならないのである。

原告らが社会的条項の適用において住居に向けての自分自身の必要のことを考えて要求できないほど侵害されたと見て取ったところの原告らによって論拠として持ち出された所有権は、当部の見解にしたがって、十分に重要ではなかった。つまり、原告らは、本件使用賃貸借契約の締結によって、それと知りながら、原告らの所有権を自分自身で利用するという可能性を放棄したことが見落とされてはならなかったのである。^⑧

第四に、すでにⅡの一の3において取り上げたところのシュトゥットガルト地方裁判所一九九〇年二月六日判決をみておきたい。

【126】シュトゥットガルト地方裁判所一九九〇年二月六日判決^⑨

「事案の概要と経緯」

原告（賃貸人）らは、原告・三の息子のために、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告は、BGB旧五五六a条にしたがって、一九九一年三月三二日まで本件使用賃貸借関係を継続することを請求したのである。

地方裁判所に控訴したのは、被告であった。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「被告の控訴にもとづいて、本件訴えは棄却されなければならなかったし、一九九一年三月三十一日までの本件使用貸賃借関係の期限づけが言い渡されなければならなかったのである」と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、「確かに、当事者相互間に、原告らが、法的に有効に、原告・三の息子の自己必要を理由として、本件住居に関する本件使用貸賃借関係を、B G B 五六四b条二項二号にしたがつて解約告知する権限のあったことは議論の余地もなかった。しかし、当部の確信にしたがつて、本件解約告知に……異議を述べたところの被告に、B G B 五五六a条にしたがつて……一九九一年三月三十一日まで本件使用貸賃借関係を継続することに対する請求権が当然帰属すべきものであった。というのは、本件使用貸賃借関係の契約にしたがつた終了は、貸貸人らの正当な利益と借人の利益との比較衡量のもとで、被告の側における要求できない苛酷さに行き着いたからである」と述べた。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、次のように論じたのである。

「当部は、一九九一年三月三十一日前の引越しに関するB G B 五五六a条一項の意味における苛酷さについての事案を、被告の妻が妊娠し、被告の妻の出産が一九九一年の一月の半ばに決まっている点、および、それに加えて、被告がさらに現在一歳半の幼児をかかえている点に見て取った。このような家族的な状況にかんがみて、被告の妻にとつて、一九九一年三月末の前に転居を遂行することは、ほとんど不可能であるように思われた。その他の点では、被告は、本件解約告知の意思表示以来、集中的に、新たな住居を得ようと努めたことを証明した。この証明は、一九九〇年三月のはじめからの日付であるところの一〇〇を超える願書の形態において存在した。最後に、被告は、そうこうするうちに、二つの住宅建設組合において構成員と

なり、正・当・な・期・待・が、三・月・の・終・わ・り・に、被・告・お・よ・び、そ・の・家・族・の・た・め・に、適・当・な・住・居・が・自・由・に・な・る・ほ・ど・ま・で、存・在・す・る・こ・と・が・考・慮・に・入・れ・ら・れ・な・け・れ・ば・な・ら・な・か・つ・た。それに対して、賃貸人らの側においては、原告・三の息子が、すでに自分自身の世帯のために家具を部分的に購入し別に置いた後で、今やようやく婚姻するつもりであることが考慮に入れられなければならなかった。しかし、それに対して、一九九一年三月三十一日までの本件使用賃貸借関係の期限づけられた継続に対する被告の利益は、当部が、苛酷さについての事案が存在し、一九九一年三月三十一日までの本件使用賃貸借関係の継続に対する請求権が被告に当然帰属すべきものであるという確信に達したというほどに優先的なものであるとみなされなければならなかったのである」。

第五に、ランダウ区裁判所一九九三年三月一〇日判決をみておきたい。

【127】ランダウ区裁判所一九九三年三月一〇日判決^⑧

「事案の概要と経緯」

被告は、三五年を越えて以来、本件建物の三階に所在する本件住居の賃借人であった。被告（賃借人）は、七九歳であり、重病であった。すなわち、被告は、高血圧症、糖尿病等に苦しんでいた。また、被告は、心拍のペースメーカー、および、右肩から右上腿部の動脈へのバイパスをもっていた。というのは、被告は重い心臓病であったからである。被告は、心拍のリズムの障害と慢性の左の心不全等をとまなう冠状血管の心臓病に苦しんでいた。それに加えて、被告の両方の股関節はひどくそこなわれていた。その結果、被告は、歩行において相当な困難さを有していたのである。

これに対して、原告（賃貸人）は、一九七二年四月二〇日に生まれた息子を持ち、この息子は、彼の婚約者とともにひとりの子供を有した。原告の息子は、歯科学の勉学の終了後に、のちにいつかは本件建物の一階において営まれている原告の歯科医の診療所において一緒に働くということになっていた。原告の息子は、これまで、自分自身の住居をもっていなかった。原告の息子は、彼の婚約者とともに、自分自身の世帯を構え、被告の本件住居に入居するつもりであった。そこで、原告は、「自己必要」を理由として、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知したうえで、本件明渡しの訴えを提起したのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「当事者の本件使用賃貸借関係は、一九九一年八月二〇日の原告の本件解約告知によって終了させられていなかった。本件解約告知は、きちんと行われた。特に、主張された自己必要は、原告の息子のために存在した。というのは、原告の息子は、確かに、自分自身の家族（婚約者と子供）をもっていたが、しかし、彼の家族のために自分自身の住居をもっていなかったからである。．．．しかし、被告は、一九九一年八月二〇日の原告の本件解約告知に対して、許容しうるように、かつ、有効に異議を述べたのである。．．．

この異議は、理由づけられていた。一九九二年八月三一日付の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、原告の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味したのである⁽⁸⁷⁾、と判断した。

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

「．．．確かに、被告は、相당한代替住居を要求できる条件で調達することができないことを詳細に申し立てなかった。そのことから、代替住居を見出すことが不可能であることは、想定されることができなかった。しかし、裁判所に周知である

ように、ランダウの領域においても、住居はきわめて乏しく、その結果、通常の賃料価格の住居を見出すという、おのおの人のおのおのの試みは困難さと結びつけられていた。被告は、彼の重大な病気によって、彼の活動において、特に、代替住居を求める努力において、すでに住居を探し求めるおのおの人にとってランダウ・プファルツとその周辺の地域において存在する相当な困難さが、代替住居の調達が被告にとってほとんど不可能であるように思われるほど大きくなったほどに制限されていたのである。被告はこのような努力を仲介業者に委ねることができるといふように、このことに対して異議が申し立てられることはできなかった。その場合、仲介業者に委託することのほかに、なお被告のために必要となるところの仕事(住居の検分、仲介業者、場合によっては賃貸人との交渉)もまた、大要範囲の広いものであり、被告にほとんど可能でないところの仕事が必要とした。それに加えて、被告は、月あたり一五〇〇ドイツマルクの彼の年金をもって、相当な資金を代替住居を見出すという試みに投入することができなかった。さらに、被告は、七九歳をもって、ほかの環境へのおおの移動がすでにそれ自体としてはひとつの苛酷さを意味するほど高齢であることがつけ加わった。というのは、被告の年齢における人々は、彼らの環境に慣れており、新たな環境に、困難にのみ慣れることができるか、あるいは、全然慣れることができないからである。それで、たとえば、被告は、日々の生活を果たすことにおいて、被告の病気によって限定され、ほかの人々の援助に頼らざるを得なかった。ほかの環境において、このような援助を行うことを引き受ける人々を見出すことは、高齢の人としての被告にとって特に困難である。自分自身でほかの住居に転居することは、独力においてではなく、引越し会社によって実行されるときにも、健康上の理由から、被告にとって、実行可能ではなかった。というのは、引越し会社の仕事のほかに、被告にとって、おのおのほかに、おのと同じように、転居と関連して、被告がもはや果たすことができない、処理しなければ

ばならない多数の身体的に厄介な仕事が残ったからである。

被告のこのような利益に、原告の二〇歳の息子のために婚約者と子供とともに住居を調達するという原告の利益が対峙した。原告の息子は、職業教育の訓練生として、住居の調達のために相当な資金を投入することを許容するところの収入をもつていなかった。職業は歯科医であるところの原告が、この点において格別に原告の息子を支援したことが、この決定の基礎とされることはできなかった。というのは、そのために何も説明されなかったからである。原告の息子の婚約者が、自分自身の収入をもつていたのかどうかという点、場合によってはどのような程度においてもつていたのかという点は、未決定のままであった。しかし、住居を見出すことが、被告にとってよりも、原告の息子にとって、および、原告自身にとつても、本質的により容易なものとなるという事実は残った。というのは、両者は、このようなやり方において、被告と同じように身体的に妨げられていなかったからである。原告の息子とその婚約者が、別れて、そのつど彼らの両親のもとで生活し、共通の子供が、自身の家族においてではなく、むしろ、祖父母の家族において成長するという状態はあまり好ましくないが、しかし、原告とその息子の側の状態が、代替住居を求める被告の努力が成果に行き着くことよりも、本質的により容易に、被告の本件住居を請求することなしにも変えられうるという予想は、正当化されているように思われた。被告の利益は、一九九二年八月三十一日の本件使用貸借関係の契約にしたがった終了が被告にとって不相応な苛酷さを意味したほどに、原告の利益より優勢であったのである。

BGB五五六a条三項一文にしたがって、当事者の本件使用貸借関係の継続は、期間の定めなく命じられる。というのは、本件使用貸借関係の終了が被告にとって要求できない苛酷さを意味するところの事情がいつ存在しなくなるのかという点は

不確かであったからである。おそらく、この事情は被告の生存期間の間存続するだろう。⁸⁸⁾

第六に、ハノーファー地方裁判所一九九四年二月一八日判決をみておきたい。

【128】ハノーファー地方裁判所一九九四年二月一八日判決⁸⁹⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、原告の成人した娘とその婚約者のために、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告の娘は、その婚約者とともに、本件建物（二世帯用住宅として考案されていた列状住宅）に同居し家族を創設するつもりであった。これに対して、被告は、B G B 旧五五六 a 条にしたがつて、本件解約告知に異議を述べた。被告は、離婚後にひとりで二人の子供らを育てていたことに加えて、大学での勉学の最終段階に入っていたのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、原告（賃貸人）の本件明渡しの訴えを棄却した。

その判決理由において、地方裁判所は、一方において、原告（賃貸人）の側に「自己必要」の要件が存在したことについて、次のように論じた。

「区裁判所とともに、原告の側に自己必要の要件が存在したことから出発されなければならなかった。原告によって主張されたところの原告の成人した娘とその婚約者のための利用の願望は、それ自体としては被告によって否認されなかったが、筋

の通り、あとづけることができるものであった。当部の見解にしたがっても、いまだに、過大な居住の必要の主張から出発されることはできなかった。本件列状住宅は、一世帯用住宅として考案されていたし、本件使用賃貸借契約において、かつてなお屋階の建造前に、およそ一一七平方メートルの居住面積をもつて証明されていた。それとともに、計画された家族の創設を顧慮して、過度な住居の要求について述べられることはできなかったのである」。

しかし、地方裁判所は、他方において、「一九九二年八月一〇日付の異議の書面において申し立てられた理由に関しては、これらの理由は、あとに続くなおこれ以上の確定と関連して、被告によって請求された本件使用賃貸借関係の継続を正当化した。区裁判所の見解に反して、B G B 五五六 a 条一項の枠組みにおいて行われなければならない利益の比較衡量は、全部の決定的な事情をすべてみるとき、いずれにせよ、現在の見地から、原告の明渡請求をなお理由づけることができなかったのである」と判断した。

そのように判断した理由について、地方裁判所は、次のように論じたのである。

「区裁判所の想定にしたがうのと異なつて、月あたり四〇〇〇〇ドイツマルクの実質収入が被告の自由になつたのではなく、被告が今や詳細に控訴の理由づけにおいて述べたように、被告は、自己および子供らのために、すなわち、子供の養育費、世話の生計費、および、児童手当をも含めて、二八四六ドイツマルクだけをもつていた。そのことから、被告に対して、周知のごとく緊張した住居市場の状況において相当な代替住居を見出すことが、経済的な理由から、被告にとつてより容易であると異議が申し立てられることはできなかった。被告は、経験上、ひとりで子供らを育てて大学で勉強している人としての自己のために、ならびに、いまだに学校に通っている二人の子供らのために有するところの比較的高い支出において、むしろ、

比較的格安でそれとともに当然多くは意のままにならない住居のひとつを取得し、もしくは、賃借することだけが考慮に値するところの、多かれ少なかれ平均的な収入をともなう多数の住居を探している人々に組み入れられる。被告が、これまで、集中的に、しかし、むだに、対応する代替住居を得ようと努めたことは、これに関する範囲の広い被告の説明から判明した。さらに、被告は、いずれにせよ現在なお、Wの現在の居住地において、あるいは、いずれにせよ、Wの近くにおいて、代替住居を賃借することに頼らざるを得ないことがつけ加わった。このような必要性は、被告の娘のS、および、特に、被告の息子のCがWにおいて学校に通っていることから明らかであった。そのときに、Cは、およそ一歳もしくは一二歳という彼の年齢にもとづいてのみならず、特に、一九九三年六月一八日付のWの小児科医・Rの医師の鑑定書に対応して、彼の精神社会的な発展を被告の離婚後になおさらに続けて危険にさらさないためにも、いずれにせよ、まず第一に、なお、Wに居住している彼の祖母による世話に、および、安定させる要因としての現在の交友範囲の維持に頼らざるを得なかつたのである。

被告自身もまた、被告がこの時期に彼女の子供らに、いずれにせよ息子・Cに当然与えてやらなければならないところの配慮を度外視して、被告がその間にハノーファーにおける彼女の勉学の最終勉学に入ったことによつて、特に被告に負担をかける状態にあつた。そのことによつて、さらにつけ加えて、先行した本件の契約についての紛争、および、今や住居を探す必要性によつて引き起こされたが、被告は、被告の側で、一九九二年一月三日付の医学博士・Kの医師の診断書から、特に最近における三度の療養所の滞在を指摘しても判明したように、明らかに、疲れ果てていた。被告に負担をかけるところの修了試験の準備、および、およそその次の五ヶ月ないし六ヶ月の間住居の交替を要求できないように思わせるところのその間のおこれ以上の療養を度外視して、そのことを越えて、被告が、それから、そのほかにすでに全く差し迫つて滞っている住居の

交替から引き離されて・・・ともかく一度いくらか『休養する』ことが必要であるようにも思われたのである。

それに対して、さしあたり、彼女の婚約者と一緒に引越し家族を創設するという原告の娘の正当な利益は、なお、後方に退いていなければならなかった。婚約者らが原告の本件建物と一緒に引越すことを必要としたところのさらにつけ加わる特別な事情は、明らかではなかった。婚約者らは、なお比較的若く、その他の点では、そのほかの家族の義務に関しては、拘束されていなかった。そのときどきの両親のもとでのこれまでの居住が婚約者らを（主観的に）あまりにも妨げすぎた場合には、述べられた問題をもつて負担がかけられた被告にとつてよりも、婚約者らにとつて・・・本質的により容易に見出されるところの、一時的な解決を見出すことが、おそらく、婚約者らに要求されなければならなかったのである⁽⁹⁾。

以上、代替住居の調達が問題とされ、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案を考察した。

※ IIの二の2の③以下の目次の詳細は、連載を進めるなかで明らかにする。

(576) AG Schöneberg GE 1990,499.

(577) AG Schöneberg GE(Fn.576),S.499.

(578) AG Schöneberg GE(Fn.576),S.499.

(579) AG Schöneberg GE(Fn.576),S.499.

(580) AG Schöneberg GE(Fn.576),S.499.

住居の賃貸借の終りをめぐる利益の比較衡量 (十)

- (581) AG Schöneberg GE(Fn.576),S.499.
- (582) AG Burgsteinfurt WuM 1965,28.
- (583) AG Burgsteinfurt WuM(Fn.582),S.28.
- (584) AG Burgsteinfurt WuM(Fn.582),S.28.
- (585) AG Burgsteinfurt WuM(Fn.582),S.28.
- (586) AG Herford MDR 1964,1007.
- (587) AG Herford MDR(Fn.586),S.1007.
- (588) AG Herford MDR(Fn.586),S.1007.
- (589) AG Oberhausen ZMR 1965,113.
- (590) AG Oberhausen ZMR(Fn.589),S.113.
- (591) AG Aachen MDR 1966,55.
- (592) AG Aachen MDR(Fn.591),S.55.
- (593) LG Dortmund NJW 1965,2204.
- (594) LG Dortmund NJW(Fn.593),S.2204.
- (595) LG Dortmund NJW(Fn.593),S.2204f.
- (596) AG Velbert WuM 1970,79.
- (597) AG Velbert WuM(Fn.596),S.79.
- (598) AG Velbert WuM(Fn.596),S.79f.
- (599) LG München I WuM(Fn.16).
- (600) LG München I WuM(Fn.16),S.296.
- (601) LG München I WuM(Fn.16),S.296.
- (602) LG München I WuM(Fn.16),S.296.
- (603) LG München I WuM(Fn.16),S.296.

- ⑥04 LG München I WuM(Fn.16),S.296f.
- ⑥05 LG Hannover WuM 1991,346.
- ⑥06 LG Hannover WuM(Fn.605),S.346.
- ⑥07 LG Hannover WuM(Fn.605),S.346.
- ⑥08 LG Hannover WuM(Fn.605),S.346f.
- ⑥09 LG Essen WuM 1968,198.
- ⑥10 LG Essen WuM(Fn.609),S.198.
- ⑥11 LG Essen WuM(Fn.609),S.198.
- ⑥12 LG Wuppertal WuM 1968,109.
- ⑥13 LG Wuppertal WuM(Fn.612),S.109.
- ⑥14 LG Wuppertal WuM(Fn.612),S.109.
- ⑥15 LG Wuppertal WuM(Fn.612),S.109f.
- ⑥16 LG Wuppertal WuM(Fn.612),S.110.
- ⑥17 AG Bochum WuM(Fn.4).
- ⑥18 AG Bochum WuM(Fn.4),S.226.
- ⑥19 AG Bochum WuM(Fn.4),S.226.
- ⑥20 AG Bochum WuM(Fn.4),S.226.
- ⑥21 AG Bochum WuM(Fn.4),S.226.
- ⑥22 AG Stuttgart WuM 1991,103.
- ⑥23 AG Stuttgart WuM(Fn.622),S.103.
- ⑥24 AG Stuttgart WuM(Fn.622),S.103.
- ⑥25 AG Stuttgart WuM(Fn.622),S.103.
- ⑥26 AG Stuttgart WuM(Fn.622),S.103.

住居の賃貸借の終りをめぐる利益の比較衡量 (十)

- (627) AG Stuttgart WuM(Fn.622), S.103.
- (628) AG Hannover WuM 1991,553.
- (629) AG Hannover WuM(Fn.628), S.553.
- (630) AG Hannover WuM(Fn.628), S.553f.
- (631) AG Bonn WuM 1997,559.
- (632) AG Bonn WuM(Fn.631), S.559.
- (633) AG Bonn WuM(Fn.631), S.559.
- (634) AG Bonn WuM(Fn.631), S.559.
- (635) AG Köln WuM 1972,144.
- (636) AG Köln WuM(Fn.635), S.144.
- (637) AG Köln WuM(Fn.635), S.144.
- (638) AG Tettnang WuM 1980,222.
- (639) 回規定レゴトナ 邦 (92) 参照。
- (640) AG Tettnang WuM(Fn.638), S.222.
- (641) AG Tettnang WuM(Fn.638), S.222.
- (642) AG Tettnang WuM(Fn.638), S.222.
- (643) AG Tettnang WuM(Fn.638), S.222f.
- (644) AG Tettnang WuM(Fn.638), S.223.
- (645) AG Berghheim WuM 1990,432.
- (646) AG Berghheim WuM(Fn.645), S.432.
- (647) AG Berghheim WuM(Fn.645), S.432.
- (648) AG Berghheim WuM(Fn.645), S.433.
- (649) AG Freiburg WuM 1991,686.

- (650) 連邦憲法裁判所一九八九年二月一四日判決については、注(18)参照。
- (651) AG Freiburg WuM(Fn.649),S.686.
- (652) AG Freiburg WuM(Fn.649),S.686.
- (653) AG Freiburg WuM(Fn.649),S.686.
- (654) LG Düsseldorf WuM 1992,371.
- (655) LG Düsseldorf WuM(Fn.654),S.371.
- (656) LG Düsseldorf WuM(Fn.654),S.371f.
- (657) AG Lübeck WuM 1993,674.
- (658) AG Lübeck WuM(Fn.657),S.674.
- (659) AG Lübeck WuM(Fn.657),S.674.
- (660) AG Lübeck WuM(Fn.657),S.674.
- (661) AG Lübeck WuM(Fn.657),S.674.
- (662) LG Hamburg WuM 1994,683.
- (663) LG Hamburg WuM(Fn.662),S.683.
- (664) LG Hamburg WuM(Fn.662),S.683.
- (665) LG Hamburg WuM(Fn.662),S.683.
- (666) LG Hamburg WuM(Fn.662),S.683f.
- (667) LG Hamburg WuM(Fn.662),S.684.
- (668) AG Köln WuM 1973,252f.
- (669) AG Köln WuM(Fn.668),S.252.
- (670) AG Köln WuM(Fn.668),S.252.
- (671) AG Köln WuM(Fn.668),S.252.
- (672) AG Köln WuM(Fn.668),S.252f.

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量 (十)

- (673) LG Hannover WuM 1989, 298.
- (674) 同規定に「こと」は注 (20) 参照。
- (675) LG Hannover WuM(Fn.673), S.298.
- (676) LG Hannover WuM(Fn.673), S.298.
- (677) AG Remscheid WuM 1989, 388.
- (678) AG Remscheid WuM(Fn.677), S.389.
- (679) AG Remscheid WuM(Fn.677), S.389.
- (680) AG Remscheid WuM(Fn.677), S.389.
- (681) AG Remscheid WuM(Fn.677), S.389.
- (682) LG Köln NJW-RR 1997, 1098.
- (683) LG Köln NJW-RR(Fn.682), S.1098.
- (684) LG Wuppertal WuM 1964, 155.
- (685) LG Wuppertal WuM(Fn.684), S.156.
- (686) LG Wuppertal WuM(Fn.684), S.156.
- (687) LG Wuppertal WuM(Fn.684), S.156.
- (688) AG Darmstadt WuM 1983, 151.
- (689) AG Darmstadt WuM(Fn.688), S.151.
- (690) LG Regensburg WuM 1983, 141.
- (691) LG Regensburg WuM(Fn690), S.142.
- (692) LG Stuttgart WuM(Fn.117).
- (693) LG Stuttgart WuM(Fn.117), S.347.
- (694) LG Stuttgart WuM(Fn.117), S.347.
- (695) LG Stuttgart WuM(Fn.117), S.347.

- (696) AG Landau NJW 1993, 2249.
- (697) AG Landau NJW(Fn. 696), S. 2250.
- (698) AG Landau NJW(Fn. 696), S. 2250.
- (699) LG Hannover WuM 1994, 430.
- (700) LG Hannover WuM(Fn. 699), S. 430.
- (701) LG Hannover WuM(Fn. 699), S. 431.
- (702) LG Hannover WuM(Fn. 699), S. 431.