

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十六・完）

—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B G Bの規定等の確認

3 日本法の判例における借家権の存続保護に関する判断枠組みの確認

4 考察の方法と順序（以上、五二巻一号）

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

一 比較衡量の前提となることがかかわる裁判例

1 B G B五七四条の意義等について

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十六・完）

2 賃借人にとつての「苛酷さ」の意義について

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

二 比較衡量それ自体にかかわる裁判例

1 利益の比較衡量の基本的な枠組みにかかわる裁判例

(1) 利益の比較衡量の基本について

①連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所等の裁判例

（以上、五三卷一号）

②下級審裁判所の裁判例（②の五の第五の裁判例まで、五三卷四号）

③小括（以上、五四卷一号）

(2) 当事者の態様・認識について

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

②当該解約告知の対象の選択における賃貸人の態様・認識が問題とされた事案

③当事者の態様・認識が問題とされたその他の事案

(3) 当事者の利益が均衡している場合について

（以上、五四卷二号）

2 具体的な利益の比較衡量に関する裁判例

(1) 生命・身体・健康の侵害が問題とされた事案

①賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案

(以上、五四卷三・四合併号)

②賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案

③小括(以上、五五卷一号)

(2) 代替住居の調達が問題とされた事案

①代替住居の調達に関する一般的なことがらにかかわる裁判例

②賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案

①二重の転居になることが考慮された事案

(以上、五五卷二号)

②その他の事情が考慮された事案

(以上、五五卷三号)

③賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案

①二重の転居になることが考慮されなかった事案

②その他の事情から賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案(①の三の第八の裁判例まで、五五卷四号。第

二九の裁判例まで、五六卷一・二合併号)

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十六・完）

④小括（以上、五六卷三号）

(3) 経済的な支出が問題とされた事案

①経済的な支出に関する一般的なことがらにかかわる裁判例

②賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案

③賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案

④小括（以上、五六卷四号）

(4) その他の利益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、五七卷一号）

②賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案

③小括

Ⅲ 総括と日本法への示唆

1 総括

2 日本法への示唆（以上、本巻本号）

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

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

(4) その他の利益の侵害が問題とされた事案

② 賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案

一 まず、賃借人の側の居住環境への定着という利益の侵害が問題とされたが、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案を考察することにする。

第一に、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、ミュンヘン区裁判所一九六六年六月二八日判決⁽¹⁰⁸⁾をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、原告（賃貸人）が被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知したのに対して、被告・一が本件解約告知に異議を述べたという事案であった。

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていた。被告らは、本件住居を明け渡して返還するように義務づけられていたのである」⁽¹⁰⁹⁾と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、被告（賃借人）・一がもつぱら賃借人らの長年にわたる居住と高齢を異議の理由としたこと（したがって、賃借人らの側の居住環境への定着という利益の侵害が直接に申し立てられたわけではない）について、次のように論じたのである。

「被告・一は、十分な異議の理由を証明しなかった。立法者は、自分自身で、B G B 五五五条二項（住居に関する使用賃貸借関係における解約告知期間についての規定）において、長年にわたる居住を顧慮した。そのことから、B G B 五五六 a 条の枠組みにおいて、この事情をさらに再び賃借人にとつて不利な結果になるように考慮に入れることは、原則としてできないのである。……賃貸借の一方の当事者の高齢は……B G B 五五六 a 条にしたがつた判決において、注目すべきものである。しかし、それは、隔絶して考察されなければならないわけではなく、むしろ、全体の諸関係の枠組みにおいて評価されなければならないのである」¹⁰⁹¹。

第二に、すでにⅡの二の2の③の⑥において取り上げたところのハンブルク・アルトナ区裁判所一九六九年五月六日判決¹⁰⁹²（裁判例【141】）をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであった。

原告（賃貸人）は、一九六九年二月三一日付で、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。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「苛酷さ」を意味した、と主張し、本件解約告知に異議を述べたのである。なお、本件使用賃貸借関係は、一三年継続していた。

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、許容することができた。……また、本件訴えは、理由づけられていた。というのは、被告らは、賃借した本件住居を、本件使用賃貸借関係の終了後に返還するように義務づけられていたからである。原告は……適時に、一九六九年二月三一日付で、（本件使用賃貸借関係を）解約告知したのである。

被告らの異議は、本件使用賃貸借関係の継続に行き着かなかった。というのは、本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了は、被告らにとって、苛酷さを意味しなかったからである（BGB五五六a条一項⁽¹⁰⁸⁾）、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、すでに考察したように、代替住居の調達の観点からの被告（賃借人）らの異議を退けたが、それに加えて、賃借人らの側の居住環境への定着という利益の侵害の観点からの賃借人らの異議をも退け、賃借人らにとつての「苛酷さ」を否定した。区裁判所は、その理由について、次のように論じたのである。

「もつぱら、その使用賃貸借契約の長さだけが、苛酷さを理由づけることはない。というのは、立法者は、この点では、解約告知期間の対応した延長によつて法律上の調整をもたらしたからである。

被告らが一三年の本件使用賃貸借期間において本件住居とその周辺の地域に定着し、本件住居が被告らにとつても好都合であるという被告らの申立ては、なお、苛酷さの受入れを正当化しなかった。つまり、被告らは、彼らの定着のために、どんな種類の具体的な根拠も申し立てなかった。しかし、具体的な根拠なしには、評価する結論は、引き出されることができないのである。賃借人がその解約告知によつてよりわずかに好都合である住居を賃借するように強いられるという事実は、同じく、もつぱらそれ自体だけで、苛酷さを受け入れるために適当でないのである」⁽¹⁰⁹⁾。

第三に、カストロプーラウクセル区裁判所一九八八年四月一三日判決をみておきたい。

【196】カストロプーラウクセル区裁判所一九八八年四月一三日判決¹⁰⁹⁵

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）らは、本件建物（二戸建住宅の半分）の所有者であった。本件建物には、二つの住居があり、一方の住居は一階に、他方の住居は二階と屋階にあった。およそ四五平方メートルの広さの二階の本件住居は、被告（賃借人）によって、一九七九年以来居住されており、被告の祖母が他方の住居に居住していた。一方、原告らは、現在、三つと半分の部屋から構成されていた住居に居住していた。原告らは、一一歳の娘と四歳の息子をもっているが、自分自身で、被告によって賃借された本件住居に入居するつもりであった。原告らは、隣接して存在する二戸建住宅の他方の半分に所在する全く同様の広さの一階の住居を賃借し、両方の住居を突破によって結びつけることができたのである。

原告らは、一九八六年九月一二日付の書面をもって、一九八七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。原告らは、彼らの現在の住居が四人家族にとつて十分でないし、転居することは被告にとつて正当でない「苛酷さ」を意味しないという見解であった。原告らは、これについて、被告が、ほとんどなお本件住居に滞在することはなく、むしろ、全く主として、被告の恋人のところで彼の自由時間を過ごし、少なくとも時々本件住居にも泊まっていた、と主張したのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「原告らは……本件住居の明渡しと返還を請求することができる。というのは、もともとは前所有者と被告との間で基礎づけられ、原告らが……（その關係に）入ったところの本件使用賃貸借關係は、一九八六年九月一二日の本件解約告知によつて、一九八七年三月三一日付で終了させられていたからである」、と判断した。⁽¹⁰⁹⁶⁾

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、「本件住居についての原告らの自己必要もまた、存在した。

まず、ひとりの娘とひとりの息子をもつ原告らは、ひとつの子供部屋だけをもっているところの原告らの現在の住居において、不十分に居住させられていたし、それに、住居についての欠乏は、自己必要を理由とする解約告知のための要件ではなく、むしろ、自己必要は、賃貸人が自己のためにその住居を請求するために、筋の通り、あとづけることができる理由を有する場合にも受け入れられなければならない。これは、本件においてそうであつたのである」、と論じた。⁽¹⁰⁹⁷⁾

さらに、区裁判所は、「本件解約告知は、被告にとつて、B G B五五六a条の意味における正当でない苛酷さをも意味しなかつた」、と判断した。⁽¹⁰⁹⁸⁾

そのように判断した理由について、区裁判所は、第一に、「被告の祖母は世話を必要とするし、被告が祖母と同じ建物に住する場合にだけ被告が必要な援助を提供することができることは、確認されることができなかったのである。

被告の祖母は、自分自身で、年齢に起因する多数の病氣をもつが、しかし、世話を必要するのではなく、むしろ、窓をきれいにすることとカーテンを掛けることを度外視して、なお自力によつて彼女の所帯をきりもりし、さらに、被告のためにある程度の家事をも行う、と証言した。被告は、祖母のために小さな世話だけを行つたのであり、たとえば、被告は、地下室から石炭を、時々、医師から処方箋を、あるいは、薬局から薬を取つてきたり、買い物や墓地に祖母と一緒に رفتりした。

被告は、もはや祖母と同じ建物に居住しない場合にも、このような援助を祖母に与えることができる。被告の祖母は、被告が、恒常的に、いずれにせよ被告の仕事時間外に、彼女の面倒を見ることに頼らざるを得ないわけではないことは、証拠調べにもとづいて、被告が彼の自由時間の間に主として本件住居に滞在していないことが確定していることから判明したのである⁽¹⁰⁹⁾、と論じたのである。

第二に、区裁判所は、被告（賃借人）の側の居住環境への定着という利益の侵害の観点からの賃借人の異議を退け、賃借人にとつての「苛酷さ」を否定した。区裁判所は、その理由について、次のように論じたのである。

「本件住居を七年以来賃借したところの被告は、実際に祖父母のもとで成長したし、それゆえに転居することが被告に要求されることができないほど本件の居住環境に定着していたことを引き合いに出すことができなかった。

まず、より近い周辺地域において相当な住居を賃借するという可能性が存在するし、それに、本件住居への入居についての原告らの利益にかんがみて、本件の居住環境を変えることは、相対的になお若い被告に要求されることもできるのである。⁽¹¹⁰⁾

そのことから、被告は本件住居を明け渡すように判決が下されなければならないのであったのである」。

第四に、ハンブルク地方裁判所一九九三年一〇月二六日判決をみておきたい。

【197】ハンブルク地方裁判所一九九三年一〇月二六日判決⁽¹⁰¹⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、一九九〇年五月三〇日に、「自己必要」を理由として、一九九一年五月三一日付で、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、彼の仕事場への走行時間、ならびに、彼の妻の仕事場への走行時間を短縮するために本件住居に入居しなかったのである。

これに対して、被告らは、本件住居における彼らの定着、ならびに、転居することは被告らの健康状態への侵害とな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。

地方裁判所に控訴したのは、被告らであった。

〔判決理由〕

地方裁判所は、はじめに、「一九九〇年五月三〇日の原告の本件解約告知は、自己必要を理由として、一九九一年五月三一日付で、被告らとの本件使用賃貸借関係を終了させた」、と判断した。¹⁰²

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。

「・・・区裁判所は、的確に、原告がBGB五六四b条二項二号にしたがって本件使用賃貸借関係の終了について正当な利益を有することを確認した。これに対して、控訴審における被告らの申立ては、ほかの決定を正当化しなかった。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したがって、すでに、賃貸人が、彼の利用の願望のために、筋の通り、あとづけることができる理由を有する場合に存在する。これは、本件において、そうであった。原告は、彼の仕事場への走行時間、ならびに、彼の妻の仕事場への走行時間を短縮するために、本件住居に入居しなかったのである」。¹⁰³

さらに、地方裁判所は、「被告らは、原告に対して、期間の定めなく本件使用賃貸借関係を継続することをも請求することができない」¹⁰⁴と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、被告（賃借人）らが転居することを要求できないものにするところの本件住居における賃借人らの定着を立証的に申し立てなかったことについて、次のように論じたのである。

「……被告らは、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理由の存在を立証的に申し立てなかったし、もしくは、証明することができなかった。被告らは、転居することを要求できないものにするところの本件住居における被告らの定着を立証的に申し立てなかった。被告らは、確かに、本件住居にすでに三・四年以来居住していた。しかし、この長い居住期間は、被告らの年齢と関連しても、定着を受け入れることができるために十分でなかった。つまり、議論の余地もなく、被告らは、一年の数ヶ月、ジュルトの彼らの休暇用建物に滞在し、しかも、たとえば五月から九月までという夏のすべての月々の間ずっとであった。すでに、これは、被告らが本件住居に対して特に緊密な関係をもつことにマイナスの材料を提供した。このような長い不在にもかかわらず、本件住居に対して強い結びつきが存在することは、立証的に証明されていなかった。被告らは、むしろ、自分自身で、被告らが、Hの全部の領域に居住し、すべての人々が本件住居の直接の周辺の地域に居住するわけではないところの、Hにおける無数の友人、親族、および、知人を有することを申し立てた。すべての人々が本件住居の直接の周辺の地域に居住することは……良好な公的な交通の結びつきのために、必要でもなかった。しかし、定着のためには、まさしく、特に、そこに同じく居住するところの人々との個人的な関係にもとづいて、その住居と特に離れられないことが本質的である。被告らの息子もまた、H通りのすぐ近くに生活していなかった……本件使用賃貸借関係の期間を

度・外・視・し・て、本件住居に對する被告らの特別な關係にプラスの材料を提供することができるところのこれ以外の事情は、申し立てられていなかった。そのことから、転居することを要求できないように思わせるところの定着から出発されることはできなかったのである」。¹⁰⁵

なお、地方裁判所は、転居することは被告（賃借人）らの健康状態への侵害となることを理由とする賃借人らの異議をも退けたが、その理由について、次のように論じたのである。

「区裁判所は、被告・二の健康状態が苛酷さについての理由を意味しなかったことを的確に述べた。被告・二の病氣は、転居がそれ自体としては被告・二に要求されることができないことに行き着かなかつた。被告・二は、確かに、転居を自分自身で実行することができない。しかし、区裁判所が正當なことに確認したように、被告らはこれに関して引越会社に委託することができる。被告らが転居することは被告・一にとって内因性の抑鬱症のために要求されることができない、と主張した限りで言えば、被告らは、証明の期限のきたままである。被告・一は、議論の余地もなく、当部によつて選任された鑑定人による診察を拒絶したのである」。¹⁰⁶

第五に、すでにⅡの二の2の(1)の②、および、Ⅱの二の2の(2)の③の⑥において取り上げたところのブレーメン地方裁判所二〇〇三年五月二日判決¹⁰⁷（裁判例【79】）をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであつた。

被告（賃借人）らは、当時の所有者がその前に被告らの所有物であつた本件土地・建物を競売の方法において取得したあと

で、一九八五年五月二日に、当時の所有者と、PのM通りに存在する車庫と庭をとまう本件建物に関する本件使用賃貸借契約を締結した。本件使用賃貸借関係は、期間の定めなく進行中であり、月あたりの賃料は、五一ユーロ三〇セントであった。

原告（賃貸人）は、二〇〇〇年に、本件土地・建物の所有権を取得し、二〇〇〇年十二月一九日に、所有権者として登記された。その三日後に、原告は、二〇〇一年二月三日付で、被告ら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、彼の長年のパートナーと家族の創設という目的のために本件建物に入居するつもりであったからである。

これに対して、七〇歳と七三歳の被告らは、二〇〇一年二月一九日付の書面をもつて、本件解約告知に異議を述べた。被告らは、転居することが、三三年という年月において生じたところの当該居住地域における被告らの社会的な定着にかんがみて、さらに、被告・一の健康状態のことを考えて、要求できない「苛酷さ」を意味したことを引き合いに出した。被告・一は、M通りの住民運動の委員長として活動していた。また、被告らは、Pにおいて、比較できる代替住居は、月あたり一千ユーロでのみ手に入れられることができるのであり、被告らの収入にかんがみて、代替住居をもつ余裕がなかった、とも申し立てたのである。

区裁判所は原告の本件明渡しの訴えを棄却したため、原告は、地方裁判所に控訴したのである。

地方裁判所は、結論として、「原告の許容しうる本件控訴は、理由づけられていた。

被告らは……本件土地・建物を明け渡すように義務づけられていた。本件使用賃貸借関係は、BGB五六四b条二項二号にしたがつてきちんと行われたところの二〇〇〇年十二月二三日の本件解約告知にもとづいて、終了させられていた。本件

使用賃貸関係がそれにもとづいて継続されなければならなかったところのB G B五五六a条一項にしたがった苛酷さにかかわる事例は、存在しなかったのである¹⁰⁸」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、原告（賃貸人）の利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、賃借人らの異議について大きく三つの点に整理して論じたが、このうち、身体・健康の侵害の観点からの賃借人らの異議を退けた理由については、すでにⅡの二の二の(1)の②において、代替住居の調達の観点からの賃借人らの異議を退けた理由については、すでにⅡの二の二の(2)の③の⑥において考察した。ここでは、さらに、地方裁判所が、賃借人らの側の先祖伝来の居住環境における社会的な定着という利益の侵害の観点からの賃借人らの異議を退けた理由について考察しておきたい。地方裁判所は、次のように論じたのである。

「被告らにとって、転居することは、要求できないわけでもなかった。

先祖伝来の居住環境における社会的な定着という観点は、本件において、断固とした処置を取らなかった。

転居することは、被告らにとって、彼らの高齢とこれまでの本件住居における長い居住期間にかんがみて、より若い夫婦よりも、より大きな負担であることが考慮に入れられなければならないだけである。区裁判所が法的な誤りなしに確認したように、確かに、先祖伝来の環境における定着は、原則として、利益の比較衡量において考慮に入れられなければならないところのひとつの理由である。もともと、地域の団体の会員であることで明らかにになるところの居住環境における定着は……それ自体としてだけで、社会的な苛酷さを理由づける根拠としてあまり受け入れられない。定着という観点は、高齢の賃借人が、彼の年齢にもとづいて、あるいは、彼がひとりで生活しているという理由で、もはや新たな居住環境に適應することがで

きない場合に特別な重要さを獲得することができ。被告らの場合において、彼らの現在の本件住居における長く続く居住は、社会的なつながりの成立、および、隣人たちへの結びつきに到達したところのきずなに行き着いた。この論拠の重要さにとつては、被告らが、その明渡しによつて、彼らの社会的な環境から引きずり出され、その変化をもちや補うことができないのかどうかという点が、重要である。当裁判所は、被告らが新たな居住環境に適応することができる、と判断する。．．．被告らは、ひとりでもなく、新たな環境に適応することができないわけでもない。被告らは、病弱さも、精神的な不足も申し立てなかつたし、当裁判所に決してそのような印象をもたさなかつた。被告らによつて彼らの定着のための中心的な証拠となるものとして申し立てられたところの、速度制限の導入のための地域の住民運動における社会参加は、このような背景の前で、主張された社会的な結びつきの存在のための徴候的な意義だけをもののである。そのことを超えて、被告らによつて主張されたところの、Pにおいて出資することのできる代替住居が欠けているために社会的な環境を去らなければならないという必然性は、存在しなかつた。これは、原告によつて提出された住居についての新聞広告から判明する。被告らが明渡しまでの時間を利用する限り、被告らはこれまでの本件住居のすぐ近くにおいて新たな住居を見出す十分な見込みが存在するのである。¹⁰⁹」。

第六に、すでにⅡの二の②の③の⑥において取り上げたところのデッサウⅡロスラウ地方裁判所二〇一六年十二月七日決定（裁判例【168】¹¹⁰）をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであつた。

原告（賃貸人）らは、二〇一五年十一月四日付の書面をもって、二〇一六年四月三〇日付で、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸関係を解約告知した。原告らは、結婚生活における意見の相違に起因して、「自己必要」を本件解約告知の理由とした。これに対して、被告らは、本件解約告知は権利の濫用である、と申し立てたほか、BGB五七四条にしたがって、多様な観点から、本件解約告知に異議を述べたのである。

その決定理由において、地方裁判所は、はじめに、すでに考察したように、本件解約告知の理由は認められていたし、本件解約告知は権利の濫用ではなかったことについて論じた。

さらに、地方裁判所は、「BGB五七四条の意味における要求できない苛酷さについての事案は、区裁判所の判決の確な理由から、拒絶されなければならない¹¹⁵」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）らの多様な観点からの異議について大きく二つの点に整理して論じた。このうち、地方裁判所が代替住居の調達の観点からの賃借人らの異議を退けた理由については、すでに考察した。ここでは、それに加えて、地方裁判所が、賃借人らの側の居住環境への定着という利益の侵害の観点からの賃借人らの異議を退け、賃借人らにとっての「苛酷さ」を否定した理由について考察しておきたい。地方裁判所は、次のように論じたのである。

「……区裁判所が正当なことに述べたように、およそ一歳の子供をいつもながらの環境から去らせることもまた、要求できない苛酷さを意味しなかった。その年齢において、本件解約告知の時点になお幼稚園にも通っていなかったところの被告らの子供は、規則的に、転居を要求できないように思わせしめるところの、その周辺の地域に対するこれほどに確固たる関係

を・な・お・築・い・て・い・な・か・つ・た・の・で・あ・る¹¹²。

二 次に、賃借人の側の教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされたが、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案を考察することにする。

第一に、すでにⅡの二の2の(3)の③において取り上げたところのカールスルーエ区裁判所一九八七年三月二四日判決¹¹³（裁判例【177】）をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであった。

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

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

また、原告・二の息子は、原告らの住居に居住させられることもできなかった。というのは、原告らの住居は、被告らの本

件住居と同じく、一階に二つの部屋を、および、上階に二つの部屋だけを有し、すでに三人の人々によって居住されていたからである。

これに対して、被告らは、本件住居に広範な投資を行ったことなどを理由として、本件解約告知に異議を述べたのである。

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていた」¹¹⁴と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、すでに考察したように、原告（賃貸人）らは本件使用賃貸借関係の終了について「正当な利益」を有したことにについて論じた。

さらに、区裁判所は、すでに考察したように、原告（賃貸人）らの利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、経済的な支出の観点からの賃借人らの異議を退けたが、それに加えて、賃借人らの側の教育活動にかかわる利益の侵害の観点からの賃借人らの異議をも退け、賃借人らにとつての「苛酷さ」を否定した。区裁判所は、その理由について、次のように論じたのである。

「……被告らが国民学校の七学年に通う娘を有するという事情もまた、当裁判所の見解にしたがつて、本件使用賃貸借関係の継続を正当化しなかった。というのは、学校の交替は、この年齢において要求できるように思われるからである」¹¹⁵。

第二に、ジーゲン地方裁判所一九八八年一月二四日判決をみておきたい。

【198】ジーゲン地方裁判所一九八八年一月二四日判決¹¹⁶

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、一九八七年二月一六日に、原告の息子のために、「自己必要」を理由として、一九八八年二月三日付で、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告の息子は、彼の家族とともに本件住居に引っ越したかったのである。

これに対して、被告らは、主として、転居することが被告らの娘にとって場合によっては学校の交替と結びつけられてい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、「原告の本件明渡しと返還の請求は、理由づけられていた」、と判断した。¹¹⁷

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、「・・・一九八七年二月一六日の原告の自己必要を理由とする本件解約告知によって、当事者の本件使用賃貸借関係は、一九八八年二月三一日付で終了させられていた。区裁判所は、正当なことに、本件解約告知を有効であると考えたのである。

主張された本件の自己必要（BGB五六四b条二項二号）は、存在する。連邦通常裁判所の裁判例にしたがって、自己必要は、賃貸人が、自己、その世帯に属する人々、または、その家族構成員のためにその住居を利用することに関して、筋の通り、あつづけることができる理由を有する場合に受け入れられなければならない。本件において、そのような筋の通る理由が存在する。原告の息子が、彼の家族とともに、およそ六四平方メートルの広さの狭い二つの部屋から構成されていた住居から、およそ九三平方メートルの居住面積をもち、彼の職場のより近くにあるところの原告の本件建物に所在する本件住居に引っ越し

たかったことは、何の問題もなく理解できたのである」¹¹⁸、と論じた。

さらに、地方裁判所は、「被告らは、B.G.B.五五六a条一項（いわゆる社会的条項）にしたがって、本件使用賃貸借関係の継続を請求することができなかった。本件使用賃貸借関係の終了は、被告らにとって、正当化できない苛酷さを意味しなかった。長い居住期間は、すでに、解約告知期間の長さを通して顧慮されている。転居することが被告らの娘にとって場合によっては学校の交替と結びつけられていることは、B.G.B.五五六a条の意味における苛酷さを理由づけなかった。その他の点では、被告らは、これについて詳しいことを申し立てなかったのである」¹¹⁹、と論じたのである。

最後に、地方裁判所は、「四ヶ月の明渡期間—本件使用賃貸借関係の終了の時点（一九八八年二月三十一日）から計算されて—は、相当であり、十分であるように思われる。その期間の範囲内で、新たな住居を賃借することは、集中的な努力において、被告らにうまくゆくに違いなかったのである」¹²⁰、と論じたのである。

第三に、ノイミュンスター区裁判所一九八九年四月二八日判決をみておきたい。¹²¹

事実関係の詳細は明らかでないが、賃借人の側の教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされたが、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案である。

本判決の判例集の要約によると、区裁判所は、「賃借人の三歳の子供が一九八九年八月に幼稚園についての場所を確実に約束されて獲得したという事情（子供のために幼稚園についての場所を手に入れることがどれほど困難であるかという点は、当裁判所にとって自分自身の経験から周知である）は、B.G.B.五五六a条の適用を必要とするところの苛酷さであることが明らか

か・に・な・ら・な・い・。む・し・ろ・、そ・の・状・況・は・、試・験・の・状・態・に・お・け・る・学・校・の・交・替・と・い・う・状・況・と・異・な・つ・て・評・価・さ・れ・な・け・れ・ば・な・ら・な・い・の・で・あ・る・¹²²』と論じたのである。

第四に、すでにⅡの二の2の①の②、Ⅱの二の2の②の③の④、および、Ⅱの二の2の③の③において取り上げたところのハンブルク区裁判所二〇〇九年八月四日判決¹²³（裁判例【80】）をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであった。

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

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

そこで、原告は、二〇〇七年六月二七日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、二〇〇八年三月三二日付で、被告・二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・二は、二〇〇八年一月二二日付の書面をもって、多様な観点から、本件解約告知に異議を述べたのである。

区裁判所は、結論として、「……本件住居の返還に対する請求権は、原告に当然帰属すべきものであった。当事者の間に存在する本件使用賃貸借関係は、二〇〇七年六月二七日の原告の本件解約告知によつて、二〇〇八年三月三一日付で、終了させられていたのである」¹²⁴と判断した。

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

さらに、区裁判所は、「苛酷さについての理由にもとづく本件使用賃貸借関係の継続に対する被告らの請求権（BGB 五七四条）もまた、存在しなかったのである」¹²⁵と判断した。

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

「特別な苛酷さについての理由は、被告らの息子が来年度、高校卒業資格試験を受け、かなり近隣の学校に通う点においても見て取られることができなかった。被告らの転居は、不可避免的に彼らの息子の学校の交替と結びつけられていなかった。当裁判所は、被告らの息子がむしろ残りの学年の間これまでの学校にとどまる可能性をもつことから出発する。確かに、転居す

ることは、被告らの息子にとつて、たぶんより長い通学路と結びつけられているだろう。しかし、その通学路は、被告らの息子に要求されなければならない。経済的にも、このための負担は、被告らにとつて負担できる。学割乗車券は、月あたり三三・ユーロ六〇セントである。⁽¹²⁶⁾

三 続いて、賃借人の側の養成専門教育・職業教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされたが、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案を考察することにする。

第一に、ギーセン区裁判所一九八九年一月九日判決をみておきたい。

【19】ギーセン区裁判所一九八九年一月九日判決⁽¹²⁷⁾

〔事案の概要と経緯〕

学生用寄宿舎を経営するところの原告（賃貸人）は、一九八五年八月に、被告（賃借人）に本件住居を賃貸した。本件使用賃貸借契約は、一九八九年九月三〇日を越えての延長が原則として排除されていた。原告は、一九八九年六月八日付の書面をもって、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知し、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、「被告は……本件賃借物を明け渡し、賃貸人としての原告に返還するように義務づけられて

いた」⁽¹²⁸⁾、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、「……本件使用賃貸借関係は本件解約告知によって有効に終了させられていたことが確認されなければならなかった。原告は……最大限一九八九年九月三〇日まで期限づけられた本件使用賃貸借関係を有効に解約告知した」⁽¹²⁹⁾、と論じた。

さらに、区裁判所は、「本件使用賃貸借関係の継続のために被告によって申し立てられた事情は、当裁判所の見解にしたがって、BGB五五六a条にしたがった本件使用賃貸借関係の延長を正当化しなかった。……BGB五五六a条の要件は、被告にとつて有利な結果になるように存在しなかった」⁽¹³⁰⁾、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。区裁判所は、原告（賃貸人）の利益と被告（賃借人）の利益とのあいだの比較衡量において、賃借人の側の養成専門教育活動にかかわる利益の侵害の観点からの賃借人の異議を退け、賃借人にとつての「苛酷さ」を否定したのである。すなわち、次のような論述であった。

「確かに、被告が明らかに大学の勉学の終わりに近づき、その修了試験の時期が……被告が……一九九〇年二月に始めて最も近い試験の期日をもつ場合にも、特別な問題を投げかけることが確認されることができる。かなり前からギーセンの住居市場は明白に困難な状況であるし、代替住居を求めるさまざまな努力も成功を収めなければならないわけではないこともまた、周知であった。もっとも、ギーセンの住居市場においてもはや住居が見出されることができないことは、そうでもない。特に、学期の終わりにには、住居を探すことは場合によってはより長い時間を要求するのではあるが、経験上配置換えが行われる。本件事案において、これらの諸条件は、確かに、被告にとつて個人的な苛酷さが存在することを明らかにするが、

しかし、その苛酷さは、原告の利益を考慮に入れると、正当化されていた。つまり、その際、被告がはじめから本件住居の委譲の特別な情勢について承知していたこと、および、いちはじめに締結された本件使用賃貸借契約の取り入れのもとでも、原告の寄宿舎において全部で一九八九年九月三〇日までの最大限の居住期間だけが可能であったことが、考慮に入れられなければならない。その最大限の居住期間、および、その理由づけは、そのうえさらに、本件使用賃貸借契約の基礎になった……

……その最大限の使用賃貸借期間の合意は、必要である。というのは、それらの賃貸において間接的な国家の助成にかかわる問題であるところの制限された数の学生用寄宿舎の場所だけが自由になるからである。そのようにしてだけ、大学で勉強する多数の人々が、国家によつて助成された寄宿舎の場所を享受するのである。

この合意がその意義をもつことは、すでに有利な賃借住居の十分でない供給がギーセンの領域において存在するという理由から、疑わしくはありえなかった。原告によつて請求されたところの（付帯費用なしで）九〇ドイツマルクの金額における賃

料は、明白に有利であり、自由な住居市場における賃料と比較できなかった。……これらの有利な賃料の諸条件が少数の人々だけに自由に使用せられることができないことは自明のことであり、特に……間接的な国家の助成にかかわる問題である。しかし、その最大限の居住期間を通して取り入れられた循環交代の原則、および、それとともに、場合によつてはなお社会的により弱いほかの学生にも住居を自由に使用せるといふ原告の可能性は、賃借人がその最大限の居住期間の満了後に要求できる条件の相当な住居が欠けていることを引き合いに出すことができる場合疑問視されるのである。その場合に、ギーセンにおいてすでに何年にもわたつて大学で勉強している学生は、これがたとえば遠方からやつて来る新入生においてそうであるよ

りも、つながりを通して、もしくは、住居市場を常に注目することを通して、住居を賃借することができる本質的によりよい機会をもつことが考慮に入れられなければならないし、これは特に被告にも妥当する。原告は……明白に困難な住居市場にあるほかの人々に住居を提供することができる状態にも置かれなければならない。そうでなかったら、契約の基礎にもなったところの、原告の住居についての目的の方向、それとともに、社会政策的な目的の方向が、実現されることができなかった。それにもかかわらず、賃借人がその最大限の居住期間を越えて本件使用賃貸借関係の延長を達成することができなければ、これは、一般的にも、具体的な事案においても、正当化されていないところの特権付与に行き着く。被告は、七〇〇ドルツマルクをもつて、住居市場においても住居を探すのに十分な資金をもっていた。さらに、被告の両親はかなり好ましい境遇に置かれ、その結果、必要とあれば短期間でより高い賃料の住居も無理なく賃借されることができ、ことがつけ加わったのである。

当裁判所は、いずれにせよ、被告が当事者の特別な関係にもとづいて相当な代替住居が欠けていることを引き合いに出すことができないことを確信していた。

申し立てられた勉学についての諸条件もまた、要求できない苛酷さの受入れを正当化しなかった。確かに、被告が一九九〇年二月における懸案の修了試験のために今や個人的にも極度に緊張させる修了試験の準備中であることは、信じられることができた。もつとも、大学での勉学の終わりに必要な大学学位記請求論文がすでに一九八七年ないし一九八八年の冬学期に書かれていたこともまた、確認されなければならない。すでにずっと以前から書かれた大学学位記請求論文にかんがみて、当裁判所は、その点で何ひとつ意外なことはなく、被告が今や相対的に修了試験寸前であることを認識することができた。被告

に周知であつたし、被告に周知の最大限の居住期間をも顧慮して、何年も前からすでに困難なギ・センにおける住居市場の状況にかんがみて、時宜を得て代替住居を手に入れようとするためにきつかけを与えなければならなかつたところの事情がこれである。同時に、この努力は決して見込みのないものであるとみなされることはできないことが確認されなければならなかつた。というのは、仮にますますよりわずかな程度においてであるとしても、繰り返し、代替住居の調達の可能性が存在するかである。

被告によく知られた事情を顧慮して、当裁判所は、最終的に、被告によつて保持された本件住居の明渡しと返還の場合に要求できない苛酷さは被告に向けられていないという見解であつた。むしろ、存在する住居の場所を可能な限り社会的に割り当てることについての原告の正当な利益を守るために、明渡しが必要であつた。この点では、明渡しについての原告の利益が、本件住居を維持することについての被告の利益を凌駕するのである⁽¹³¹⁾。

最後に、区裁判所は、「異議を述べられることができない論究された原告の目的の方向にかんがみて、民事訴訟法七二一条にしたがつた大がかりな明渡期間もまた、認められることができなかった。すでに・・・ほかの賃借人らに住居を遅滞なく用意することについての原告の・・・本質的な利益が、それと対立している。もつとも、一九八九年二月一五日までの明渡期間が被告に認められなければならなかつたという限りでは、代替住居の調達における困難な諸関係もまた、顧慮されなければならなかつたのである⁽¹³²⁾」、と論じたのである。

第二に、ボン区裁判所一九九〇年六月二六日判決をみておきたい。

【200】ボン区裁判所一九九〇年六月二六日判決⁽¹³³⁾

「事案の概要と経緯」

公法上の施設である原告（賃貸人）は、被告（賃借人）に賃貸されたところのボンに存在する学生用寄宿舎に所在する家具付の本件住居の明渡しと返還を請求した。被告は、一九八三年三月八日の本件使用賃貸借契約をもって、原告から、最後に一六三ドイツマルク五〇ペニヒの月あたりの賃料で本件住居を賃借した。本件使用賃貸借関係は、一九八三年三月にはじまり、一九八六年三月三一日まで期限づけられていた。その後、被告がいくつかの住宅局を利用したという事情にもとづいて、本件使用賃貸借関係は、何度か、ただし、最終的に一九八九年三月三一日まで延長されたのである。

被告は、高等学校の教職のためのドイツ語と歴史の分野を学んでいた。被告は、二〇学期目の学生であり、一九八八年一月から、国家試験中であつた。そのときどきの被告の申立てにもとづいて、本件使用賃貸借関係は、国家試験を顧慮して、新たに二度延長されていた。つまり、本件使用賃貸借関係は、いちばんはじめに一九八九年九月三〇日まで、それから新たに一九九〇年三月三一日まで延長されていた。最新の延長のとき、同時に、被告にはなおこれ以上の延長をものはや考慮に入れることができないことが知らされていた。それに応じて、本件使用賃貸借関係の延長に対する一九九〇年二月八日の被告の再度の申立てもまた、一九九〇年二月二一日付の書面をもって拒絶されていたのである。

原告は、被告と基礎づけられ、はじめから期限づけにねらいが置かれた使用賃貸借関係の特殊性を強調した。その特殊性は、まず第一に、原告が、学生用寄宿舎における居住に対する多数の志願者の正当な願望を顧慮するように義務づけられているし、その賃借人らの滞在期間が原則として学生用寄宿舎に妥当する循環交代の原則に方向づけられ、最後に際限のないことに延長

されないことに価値を置かなければならないことによつて特徴づけられているのである。被告は、はじめから、本件使用賃貸借関係の終了に対する心構えをしなければならなかったし、心構えをすることができた。その結果、被告は、今や、「苛酷さ」についての理由をも主張することができなかったのである。

これに対して、被告は、原告によつて請求されたところのすでに一九九〇年三月三十一日付の引払いは被告にとって特別な「苛酷さ」を意味する、と申し立てた。被告は、原告によつて述べられた長い勉学期間の責任を負わなければならないわけではないし、原告によつて同じく述べられた長い修了試験期間の責任を負わなければならないわけでもない。さらに、被告の経済的な諸関係は、特に、住居市場についての現在の状況という背景のもとで、被告によつて出資もできる適当な住居を獲得することを被告に許さなかった。これまで被告によつて展開されたところのこの方向におけるすべての努力は、成果のないものであった。それで、被告は、主として、補習時間の授業をし、自宅学習用課題の手伝いをし、さらに、語学センターにおいて外国語としてのドイツ語の授業をすることによつて、彼の生活費を出資した。これは、結果として、被告は、原告が自由に使わせるものと同じように有利な住居だけを賃借することができることをともなつた。というのは、そうでなかったら、被告は増やされた授業によつて彼の生活費とより高い賃料を調達することに頼らざるを得ないのであるから、勉学の終了が必然的に遅滞しなくてはならないからである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「原告施設は、被告に対して、原告によつて維持された寄宿舎に所在するところの被告に賃貸された本件住居の明渡しと返還に対する請求権を有する」¹³⁴、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、「原告は、被告の願望にもとづいて何度か延長されたものではあるが、はじめから期限づけられたものとして構想された本件使用賃貸借関係が、解約告知の意思表示を必要とすることなしに、一九八九年三月三十一日とともに期間の満了によって終了させられていたことから当然出発したのである。

確かに、被告は、学生用寄宿舎の居住者として、立法者の明確な決定にもとづいて、解約告知からの保護を享受しない。それにもかかわらず、それにかかわりなく、被告にとつて有利な結果になるように、いわゆる社会的条項に関する規定が、制限されることなく適用可能である¹³⁵」、と論じた。

そのような法的状況を踏まえたうえで、区裁判所は、次のように論じることにより、原告（賃貸人）の利益と被告（賃借人）の利益とのあいだの比較衡量において、賃借人の側の養成専門教育活動にかかわる利益の侵害の観点からの賃借人の異議を退け、賃借人にとつての「苛酷さ」を否定したのである。

「被告によって申し立てられたところの彼自身および彼の個人的な事情における理由、ならびに、まず第一に住居市場についての市場の動向によって特徴づけられたところの客観的な実状は、それにもかかわらず、被告によってその事柄にしたがつて要求された……本件使用賃貸借関係の継続を、しかも、いくら長くとも、被告によって現在果たされたところの高等学校の教職のための国家試験の期間のために命じることを正当化しなかった。その場合に……より長い期間の間学生用寄宿舎において居住された本件住居をまさしく今手放すということになると原告の請求が被告に痛烈に打撃を与えるに違いなことは、見誤られることができなかった。他方では、すなわち、被告は、しかも、特に、契約上の合意にもとづいて、はじめからこの状況を考慮に入れなければならないかつたし、そうでなくてもすでに長い間原告によって被告に認められた居住期間

を・超・え・て・よ・り・長・い・期・間・被・告・に・割・り・当・て・ら・れ・た・本・件・住・居・に・と・ど・ま・る・こ・と・が・で・き・る・こ・と・を・あ・て・に・す・る・こ・と・は・で・き・な・か・つ・た・こ・と・が・強・調・さ・れ・な・け・れ・ば・な・ら・な・い・の・で・あ・る・。・そ・の・理・由・か・ら・、・こ・の・場・合・の・た・め・に・あ・ら・か・じ・め・配・慮・し・、・時・宜・を・得・て・適・当・な・代・替・住・居・を・得・よ・う・と・努・め・る・こ・と・は・、・被・告・の・課・題・で・あ・つ・た・の・で・あ・る・。

・ ・ ・ ・ ・ 被告がこの点では十分な努力を發揮したのかどうかという点は、未決定のままでありうる。 ・ ・ ・ ・ ・

と・い・う・の・は・、・原・告・施・設・が・公・的・な・資・金・を・も・つ・て・補・助・金・を・与・え・ら・れ・た・学・生・用・寄・宿・舎・の・担・い・手・と・し・て・多・数・の・志・願・者・に・対・し・て・寄・宿・舎・の・場・所・の・た・め・に・有・す・る・と・こ・ろ・の・義・務・に・か・ん・が・み・て・、・規・約・に・の・つ・と・つ・た・課・題・を・果・た・す・た・め・に・適・用・さ・れ・実・行・さ・れ・な・け・れ・ば・な・ら・な・い・循・環・交・代・の・原・則・の・実・現・に・つ・い・て・の・ ・ ・ ・ ・ 利益は、被告によつて主張された苛酷さについての理由に対して、優位に値するかである。これを異なつて判断することは、同時に、寄宿舎の場所を巧みに手に入れ、そのことを越えて、学士試験あるいは国家試験の開始までそこにとどまることをいけば自動的にもたらしたところのおのの大学生に、しかも、試験という状態を顧慮しただけ、かなり多数の場合にきわめて広範囲に及ぶ学生用寄宿舎における滞在を、社会的に保護を必要とする志願者の負担において許すことを意味したのである。これは、ドイツ学生相互扶助会が社会的な施設として大学生の後続の世代の育成という領域において有するところの課題にかんがみて、全く正しいはずがない。¹¹³⁶

最後に、区裁判所は、「 ・ ・ ・ ・ ・ 緊張した住居市場の状況という背景のもとで、被告にとつて適当な代替住居を賃借するという機会を被告に与えるために、ほとんど二ヶ月の、すなわち、一九九〇年八月三十一日までの明渡期間が、被告に認められなければならなかった¹¹³⁷」、と付言したのである。

第三に、すでにⅡの二の2の①の②、および、Ⅱの二の2の②の③の④において取り上げたところのドルトムント区裁判所一九九〇年七月一二日判決⁽¹³⁸⁾(裁判例【74】)をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであった。

原告(賃貸人)らと被告(賃借人)らとの間には、一九八五年六月一日以来、本件建物の二階に所在する本件住居に関する使用賃貸借関係が存在していた。原告らは、一九八九年一月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。その理由として、原告らは、本件住居が原告らの娘のために必要とされることを引き合いに出した。原告らの娘は、学生であったが、一九九〇年のはじめまで、ほかの学生と一緒にある住居に居住していた。その後、原告らの娘は、そこを引き払い、さしあたり、彼女の両親のところに引っ越した。原告らは、娘が本件住居に入居することを意図している、と主張した。

これに対して、被告らは、多様な観点から異議を述べ、本件使用賃貸借関係の継続を請求した。このうち、職業教育活動にかかわる利益の侵害の観点から、被告らは、被告・一が一九九〇年の八月にケーキ製造業者としてのマイスター課程の枠組みにおける試験を受けなければならなかったこと、および、それに引き続いて、それから約一年のうちにやつと修了試験をもって終わりになるところの夜間講座の形態においてなおこれ以上の課程が始まることを引き合いに出したのである。

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていた。

原告らは・・・被告らに対して、本件賃貸物の返還を請求することができた。・・・当事者の間に存続していた本件使用賃貸借関係は、一九八九年一月九日の本件解約告知によって、一九九〇年二月二八日付で、有効に終了させられていたのである」⁽¹³⁹⁾と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、すでにⅡの二の2の(1)の②において考察したように、原告（賃貸人）らは本件住居を原告らの娘のために必要とすることを証明したことについて論じた。

さらに、区裁判所は、「被告らは、BGB五五六a条にしたがって、原告らに対して、本件使用賃貸借関係の継続を請求することもできなかった。本件使用賃貸借関係の終了は、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なかったのである」¹⁴⁰と判断した。

そのように判断した理由について、区裁判所は、被告（賃借人）らの多様な観点からの異議について大きく三つの点に整理して論じた。このうち、身体・健康の侵害の観点からの賃借人らの異議を退けた理由については、すでにⅡの二の2の(1)の②において、代替住居の調達の観点からの賃借人らの異議を退けた理由については、すでにⅡの二の2の(2)の③のb)において考察した。ここでは、さらに、区裁判所が、賃借人らの側の職業教育活動にかかわる利益の侵害の観点からの賃借人らの異議を退けた理由について考察しておきたい。区裁判所は、次のように論じたのである。

「被告・一によつてやりとげられるところのケーキ製造業者としてのマイスター試験をめざしての準備課程もまた、BGB五五六a条の意味における要求できない苛酷さを意味しなかった。その場合に、被告・一が、目下のところ、中間試験に合格し、それから、一九九〇年八月六日から一九九一年七月一〇日まで、そのつど一七時から二〇時一五分までかかるころの夜間課程に参加することが、考慮に入れられなければならない。なかった。

その場合に、当裁判所は、試験に参加すること、および、対応する準備が、全く、BGB五五六a条の意味における要求できない苛酷さでありうることを見誤らなかつた。しかし、その試験は今ちようど行われ、次の試験はほとんど一年のうちには

じめて行われる。それ以外に、被告・一は、自分自身の申立てにしたがつて、失業しており、したがつて、その課程に参加することは彼女の唯一の職業上の活動であることが考慮に入れられなければならないかつた。そこから、被告・一は、午前中ずつと、および、午後一七時まで、ほかの住居を手に入れようとし、場合によっては、転居の準備をし、転居を実行する状態にあることが出てくる。被告・一が近いうちに仕事を見出すという場合さえも、これはおそらく目下のところ病氣のために被告・一に全く可能ではないが、被告・二が、失業しており、転居と関連している仕事を終日気にかけることができることがそれ以外に考慮に入れられなければならないかつたのである」¹⁴¹

最後に、区裁判所は、「しかし……ドルトムントの住居市場における困難な状況、および、被告・一が今ちょうど受けた試験のために代替住居を探すための彼女の可能性において制限されていたという事実にもとづいて、当裁判所は、民事訴訟法七二条にしたがつて五ヶ月の明渡期間を定めることを相当である、と判断した」¹⁴²、と付言したのである。

四 最後に、賃借人の側のそれ以外の活動にかかわる利益の侵害が問題とされたが、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案を考察することにする。

第一に、一九六七年二月二日に公布されたところの「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当する以前の裁判例であるが、ヴィースバーデン地方裁判所一九六六年三月三〇日決定をみておきたい。¹⁴³

事実関係の詳細は明らかでないが、原告（賃貸人）の本件建物において、一九六平方メートルの居住面積であり、五つの部

屋から構成されていたところの本件住居に、ひとり暮らしの人として居住していた被告（賃借人）が、転貸借、それとともに、追加的な収入源という可能性を維持するために、本件解約告知に異議を述べたという事実であった。

地方裁判所は、結論として、「・・・BGB五五六a条にしたがった本件使用賃貸借関係の継続に対する被告の請求は、正当化されていなかった」¹⁹⁴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。

「被告は、自分自身の申立てにしたがって、原告の本件建物において、一九六平方メートルの居住面積を示すところの五つの部屋から構成されていた本件住居に居住していた。被告は、ひとり暮らしの人として、そのように広い住居を維持するところの保護に値する利益を有しない。それによつて、転貸借、それとともに、追加的な収入源という可能性を個人に得させるために、ほとんど二〇〇平方メートルの広さの住居を個人に維持することは、BGB五五六a条の社会的条項の意味に対応しない。その場合に、被告が、特に、賃料を提供することができるために、被告の社会扶助という援助のために、副収入に頼ざるを得ないのかどうかという点は、考慮に入れられなければならないわけではない。基本法一四条から出てくるところの所有権の社会的な拘束は、その費用にもとづいて、その所有権をもつて、第三者に収入の可能性を得させ、もしくは、維持するよう、賃貸人を義務づけることまでは、及ぶことができないのである。

より狭い住居で満足することが被告に要求される場合、それは苛酷さを意味しなかった。原告は、反論されることなく、原告が二つの部屋から構成されていた住居を被告に提供したことをも申し立てた。被告がほかの住居のために賃料を調達することができない状態にないという場合には、被告は、住居補助金法にしたがって住居補助金を申請する可能性をもつのである」¹⁹⁵。

第二に、すでにⅡの二の2の①において取り上げたところのカールスルーエ上級地方裁判所一九七一年三月三十一日決定をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、地方裁判所は、上級地方裁判所に、いくつかの法的問題を提出した。このうち、経済的な支出に関する一般的なことがらにかかわる法的問題に対する上級地方裁判所の論述については、すでに考察した。ここでは、さらに、賃借人の側の余暇活動にかかわる法的問題に対する上級地方裁判所の論述について考察しておきたい。

地方裁判所は、上級地方裁判所に、さらに、次の法的問題を提出した。すなわち、「賃借人が、賃貸人の同意をもって、たいていのほかの住居において行うことができないところの趣味を妨げられることなく行うことができるところの住居に入居しているとき、その結果、賃借人が、期間にしたがつた明渡しの場合に、その余暇活動を経済的な損失のもとで断念しなければならぬことは、BGB五五六a条一項の意味における正当化されない苛酷さを意味するのか」、という法的問題であった。その決定理由において、上級地方裁判所は、この法的問題について、「……賃借人がおのおのの住居において可能でない余暇活動を行うという事情が代替住居を探すことを困難にする場合、これは、当部の見解にしたがつて、なお、本件使用賃貸関係の終了に対する異議を理由づけなかった。というのは、代替住居の問題は、執行からの保護権の構成要素であり、代替住居を探すために必要な時間は、明渡期間の供与によつて認められうるからである。それに加えて、伝書鳩の飼育という本件事案におけるような多くの事案において、および、たとえば庭作りの愛好家におけるような多くの事案において、賃借人は、説得力をもつて、賃借人が居住するところと同じ土地において彼の趣味を行うことができることに頼らざるを得ないことはないし、それを請求することはできないのである」¹⁴⁷と論じたのである。

第三に、すでにⅡの二の二の③の⑥において取り上げたところのハンブルク地方裁判所一九八九年二月一二日判決（裁判例【149】）をみておきたい。¹⁴⁸

すでに考察したように、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）らは、一九八七年七月二三日に、「自己必要」を理由として、一九八八年七月三二日付で、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告らは、職業に条件づけられた理由にもとづいて、ミュンヘンからハンブルクへ転居しなければならなかったことを彼らの「自己必要」の根拠とした。

これに対して、被告は、BGB旧五五六a条にしたがって、代替住居が欠けていることを引き合いに出したほか、その他の利益の侵害の観点からも、本件解約告知に異議を述べたのである。

地方裁判所に控訴したのは、被告であった。

地方裁判所は、結論として、「被告の許容しうる本件控訴は、理由づけられていなかった。当部は、区裁判所とともに……本件使用賃貸借関係は、一九八七年七月二三日の原告らの本件解約告知によつて、一九八八年七月三二日付で、解消されていたこと、および、それに対して、被告の継続の請求は、断固とした処置を取らなかつたことから出発した。もつとも、被告には、その事情にしたがって相当な明渡期間（一九九〇年一月三一日までの明渡期間）が認められなければならないのである」¹⁴⁹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、すでに考察したように、原告（賃貸人）らの「自己必要」には、あとづけることができ、筋の通った理由が存在することについて論じた。

さらに、地方裁判所は、すでに考察したように、代替住居の調達の観点からの被告（賃借人）の異議を退けたが、それに加えて、賃借人の側の事業上の活動および政治的な活動にかかわる利益の侵害の観点からの賃借人の異議をも退け、賃借人にとっての「苛酷さ」を否定した。地方裁判所は、その理由について、次のように論じたのである。

「被告のこれ以外の理由もまた、原告らの取戻しについての利益と対立しているところの苛酷さにならなかった。確かに、被告にとつて、住居と彼が営むところの写真スタジオとの空間的な近さが、経済的に目的になつてゐることは理解できる。しかし、被告の私的な電話番号の場合によつてはあり得る変更が、彼の事業上の活動に決定的に否定的な影響をもたらすことは、明らかでなかつた。……被告が管区の会議における選出母体からの委任の担い手として、H管区庁の中心地域に居住しなければならぬことは、同じく、苛酷さについての理由にならなかつた。場合によつてはあり得る転居によつて、政治的な活動が、被告に妨げられ、あるいは、要求できないほど困難にされることはないし、特に、被告は、市のほかの地域においても、あるいは、そこから、その活動を引き受けることができるのである。住居の交替によつて中心地域の委員会における会員資格を失うことが結びつけられてゐるという場合には、被告は、原告らの取戻しについての願望に対して、これを甘受しなければならぬ。被告の生活関係への侵害は、これと結びつけられてゐないのである」。¹⁵⁰

第四に、すでにⅡの二の二の③の⑥において取り上げたところのマンハイム地方裁判所一九九一年一月一三日判決（裁判例【161】）をみておきたい。¹⁵¹

すでに考察したように、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）は、その娘のために、「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、代替住居の調達の観点から異議を述べたほか、被告が、現在の居住地に存在する体育協会の構成員であり、そこにあるところの彼の両親の墓所の面倒をみなければならないことなどを引き合いに出したのである。

地方裁判所に控訴したのは、被告であつた。

地方裁判所は、結論として、「本件控訴は、許容しうるが、しかし、理由づけられていなかった」、と判断した。⁽¹⁵²⁾

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、すでに考察したように、原告（賃貸人）が本件使用賃貸借関係の終了について「正当な利益」を有したことについて論じた。

さらに、地方裁判所は、「……BGB五六a条の要件は、本件において、認められていなかったのである」⁽¹⁵³⁾、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）の異議について大きく二つの点に整理して論じた。このうち、代替住居の調達の観点からの賃借人の異議を退けた理由については、すでに考察した。ここでは、さらに、地方裁判所が、賃借人の側のそれ以外の活動にかかわる利益の侵害の観点からの賃借人の異議を退けた理由について考察しておきたい。地方裁判所は、次のように論じたのである。

「被告は、これについて、被告がマンハイムのRに彼の生活関係の中心点を有する、と申し立てた。被告は、そこに存在する体育協会の構成員である。被告のすべての知人は、Rに居住する。被告は、同じくRにあるところの彼の両親の墓所の面倒

をみなければならぬのである。

これらの事情は、B・G・B五五六a条の意味における苛酷さを理由づけなかった。被告は、ようやく四〇歳である。その理由から、一定程度の可動性が、被告に要求されることができるとする。特に、マンハイムの一部であるRは、ほかのおのおの市区から、何の問題もなく、公的な交通機関あるいは乗用車をもつて到達されることができるのである。¹⁵⁴

第五に、ケルン地方裁判所一九九二年六月二九日判決をみておきたい。

【201】ケルン地方裁判所一九九二年六月二九日判決¹⁵⁵

「事案の概要と経緯」

原告（賃貸人）は、ケルンに存在する本件建物の所有者であつた。原告は、一九八七年一月九日の本件使用賃貸借契約をもつて、一階に所在するおよそ五四平方メートルの広さをともなう本件住居を、一九八七年二月一日から期間の定めなく、被告（賃借人）・一に賃貸した。さらに、一九九〇年六月一〇日に、被告・二が本件使用賃貸借関係に入った。原告は、一九九一年一月一四日付の書面をもつて、「自己必要」を理由として、一九九一年四月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、四人の子供らとともに本件建物に所在するおよそ九〇平方メートルの広さの二階と屋階の住居に居住していたところの原告の娘とその家族のために、本件住居を必要とした。本件建物の閉鎖的でない建築様式は、ひとつの家族だけによる居住のために特に好都合である。

原告は、およそ九〇平方メートルの居住面積は四人の子供らをもつ原告の娘の家族にとって不十分である、と主張した。四人目の子供が妊娠していたことは、一九八七年二月二九日にはじめて確認されていた。また、原告は、被告・二の本件使用賃貸借関係への受入れの前に、その娘の家族の変化の願望について何ひとつ知らなかった。原告の娘の家族の決心は、一九九〇年の終わりにはじめて熟したのである。

これに対して、被告らは、原告の娘の家族の現在の居住は十分である、と申し立てた。今や必要とされた原告の娘の家族の居住の必要は、すでに、被告・一との本件使用賃貸借契約の締結のときに、そして、いよいよもつて被告・二の本件使用賃貸借関係への受入れのときに存在した。さらに、本件住居を引き払うことは、被告・一が彼女の旅行仲介業務をケルンの市場範囲において行い、場所として近い住居に頼らざるを得ないという理由からも、要求できない「苛酷さ」を意味したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、はじめに、その娘の家族の居住の必要のために主張されたところの原告（賃貸人）の「自己必要」が証明されていたことについて、次のように論じた。

「本件使用賃貸借関係の終了は、一九九二年一月一四日の原告の本件解約告知にもとづいた。本件解約告知は、有効であり、BGB五六四b条にその正当化を見出す。……BGB五六四b条二項二号の要件は、存在する。BGB五六四b条二項二号にしたがつて、当部は、原告が、許容しうる形態において、原告の娘、その夫、ならびに、彼らの共通の四人の子供らのために自己必要を主張したことから出発した。

被告らは、それらの人々のための自己必要を否認した。それに応じて、当部は、一九九二年五月二五日の弁論期日において、

証人（原告の娘）の尋問によって証明を立てた。証人は、その住居を拡張するという願望が一九九〇年一二月に具体的になったことを証言した。……証人の証言によつて、本件の自己必要は証明されていた。証人は、委曲を尽くして、彼女の家族が現在どのような空間的な状態にあるのかという点を述べた。……現在、二つの子供部屋が証人の家族の自由になり、そこに三人の子供らが居住させられていた。一〇平方メートルよりもわずかな広さのこれ以外の子供部屋が、四番目の子供のために必要とされた。全部で八四平方メートルの面積の空間が、証人の家族の自由になった。証人の住居は、ひとつのトイレだけを使えた。居間は、一七平方メートルの空間とおよそ一四平方メートルの空間に二分されていた。……およそ一四平方メートル空間部分は、証人の夫のための仕事部屋に用いられた。

証人の家族の側で被告らによつて賃借された本件住居の空間が自由になるならば、帰結として、これまで利用された諸々の部屋においてそれぞれひとりの子供にひとつの子供部屋が自由になることが判明する。それに応じて、四人の子供らをもつ家族のための居住の必要は、十分な形態において保障されているだろう。当部は、証人の説得力のある証言にしたがう。証人の申立ては、明確で疑問の余地のないものであつたし、それ自体において、筋の通つた、矛盾のないものであつた。……⁽¹⁵⁶⁾さらに、地方裁判所は、原告（賃貸人）の利益と被告（賃借人）らの利益とのあいだの比較衡量において、賃借人らの側の旅行仲介業務にかかわる利益の侵害の観点からの賃借人らの異議を退けた。地方裁判所は、その理由について、次のように論じたのである。

「当部は、被告らにとつて有利な結果になるように、BGB五五六a条を考慮に入れた。……被告らは、婚姻によらない生活共同体において同居し、両者は経済的に独立していた。仮に被告らが……彼らの経済的な発展の可能性において諸々

の制限を免れないとしても、被告らの利益は、もつと低い程度に重大ものとして、六人家族を相当に居住させるという原告の願望の背後に後退した。被告らが彼らによつて営まれた旅行仲介業務を考慮に入れた限りで言えば、被告らは、補足的に、彼らが確固たる顧客の根幹部分を働いて得た、と述べた。被告らがその顧客の根幹部分の維持について相当な利益を有するかもしれないことは、正しかった。しかし、転居することは、その確固たる顧客の根幹部分を担当することの妨げになつていなかった。特に、被告らに割り当てられた電話番号は、不可避的に変更されなければならないわけではなかつたのである。．．．双方の利益を比較衡量する場合、六人家族のための原告の居住の要求に、被告らの利益に対する優位が認められなければならなかつたのである」¹⁵⁷。

以上、その他の利益の侵害が問題とされたが、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案を考察した。

③小括

本節（Ⅱの二の２の（４））においては、ここまで、具体的な利益の比較衡量に関する裁判例を整理・考察する作業において、第四に、その他の利益の侵害が問題とされた事案を取り上げ、①賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案、および、②賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案、という二つの類型に分けて、関係する裁判例を考察してきた。ここでは、これらの考察を通して明らかにされたところの裁判例における具体的な判断の要点を整理しておくことにする。

一 その他の利益の侵害が問題とされ、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案は、次のような場合である。

1 賃借人の側の家族という利益の侵害が問題とされた事案

すなわち、①賃借人・一は、ひとりで子供らを育てているし、彼女の完全な仕事のほかに、就学義務のある二人の子供らの面倒をみるように義務づけられている。それは、現在、賃借人・一の母親がなお近くに居住し、子供らの父親、すなわち、賃借人・二もまた近くにおいて職について手伝うことができる限り、賃借人・一に可能である。完全ではない家族組織は、両方の援助の可能性の空間的な近さに頼らざるを得なかった。それに加えて、賃借人・一がその間に同じような空間的状态にある代替居住を見出さなかったことが賃借人・一に負担させられることはできない。われわれの社会があまり子供に対して理解のあるわけではなく、そのうえさらに就学義務のある二人の子供らをもち、ひとりで子供らを育てている女性には、適当な居住を見出す機会がめつたに認められないことは、依然として裁判所に周知である。賃借人・一は、彼女が代替居住を得ようと努力したことを、賃貸借の申請書のための二十三の計算書の提出によって証明した。賃借人・一が今本件居住を放棄するよう義務づけられているならば、賃借人・一は、彼女の子供らをともしうこれまでの生活共同体を放棄しなければならないか、あるいは、彼女の仕事を失った場合に社会保障に滑り落ちるという危険が大きかったと判断された場合、②本件住居においては、賃借人にとっての家族の住居にかかわる問題である。その婚姻は解消させられていないし、賃借人の妻は依然として本件住居に居住する権利を有するのであるから、賃借人の妻が賃借人のところに帰るといふ可能性もまた存在する。そのとき、賃借人の妻とともに、四人の扶養義務のある子供らが帰ってくる。賃借人は、これらの子供らにひとつの部屋を提供しなければ

ならない。これほどに大きな家族のために、適当な住居を見出すこともまた、困難である。それに対して、適当な住居を見出すことは、ひとりの人としての賃貸人の娘にとってより容易であるといつてよいだろう。家族にとつての本件住居を維持することは、社会的条項にしたがつた比較衡量において、賃借人の利益として、賃借人の妻が四人の子供らとともに一時的に本件住居を引き払ったときにも考慮に入れなければならないと判断された場合である。

2 賃借人の側の居住環境への定着という利益の侵害が問題とされた事案

すなわち、①本件使用賃貸借関係の終了は、五〇歳もしくは六四歳の賃借人らにとつて、すでに、賃借人らが、賃貸人の本件建物に所在する本件住居にすでに一〇年を超えて以来居住し、そのことから、彼らのこれまでの居住地域に定着していることを考慮に入れて、相当な「苛酷さ」を意味した。彼らのこれまでの周辺の地域に比較的高齢の人々が定着していることは、BGB旧五五六a条にしたがつた利益の展開の枠組みにおいて、その使用賃貸借関係の存続についての賃借人の保護に値する利益として、それとともに、その解約告知に対する異議を裏づける事情として、正当と認められていると判断された場合、②今や二五年という長い使用賃貸借期間、および、賃借人らの年齢（六八歳と七二歳）は、全部でBGB旧五五六a条の意味における「苛酷さ」についての理由を明らかにする。賃借人らの高齢も、長い使用賃貸借期間も、賃借人らが、彼らのこれまでの周辺の地域と本件住居に特に定着しているし、住居の交替が、賃借人らにとつて、特別な精神的な負担とも結びつけられていることを理解できるように思わせると判断された場合（なお、本件使用賃貸借関係は、賃借人らにとつて、じつくりと新たな状況に適應し、賃借人らの必要に対応する住居を探すためにも十分であるという理由から、二年の期間の間継続されると判断された）、③もつぱら高齢（八一歳）だけで、その異議を十分になお正当化するわけではない。しかし、高齢は、身体的な

障害、および、周辺の地域における強度の定着と結びついて、本件使用賃貸借関係の期間の定めのない延長に行き着くことができる。賃貸人らの側から、賃借人の身体的な侵害は否認されなかった。より高齢の人々の生活領域は、彼らの制限された行動範囲によって、その場所によってのみならず、より近い周辺の地域によっても影響を及ぼされる。特に、より高齢の人々がなお自分自身でその所帯をきりもりする場合、商店等々に容易に到達しうるということの問題は、重大な意義がある。賃借人は、彼女の娘の居住地であるという理由で（さまざまな援助の可能性があるという理由で）、Pを選んだし、彼女の夫の墓をもPへ移しかえていた場合、④賃借人・一が、ほとんど一九年、賃借人・一によって賃借された本件建物において生活し、ほんの数ヶ月のうちに八四歳を完結するあとで、賃貸人の「自己必要」についての利益を有利に扱うことは、考慮に値しなかった。すでに、相当な居住期間と高齢が、なお新たな住居を探すことを賃借人・一に要求することを許さない。賃借人・一が彼女の現在の本件住居において最近の一九年を使い果たしたあとで、賃借人・一は、彼女によって居住された本件建物、および、より近い周辺の地域に定着していた。八四歳という賃借人・一の高齢は、すべての人生経験にしたがって、新たな住居においてなお勝手がわかり、その晩年を楽しむことを賃借人・一に不可能にする。賃借人・一の熟知している周辺の地域からの強制された引払いにおいて、人生の幸福の少なからぬ部分が賃借人・一から取り去られるだろう。賃借人・一によって到達された年齢において、強制された引払いと結びつけられる生活の切替えは、なお、ほとんど、自力でやってのけられることができなかつたと判断された場合、⑤BGB旧五五六a条の意味における「苛酷さ」の存在のためには、長い居住期間をとまうより高齢の使用賃貸借当事者において、居住環境への定着が決定的である。長い居住期間と関連した高齢から、その居住地域と緊密に結ばれていること、および、通例は、その社会的な環境への結びつきが出てくる。承知していること、および、その居所との

つながりは、より高齢の人々を支える。その居住地域を熟知していることは、より高齢の人々に、まさしく進捗する年齢とともにますます必要不可欠になるところの、他人の援助に頼らざるを得ないことなしに自主的な生活を継続するための自信を与え、それとともに、持続的に、特に、強制的な転居によっても生ぜしめられる健康の侵害を予防する。賃借人は、高齢に達し、すなわち、その間に七七歳であり、本件使用賃貸借関係は四〇年以來存続したのであるから、長い居住期間が与えられている。これらの事実にかんがみて、対立する利益の比較衡量のときに、全く格別な意義を獲得するところの現在の周辺の地域における定着が存在すると判断された場合、⑥賃借人は、逃亡と放逐のあとで、本件住居にとどまることができた。賃借人は、本件住居でようやく再び根をおろすことができたのであり、本件住居に定着もした。本件住居から再び移動させられることは、賃借人にとって考えられなかった。本件住居は、逃亡と放逐のあとで、賃借人の新たなわが家となった。本件住居は、賃借人の生活の中心点であった。賃借人は、本件住居を獲得した一九六一年の幸運を何度か信ずべく言葉に表現した。本件住居は、賃借人の人生であった。賃借人は、本件建物から離れられなかった。賃借人は、全く同様に作られているところの本件建物に残っている三つの住居のなかのほかのひとつの住居への転居をおそらくまさしくなお心に思い描くことができたが、しかし、賃借人が何ひとつ扱うことができないところの巨大なリビングキッチンを用意した隣接する建物に所在する住居への転居を、あるいは、娘らと、とりわけ、孫らが、なおコーヒーを飲むためにだけ訪問することができるところのより狭い住居への転居を心に思い描くことができなかった。本件住居を明け渡すことは、高齢によって明確に影響を与えられた賃借人の現在の状況において、五〇年前の放逐の打撃を「苛酷さ」についてなお凌駕するところの運命の打撃であると賃借人によって感じられるだろう。賃借人は、新たにすべてを失い、高齢の人としてまさに押しつけられたことをそもそも心に思い描くことができなかった。人

は、そのことをもたらすことができないし、賃借人は、そのことをもたらすつもりがない。賃借人は、若い人のように、再び最初からあらためて始めることもできない。もし若い家族（賃貸人）の「自己必要」が実現されるならば、高齢の賃借人がその生活の中心点を失うだろう場合には、社会的条項の「苛酷さ」についての理由から期間の定めのない使用賃貸関係の継続が考慮に値すると判断された場合、⑦賃借人が、一九三八年以来、したがって、今や六〇年を超えて以来、本件住居を利用し、その間に七五歳であつたことが考慮に入れられなければならないかつた。それほどに長期の利用期間において、賃借人は本件建物について定着していることから出発されなければならないかつたと判断された場合、⑧賃借人は、きわめて強くはつきり打ち出されたやり方において、一九七〇年代以来賃借人によつて居住された本件住居に定着していた。賃借人は有意義な人生の継続を本件住居の維持に従属させたのであり、見通すことのできる期間の間予見することができる賃借人の現在の精神的・健康的な状態はその考え方の変化を予期させなかった。賃借人は、残つた彼女の生きがいをも本件住居と結び合わせた。賃借人は、彼女の夫の死後、ほとんど三年前に、明らかに、彼女の生き方において、共同生活の思い出の保存、その夫を失つたことについての悲しみ、および、本件住居の維持に限定されていた。賃借人は、賃借人の人生のために、自分自身の将来をほかの住居においてととのえ、このことをまた行ふ心構えがないのみならず、その状況にもない。賃借人は、その間に七三歳であつたし、賃借人のこれまでの態様は、譲歩する能力および新たな方法をとる能力の場合によつては高齢の人とも結びついてゐる進行性の喪失にかんがみて、ある変化をもしや予期させておかなかつたが、他方において、賃貸人の娘は、若く、彼女の職業的な活動にかんがみて、なお相対的に小さな子供にもかかわらず、明らかに能力があり、柔軟である。相対的に高い賃借人の年齢という背景のもとで、賃借人に対して、まさに、賃借人が、適当な医療措置、特に、精神療法の措置、もしくは、よりよく調整

された投棄によつて、新たな住居においても生活することを賃借人に可能にするところの状態を作り出すことができる、と責められることはできなかった。賃借人は、すでに、薬を飲んでいたが、その薬は（賃借人の生活を）本件住居に留めることに關してある変化をもたらすことができたことに至らなかつた。賃借人のための人生は、本件住居の喪失とともに、賃借人によつて、回復不能に、賃借人の最終的な意味と内容を失う。本件住居の喪失から立ち直るために、賃借人の知覚、および、賃借人の経験、ならびに、感じることを考えることを制限するというやり方において、永続的に、向精神薬をもつて治療されることは、賃借人にもはや要求されることもできなかったと判断された場合である。

3 賃借人の側の何らかの活動にかかわる利益の侵害が問題とされた事案

(1) 賃借人の側の職業活動にかかわる利益の侵害が問題とされた事案

すなわち、常連客の喪失が全く「苛酷さ」についての要素を意味することは、疑問の余地がない。職業上の関係への侵害によつて理由づけられた「苛酷さ」もまた、社会的条項の適用のために考慮に入れられなければならないと判断された場合である。

(2) 賃借人の側の教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされた事案

すなわち、①住居の交替は、賃借人の二人の就学義務のある子供らによつて、たぶん、それと不可避的に結びつけられたすべての不利益をともなつて、学校の交替の必然性をともなう。学校の交替は、特に、来年卒業資格の前にあるところの賃借人の里子によつて不利であると判断された場合、②賃借人らは、就学義務があり、本件住居の近くの学校に通つているところの三人の子供らをもつていた。それほど大きな家族において、裁判所に周知の市場の状況において、住居に關して、民事訴訟

法七二一条にしたがって場合によつては認められなければならない明渡期間の範囲内でまさしくその学校の近くに代替住居を見出すことが賃借人らにうまくゆくことは考慮に入れられることができなかった。転校を受け入れなければならないことは、本当に、賃借人らの子供らにとつて適当でなかったと判断された場合（なお、子供の多い家族にとつて住居市場に存在するところの困難さを考慮に入れても、十分な蓋然性をもつて、二年間の期間の範囲内で賃借人らの子供らが通っている学校の近くに相当な代替住居を見出すことが賃借人らにうまくゆくことが考慮に入れられなければならないという理由から、本件使用賃貸借関係は二年間だけ継続されなければならないと判断された）、③賃借人らの世帯になお二人の未成年の子供らが居住しており、ひとりの子供は幼稚園に、ひとりの子供は基礎課程学校に通っていた。それに対して、もともとは賃借人らの側から締結されたところの賃借人らの現在の賃貸人らとの定期賃貸借契約は、確かに、形式的にすでに満了していた。それにもかかわらず、賃借人らは、差し迫つて、本件住居にすぐに頼らざるを得ないことはなかった。というのは、賃貸人らは、現在、賃貸人・一の両親のもとに居住していたからである。両方の当事者の利益の比較衡量において、現在の時点において、賃借人らの（本件住居を）維持するという利益が優位にあることが確認されなければならない。というのは、本件使用賃貸借関係を現在解消する場合、賃借人らの子供の学校についての困難さが懸念されなければならないからである。他方において、賃借人らの（本件住居を）取り戻すという利益は、いずれにせよ、現在、大きくなかったのである。このような全部の事情を考慮に入れると、一九九三年八月三十一日まで賃借人らの本件使用賃貸借関係を延長することだけが考慮に値した。これまでの賃借条件を維持して一九九三年八月三十一日付で本件使用賃貸借関係を終わらせることは、賃借人らにとつて、もはや「苛酷さ」を意味しない。というのは、その時点において、その学年が終わり、賃借人らは、変化した事情に適応するところの時

間を十分に自由に使用できるからであると判断された場合である。

(3) 賃借人の側の養成専門教育・職業教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされた事案

すなわち、①養成専門教育のための困難さは、試験を受けることが、住居の交替あるいは住居を探すことによつて賃借人に本質的に困難にされる場合、正当でない「苛酷さ」であると認められなければならない。賃借人・一は、目下のところ、彼の博士学位請求論文を片づけることに取り組んでおり、それを一九七〇年の秋に完結するつもりである。それから、賃借人・一は、法律家としての大きな国家試験に対する準備をしなければならない。また、賃借人・二は、マインツで薬学を学んでおり、遅くとも一九七一年の夏のはじめに彼女の修了試験を受けるようになる。また、住居を探すことと住居の交替は、賃借人らから要求できない経済的な犠牲を代償として要求する。彼らの試験に対する集中的な準備によつて、収入を獲得することは、賃借人らに可能でないと判断された場合、②賃借人は、成果をもつて、賃借人が目下のところ修了試験中であり、彼の大学卒業証書請求論文を作成していることを引き合いに出すことができる。賃借人は、一九八五年二月六日の弁論期日に、一九八五年二月五日付の研究所の証明書を提出した。その証明書から、賃借人がその研究所において彼の大学卒業証書請求論文の実験にもとづく部分を作り上げることが読み取れた。彼の大学卒業証書請求論文の開始を引き合いに出すことは、賃借人に妨げられてもいなかった。最終口頭弁論の時点の事実の諸関係が、社会的条項の適用可能性のために決定的である。それに加えて、賃借人は、すでに、区裁判所の審理において、修了試験中であり、一九八四年の終わりに彼の大学卒業証書請求論文を始めることを申し立てた。修了試験を受けることの遅滞、および、大学卒業証書請求論文を書くことの遅滞は、賃借人にとつて、BGB旧五五六a条一項の意味において、「苛酷さ」をも意味した。住居を探すことと住居の交替は、間近に迫っている修了試験

を危険にさらし、大学卒業証書請求論文の不成功に行き着きうる。それで、養成専門教育を困難にすることは、B G B旧五五六a条一項にしたがった比較衡量において、賃借人にとって「苛酷さ」として考慮に入れられなければならない。修了試験の不成功は、賃借人のひき続いての人生行路にとって深刻な結果を有しうると判断された場合（なお、賃借人の側における「苛酷さ」についての理由がいつ存在しなくなるのかという点是不確定ではないという理由から、本件使用賃貸借関係は賃借人の修了試験中のあいだだけ継続されなければならないと判断された）、③彼の医学の養成専門教育の終了のあとすぐにドクターの学位を獲得する論文を書くところの医師のドクターの学位を獲得する論文を作成する期間は、修了試験の期間と等しく取り扱われなければならない「苛酷さ」についての理由であると判断された場合（なお、本件使用賃貸借関係の継続は一年だけ正当化されると判断された）、④賃借人は、③の裁判例と同じように、彼の医学の養成専門教育の終了のあとドクターの学位を獲得するつもりで医師であったが、医師がドクターの学位を獲得することは、医師のための彼の職業教育の継続であると考えられなければならないという理由から、本件使用賃貸借関係は期間の定めをもって継続されなければならないと判断された場合、⑤賃借人は、本件住居を彼の娘のために必要とする、と主張した。賃借人の娘は、目下なお本件建物に居住していたが、そこで、全部で一四平方メートルの居住面積の二つの狭い空間を占有していた。賃借人の娘は、職業教育をする学校の教師という職業を目指して努力していたが、第一次国家試験に合格し、現在、全部で二年間の試補見習養成専門教育の最初の年であった。これに対して、賃借人もまた、特殊学校の教師という目標とする職業をもっていた。賃借人は、同じく全部で二年間の試補見習養成専門教育の二年目の養成専門教育の年度にあった。賃借人は、最初の養成専門教育の年度の終わりに受けなければならないところの中間試験にきわめてよい成果をもって合格した。賃借人は、本件使用賃貸借関係を一九八九年八月三一

日（その学年の終わり、それとともに、賃借人の試補見習の養成専門教育の終わり）まで継続することを請求した。賃借人にとって、彼女の引き続いての職業生活の可能性は、決定的に、第二次国家試験の成績に依存する。住居の交替が時間的な消費と神経的負担と結びつけられていることは、その脈絡のなおこれ以上の理由づけを必要としないように当然である。同じく、このような負担が賃借人の成績に否定的な影響をもたらしうることは自然である。一方で、賃貸人の娘は、現在、狭められた諸条件のもとで生活していた。賃貸人の娘の家庭における職業的な活動の可能性が彼女の居住領域の狭さによって制限されていることはそうかもしれないが、しかし、賃貸人の娘が数ヶ月の間より広い居住領域を断念することが、賃借人が彼女の養成専門教育の終了の前に必然的に引払うことと同じように、賃貸人の娘の職業的な進捗に対する強い影響をもちうることは認識されることができなかった。賃貸人の娘の説明は、賃貸人の娘が、彼女の引き続いての人生行路のために、これが賃借人においてそうであるような程度において、修了試験の成績に依存しているわけではないことにプラスの材料を提供したと判断された場合である。

二 これに対して、その他の利益の侵害が問題とされたが、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案は、次のような場合である。

1 賃借人の側の居住環境への定着という利益の侵害が問題とされた事案

すなわち、①立法者は、自分自身で、住居に関する使用賃貸借関係における解約告知期間についての規定において、長年にわたる居住を顧慮した。そのことから、BGB旧五五六a条の枠組みにおいて、この事情をさらに再び賃借人にとつて不利な結果になるように考慮に入れることは、原則としてできない。賃貸借の一方の当事者の高齢は、BGB旧五五六a条にしたがつ

た判決において、注目すべきものである。しかし、それは、隔絶して考察されなければならないわけではなく、むしろ、全体の諸関係の枠組みにおいて評価されなければならないと判断された場合、②もつばら、その使用賃貸借契約の長さだけが、「苛酷さ」を理由づけることはない。というのは、立法者は、この点では、解約告知期間の対応した延長によつて法律上の調整をもたらしたからである。賃借人らが一三年の本件使用賃貸借期間において本件住居とその周辺の地域に定着し、本件住居が賃借人らにとつても好都合であるという賃借人らの申立ては、なお、「苛酷さ」の受人れを正当化しなかった。つまり、賃借人らは、彼らの定着のために、どんな種類の具体的な根拠も申し立てなかった。しかし、具体的な根拠なしには、評価する結論は、引き出されることができないと判断された場合、③本件住居を七年以来賃借したところの賃借人は、実際に祖父母のもとで成長したし、それゆえに転居することができないほど本件の居住環境に定着していたことを引き合いに出すことができなかった。まず、より近い周辺の地域において相当な住居を賃借するという可能性が存在するし、それに、本件住居への入居についての賃借人らの利益にかんがみて、本件の居住環境を変えることは、相対的になお若い賃借人に要求されることもできると判断された場合、④賃借人らは、転居することを要求できないものにするところの本件住居における賃借人らの定着を立証的に申し立てなかった。賃借人らは、確かに、本件住居にすでに三四年以来居住していた。しかし、この長い居住期間は、賃借人らの年齢と関連しても、定着を受け入れることができるために十分でなかった。賃借人らは、一年の数ヶ月、ジュルトの彼らの休暇用建物に滞在し、しかも、たとえば五月から九月までという夏のすべての月々の間ずっとであった。すでに、これは、賃借人らが本件住居に対して特に緊密な関係をもつことにマイナスの材料を提供した。このような長い不在にもかかわらず、本件住居に対して強い結びつきが存在することは、立証的に証明されていなかった。賃借人らは、

むしろ、自分自身で、賃借人らが、Hの全部の領域に居住し、すべての人々が本件住居の直接の周辺の地域に居住するわけではないところの、Hにおける無数の友人、親族、および、知人を有することを申し立てた。すべての人々が本件住居の直接の周辺の地域に居住することは、良好な公的な交通の結びつきのために、必要でもなかった。しかし、定着のためには、まさしく、特に、そこに同じく居住するところの人々との個人的な関係にもとづいて、その住居と特に離れられないことが本質的である。賃借人らの息子もまた、H通りのすぐ近くに生活していなかった。本件使用賃貸借関係の期間を度外視して、本件住居に対する賃借人らの特別な関係にプラスの材料を提供することができるところのこれ以外の事情は、申し立てられていなかった。そのことから、転居することを要求できないように思わせるところの定着から出発されることはできなかったと判断された場合、⑤転居することは、賃借人らにとつて、彼らの高齢とこれまでの本件住居における長い居住期間にかんがみて、より若い夫婦よりも、より大きな負担であることが考慮に入れられなければならないだけである。確かに、先祖伝来の環境における定着は、原則として、利益の比較衡量において考慮に入れられなければならないところのひとつの理由である。もともと、地域の団体の会員であることで明らかになるところの居住環境における定着は、社会的な「苛酷さ」を理由づける根拠としてあまり受け入れられない。定着という観点は、高齢の賃借人が、彼の年齢にもとづいて、あるいは、彼がひとりで生活しているという理由で、もはや新たな居住環境に適応することができない場合に特別な重要さを獲得することができる。賃借人らの場合において、彼らの現在の本件住居における長く続く居住は、社会的なつながりの成立、および、隣人たちへの結びつきに到達したところのきずなに行き着いた。この論拠の重要さにとつては、賃借人らが、その明渡しによつて、彼らの社会的な環境から引きずり出され、その変化をモはや補うことができないのかどうかという点が、重要である。当裁判所は、賃借人らが

新たな居住環境に適応することができると判断する。賃借人らは、ひとりでもなく、新たな環境に適応することができないわけでもない。賃借人らは、病弱さも、精神的な不足も申し立てなかったし、当裁判所に決してそのような印象をもたらしなかった。賃借人らによって彼らの定着のための中心的な証拠となるものとして申し立てられたところの、速度制限の導入のための地域の住民運動における社会参加は、このような背景の前で、主張された社会的な結びつきの存在のための徴候的な意義だけをもののである。そのことを超えて、賃借人らによって主張されたところの、Pにおいて出資することのできる代替住居が欠けているために社会的な環境を去らなければならないという必然性は、存在しなかったと判断された場合、⑥およそ一歳の子供をいつもながらの環境から去らせることもまた、要求できない「苛酷さ」を意味しなかった。その年齢において、本件解約告知の時点になお幼稚園にも通っていなかったところの賃借人らの子供は、規則的に、転居を要求できないように思わせしめるところの、その周辺の地域に対するこれほどに確固たる関係をなお築いていなかったと判断された場合である。

2 賃借人の側の教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされた事案

すなわち、①賃借人らが国民学校の七学年に通う娘を有するという事情もまた、本件使用賃貸借関係の継続を正当化しなかった。というのは、学校の交替は、この年齢において要求できるように思われると判断された場合、②転居することが賃借人らの娘にとって場合によっては学校の交替と結びつけられていることは、BGB旧五五六a条の意味における「苛酷さ」を理由づけなかった。賃借人らは、これについて詳しいことを申し立てなかったと判断された場合、③賃借人の三歳の子供が幼稚園についての場所を確実に約束されて獲得したという事情は、BGB旧五五六a条の適用を必要とするところの「苛酷さ」であることが明らかにならない。むしろ、その状況は、試験の状態における学校の交替という状況と異なって評価されなければならない。

らないと判断された場合、④特別な「苛酷さ」についての理由は、賃借人らの息子が来年彼の高校卒業資格試験を受け、かなり近隣の学校に通う点においても見て取られることができなかった。賃借人らの転居は、不可避的に彼らの息子の学校の交替と結びつけられていなかった。賃借人らの息子は、むしろ残りの学年の間これまでの学校にとどまる可能性をもつ。確かに、転居することは、賃借人らの息子にとって、たぶんより長い通学路と結びつけられているだろう。しかし、その通学路は、賃借人らの息子に要求されなければならない。経済的にも、このための負担は、賃借人らにとって負担できる。学割乗車券は、月あたり三三ユーロ六〇セントであると判断された場合である。

3 賃借人の側の養成専門教育・職業教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされた事案

すなわち、①確かに、賃借人が明らかに大学の勉学の終わりに近づく、その修了試験の時期が、賃借人が一九九〇年二月に始めて最も近い試験の期日をもつ場合にも、特別な問題を投げかけることが確認されることができる。かなり前からギーセンの住居市場は明白に困難な状況であるし、代替住居を求めるさまざまな努力も成功を収めなければならないわけではない。特に、学期の終わりに、住居を探すことは場合によってはより長い時間を要求するのではあるが、経験上配置換えが行われる。本件事案において、これらの諸条件は、確かに、賃借人にとって個人的な「苛酷さ」が存在することを明らかにするが、しかし、その「苛酷さ」は、学生用寄宿舎を経営するところの賃貸人の利益を考慮に入れると、正当化されていた。つまり、その際、賃借人がはじめから本件住居の委譲の特別な情勢について承知していたこと、および、いちばんはじめに締結された本件使用賃貸借契約の取り入れのもとでも、賃貸人の寄宿舎において全部で一九八九年九月三〇日までの最大限の居住

期間だけが可能であつたことが、考慮に入れられなければならなかつた。その最大限の使用賃貸借期間の合意は、必要である。というのは、それらの賃貸において間接的な国家の助成にかかわる問題であるところの制限された数の学生用寄宿舎の場所だけが自由になるからである。そのようにしてだけ、大学で勉強する多数の人々が、国家によつて助成された寄宿舎の場所を享受するのである。この合意がその意義をもつことは、すでに有利な賃貸住居の十分でない供給がギーセンの領域において存在するという理由から、疑わしくはありえなかつた。しかし、その最大限の居住期間を通して取り入れられた循環交代の原則、および、それとともに、場合によつてはなお社会的により弱いほかの学生にも住居を自由に使わせるという賃貸人の可能性は、賃借人がその最大限の居住期間の満了後に要求できる条件の相当な住居が欠けていることを引き合いに出すことができた場合に疑問視されるのである。その場合に、ギーセンにおいてすでに何年にもわたつて大学で勉強している学生は、これがたとえば遠方からやつて来る新人生においてそうであるよりも、つながりを通して、もしくは、住居市場を常に注目することを通して、住居を賃借することができる本質的によりよい機会をもつことが考慮に入れられなければならないし、これは特に賃借人にも妥当する。賃貸人は、明白に困難な住居市場にあるほかの人々に住居を提供することができるとも置かれなければならない。そうでなかつたら、契約の基礎にもなつたところの、賃貸人の住居についての目的の方向、それとともに、社会的な目的の方向が、実現されることができなかつた。それにもかかわらず、賃借人がその最大限の居住期間を越えて本件使用賃貸借関係の延長を達成することができるならば、これは、一般的にも、具体的な事案においても、正当化されていないところの特権付与に行き着く。賃借人は、七〇〇ドイツマルクをもつて、住居市場においても住居を探すのに十分な資金をもつていた。さらに、賃借人の両親はかなり好ましい境遇に置かれ、その結果、必要とあれば短期間でより高い賃料の住居も無理

なく賃借されることができるとがつけ加わった。申し立てられた勉学についての諸条件もまた、要求できない「苛酷さ」の受入れを正当化しなかった。確かに、賃借人が一九九〇年二月における懸案の修了試験のために今や個人的にも極度に緊張させる修了試験の準備中であることは、信じられることができた。もつとも、大学での勉学の終わりに必要な大学学位記請求論文がすでに一九八七年ないし一九八八年の冬学期に書かれていたこともまた、確認されなければならないかった。すでにずっと以前から書かれた大学学位記請求論文にかんがみて、当裁判所は、その点で何ひとつ意外なことはなく、賃借人が今や相対的に修了試験寸前であることを認識することができた。賃借人に周知であったし、賃借人に周知の最大限の居住期間をも顧慮して、何年も前からすでに困難なギーセンにおける住居市場の状況にかんがみて、時宜を得て代替住居を手に入れようとするためにきつかけを与えなければならなかったところの事情がこれである。同時に、この努力は決して見込みのないものであるとみなされることはできないことが確認されなければならないかった。というのは、仮にますますよりわずかな程度においてであるとしても、繰り返し、代替住居の調達の可能性が存在するからである。賃借人によく知られた事情を顧慮して、賃借人によって保持された本件住居の明渡しと返還の場合に要求できない「苛酷さ」は賃借人に向けられていない。むしろ、存在する住居の場所を可能な限り社会的に割り当てることについての賃借人の「正当な利益」を守るために、明渡しが必要であった。この点では、明渡しについての賃借人の利益が、本件住居を維持することについての賃借人の利益を凌駕すると判断された場合、②公法上の施設である賃貸人は、賃借人に賃貸されたところの学生用寄宿舎に所在する本件住居の明渡しと返還を請求した。賃借人は、一九八八年一月から、国家試験中であつた。そのときどきの賃借人の申立てにもとづいて、本件使用賃貸借関係は、国家試験を顧慮して、新たに二度延長されていたが、最新の延長のとき、同時に、賃借人にはなおこれ以上の延長をものは、

や考慮に入れることができないことが知らされていた。賃借人は、しかも、特に、契約上の合意にもとづいて、はじめからこの状況を考慮に入れなければならないかつし、そうでなくてもすでに長い間賃借人によって賃借人に認められた居住期間を越えてより長い期間賃借人に割り当てられた本件住居にとどまることができていることをあてにすることはできなかったことが強調されなければならない。その理由から、この場合のためにあらかじめ配慮し、時宜を得て適当な代替住居を得ようと努めることは、賃借人の課題であつた。賃借人が公的な資金をもつて補助金を与えられた学生用寄宿舎の担い手として多数の志願者に対して寄宿舎の場所のために有するところの義務にかんがみて、規約にのつとめた課題を果たすために適用され実行されなければならない循環交代の原則の実現についての利益は、賃借人によって主張された「苛酷さ」についての理由に対して、優位に値する。これを異なつて判断することは、同時に、寄宿舎の場所を巧みに手に入れ、そのことを越えて、学士試験あるいは国家試験の開始までそこにとどまることをいわば自動的にもたらしたところのおのの大学生に、しかも、試験という状態を顧慮してだけ、かなり多数の場合にきわめて広範囲に及ぶ学生用寄宿舎における滞在を、社会的に保護を必要とする志願者の負担において許すことを意味した。これは、ドイツ学生相互扶助会が社会的な施設として大学生の後続の世代の育成という領域において有するところの課題にかんがみて、全く正しいはずがないと判断された場合、③賃借人・一によってやりとげられるところのケーキ製造業者としてのマイスター試験をめざしての準備課程もまた、BGB旧五五六a条の意味における要求できない「苛酷さ」を意味しなかった。その場合に、賃借人・一が、目下のところ、中間試験に合格し、それから、一九九〇年八月六日から一九九一年七月一〇日まで、そのつど一七時から二〇時一五分までかかるところの夜間課程に参加することが、考慮に入れられなければならないかつた。その場合に、当裁判所は、試験に参加すること、および、対応する準備が、全く、B

G B旧五五六 a 条の意味における要求できない「苛酷さ」でありうることを見誤らなかつた。しかし、その試験は今ちようど行われ、次の試験はほとんど一年のうちにはじめて行われる。それ以外に、賃借人・一は、自分自身の申立てにしたがつて、失業しており、したがって、その課程に参加することは彼女の唯一の職業上の活動であることが考慮に入れられなければならないなかつた。そこから、賃借人・一は、午前中ずつと、および、午後一七時まで、ほかの住居を手に入れようとし、場合によっては、転居の準備をし、転居を実行する状態にあることが出てくる。賃借人・一が近いうちに仕事を見出すという場合さえも、賃借人・二が、失業しており、転居と関連している仕事を終日気にかけることができることがそれ以外に考慮に入れられなければならないなかつたと判断された場合（なお、ドルトムントの住居市場における困難な状況、および、賃借人・一が今ちようど受けた試験のために代替住居を探すための彼女の可能性において制限されていたという事実にもとづいて、五ヶ月の明渡期間が認められると判断された）である。

4 賃借人の側のそれ以外の活動にかかわる利益の侵害が問題とされた事案

すなわち、①賃借人は、賃貸人の本件建物において、一九六平方メートルの居住面積を示すところの五つの部屋から構成されていた本件住居に居住していた。賃借人は、ひとり暮らしの人として、そのように広い住居を維持するところの保護に値する利益を有しない。それによって、転賃借、それとともに、追加的な収入源という可能性を個人に得させるために、ほとんど二〇〇平方メートルの広さの住居を個人に維持することは、B G B旧五五六 a 条の社会的条項の意味に対応しない。基本法一四条から出てくるところの所有権の社会的な拘束は、その費用にもとづいて、その所有権をもつて、第三者に収入の可能性を得させ、もしくは、維持するように賃貸人を義務づけることまでは、及ぶことができない。より狭い住居で満足することが

賃借人に要求される場合、それは「苛酷さ」を意味しなかったと判断された場合、②賃借人がおのの住居において可能でない余暇活動を行うという事情が代替住居を探すことを困難にする場合、これは、本件使用賃貸借関係の終了に対する異議を理由づけなかった。伝書鳩の飼育という本件事案におけるような多くの事案において、および、たとえば庭作りの愛好家におけるような多くの事案において、賃借人は、説得力をもって、賃借人が居住するところと同じ土地において彼の趣味を行うことがでできることに頼らざるを得ないことはないし、それを請求することはできないと判断された場合、③確かに、賃借人にとって、住居と彼が営むところの写真スタジオとの空間的な近さが、経済的に目的にかなっていることは理解できる。しかし、賃借人の私的な電話番号の場合によってはあり得る変更が、彼の事業上の活動に決定的に否定的な影響をもたらすことは、明らかでなかった。賃借人が管区の会議における選出母体からの委任の担い手としてH管区庁の中心地域に居住しなければならぬことは、同じく、「苛酷さ」についての理由にならなかった。場合によってはあり得る転居によって、政治的な活動が、賃借人に妨げられ、あるいは、要求できないほど困難にされることはないし、特に、賃借人は、市のほかの地域においても、あるいは、そこから、その活動を引き受けることができる。住居の交替によって中心地域の委員会における会員資格を失うことが結びつけられているという場合には、賃借人は、賃借人らの取戻しについての願望に対して、これを甘受しなければならぬ。賃借人の生活関係への侵害は、これと結びつけられていないと判断された場合、④賃借人は、マンハイムのRに彼の生活関係の中心点を有するのであり、そこに存在する体育協会の構成員である。さらに、賃借人は、同じくRにあるところの彼の両親の墓所の面倒をみなければならぬ。これらの事情は、BGB旧五五六a条の意味における「苛酷さ」を理由づけなかった。賃借人は、ようやく四〇歳である。その理由から、一定程度の可動性が、賃借人に要求されることができる。特に、マン

ハイムの一部であるRは、ほかのおの市の市区から、何の問題もなく、公的な交通機関あるいは乗用車をもって到達されることができると判断された場合、⑤賃借人らが彼らによって営まれた旅行仲介業務を考慮に入れた限りで言えば、賃借人らは、補足的に、彼らが確固たる顧客の根幹部分を働いて得た、と述べた。賃借人らがその顧客の根幹部分の維持について相当な利益を有するかもしれないことは、正しかった。しかし、転居することは、その確固たる顧客の根幹部分を担当することの妨げになっていなかった。特に、賃借人らに割り当てられた電話番号は、不可避的に変更されなければならぬわけではなかった。双方の利益を比較衡量する場合、六人家族のための賃貸人の居住の要求に、賃借人らの利益に対する優位が認められなければならないと判断された場合である。

-
- (1089) AG München DWW 1966,296.
 - (1090) AG München DWW(Fn.1089),S.296.
 - (1091) AG München DWW(Fn.1089),S.296.
 - (1092) AG Hamburg-Altona ZMR(Fn.755).
 - (1093) AG Hamburg-Altona ZMR(Fn.755),S.31.
 - (1094) AG Hamburg-Altona ZMR(Fn.755),S.31.
 - (1095) AG Castrop-Rauxel DWW 1988,215.
 - (1096) AG Castrop-Rauxel DWW(Fn.1095),S.215.
 - (1097) AG Castrop-Rauxel DWW(Fn.1095),S.215.
 - (1098) AG Castrop-Rauxel DWW(Fn.1095),S.215.
 - (1099) AG Castrop-Rauxel DWW(Fn.1095),S.215.

- (110) AG Castrop-Rauxel DWW(Fn.1095),S.215.
- (1101) LG Hamburg NJW-RR 1994,204.
- (1102) LG Hamburg NJW-RR(Fn.1101),S.204.
- (1103) LG Hamburg NJW-RR(Fn.1101),S.204f.
- (1104) LG Hamburg NJW-RR(Fn.1101),S.205.
- (1105) LG Hamburg NJW-RR(Fn.1101),S.205.
- (1106) LG Hamburg NJW-RR(Fn.1101),S.205.
- (1107) LG Bremen WuM(Fn.487).
- (1108) LG Bremen WuM(Fn.487),S.334.
- (1109) LG Bremen WuM(Fn.487),S.334.
- (1110) LG Dessau-Roßlau NZM(Fn.923).
- (1111) LG Dessau-Roßlau NZM(Fn.923),S.327.
- (1112) LG Dessau-Roßlau NZM(Fn.923),S.327.
- (1113) AG Karlsruhe DWW(Fn.967).
- (1114) AG Karlsruhe DWW(Fn.967),S.49.
- (1115) AG Karlsruhe DWW(Fn.967),S.49.
- (1116) LG Siegen WuM 1989,389.
- (1117) LG Siegen WuM(Fn.1116),S.389.
- (1118) LG Siegen WuM(Fn.1116),S.389.
- (1119) LG Siegen WuM(Fn.1116),S.390.
- (1120) LG Siegen WuM(Fn.1116),S.390.
- (1121) AG Neumünster WuM 1989,298.
- (1122) AG Neumünster WuM(Fn.1121),S.298.

- (1123) AG Hamburg ZMR(Fn.491).
- (1124) AG Hamburg ZMR(Fn.491),S.453.
- (1125) AG Hamburg ZMR(Fn.491),S.454.
- (1126) AG Hamburg ZMR(Fn.491),S.454.
- (1127) AG Gießen NJW-RR 1990,653.
- (1128) AG Gießen NJW-RR(Fn.1127),S.653.
- (1129) AG Gießen NJW-RR(Fn.1127),S.653.
- (1130) AG Gießen NJW-RR(Fn.1127),S.653f.
- (1131) AG Gießen NJW-RR(Fn.1127),S.654.
- (1132) AG Gießen NJW-RR(Fn.1127),S.654.
- (1133) AG Bonn WuM 1991,100.
- (1134) AG Bonn WuM(Fn.1133),S.101.
- (1135) AG Bonn WuM(Fn.1133),S.101.
- (1136) AG Bonn WuM(Fn.1133),S.101.
- (1137) AG Bonn WuM(Fn.1133),S.102.
- (1138) AG Dortmund DWW(Fn.461).
- (1139) AG Dortmund DWW(Fn.461),S.366.
- (1140) AG Dortmund DWW(Fn.461),S.367.
- (1141) AG Dortmund DWW(Fn.461),S.367.
- (1142) AG Dortmund DWW(Fn.461),S.367.
- (1143) LG Wiesbaden ZMR 1966,302.
- (1144) LG Wiesbaden ZMR(Fn.1143),S.303.
- (1145) LG Wiesbaden ZMR(Fn.1143),S.303.

- (1146) OLG Karlsruhe NJW(Fn.927).
- (1147) OLG Karlsruhe NJW(Fn.927),S.1183.
- (1148) LG Hamburg WuM(Fn.796).
- (1149) LG Hamburg WuM(Fn.796),S.119.
- (1150) LG Hamburg WuM(Fn.796),S.119.
- (1151) LG Mannheim DWW(Fn.863).
- (1152) LG Mannheim DWW(Fn.863),S.141.
- (1153) LG Mannheim DWW(Fn.863),S.141.
- (1154) LG Mannheim DWW(Fn.863),S.141.
- (1155) LG Köln WuM 1992,542.
- (1156) LG Köln WuM(Fn.1155),S.543.
- (1157) LG Köln WuM(Fn.1155),S.543f.

Ⅲ 総括と日本法への示唆

以上、本論文は、すでに序説(Ⅰ)の1と3において述べたように、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(総合判断方式・利益比較原則)は必ずしも十分に有効な判断枠組みとして機能しているとはいえない面がある(あるいは、詳細な事実の認定と結論としての判断とを結びつける理由をあまり十分に判示しなかったり、十分に判示できなかった判例が存在する)ものの、日本法における学説の理論状況は、既存の判断枠組みの再検討、さらには、再構成をどのような形

で試みることができるのかという点について不明な状態にある、という問題意識にもとづいている。そして、そのような問題意識にもとづいて、本論文においては、ドイツの住居使用賃借権の存続保護という法領域に関して、「二重の存続保護」の第二段階であるところのBGB五七四条における賃借人にとつての「苛酷さ」の認否をめぐる裁判例を包括的に考察することによつて、賃借人にとつての「苛酷さ」¹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を明らかにするという作業を行つてきた。

すなわち、まず、比較衡量の前提となることがらにかかわる裁判例から考察をはじめた。次に、比較衡量それ自体にかかわる裁判例を整理・考察する作業に入り、利益の比較衡量の基本的な枠組みにかかわる裁判例と、具体的な利益の比較衡量に関する裁判例という二つの範疇に分けて、考察を進めた。このうち、具体的な利益の比較衡量に関する裁判例を整理・考察する作業においては、第一に、生命・身体・健康の侵害が問題とされた事案、第二に、代替住居の調達が問題とされた事案、第三に、経済的な支出が問題とされた事案、および、第四に、その他の利益の侵害が問題とされた事案、という四つの類型に分けて、関係する裁判例を整理・考察し、最終的に、それぞれの類型の裁判例における具体的な判断の要点を整理した。

最後に、ここでは、本論文における考察を総括し、あわせて、日本法への示唆にも触れておくことにする。

1 総括

(1) すでに序説(Ⅰ)の1において確認したように、「二重の存続保護」という法的仕組みにおいて中核的な役割を担つて

いるのは、B G B五七三条であり、B G B五七四条は、今日、補充的な機能のみを有しており、住居使用賃貸借関係の終了にあたって、より重要となる法的判断は、第一段階における賃貸人の「正当な利益」の認否をめぐる法的判断である、と理解されている。確かに、すでにIの2において確認したように、住居使用賃貸借関係の終了についての賃貸人の「正当な利益」が欠けていた場合にはもはやB G B五七四条の適用は問題とならないという意味においては、B G B五七四条の役割は補充的なものではない。しかし、本論文において包括的に考察したところのドイツの裁判例における個々の事案における賃貸人と賃借人の諸々の利益の包括的な比較衡量の実体にかんがみると、B G B五七四条は補充的な機能のみを有しているという認識は改めるべきではなからうかという印象を強く受ける。

一方で、すでにIの2において確認したように、B G B五七四条は、B G Bにおける社会的な使用賃貸借法の核心に属する規定であり、B G B五七四条の目的は、その使用賃貸借関係の終了のために場合によつては起こりうるところの、賃借人、その家族、または、その世帯の他の構成員の社会的な窮境を可能な限り回避することである、とも理解されている。そして、このような理解のほうがB G B五七四条の正しい位置づけである、と評価することができると考えられる。本論文における考察からは、法的判断を行う個々の裁判官・裁判所、さらには住居使用賃貸借関係にかかわる司法全体の真摯さの充満を十分に感じ取ることができるのである。

本論（II）の1において考察したところの裁判例においても、「法的な観点において・・・B G B五五六a条は、例外的な規整の内容をもつのではなく、むしろ、B G B五六四b条における賃貸人の解約告知権限と同価値の対をなすものを意味する」²⁶、あるいは、賃貸人のあとづけることができ、筋の通った理由にもとづくところの自己の所有物に自分自身で居住す

るという願望が、原則として、「自己必要」を理由とする解約告知を正当化することがはつきりさせられたという背景のもとで、「社会的条項は、将来、これまでよりも、より大きな意義を獲得することが明らかとなる」⁽³⁾、と論じられたとおりである。

(2) 本論（Ⅱ）の1の2においては、賃借人にとつての「苛酷さ」の意義について、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をも含めて、関係する裁判例を考察した。このうち、「賃貸借法の規定の改正に関する第三次法律」が妥当した以後の現在の裁判例においては、賃借人にとつての「苛酷さ」の意義について、次のような解釈が行われている。

①その契約の終了の結果として賃借人に生じうるところの経済的、資金的、健康的、家族的、または、個人的な性質のすべての不利益が「苛酷さ」である、と理解されなければならない。その使用賃貸借関係を継続するより低い程度に重大な事情であっても、賃借人にとつての「苛酷さ」にあたる。

②しかし、その不利益はいくばくかの重要さを有することが必要であり、賃借人にとつての要求できない「苛酷さ」は、転居と平行して不可避免的に現れる不愉快なこと・煩わしさ・通常の苦勞を越えるところの賃借人の生活関係への侵害を意味する。

③賃借人に生じる不利益は、絶対的な確実性をもつて確定していなければならないわけではない。そのような不利益がいくばくかの蓋然性をもつて予期されることができる場合に十分である。もつぱら確実に生じる健康上の不利益だけが考慮に入られることができるのではなく、むしろ、相当な健康上の悪化という真摯な危険もまた、要求できない「苛酷さ」の受入れを正当化することができる。しかし、その不利益の発生の上記の理論的な可能性は十分でない。

④ 賃借人にとつての「苛酷さ」についての理由が、一時的なだけであるのか、または、継続的であるのかという点は、その契約の継続の期間のためにだけ、ひとつの役割を演じる。

⑤ 事案によつては、賃借人にとつての「苛酷さ」に当然あたる、と解釈される場合もある。たとえば、賃貸人がその使用賃貸関係がようやく一ヶ月存続した後でその使用賃貸関係を解約告知した場合である。

⑥ それに対して、事案によつては、B G B 五七四条の枠組みにおいて考慮することが可能な利益ではない、と解釈される場合もある。すなわち、⑦ 賃借人であつた母親が死亡した後本件使用賃貸関係に入った賃借人が、母親から相続した家具を収容するという利益だけをもつていた場合、⑧ 賃借人らが、もつばら本件住居にさらに長くどまるといふ願望だけをもつていた場合、⑨ 賃借人が、世界最高のエペ競技者に属し、メダル獲得の見通しをもつて、オリンピックに参加することができるといふスポーツ上の大望である私的な利益だけをもつていた場合である。

(3) 本論(Ⅱ)の二の1の(1)においては、利益の比較衡量の基本について、第一に、連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所等の裁判例を、第二に、下級審裁判所の裁判例を考察した。そして、それらの考察を通して明らかにされたところの裁判例における利益の比較衡量の基本について、大きく三つの項目にしたがってまとめておいた。したがって、その考察の整理については、Ⅱの二の1の(1)の③の小括を確認していただきたい。特に、賃貸人の取戻しについての利益と賃借人の存続についての利益とのあいだの比較衡量においては、賃貸人と賃借人のそれぞれの基本権としての地位の対立が生じるが、そのような基本権の対立・相克という状況において、具体的な裁判例の考察にもとづいて、裁判例における具体的な判断の枠組みをまとめて

いる箇所、および、利益の比較衡量において、具体的に、個々の裁判官・裁判所に求められる点、個々の裁判官・裁判所が留意しなければならない点をまとめている箇所には十分に留意しなければならない。

(4) 本論(Ⅱ)の二の1の(2)においては、当事者の態様・認識について、三つの類型に分けて、関係する裁判例を考察した。事案によっては、賃貸人の利益と賃借人の利益とのあいだの比較衡量において、当事者の態様・認識についても考慮されることがあるのである。特に、⑦その使用賃貸借契約の締結時またはその住居の取得時における賃借人または賃貸人の態様・認識についても考慮されたうえで、賃借人にとっての「苛酷さ」が否定されたり、肯定されたりすること、④賃貸人は、その「自己必要」が生じる前に賃貸されていた諸々の住居のなかで、その解約告知の対象を選択することにおいて、原則として、自由に決定することができる（意図された解約告知を、その解約告知ではなくてほかの使用賃貸借関係の解約告知もまた可能であったのかどうかというほどまで吟味するという義務は、所有権者に課せられない）。しかし、賃貸人の利益と賃借人の利益とのあいだの比較衡量において、賃貸人によって解約告知されなければならない対象である住居の選択における賃貸人の態様・認識についても十分に考慮されたうえで、賃借人にとっての「苛酷さ」が判断されることがあること、⑤賃貸人の利益と賃借人の利益とのあいだの比較衡量において、賃貸人および賃借人の過去における態様・認識についても考慮に入れられたうえで、賃借人にとっての「苛酷さ」が判断されることがあることには十分に留意しなければならない。

(5) 本論(Ⅱ)の二の1の(3)においては、利益の比較衡量の基本的な枠組みにかかわる裁判例の考察の最後であるが、当事

者の利益が均衡している場合について、関係する裁判例を考察した。事案によっては、当事者の利益が均衡している場合が存在するが、裁判例は、⑦当事者の利益が少なくとも均衡していた場合、その解約告知に対する賃借人の異議は正当化されていなかった、④当事者の利益がほぼ同一である場合、建物所有者としての賃貸人の利益に優位が認められなければならないかった、⑨賃貸人の利益と賃借人の利益が同価値で相対峙する場合、賃貸人の明渡しについての利益が優先する、⑤賃貸人は高齢および健康上の理由にもとづいて自己の所有権を行使して解約告知したのに対して、賃借人も同じく高齢および健康上の侵害等を理由としてその解約告知に異議を述べたという事案において、賃借人の側における「苛酷さ」についての理由は賃貸人の「正当な利益」よりも優位を占めていなかったと判断し、そのような場合、賃借人は有効にその解約告知に異議を述べることとはできない、④賃貸人の利益と賃借人の利益が同等である場合には、利益の比較衡量は、結果において、所有権者もしくは賃貸人にとって有利な結果にならなければならない。両方の側の利益が同等な場合に賃貸人を優先させるための決定的な観点は、憲法にしたがって保障された所有権の保護にその根拠がある、⑥BGB五七四条にしたがった契約の継続は、利益の比較衡量の実行にしたがって、賃借人の当該住居を維持するという利益に明確に優位が当然与えられるべきであるという場合にだけ考慮に値する、と判断した。このように、ドイツの裁判例においては、当事者の利益が均衡していると評価されなければならない場合にも、判断の基準が存在するのである。

(6) 本論(Ⅱ)の二の2の(1)においては、具体的な利益の比較衡量に関する裁判例を整理・考察する作業において、第一に、生命・身体・健康の侵害が問題とされた事案を取り上げ、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案と否定

された事案に分けて、関係する裁判例を考察した。そして、最終的に、生命・身体・健康の侵害が問題とされた事案について、裁判例における具体的な判断の要点を整理しておいた。したがって、その考察の整理については、Ⅱの二の2の(1)の③の小括を確認していただきたい。賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案と、それに対して、賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案を対比すると、改めて次のようにまとめることができる。

①賃借人にとっての「苛酷さ」は、より一般的にまとめるならば、次のような場合に肯定されている。すなわち、⑦賃借人の病気・障害が、賃借人の住居の明渡し・転居を相当に困難にする、あるいは、要求できなくする場合、④賃借人の住居の明渡し・転居が、病気や障害のある賃借人にとって、重大な身体的・精神的な状態の悪化・損害の発生、生活状態の重大な悪化、場合によっては、生命の危険、あるいは、自殺行為や疑似自殺行為の危惧をとまなう場合である。

②さらに、正当化されることができない賃借人にとっての「苛酷さ」は、病気・障害のある賃借人に、生命の危険・死、重大な精神的損害が差し迫っていることまでは必要とされないし、明渡しをする力をもたすために賃借人を強制的に病院に収容することは、利益の比較衡量において、不釣り合いである。

③これに対して、賃借人にとっての「苛酷さ」は、より一般的にまとめるならば、次のような場合に否定されている。すなわち、⑦賃借人の病気・障害がその住居の明渡し・転居を妨げたことは、確認されることができない場合（明渡しのときに賃借人において存在する自殺の危険は、治療可能・制御可能であり、明渡しの時点において考えられる差し迫った自殺の意図は、専門医の意見を聞いて阻止されうる場合を含む）、④賃借人の住居の明渡し・転居が、賃借人の重大な身体的・精神的な状態の悪化、生活状態の重大な悪化、場合によっては、生命の危険に行き着くことは、確認されることができない場合、⑤賃借

人が長期的にみてすでに病氣という理由からもはやその住居を管理することができないために、避けられない転居という措置をあつてというよりもむしろ今賃借人に要求することがより筋の通ったものである場合、あるいは、医師の見地からは、賃借人らの病氣がなおそれ以上に悪化することを妨げるために、賃借人らが老人ホーム・社会福祉施設に転居することが必要不可欠である場合である。

(7) 本論(Ⅱ)の二の2の(2)においては、具体的な利益の比較衡量に関する裁判例を整理・考察する作業において、第二に、代替住居の調達が問題とされた事案を取り上げ、①代替住居の調達に関する一般的なことがらにかかわる裁判例、②賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案、および、③賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案、という三つの類型に分けて、関係する裁判例を考察した。そして、最終的に、代替住居の調達が問題とされた事案について、裁判例における具体的な判断の要点を整理しておいた。したがって、その考察の整理については、Ⅱの二の2の(2)の④の小括を確認していただきたい。

①代替住居の調達に関する一般的なことがらにかかわる裁判例においては、次のような法規範が形成されている。すなわち、⑦賃借人には代替住居調達義務がある。すなわち、賃借人は、賃借人の健康状態および経済的な諸関係によって賃借人に定められた限界の範囲内で、真摯に、かつ、集中的に、新たな住居の調達を得ようと努力しなければならない。①もつとも、あらゆる住居が賃借人にとって考慮に値するわけではないのであり、賃借人は、賃借人の経済的な給付能力および正当化された個人的な居住の必要を考慮に入れて、相当な継続的な居住の可能性を賃借人に提供するところの代替住居だけに賃借人の努力を向ける必要がある。⑦個々の事案における賃借人の事情にしたがって、賃借人は、代替住居が一定の地域に存在することを要

求することができるし、代替住居の設備（集中暖房、浴室、固有のトイレ、炊事場等）、その階層、および、その最低限の広さについても、ある程度の要求を出すことができる。⑤これまでのみずからの個人的な所帯のきりもりを放棄することが賃借人に要求されることはできないのであるから、賃借人は、その意思に反して、老人ホーム・社会福祉施設における居住を指示されるように義務づけられていない。⑥賃借人は、賃貸人によって提供された代替住居をはじめから拒絶することはできないが、賃借人の要求に対応しないところの代替住居を拒絶した場合、賃借人の代替住居調達義務に対する違反は問題にならない。⑦賃借人が、その居住の必要を自分自身の考えにしたがつて定め、つまり、制限もすることは、人格の自由な展開に対する住居を探索人の権利に属するのであるから、裁判所は、賃借人の決定を尊重しなければならないのであり、客観化された要求可能性の考慮にしたがつて代替住居を評価してはならない。⑧賃借人に対する明渡期間の承認と賃借人の代替住居調達（探索）義務との関係について、明渡期間は、賃借人が代替住居の調達のための賃借人の義務を履行しなかった事案において、一般に認められることができないが、個々の事案における賃借人の事情にしたがつて、代替住居の調達のための賃借人の義務の履行の程度は引き下げられる場合がある。

⑨その使用賃貸借関係が終了し、その住居の明渡し賃借人に義務づけられるならば、事案によっては、賃借人は、比較的短い期間の間に二重の転居を強いられることになる場合がある。このような場合、賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案はかなりある。それらの事案の要点は、Ⅱの二の②の④の小括の二においてまとめておいた。そのすべてではないが、それらの事案のより重要な事実だけを改めて指摘しておく、次のようである。すなわち、⑦賃借人はすでに本件解約告知期間の満了前に建築用の土地を取得したが、その土地上の建物の建築の開始、ならびに、賃借人のその建物への入居が本件解約

告知期間の終了後一年までに終わることが十分な確実性をもって見通すことができた場合、④賃借人は自宅の建築計画を証明書によって立証したが、賃借人のその建物への入居が本件使用賃貸借関係の終了後一年以内に終わる場合、⑤賃貸人は、一九六四年四月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知したが、ラントの官公庁の証明書にしたがって、賃借人は、一九六四年九月一五日付の効力をともなうて、警察事務官としてよそへ転属させられる場合、⑥賃借人は、一九六五年一月三一日付の本件使用賃貸借関係の終了のあと、遅くとも、一九六七年一〇月三一日に退職し、そのときに、賃借人らはいずれにしてもよそへ転居するという真摯な意思をもっていることが証拠調べから明らかであった（したがって、賃借人らに明渡しに義務づけられるならば、賃借人らは最大限二年と一〇ヶ月の期間内に二度転居しなければならない）場合、⑦賃貸人は、一九六九年一〇月三二日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知したが、賃借人は、証明書の提出によって証明したように、一九七〇年の夏に現在新築中の建物内に代替住居を維持することになっていた場合、⑧賃貸人は、本件使用賃貸借関係を解約告知したが、賃借人らは、賃借人（妻）が二年そこで年金をもらええる年齢に入り、そのとき、彼女の仕事をやめ、本件住居からおよそ九〇キロメートル隔たったところに所有する建物に所在するひとつの住居に転居するつもりであった場合、⑨賃借人らは、本件解約告知の期日を越えるが、近い将来（一四ヶ月以内に）新築中の建物において自宅を獲得するという具体的な可能性をもっていた場合、⑩賃貸人は、一九七九年六月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知したが、賃借人らは、本件解約告知の後、目下のところ建築状態にあった住居所有権を購入し、一九八〇年の春に賃借人らの入居が終わることとは十分な確実さをもって見通すことができた場合、⑪賃貸人は、本件使用賃貸借関係を解約告知したが、賃借人は、証人による証明にしたがって、すでに老人ホームに申請しひとつの場所を待っていたし、老人ホームへの賃借人の受入れはおよそ一

年半の期間のうちに可能であった場合、㉔賃貸人は、一九八九年六月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知したが、賃借人らは、公証人が作成した売買契約の提出によって、その建築が一九八九年の秋にはじめられ、そこへの賃借人らの入居完了が一九九一年二月二八日に見込まれているところの住居所有権を購入したことを証明した場合、㉕賃貸人（Dに存在する本件建物の所有者）は、二〇〇三年七月三一日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。賃借人らは、過去において賃貸人に彼らの人生の計画策定を明らかにしていたが、Eに存在するある建物を購入し、賃借人らの娘がDにおいて卒業資格を取りEにおいて見習修行をはじめるつもりであったところの二〇〇五年の夏に、Eに存在するこの建物に転居するつもりであった場合等である。

③これに対して、二重の転居になることが考慮されることなく、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案もある。それらの事案の要点は、Ⅱの二の2の②の④の小括の五においてまとめておいた。それらの事案のより重要な点だけを改めて指摘しておく、次のようである。すなわち、㉖賃借人らの申立てから、賃借人らの自宅の建築の開始とそこに入居可能なことが十分な確実性をもって見通すことができなかった場合、㉗賃借人らは、賃借人らによって計画された建物の建築が二年後に完成されているだろいうことを理由として、本件使用賃貸借関係を二年だけ継続することを請求した。しかし、このような見積もりは、確信をもって、きわめて樂觀的であり、この建物が入居可能であるまでの措置については、三年を見積もることが明らかににより現実的であったと判断された場合、㉘賃貸人は、一九六九年十一月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、賃借人は、異議の書面において、建築される自宅に一九七〇年の中頃に入居可能であると説明したにもかかわらず、見込みのある自宅に関する申立てにおいて思い違いをしたため、本件使用賃貸借関係が一九七一年九月一日までさらに

続けて存続することの確認を求めた場合、⑤賃借人は、一九八六年九月三〇日付で効力を生じた本件解約告知後に、先の見通しとしては一九八七年八月の終わりに建築されるだろうところの賃借人によって入居されうる一家族用住宅の建築に関する契約に一九八七年三月一三日にはじめて署名した。しかも、その代替住居が本当に一九八七年八月の終わりに完成されているのかどうかという点是不確かであった場合、⑥賃借人らの建築計画が十分に具体的に述べられていなかった場合、⑦賃借人は、賃借人らの面倒をみて、賃借人らを援助する心構えをしているところの賃借人らの孫とその妻によって本件住居が必要とされることを理由として、一九九八年二月二八日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、賃借人らは、一九九九年七月における賃借人の年金つき退職の後をはじめて、賃借人らの晩年のために、適当なより狭い住居を探すことを計画したことを理由として、本件解約告知に異議を述べた。しかし、年金つき退職の後ゆつくりとより狭い住居を探すことができるという賃借人らの利益は、賃借人とその妻が援助を必要とすること、および、彼らの健康にとって危険をはらんだ状態に対して、後方に退いていなければならなかったと判断された場合である。

④例外的には、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」が肯定された裁判例も存在する。しかし、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、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定されている。Ⅱの二の2の②の②の⑥の二においては、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整理・考察した。すなわち、第一に、身体的な事情が考慮に入れられた裁判例（㉗）その住居の明渡しは、賃借人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（賃借人あるいはその妻の妊娠状態）に当たった場合、④代替住居を探すことが、賃借人にとって、重度の障害のある賃借人の子供のために、あるいは、賃借人が車いすに頼らざるを得なかったために、特別な困難さや不利な条件と結びつけられていた場合等）、第二に、家族的な事情（賃借人の子供らの数と年齢）が考慮に入れられた裁判例、第三に、経済的な事情（賃借人の収入・所得）が考慮に入れられた裁判例、第四に、高齢であるという事情が考慮に入れられた裁判例（賃借人が九六歳であった裁判例は、それ自体として賃借人にとっての「苛酷さ」を肯定したが、それ以外の裁判例においては、賃借人が高齢であるという事情もひとつの事情として考慮に入れられた）、および、第五に、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である。そして、それらの事案の要点は、Ⅱの二の二の②の④の小括の四においてまとめておいた。

⑤場合によっては、賃貸人の解約告知が認められたとしても賃借人に適当で十分な住居が残されたという事情、あるいは、賃貸人から要求できる代替住居が提供され、賃借人はその代替住居を賃借することができたという事情が認められる事案もある。このような事案において、賃借人は代替住居を調達する必要がなかったという理由から、賃借人にとっての「苛酷さ」は否定されている。賃貸借における「協力関係」という理念にもかかわると考えられるが、それらの事案の要点は、Ⅱの二の二の②の④の小括の六の第二においてまとめておいた。

⑥最後に、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」が否定された事案において、それ以外

の事案は、ひとことでまとめるとすると、賃借人が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ことを証明しなかったという理由、あるいは、賃借人が代替住居の調達義務を果たしたことを証明しなかったという理由から、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案である、と考えることができる。そのような裁判例はかなり多いが、それらの事案の要点は、Ⅱの二の2の④の④の小括の六の第三においてまとめおいた。それらの裁判例の考察から導き出される点は、次のようである。すなわち、⑦賃借人は、代替住居のためにその土地で慣習になっている比較賃料を越えないところのより高い賃料をも甘受しなければならないし、将来の居住関係のある程度の悪化（より狭い住居、居住の質の低下）をも甘受しなければならない。④賃借人は、原則としてその解約告知の到達とともに、賃借人の健康と経済的な関係によって賃借人に引かれた限界の範囲内において、真摯かつ集中的に代替住居の調達に努めなければならないし、相当な代替住居の調達のための努力が不成功に終わったことに関して、説明・証明の義務がある（賃借人は、代替住居の調達のための努力、および、そのような努力が成果のないままであつたことを、しかるべきやり方において具体化しなければならない）。したがって、⑤賃借人は、個々の事案の事情にしたがつて、代替住居の探索の領域を広げること、新聞広告の調査、新聞広告への申込み、新聞広告の掲載の依頼、仲介業者への委託、地方自治体や役所への問合せなどを通して、相当な代替住居を獲得するための要求できるすべての措置を講じなければならないのである。

(8) 本論(Ⅱ)の二の2の(3)においては、具体的な利益の比較衡量に関する裁判例を整理・考察する作業において、第三に、経済的な支出が問題とされた事案を取り上げ、①経済的な支出に関する一般的なことがらにかかわる裁判例、②賃借人にとつ

ての「苛酷さ」が肯定された事案、および、③賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案、という三つの類型に分けて、関係する裁判例を考察した。そして、最終的に、経済的な支出が問題とされた事案について、裁判例における具体的な判断の要点を整理しておいた。したがって、その考察の整理については、Ⅱの二の②の④の④の小括を確認していただきたい。

①契約によって義務づけられていなかったところの賃借物の維持および改善のために賃借人が行った経済的な支出に関する一般的なことがらにかかわる裁判例においては、次のような法規範が形成されている。すなわち、⑦賃借人が、十分に補償を請求することができないし、作り出された設備を本質的な損失なしに収去することができないし、その支出を居住によって使い古さなかったという理由で、その結果において、賃借人の本質的な経済的な損失に行き着く場合、そして、賃借人が、期間の定めなく締結された使用賃貸借関係のより長い期間を考慮に入れるところの正当な根拠を有したという理由で、賃借人がこのような危険を受け入れることができなかった場合にだけ、要求できない「苛酷さ」が判明する。④もつとも、そのような信頼は、正当化されていなければならない。賃借人が、賃貸人の同意なしに、あるいは、そのうえさらに、賃貸人の表明された意思に反して、その住居のために費用を費やした場合、賃借人は、保護に値するのでなく、むしろ、自分自身の危険にもとづいて行動する。賃貸人が、彼の態様によって、その使用賃貸借関係の契約にしたがった終了を「苛酷さ」であると思わせしめるところの信頼の要件を作り出したことが決定的である。

②経済的な支出が問題とされ、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が肯定された事案の要点は、Ⅱの二の②の④の小括の二においてまとめておいた。それらの事案のより重要な事実だけを改めて指摘しておく、次のようである。すなわち、⑦賃借人らは、本件住居の入居のときに、本件住居の修復のために相当な支出を行った。そして、賃借人らは、行われた

範囲における支出を、より長い使用貸貸借期間を考慮に入れたという理由でのみ行った場合、①賃借人らは、本件住居の修復のために相当な支出を行った場合、②彼の職業活動を今しがたはじめて始めたところの賃借人は、現在の本件住居を、自分自身の費用でステンレス鋼の流し台セットの設置によって改善し、この点では、今日比較できる住居のために少なくとも通例の標準にもたらした場合、③賃借人は、本件住居の設備のために、賃借人の収入関係と比べて、相当な金額を費やしたが、本件使用貸貸借期間が、この支出との関係において相当でなかった場合、④賃借人らは、本件住居を新たに修復するために、相当な費用を費やしたが、本件使用貸貸借契約にもとづいて、その費用の償還を請求できなかった場合、⑤賃借人らは、賃貸人の請求にもとづいて、あるいは、賃貸人の許可をもって、本件住居の修復作業のために相当な支出を行ったが、本件解約告知までの期間は短かった場合、⑥裁判所の実地調査によって、賃借人が本件土地・建物の価値の改善に行き着いたところの相当な支出を行ったことは明らかであった場合、⑦本件解約告知のときに、賃借人らは、ようやくおよそ半年本件住居に居住していた。証拠調べが明らかにしたように、賃借人らは、本件住居を修復したことによって、本件住居に相当な作業コストと時間の消費をつぎこんだ。この修復は、本件住居を居住できる状態に置くために必要であった場合、⑧立証された賃借人らの申立てにしたがって、賃借人は、暖房および浴室の作りつけのために、相当な金額における投資を行ったが、その投資は、その短い使用貸貸借期間（四年）にかんがみて、なお、居住によって使い古されていなかった。賃貸人らは、その投資に同意したのみならず、賃借人の対応する義務を契約上文書に書き記した場合、⑨賃借人は、入居のときに、相当な修復のための給付をもたらしたにもかかわらず、本件使用貸貸借関係は五ヶ月後に解約告知された。賃借人は、自由意思から、かつ、法的な義務なしに、比較的長い使用貸貸借期間を信頼して本件賃借物に少なからぬ費用を費やしたし、賃貸人は黙示的にもその投資に同意し

ていた場合である。

③これに対して、経済的な支出が問題とされたが、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案の要点は、Ⅱの二の2の③の④の小括の三においてまとめておいた。それらの事案のより重要な点だけを改めて指摘しておく、次のようである。すなわち、⑦賃借人が一九四五年に本件住居を再び入居可能にするために費やしたところの給付は、二五年という賃借期間によつてとうに居住によつて使い古されていたし、賃借人はまず第一に自分自身の利益においてこの建築のための給付をもたらした。さらに、賃借人は、一九六二年に修復された浴室設備をも、その間に利用することができた場合、④本件住居の美的な修復のための賃借人らの義務は、本件使用賃貸借契約から判明したが、美的な修復を賃借人に転嫁することは、住居使用賃貸借契約において、通例のことであると判断された。さらに、賃借人らは、三年半を過ぎて本件住居を占有した場合、⑨賃借人らは、ともかく三年間彼らによつて行われた本件住居への投資を居住によつて使い古すことができたのに対して、賃借人らは、本件住居を卒中発作の結果として寝たきりの賃貸人の世話を引き受けるということになる賃貸人の息子のために利用する場合、⑤賃借人らは、本件使用賃貸借契約の延長条項に手を加えるときに、賃貸人が、五年の経過の後に、本件建物を自分自身で利用するか、あるいは、本件建物を売買することを意図したことを知った。さらに、賃借人らが本件住居への入居のときに行つた支出は、賃借人らが今や六年の間本件建物に居住したこと、部分的に居住によつて使い古されていた場合、④賃借人らによつて申し立てられた経済的な支出は、わずかな部分においてだけ賃貸人によつて許可されたものであり、それらの設備は、賃借人らによつて、取り外され、さらに続けて利用されることができた。さらに、それ以外に問題となつた本件住居への投資のほぼ九〇パーセントは、居住によつて使い古されたものとして妥当した。なお、新たな経済的な支出の申出は、

すでに本件解約告知の意思表示が賃借人らのもとに存在した時点のものであった場合、㉠賃借人は経済的に相当な支出を本件住居のために行ったが、より長い期間の使用賃貸関係は賃借人に見込まれなかった。さらに、本件住居における賃借人の居住の質の改善は、賃貸人との申合せが欠けているために、もっぱら賃借人の危険領域にだけ割り当てられなければならないし、本件使用賃貸関係は今や二年半経過した場合、㉡賃借人らは一万五千ドイツマルクの価値の台所を本件住居のために調達したが、その調達はすでにおよそ四年前のことであつた。そのことを度外視しても、賃借人は、一定の期間の間確固たるものとして賃借人に賃貸されていなかった賃借住居のために、このような調達を行った場合、㉢賃借人らは、本件住居のために支出を行ったが、二年の本件使用賃貸期間の間にも改善された居住環境を享受した。これに対して、賃貸人らは、現在、かろうじて三〇平方メートルの広さの住居に居住していたところの賃貸人らの娘とその夫のために、本件住居を必要とした。本件住居は、七〇平方メートルの広さで、かつ、アレルギーのある賃貸人らの娘にとってより適切な住居であつた場合、㉣本件住居の賃借のときに行われた投資は、本件使用賃貸期間の長さとの関係において、もはや不相当な関係に立たなかつたし、賃貸人らによつても否認されていた。さらに、賃貸人らによつてきつかけが作られた近代化措置の後に賃借人らによつて実行されたところの、本件住居を再び居住に適した状態に置くための本件住居における大規模な修復作業についても、賃借人らは、彼らによつて主張された経済的な支出を、全然あとづけることができるように説明しなかつた場合、㉤賃借人らによつて主張された投資（一万ドイツマルクの代価としての台所）は、仮にその台所の設備が現存する台所の部屋の寸法に合わせて選り出され購入されていたとしても、通常は、ほかの場所にも設置されうる場合、㉥賃借人らによつて行われたところの本件住居の近代化のための支出は、七年という期間の経過によつて、その投資が本質的に居住によつて使い古されたものであると考えられ

うる場合、㉔賃借人が本件住居の居間における化粧塗りの毀損を裝飾的に取り除いた作業のために五年の保証が引き受けられたが、その事情は、賃借人らが、本件使用賃貸借契約がその期間において解消されないことを信頼してしかるべきであつたことに行き着かなかつたと判断された場合、㉕賃借人らは、空間的な状態に特別に適合させられたシステムキッチンのために支出したが、賃借人らは、意識的に、本件賃借物のより長い期間の利用の可能性を（相互の）期間の定めのある解約告知の排除の合意によって保障することを見合させた。そのことから、賃借人らは、わかつていながら、本件住居への経済的な投資が、短い使用賃貸借期間だけの場合において、相当に償却されないという危険を引き受けたと判断された場合である。

(9) 本論(Ⅱ)の二の二の(4)においては、具体的な利益の比較衡量に関する裁判例を整理・考察する作業において、第四に、その他の利益の侵害が問題とされた事案を取り上げ、①賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案、および、②賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案、という二つの類型に分けて、関係する裁判例を考察した。そして、最終的に、その他の利益の侵害が問題とされた事案について、裁判例における具体的な判断の要点を整理しておいた。したがって、その考察の整理については、Ⅱの二の二の(4)の③の小括を確認していただきたい。

①賃借人の側の家族という利益の侵害が問題とされ、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案の要点は、Ⅱの二の二の(4)の③の小括の一の1においてまとめておいた。賃借人にかかわる事実だけを改めて指摘しておく、㉖賃借人は、就学義務のある二人の子供らをもち、自分の母親と別居した夫の援助も受けつつ基本的にとりで子供らを育てている母親であり、完全な仕事にも従事していた。さらに、賃借人は、代替住居を得ようと努力したことを、賃貸借の申請書のための

二十三の計算書の提出によって証明した場合、④賃借人は現在単独で本件住居に居住していたが、その婚姻は解消されていないし、賃借人の妻と四人の扶養義務のある子供らが本件住居に戻ってくる可能性が存在した場合である。

②賃借人の側の居住環境への定着という利益の侵害が問題とされ、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案の要点は、Ⅱの二の2の④の③の小括の一の2においてまとめておいた。賃借人にかかわる点だけを改めて指摘しておく、次のようである。すなわち、⑦賃借人らは、五〇歳もしくは六四歳であり、本件住居にすでに一〇年を越えて以来居住していた場合、①賃借人らは、六八歳と七二歳であり、今や二五年という使用賃貸借関係が経過していた場合、⑧賃借人は、八一歳であり、身体的な障害があった。また、賃借人は、彼女の夫の死亡のあとで、彼女の娘の居住地であるという理由で、彼女の居住地を本件住居に移した。さらに、賃借人は、なお自分自身でその所帯をきりもりしていたため、その生活領域はより近い周辺の地域と結びついていた場合、⑨賃借人は、ほんの数ヶ月のうちに八四歳を完結し、ほとんど一九年本件建物に居住していた。さらに、熟知している周辺の地域からの強制された引払いにおいて、人生の幸福の少なからぬ部分が賃借人から取り去られると判断された場合、⑩賃借人は、その間に七七歳であり、本件使用賃貸借関係は四〇年以上存続していた場合、⑪賃借人は、現在七四歳であるが、逃亡と放逐のあとで、本件住居にとどまることができ、ようやく再び根をおろすことができた。本件住居は、賃借人の新たなわが家となつたし、賃借人の生活の中心点であり、賃借人の人生であつた。さらに、賃借人は、本件住居から再び移動させられることを心に思い描くことができなかつたし、本件住居を明け渡すことは、五〇年前の放逐の打撃を「苛酷さ」についてなお凌駕するところの運命の打撃であると賃借人によって感じられると判断された場合、⑫賃借人は、今や六〇年を超えて以来、本件住居を利用し、その間に七五歳であつた場合、⑬賃借人は、その間に七三歳である

が、本件住居に三五年を超えて居住していた。賃借人は、有意義な人生の継続を本件住居の維持に従属させたのであり、賃借人の現在の精神的・健康的な状態はその考え方の変化を予期させなかった。さらに、賃借人は、賃借人の人生のために、自身の将来をほかの住居においてととのえ、このことをまた行う心構えがないのみならず、その状況にもなかった。なお、本件住居の喪失から立ち直るために、永続的に、向精神薬をもつて治療されることは、賃借人にもはや要求されることもできなかったと判断された場合である。

③これに対して、賃借人の側の居住環境への定着という利益の侵害が問題とされたが、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案の要点は、Ⅱの二の二の(4)の③の小括の二の1においてまとめておいた。それらの事案のより重要な点だけを改めて指摘しておく、次のようである。すなわち、㊦一三年という本件使用賃貸借期間だけが「苛酷さ」を理由づけることはないし、賃借人らは、彼らの定着のために、どんな種類の具体的な根拠も申し立てなかったと判断された場合、①賃借人は、本件住居を七年以来賃借していたが、本件住居への入居についての賃貸人らの利益にかんがみて、本件の居住環境を変えることは、相対的になお若い賃借人に要求されることもできると判断された場合、㊧賃借人らは、確かに、本件住居にすでに三四年以来居住していたが、一年の数ヶ月、たとえば五月から九月まで、彼らの休暇用建物に滞在していた。それにもかかわらず、本件住居に対して強い結びつきが存在することは、賃借人らによつて立証的に証明されていなかったと判断された場合、㊨賃借人らは本件住居に長く居住していたが、賃借人らによつて彼らの定着のための中心的な証拠となるものとして申し立てられたところの、速度制限の導入のための地域の住民運動における社会参加は、社会的な結びつきの存在のための徴候的な意義だけをもつ。さらに、賃借人らは、ひとりでもなく、新たな環境に適応することができないわけでもないと判断さ

れた場合、④およそ一歳であり、本件解約告知の時点になお幼稚園にも通っていないかったところの賃借人らの子供は、その周辺の地域に対する確固たる関係をなお築いていなかったと判断された場合である。

④賃借人の側の教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされ、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案の要点は、Ⅱの二の2の④の③の小括の一の3の②においてまとめておいた。それらの事案のより重要な点だけを改めて指摘しておく、次のようである。すなわち、⑦住居の交替は、賃借人の二人の就学義務のある子供らにとつて、学校の交替の必然性をともなうが、学校の交替は、特に、来年卒業資格の前にあるところの賃借人の里子にとつて不利であると判断された場合、①賃借人らは、就学義務があり、本件住居の近くの学校に通っているところの三人の子供らをもっていたが、転校を受け入れなければならないことは、賃借人らの子供らにとつて適当でなかったと判断された場合（なお、二年間の期間の範囲内で賃借人らの子供らが通っている学校の近くに相当な代替住居を見出すことがうまくいくという理由から、本件使用賃貸借関係は二年間だけ継続されなければならないと判断された）、②賃借人らのひとりの子供は幼稚園に、もうひとりの子供は基礎課程学校に通っていたが、本件使用賃貸借関係を現在解消する場合、賃借人らの子供の学校についての困難さが懸念されなければならない。これに対して、賃借人らは、差し迫って、本件住居にすぐに頼らざるを得ないことはなかった。したがって、賃借人らの子供の学校の学年が終わる時点まで、本件使用賃貸借関係は継続されなければならないと判断された場合である。

⑤これに対して、賃借人の側の教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされたが、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案の要点は、Ⅱの二の2の④の③の小括の二の2においてまとめておいた。それらの事案のより重要な点だけ

を改めて指摘しておく、次のようである。すなわち、⑦賃借人らは、国民学校の七学年に通う娘を有するが、学校の交替は、この年齢において要求できるように思われると判断された場合、①賃借人らは、転居することが賃借人らの娘にとって場合によつては学校の交替と結びつけられていることについて詳しいことを申し立てなかったと判断された場合、⑤賃借人の三歳の子供が幼稚園についての場所を確実に約束されて獲得したという事情は、試験の状態における学校の交替という状況と異なつて評価されなければならないと判断された場合、⑤賃借人らの息子は、来年彼の高校卒業資格試験を受け、かなり近隣の学校に通うが、賃借人らの転居は、より長い通学路と結びつけられているだろうが、不可避免的に彼らの息子の学校の交替と結びつけられていなかったと判断された場合である。

⑥賃借人の側の養成専門教育・職業教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされ、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案の要点は、Ⅱの二の④の③の小括の一の③の③においてまとめておいた。賃借人にかかわる事実だけを改めて指摘しておく、次のようである。すなわち、⑦賃借人・一は、目下のところ、彼の博士学位請求論文を片づけることに取り組んでおり、それを一九七〇年の秋に完結し、それから、国家試験に対する準備をしなければならない。また、賃借人・二は、遅くとも一九七一年の夏のはじめに薬学の修了試験を受けるようになる場合（本件使用賃貸借関係は一九七一年一二月三十一日まで継続された）、①賃借人は、目下のところ修了試験中であり、彼の大学卒業証書請求論文を作成している場合（本件使用賃貸借関係は賃借人の修了試験中のあいだだけ継続された）、⑤賃借人は、医学の養成専門教育の終了のあとすぐにドクターの学位を獲得する論文を作成する場合（これらの場合、その使用賃貸借関係は期間の定めをもつて継続された）、⑤賃借人は、特殊学校の教師という職業を目指していたが、全部で二年間の試験見習養成専門教育の二年目の養成専門教育の年度

にあった。賃借人は、最初の養成専門教育の年度の終わりに受けなければならなかったところの中間試験にきわめてよい成果をもって合格したが、賃借人の引き続いての職業生活の可能性は、決定的に、第二次国家試験の成績に依存した。したがって、賃借人は、本件使用賃貸借関係を賃借人の試補見習の養成専門教育の終わりまで継続することを請求した場合である。

⑦これに対して、賃借人の側の養成専門教育・職業教育活動にかかわる利益の侵害が問題とされたが、結論として、賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案の要点は、Ⅱの二の2の④の③の小括の二の3においてまとめておいた。それらの事案のより重要な点だけを改めて指摘しておく、次のようである。すなわち、⑦学生用寄宿舎を経営するところの賃貸人は、制限された数の学生用寄宿舎の場所を可能な限り社会的に割り当てなければならないために、学生用寄宿舎に所在する住居の賃借人との本件使用賃貸借関係を解約告知した。賃借人は、大学での勉学の終わりに必要な大学学位記請求論文をすでに書いていたものの、一九九〇年二月における修了試験の準備中であつた。しかし、賃借人は、はじめから本件住居の委譲の特別な情勢について承知していたし、全部で一九八九年九月三〇日までの最大限の居住期間だけが可能であつたことについて合意していた。さらに、賃借人には代替住居の調達の可能性も存在したと判断された場合、④賃貸人（ドイツ学生相互扶助会）は、多数の志願者に対して寄宿舎の場所のために有するところの義務にもとづいて、賃借人に賃貸されたところの学生用寄宿舎に所在する本件住居の明渡しと返還を請求した。賃借人は、すでに国家試験中であつたが、賃借人の申立てにもとづいて、本件使用賃貸借関係は、国家試験を顧慮して、新たに二度延長されていた。しかし、最新の延長のとき、賃借人にはなおこれ以上の延長をモはや考慮に入れることができないことが知らされていた場合、⑤賃借人は、ケーキ製造業者としてのマイスター試験をめざしていたが、目下のところ、中間試験に合格し、それから、一七時から二〇時一五分までかかるところの夜間課程に

参加することになっていた。しかし、その試験は今ちようど行われ、次の試験はほとんど一年のうちに始めて行われるし、賃借人は、失業しており、その課程に参加することが唯一の職業上の活動であった。したがって、賃借人は、ほかの住居を手に入れようとし、場合によっては、転居の準備をし、転居を実行する状態にあると判断された場合である。

⑧最後に、賃借人の側のそれ以外の活動にかかわる利益の侵害が問題とされたが、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案の要点は、Ⅱの二の②の③の小括の二の④においてまとめておいた。それらの事案において問題とされ、結論として、賃借人にとっての「苛酷さ」が否定されたところの賃借人の側のそれ以外の活動は、具体的には、次のようである。すなわち、⑦賃借人は、一九六平方メートルの居住面積であり、五つの部屋から構成されていた本件住居にひとり暮らしの人として居住していたが、転賃借によって追加的な収入源を得ていた場合、④賃借人は、伝書鳩の飼育という、たいいていのほかの住居において可能でない余暇活動を行っていた場合、⑤賃借人は、管区の会議における政治的な活動を行っていた場合、⑥賃借人は、現在の居住地に存在する体育協会の構成員であり、そこにあるところの彼の両親の墓所の面倒をみなければならなかった場合、⑧賃借人らは、旅行仲介業務を行い、確固たる顧客の根幹部分を得ていた場合（しかし、転居することは、その確固たる顧客の根幹部分を担当することの妨げになっていなかったと判断された）である。

2 日本法への示唆

日本法への示唆としては、特に、次の四つの点を指摘しておきたい。

(1) 賃貸借における「協力関係」という理念の機能について

すでに筆者の既存の研究⁴において指摘したように、一九六〇年以降、ドイツの住居使用賃貸借法においては、賃貸借における「協力関係」という理念が重要な役割を果たすことになった。賃貸借における「協力関係」という理念は、賃貸人と賃借人は、賃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である。そして、この賃貸借における「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、具体的な裁判例の考察において明らかにされなければならないのである。

この点について、本論文において考察した裁判例においてまず第一に注目されるのが、賃借人の代替住居調達（探索）義務である。この賃借人の代替住居調達義務をめぐって裁判例において形成されている法規範の内容については、すでに本節の1の(7)の①および⑥においてまとめておいたところである。

それ以外において、賃貸借における「協力関係」という理念が機能していると考えられるところの裁判例における論述をいくつか指摘しておく、次のようである。

①賃借人は、その住居の明渡しをする力をもたらすことに協力しなければならない。たとえば、医師の助けを借りて賃借人の明渡しをする力をもたらすことは、賃借人に要求されることができる。原則として、明渡しについての障害を取り除くことについての協力、および、可能であり好ましい限りで言えば、要求できる医師の治療に入るという義務が、賃借人の責任である。したがって、賃借人が、鑑定人において証明された成果を期待させる治療の可能性にもかかわらず明確にどんな入院治療をも拒否し、あらゆる協力を拒絶した（賃借人が、自分自身の精神的な状態を改善し、自殺の意図を阻止するために考えられ

る治療を拒絶した）場合、その点をも考慮に入れたうえで、賃借人にとっての「苛酷さ」が否定される場合がある。ただし、明渡しをする力をもたすために賃借人を強制的に病院に収容することは、行われなければならない利益の比較衡量において、不釣り合いである。^⑤

②専門的知識をもった鑑定の結果にしたがつて、本件住居の喪失が賃借人にとって具体的な生命の危険と結びつけられていることが確定しているならば、賃貸人には、その危険を妨げるために、高められた努力、すなわち、賃貸人の居住の必要を場合によつては一時的にだけでも他の方法で満たすこと（たとえば、賃貸人によつて締結されたこれ以外の使用賃貸借関係において、賃貸人に開かれた法律上の終了の可能性を利用すること）が要求されなければならない。^⑥

③賃貸人らには、その住居を取得したときに、かなり高齢の二人の賃借人らがいたことが周知であつた場合、賃貸人らは、特別な注意と慎重さをはたらかせることができたし、場合によつては、特別な社会的な保護に関する新たな法的な状況について照会しなければならない。^⑦

（２）憲法上の法規範・法命題の対立・相克について

この点も、すでに筆者の既存の研究において指摘したように、住居使用賃貸借権の存続保護に関する裁判例においては、憲法上の法規範・法命題との関係が問題となることが多い。すなわち、住居使用賃貸借法に属する法規範の解釈・適用においても、憲法上の法規範・法命題の侵害がもたされることがあり、憲法上の法規範・法命題に反する解釈・適用がなされてはならない、と解されている。本論文において考察した多数の裁判例においても、賃貸人と賃借人のそれぞれにかかわる憲法上の法規

範・法命題が対立する状況において、個々の裁判官・裁判所によって、具体的な状況における憲法上の法規範・法命題の意義と重要性、ならびに、それらの憲法上の法規範・法命題に差し迫っている侵害の強さが対比され、ひとつの判断・解決が探し求められているのである。

この点については、すでに触れたように、Ⅱの二の1の③の小括において、本論文における具体的な裁判例の考察にもとづいて、裁判例における具体的な判断の枠組みをまとめておいた。個々の事案から引き離されて、すべての事案に妥当する確実性をもって判断枠組みが述べられることはできないのは事実であるが、具体的な裁判例の包括的な考察にもとづいて、判断枠組みを述べることは可能である。ここでは改めて日本法への示唆という形でまとめておくことにするが、次の点に留意しなければならない。

① 一方において、賃貸人は、自己の所有権を行使して、自由な人生の形成に対する権利を有するが、他方において、賃借人は、身体的に損傷のないことに対する権利を有する場合、利益の比較衡量において、一般に、優位は、後者に認められなければならない。所有権によって保護された賃貸人の取戻しについての利益は、身体的に損傷のないことによって保護された賃借人の存続についての利益の背後に後退しなければならないのである。

② また、賃貸人の利益が、憲法上保護された所有権に加えて、婚姻と家族の保護にかかわる利益によって、その重要性の点で相当に高められていたとしても、賃貸人の権利は、抽象的な考察において、人間の尊厳と結びついた生命および身体を害されない権利、および、人格の自由にしたがった賃借人の権利よりも、憲法上より少ない重要性がある。

③ さらに、自己の健康・生命を維持することについての賃借人の利益（本件住居は賃借人の病気にもとづいて強く制限され

た生活状態において賃借人の唯一の安定性のある要素であり、本件住居の明渡しは賃借人の健康状態の相当な悪化・差し迫った自殺傾向に至りうるという重大な侵害を意味したこと）は、一般に、賃貸人の資金的な利益（賃貸人が一四年前の癌の病氣にもとづいて医学的なアフターケア診察と予防診察を受けることにともなう宿泊によって、より高い資金的な費用が賃貸人のために生じること）に対して優先する。明渡しが賃借人にとって生命の危険と結びつけられているときにも、賃借人の存続についての利益が優位にある。このとき、おびやかされた法益が価値の高いものであればあるほど、危険、もしくは、危険の確認について、ますますわずかな要求が立てられなければならないことから、生命のようなきわめて高い法益においては、発生の蓋然性についてのよりわずかな程度が要求されなければならないのである（鑑定書にしたがって認められているところの生命をおびやかす痙攣の発作の理論的な破滅と健康的な全状態の重大な悪化が起こることが考慮に入れなければならないならば、確かに、賃借人の精神的な破滅と健康的な全状態の重大な悪化が起こることが考慮に入れなければならないならば、それです十分である）。

④もつとも、賃貸人または賃貸人の家族もまた、自己のために、身体的に損傷のないことに対する憲法上の保護を請求することができるのであるから、賃貸人の側の健康的な侵害に対して、行われなければならない利益の比較衡量のために、少なからぬ重要さが当然与えられる。賃貸人の側に、同じく、賃貸人の側の健康の維持について、同様の、もしくは、似ている程度において保護に値する利益が存在するならば、どのような選択肢が当事者の住居の問題の解決において当事者の意のままになるのかという点もまた、考慮に入れなければならないのである。

⑤しかし、賃貸人の所有権は、賃借人の側において考慮の対象になるあらゆる健康の侵害という危険のときに、それだけで

もう、後方に退いていなければならないわけではない。予期されなければならないところの賃貸人の所有権の縮減が、本質的に、場合によっては起こり得る賃借人のための健康の侵害という危険よりも、より間近に迫っていて、より徹底的である場合には、当事者にかかわる憲法上の法規範・法命題の比較衡量もまた、賃貸人の利益が優位を占めなければならないのである。

⑥さらに、健康上強くおびやかされた状況にあったところの賃貸人が、本件住居の所有権者として、賃貸人の所有権を、賃貸人の娘が賃貸人を世話するために賃借人らの本件住居に入居することができるところを達成するために利用するつもりであるのに対して、確かに、賃借人らの病状は、現在、賃貸人の病状よりも、質的に、より重大であったが、医師の見地からは、賃借人らの病気がなおそれ以上に悪化することを妨げるために、賃借人らが老人ホームもしくは社会福祉施設に転居することが必要不可欠であるという事情があった場合には、本件住居にとどまるという賃借人らの願望は、利益の比較衡量において、客観的に無分別な、十分でないものである、と考えられなければならないのである。確かに、利益の比較衡量において、裁判所は、許容できないやり方において、当事者の人生の計画策定に介入してはならないし、特に、裁判所の価値決定を当事者の価値決定の代わりに置いてはならない。しかし、利益の比較衡量の枠組みにおいて、裁判所に課されたところの逆方向の利益の重要さの程度を判定することは、一定の人生の計画策定が現実的であるのかどうかという問題を考慮に入れることをも必要とするのである。

(3) 利益の比較衡量において裁判官・裁判所に求められる点について

個々の裁判官・裁判所は、賃貸人の取戻しについての利益と賃借人の存続についての利益とのあいだの比較衡量において、

ひとつの判断・解決を探し求めなければならない。この点についても、すでに触れたように、Ⅱの二の1の③の小括において、具体的な裁判例の包括的な考察にもとづいて、利益の比較衡量において、具体的に、個々の裁判官・裁判所に求められる点、個々の裁判官・裁判所が留意しなければならない点をまとめておいた。ここでも改めて日本法への示唆という形でまとめておくことにするが、次の点に留意しなければならない。

① 賃貸人もしくは賃借人の利益が完全におろそかにされ、一方の側の筋の通り、あとづけることができ、かつ、重大な論拠が見過ぎてはならないし、徹底的かつ綿密な事実の確定にしたがって、両方の側の利益が評価されなければならない。

② 賃借人の存続についての利益の意義と射程範囲は、十分に把握され、考慮に入れられなければならないし、賃貸人の筋の通り、あとづけることができる理由は、賃借人の利益との比較衡量の枠組みにおいて、必要な重要さをもって考慮に入れられなければならない。

③ 賃借人にはなぜ変化した人生の計画策定が要求されることができないのかという点について、あとづけることができる理由づけが認められることなしに、賃借人によって申し立てられた理由を賃貸人の理由よりもより重要なものであると評価してはならない。

④ 賃借人によって説明されたところの賃貸人の自己使用の願望の真摯さについての全部の疑念が究明されなければならないのと全く同様に、賃借人の存続についての事情に対する賃貸人の相当な抗弁・申立ては考慮に入れられなければならないのであり、必要とあれば、証拠調べの方法において、どのような具体的な不利益が賃借人に実際に生じ、その理由から、賃借人の利益を賃貸人の取戻しについての利益に対して優先すると思わせたのかという点に関する確定を行わなければならない。賃借

人によって主張されたところの健康の侵害の性質と重要さはより詳細に説明され、場合によっては、鑑定書が求められなければならない。

⑤ 賃借人が強制された住居の交替の重大な健康上の侵害を主張したならば、専門的知識をもった援助（場合によっては鑑定書を求めること）によって、その賃借人にとって、どのような健康上の結果が転居と結びつけられているのかという点、予期されなければならない健康の侵害がどのような重大さの程度に達しているのかという点、および、このことがどのような蓋然性をもつて生じるのかという点に関して、表面にだけはいっているのではない綿密な観念が手に入れられなければならない。

(4) 賃貸人と賃借人の利益の調整の在り方について

① 期間の定めのない賃貸借関係の継続と一定の期間の間の賃貸借関係の継続との選択について

ドイツの裁判例においては、その使用賃貸借関係が、期間の定めなく継続されるのではなく、期間の定めをもつて継続されることが相当である、と判断される場合がある。すなわち、ドイツの裁判例においては、賃貸人と賃借人の利益の調整の在り方について、期間の定めのない賃貸借関係の継続と一定の期間の間の賃貸借関係の継続について、選択が認められているのである。しかも、賃借人は、期間の定めのない賃貸借関係の継続ではなく、一定の期間の間の賃貸借関係の継続を請求することもできるのである。

賃借人にとっての「苛酷さ」についての理由が、存在しなくなるのかどうか、および、いつ存在しなくなるのかという点が不確かである場合、すなわち、賃借人にとっての「苛酷さ」についての理由が継続的である場合、その使用賃貸借関係は期間

の定めなく継続される。これに対して、そうでない場合には、その使用賃貸借関係は一定の間だけ継続される。

たとえば、一例だけを挙げておくと、ある裁判例は、賃借人の病気は内因性の抑鬱症であり、転居することの健康上の危険は本質的な悪化が考慮に入れられなければならないほど重大であることから、賃借人にとつての「苛酷さ」を肯定したが、一定の時点における転居という一定の目標に受けられた治療は全く成功の見込まれるものであるという理由から、その使用賃貸借関係は、期間の定めなく継続されるのではなく、一定の時点まで期限づけられて継続されなければならないと判断したのである。⁹⁾

このように、ドイツにおいては、期間の定めのない賃貸借関係の継続と一定の期間の間の賃貸借関係の継続との選択が認められているために、賃貸人と賃借人の利益をより柔軟に調整することができるのである。

② 民事訴訟法にしたがった明渡期間の承認について

本論（Ⅱ）の1の3において考察したように、BGB五七四条（旧五五六a条）の適用の問題と、民事訴訟法七二一条にしたがった明渡期間の承認の問題とは、根本的に次元が異なっている。すなわち、考察したドイツの裁判例において論じられたように、BGB五七四条は、実体法上の規整であり、その規整によって、賃借人が明渡しを義務づけられているのかどうか、または、その使用賃貸借関係が継続・延長されなければならないのかどうかという点が判断されるのに対して、民事訴訟法七二一条は、強制執行の前段階における訴訟法の規定であり、明渡しについての賃借人の義務を前提とし、明渡期間は、特に代替住居の調達のときに明渡義務によって引き起こされた困難さを乗り切ることだけに役立つ。BGB五七四条が適用される

場合には、その使用賃貸借関係は、これまでのすべての権利・義務をともなつて存続したままであるのに対して、民事訴訟法七二一条にしたがつた明渡期間の間、その使用賃貸借関係は終了させられており、なお特別に整えられなければならない使用関係だけが存在するのである。

しかし、機能的にみるならば、BGB五七四条が適用されることと民事訴訟法七二一条にしたがつて明渡期間が認められることは、どちらも、賃借人にとつての「苛酷さ」を取り除き、または、軽減する可能性を与えることになることは確かである。この点について、ドイツにおいては、個々の事案の事情にしたがつて、民事訴訟法七二一条にしたがつた明渡期間の認否、ならびに、明渡期間の量定について、賃貸人の利益と賃借人の利益とのあいだの比較衡量にもとづいて決定されているのである。

- (1) 本論文における考察を補う研究ノートとして、拙稿「住居使用賃貸権の存続保護に関する最近の二つのドイツ連邦通常裁判所の判決について」西南学院大学法学論集五三巻二三合併号(二〇二二年)一七一頁以下参照。
- (2) ハンブルク地方裁判所一九八八年二月二三日判決。
- (3) デュッセルドルフ地方裁判所一九九〇年六月二六日判決。
- (4) 拙著『ドイツ借地・借家法の比較研究―存続保障・保護をめぐる―』(成文堂、二〇〇一年)一六八頁、拙著『住居をめぐる所有権と利用権―ドイツ裁判例研究からの模索―』(日本評論社、二〇二三年)六頁参照。なお、すでに筆者の既存の研究において考察した裁判例、ならびに、今後の筆者の研究において考察する裁判例を振り返ることによって、賃貸借における「協力関係」という理念の機能をより明確に整理・考察することは、筆者の今後の課題となる。
- (5) 以上の論述については、ミュンヘン第一地方裁判所二〇一四年七月三日判決(裁判例【27】)、ベルリン地方裁判所二〇一五年七月八日判決(裁判例【30】)、ボン地方裁判所一九九九年八月一六日判決(裁判例【77】)。

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十六・完）

- （6）ベルリン地方裁判所二〇一五年五月七日判決（裁判例【29】）。
- （7）ツヴィカウ地方裁判所一九九七年二月二二日判決（裁判例【38】）。
- （8）拙著・前掲注（4）『住居をめぐる所有権と利用権―ドイツ裁判例研究からの模索―』一〇一七頁参照。
- （9）アウリッヒ地方裁判所一九九一年二月二九日判決（裁判例【62】）。