

住居の賃貸借と経済的利用の妨げ（五）

—ドイツ裁判例研究からの模索—

田 中 英 司

目次*

I 序説

一 本論文の位置づけ

二 BGBの規定に関する確認

三 賃貸されている住居の経済的利用の類型

四 賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知との関係（以上、四八巻三・四合併号）

II 相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組み
一 はじめに

住居の賃貸借と経済的利用の妨げ（五）

二 前提となることさらに関する連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所の裁判例

1 要求できないほど厳格に要件を取り扱うことに關して

2 当事者の申立てを不当に取り扱うことに關して

三 基本となる連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所の裁判例（以上、四九卷一号）

四 当該土地・建物（住居）の売買という類型

1 前提となることさらに關する裁判例

2 解約告知が肯定された裁判例

（1） 連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所の裁判例（以上、四九卷二・三合併号）

（2） 下級審裁判所の裁判例

① 賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件について

② 経済的な利用の相当性という要件について

③ 経済的な利用の妨げ・賃貸人の著しい不利益という要件について（以上、四九卷四号）

3 解約告知が否定された裁判例

（1） 賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件について

（2） 経済的な利用の相当性という要件について

（3） 経済的な利用の妨げ・賃貸人の著しい不利益という要件について

① 連邦憲法裁判所の裁判例（以上、本巻本号）

② 下級審裁判所の裁判例

4 裁判例の判断枠組み

五 当該建物（住居）の取壊し・再築という類型

六 当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）という類型

七 当該住居の事業用空間への変更という類型

Ⅲ 総括と日本法への示唆

Ⅱ 相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組み

四 当該土地・建物（住居）の売買という類型

3 解約告知が否定された裁判例

Ⅱの四の2においては、当該土地・建物（住居）の売買という類型に関する裁判例において、相当な経済的利用の妨げを理

由とする住居使用賃貸借関係の解約告知が肯定された裁判例を考察した。これに対して、Ⅱの四の3においては、当該土地・建物（住居）の売買という類型に関する裁判例において、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知が否定された裁判例を整理・考察する作業を行うことにする。その際、ここでも、相当な経済的利用の妨げを理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知の個々の要件に着目して、（1）賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件について、（2）経済的な利用の相当性という要件について、（3）経済的な利用の妨げ・賃貸人の著しい不利益という要件について、という三つの項目を立てたうえで、それぞれの項目において関係する裁判例を整理・考察することにする。

なお、ここでも、複数の要件にかかわる裁判例がある。その場合、ここでも、当該裁判例については、関係する複数の要件の項目において、それぞれ別個に取り扱うことにする。

（1）賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件について

まず、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件に関係する裁判例を、その判決・決定年月日の順に確認しておきたい。

なお、ここで取り上げるところのいずれの裁判例も、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件に関する規定の解釈・適用をめぐる裁判例であり、すでにⅡの二の1の一において考察したところの連邦憲法裁判所一九九八年六月四日決定（裁判例【1】）より前の裁判例である。しかし、ここで取り上げるところの大半の裁判例は、裁判例【1】に照らしたとしても、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件の充足が否定されると考えられる裁判例である。もともと、後にもるように、裁判例

【1】に照らした場合、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件について、要求できないほど厳格に要件を取り扱っているのではなからうかと考えられる裁判例もある。

一 第一に、ベルリン地方裁判所一九八〇年九月一六日決定をみておきたい。

【26】ベルリン地方裁判所一九八〇年九月一六日決定⁽⁸⁾

〔事案の概要と経緯〕

被告らは、賃貸人と、本件土地・建物（一家族用住宅）に関する使用賃貸借契約を締結した。賃料は、最後に月あたり八七五ドイツマルクであった。賃貸人は一九七八年二月一八日に死亡したが、その相続人は、賃貸人の三人の子供ら、すなわち、原告・1ないし3であった。

原告らは、一九七九年四月二五日付で、本件使用賃貸借関係が継続する場合、本件土地・建物の相当な経済的利用が妨げられているという理由にもとづいて、一九七九年一〇月三一日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告らは、相続財産を分割し、遺留分請求権を満たすために、本件土地・建物の売買を必要とした。

〔決定理由〕

地方裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、「一九七九年四月二五日付の本件解約告知は、本件使用賃貸借関係を終了させなかった⁽⁹⁾」、と結論づけ、本件明渡しの訴えを棄却した。

その決定理由において、地方裁判所は、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて、次の

ように論じたのである。

「原告らは、B G B五六四b条二項三号に依拠した本件解約告知を十分に基礎づけなかった。個々の解約告知理由は、賃借人が自己の法的防御をそれに適合させることができるように厳密に表されなければならない。賃借人は、賃借人の利益、すなわち、当該解約告知理由を知っているのみならず、賃借人の利益が正当であるかどうかという点を判断もできる場合にはじめて、当該解約告知に対する異議の成功の見込み、および、それとともに、明渡しの法的争いの成功の見込みをある程度判断することができる。その理由から、賃借人は、基礎にある諸々の事実をも知っていなければならないのである。

B G B五六四b条三項によると、当該解約告知の書面において申し立てられた理由のみが考慮されるのであるから、そのことから、原告らの本件解約告知は無効であったことが出てくる。というのは、そこで原告らによって単に挙げられたところの相続財産の分割という目的のために、および、遺留分請求権を満たすために本件土地・建物を売買するという意図は、なお、本件住居使用賃貸借関係の終了を正当化しなかったからである。なぜならば、存続していた本件使用賃貸借関係は、本件土地・建物の売買を妨げないからである。原告らが、B G B五六四b条二項三号の意味における解約告知についての利益をもっぱら基礎づけたところの経済的な不利益を、存続していた本件使用賃貸借関係をともなう本件土地・建物の譲渡の場合に、賃借人らがいらない売買に対して、受け入れなければならないかどうかという点、および、場合によっては、いかなる経済的な不利益を受け入れなければならないかという点に関する個々の申立ては、一九七九年四月二五日付の本件解約告知の書面には欠けていた。経済的な不利益は、原告らの見解に反して、賃貸されていた当該土地・建物の売買において、はじめから当然のこととして想定されることはできないし、その理由から、当該解約告知の書面において言及されないままであることは

できない。B G B五六四b条二項三号は、賃貸人がそうでなかったら自己の土地・建物の相当な経済的利用について妨げられている場合にのみ、当該使用賃貸借関係の終了を正当化する。しかし、相当性のためには、もっぱら特に有利な売買の機会だけでは十分ではなく、賃貸されていた当該土地・建物の収益の金額は、特に、売主の交渉能力にも依存する。原告らは、本件使用賃貸借関係が継続する場合に本件土地・建物の相当な経済的利用について原告らを妨げたところの状況を、有効に、もはや本件明渡し訴訟において繰り返すこともできなかった。というのは、このような状況は、一九七九年四月二五日付の本件解約告知の到達後にはじめて生じたのではなかったからである」⁽¹⁰⁾。

地方裁判所は、右のように、①個々の解約告知理由は、賃借人が自己の法的防衛をそれに適合させることができるように厳密に表されなければならないのであり、賃借人は基礎にある諸々の事実をも知っていなければならぬこと、②経済的な不利益は、賃貸されていた当該土地・建物の売買において、はじめから当然のこととして想定されることはできないし、当該解約告知の書面において言及されないままであることはできないこと、③賃貸人は、当該使用賃貸借関係が継続する場合に当該土地・建物の相当な経済的利用について賃貸人を妨げたところの状況を当該解約告知の書面において申し立てなければならぬことを論じたのである。

二 第二に、デュッセルドルフ地方裁判所一九八七年二月一三日決定⁽¹⁰⁾をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、原告であった銀行が、賃貸されていた居住用の本件目的物を競売にもとづいて買い受けたうえで、本件目的物をさらに賃貸されていない状態において譲渡しなければならないという理由にもとづいて、本件使用賃

賃貸関係を解約告知したという事案であった。

地方裁判所は、「一九八五年九月二日付の原告の本件解約告知は、当事者間の本件使用賃貸借関係の終了に至らなかった」⁽¹⁸⁾、と結論づけたが、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「……競売における買受人は、B G B 五六四b条にもとづいて、当該使用賃貸借関係の終了について正当な利益を有し、このことを自己の解約告知の書面においても基礎づけた場合にのみ……特別な解約告知権を行使することができる。

しかし、本件においては、一九八五年九月二日付の本件解約告知の書面において、必要であるところの正当な利益の具体的な説明が欠けていた。簡潔な型どおりの指摘、すなわち、『本件目的物は、競売の枠組みにおいて、われわれのために登記されていた担保権を実現するために取得された。われわれは、本件目的物のさらなる譲渡を強いられていると判断するが、当該さらなる譲渡は、本件使用賃貸借関係が継続する場合、不可能であろう』、という指摘は、具体的な事柄の實質をとまわらないところの法的に顧みられない一括した主張を意味した。本件解約告知においては、銀行によって買い受けられた居住用の目的物は、さらに譲渡されなければならなかったものであり、それに加えて、また、『賃借人のいない状態において』のみ、さらに譲渡されることができたことが、より詳しい理由づけなしに当然であるかのような適切ではない印象が呼びさまされるのである」⁽¹⁹⁾。

地方裁判所は、右のように、賃貸人が、当該解約告知の書面において、具体的な事柄の實質をとまわらないところの簡潔な型どおりの指摘を行うことは、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件を満たさないことを論じたのである。

三 第三に、ハンブルク区裁判所一九八八年七月五日判決をみておきたい。

【27】ハンブルク区裁判所一九八八年七月五日判決⁽¹³⁵⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告の前主は、一九六二年に、本件住居所有権を被告に賃貸した。原告は、一九七九年に、本件住居所有権を取得し、賃借人であつた被告との本件使用賃貸借関係に入った。

原告によつて主張されたところの原告にとつての経済的な損失は、本件住居所有権に関して、原告によつて作成された利潤計算書にもとづいて、一九八四年に六四三二ドイツマルク二七ペニヒ、一九八五年に九一三六ドイツマルク九二ペニヒであつた。そして、一九八六年には、七〇〇〇ドイツマルクの金額における土地取得税のために必要な追加支払いの結果として、原告にとつての経済的な損失は、なお、より高くなつた。

原告によつて求められた仲介業者の情報は、本件住居所有権の売買が、被告との本件使用賃貸借関係が存続する場合、二五ないし三五パーセントの規模におけるより少ない収益に至るであろうことを明らかにした。原告は、一九八七年二月二三日付の書面をもつて、一九八八年三月三一日付で、本件住居所有権の相当な経済的利用が原告にとつて他の方法において可能ではないという理由づけをもつて、本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、かつて、売買契約にもとづいて、本件住居所有権を一〇万ドイツマルクで取得した、と申し立てた。

これに対して、被告は、次のように申し立てた。すなわち、原告は、すでに、八万ないし八万六千ドイツマルクの金額に

住居の賃貸借と経済的利用の妨げ（五）

において外部資金を支出して本件住居所有権を取得したとき、著しい利息の負担が原告にふりかかるであろうこと、同じく、七〇〇〇ドイツマルクの金額における土地取得税が後に支払われなければならなかったことを知っていた。本件住居所有権が被告に賃貸されていた場合、二五ないし三五パーセントのより少ない収益が獲得されるであろうことは否認される。その他の点では、BGB旧五五六a条が、本件住居所有権の明渡しの際の妨げになっていた。本件住居所有権において二六年以来生活して来たところのほとんど七〇歳であった被告は、甲状腺手術後の状態、ならびに、一九八六年に心臓ペースメーカーを組み込み、下腹部の完全な手術をしたことを指摘した。被告は、八〇パーセントの重度の身体障害であり、いわゆる脳器官の精神症候群に苦しんでいた。

〔判決理由〕

区裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、「一九八七年二月二三日付の書面をもって原告によって意思表示されたところの本件解約告知は、本件使用賃貸借関係を終了させなかった。本件解約告知は、有効ではなかった⁽⁹⁶⁾」、と結論づけ、本件明渡しの訴えを棄却した。

その判決理由において、区裁判所は、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「すでに、BGB五六四b条二項三号にしたがった解約告知の形式的な有効性の要件、すなわち、当該解約告知の書面に於いて当該規定の要件の徴標を公にすることが欠けていた。原告は、いかなる経済的な利用を計画し、本件使用賃貸借関係が継続する場合、その妨げの結果として、いかなる不利益が原告に生じたのかという点を知らせなければならなかった。このため

に、原告は、賃借人によつてあとづけられるところの比較する見積もりを作らなければならなかつた。本件解約告知の書面は、これらの要求を正当に評価しなかつた。確かに、原告は、この点において、原告の手元にあつた利潤計算書にもとづいて、一九八四年と一九八五年に關して一定の金額をもつて見積もつたところの経済的な損失を被つたことを申し立てた。しかし、原告は、被告が原告の主張の正しさをあとづけることができたであろうところの、どんな種類の比較する見積もりをも作らなかつた。むしろ、原告は、単に、分類されていない総計額だけを挙げたのである」。

区裁判所は、右のように、賃借人は、当該解約告知の書面において、いかなる経済的な利用を計画し、当該使用賃貸借関係が継続する場合、その妨げの結果として、いかなる不利益が賃借人に生じたのかという点を知らせなければならぬが、その際、単に経済的な損失の総計額だけを挙げるのではなく、賃借人によつてあとづけられるところの比較する見積もりを作らなければならぬことを論じたのである。

なお、その他の要件にかかわる判決理由については、後に取り上げることにする。

四 第四に、ハンブルク地方裁判所一九九〇年二月八日判決^(註)をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、事案の概要は、次のようであつた。

原告は、建築および賃貸の領域において活動している企業であつたが、賃貸されていた本件建物を取得したことによつて、本件建物の賃貸人となつた。原告は、本件建物をさらに賃貸されていない状態において売買したために、相当な経済的利用の妨げを理由として、本件建物の住居使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、本件建物の売買収益をもつて、多世帯用住宅

に投資したい、と主張した。

地方裁判所は、本件明渡しの訴えを棄却したが、その判決理由において、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「……当部の見解によると、原告の本件解約告知の無効は、すでに、形式的な理由から、一九八八年九月二九日付の本件解約告知の書面において、本件解約告知にとって重要な事実が不十分に説明されていたために結果として生じた。BGB五六四b条三項は、当該理由を当該解約告知の書面において知らせることを要求している。BGBの文言に結局型どおりに関連づけることは、この点では、十分ではない（当部が従うところの全く支配的な見解）。本件においては、結局、BGBの文言を知らせることだけが問題であった。すなわち、本件解約告知の書面においては、賃貸されていた本件列状住宅（本件建物）が売買されることになり、本件目的物の相当な経済的利用が賃貸されていた状態において保障されていなかったことだけが申し立てられた。区裁判所の見解に反して、申し立てられた本件解約告知理由は、『一義的に、本件明渡し請求の背景』を認識させなかった。本件解約告知それ自体は、単に、BGB五六四b条二項三号の規定にもとづいて明確となる。このことは、すでに述べたように、十分ではなかったのである」^(註)。

地方裁判所は、右のように、賃貸人は、当該解約告知の書面において、当該解約告知にとって重要な事実を十分に説明しなければならぬのであり、BGBの文言に型どおりに関連づけることは十分ではないことを論じたのである。

なお、その他の要件にかかわる判決理由については、後に取り上げることにする。

五 第五に、フライブルク地方裁判所一九九〇年五月一七日判決をみておきたい。

【28】フライブルク地方裁判所一九九〇年五月一七日判決⁽²⁰⁾

〔事案の概要と経緯〕

医師であった原告は、一九八三年に、二つの部屋から構成されていた本件住居所有権を購入した。本件住居所有権は、一九五七年以来、賃借人であった被告らによって居住されていた。当該購入価格は、一八万六千四〇〇ドイツマルクであったが、三万七千ドイツマルクの自己資本、および、生命保険会社の消費貸借をもって出資された。月々、当該消費貸借のために八四九ドイツマルクの利息が使い果たされなければならなかった。暖房費ぬきの賃料は、一九八八年九月一日以降、三一八ドイツマルクから四一三ドイツマルクへと上げられた。原告は、一九八九年五月一八日付の書面をもって、一九九〇年五月三十一日付で、本件使用貸借関係を解約告知した。原告は、本件解約告知の理由として、次のように申し立てた。

すなわち、「今や、X博士（原告）は、本件住居所有権を譲渡することを意図した。X博士は、すでに希望者らを見出した。しかし、当該希望者らは、本件住居所有権に自ら居住できるときにのみ、本件住居所有権のための相当な価格を支払う心構えをしていた。現在、本件住居所有権は、われわれの依頼人にとって、純粹な経済的負担を意味した。というのは、賃料収入を全部で倍を超えて凌駕するところの支出が、月あたりの賃料収入に対峙していたからである。このような状態は、X博士に長い間要求できなかったのである」。

被告らは、特に、本件解約告知理由は口実にされていた、という見解であった。真の理由は、被告らが、一九八八年一月

二〇日に請求されたところの五六二ドイツマルク五〇ペニヒへの賃料増額を受け入れなかったことであつた。被告・1は、七五歳であつたが、本件住居施設の管理人として働いていた。

区裁判所は、B G B旧五六四b条二項三号の要件が満たされなかったという理由にもとづいて、本件明渡し of the 訴えを棄却した。本件住居所有権の賃料収入が、本質的に、利息の負担よりも低かつたという事実は、本件使用賃貸借関係の終了について正当な利益として考慮されることはできなかった。というのは、原告は、一九八三年に、賃貸されていた本件住居所有権を、当時の低い賃料、および、生じる出資の費用を認識して取得したからである。また、明け渡されていない状態における本件住居所有権の売買の場合、明け渡された住居所有権にとつても、五万ドイツマルクだけより低い売買価格が獲得されなければならぬという事実も、著しい不利益として考慮されることはできなかった。というのは、一方において、当該住居が購入時に居住されていたという状況は、当時、同じようなやり方において、当該購入価格に影響をもたらしたことから出発されなければならぬかつたし、他方において、もつぱら明け渡された当該住居のより好都合な売買という事実だけで解約告知のため十分であるならば、住居所有権のための賃借人保護はもはや認められていなかったらうからである。一九九〇年の経過とともに、本件住居所有権のための税制上の減価償却の可能性が存在しなくなり、その結果、本件住居所有権を維持するという原告のための励みがより小さくなったこともまた、考慮されないうままに存在するかどうかという点を検討する約の締結時に周知であつたところの状況が問題であつた。著しい不利益が原告のために存在するかどうかという点を検討するときには、確かに、被告らが支払っていた賃料は、フライブルクの状況にとつて低かつたが、しかし、このことは、原告が、六年間、賃料を増額することを怠つたことに起因したこともまた考慮されなければならぬかつた。さらに、原告は、一九八六

年に、別の建物を購入し改築した。その場合に、原告は、はじめに組み込まれていたものよりも七万ドイツマルク多くの資金を費やさなければならなかった。これによって、月あたりおよそ四〇〇ドイツマルクの追加的な利息負担が生じた。このこともまた、被告らが本件住居所有権にさらに居住することによる著しい不利益について語るためには、十分ではなかったのである。

これに対して、原告は、地方裁判所に控訴したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、本件明渡しの訴えを棄却したが、その判決理由において、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「一九八九年五月一八日付の本件解約告知は、本件解約告知の書面において、解約告知理由が十分に申し立てられていなかったという理由で、有効ではなかった。B G B 五六四b 条三項にもとづいて、賃貸人の正当な利益としては、それが事後的に生じたのではない限り、当該解約告知の書面において申し立てられたところの理由のみが考慮されなければならない。このことは、当該解約告知の形式的な有効性の要件である。確かに、考慮されなければならない理由は、当該解約告知の書面において、それが、確認され、他の事情および生活の事象から区別されうるようにだけ詳しく述べられなければならない。しかし、このことは、意図された経済的な利用の事案において、B G B 五六四b 条二項三号一文の要件の徴標をすでに当該解約告知の書面において公にするという義務から賃貸人を解放することはない。たとえ、この点について、訴訟上の申立てについてと同様である厳格な要求が立てられなければならないわけではないとしても、計画された経済的な利用、および、その妨げの結果

として当該使用賃貸借関係が継続する場合生じる不利益が知らされなければならないし、その際に、賃借人によってあつづけることができる比較する見積もりが作られなければならない。一九八九年五月一八日付の本件解約告知の書面は、これらの要求を満たさなかった。本件解約告知の書面においては、一般的にのみ、次のことが説明された。すなわち、本件住居所有権を譲渡することが意図されていたこと、存在していた希望者らは、本件住居所有権に自ら居住することができた場合にのみ、相当な価格を支払う心構えをしていたこと、および、月あたりの支出が、月あたりの賃料収入を、倍を超えて凌駕したのであるから、本件住居所有権は、原告にとつて、純粹な経済的負担を意味したことである。数字を挙げることもよつても、購入希望者を挙げることもよつても具体化されていなかったところの当該叙述は、すでに、本件解約告知の書面をもとにして、意思表示された本件解約告知が正当であるかどうかという点をあとづけ検討することを被告らに不可能にしたのである^{（四）}。

地方裁判所は、右のように、①賃借人は、当該解約告知の書面において、計画された経済的な利用、および、その妨げの結果として当該使用賃貸借関係が継続する場合生じる不利益を知らせなければならないし、賃借人によってあつづけることができる比較する見積もりを作らなければならないこと、②当該解約告知の書面における叙述が、数字を挙げることもよつても、購入希望者を挙げることもよつても具体化されていなかった場合、賃借人の解約告知の形式的な有効性の要件は満たされないことを論じたのである。

なお、その他の要件にかかわる判決理由については、後に取り上げることにする。

六 第六に、モースバッハ地方裁判所一九九〇年一〇月三〇日判決をみておきたい。

【29】モースバッハ地方裁判所一九九〇年一月三〇日判決^②

〔事案の概要と経緯〕

事実関係の詳細は明らかでないが、被告が、一九八三年に、原告らに賃貸されていた本件住居（住居所有権）を取得したうえで、本件住居をさらに賃貸されていない状態において売買したいたために、相当な経済的利用の妨げを理由として、第一に、一九八九年一月二〇日付の書面にもとづいて、第二に、一九九〇年四月一日付の書面にもとづいて、本件使用賃貸借関係を解約告知したという事案であった。区裁判所は、賃借人であった原告らは、本件住居の明渡しと返還を義務づけられていない、と判断した。

控訴審において、被告は、本質的に第一審における申立てを繰り返し、次のように主張した。

すなわち、被告は、一九八三年に、本件住居を取得し、当時、すべての購入価格を信用貸しにもとづいて支払った。被告の当時の見積もりに反して、被告は、その間に、原告らの側からの賃料支払いによる月あたりの収入が、月あたり行われなければならない支出の半分をいくらか超えるだけを満たし、その理由から、被告は、毎年、およそ四千ドイツマルクの範囲における損失を被ることを確認しなければならなかった。賃貸されていた状態において本件住居を売買するという試みは失敗したのであるから、賃貸されていた本件住居は買い手のつかないものと評価されなければならないのであり、本件解約告知は正当化されていた。このような状況は、すでに、一九八九年一月二〇日付の解約告知の書面において、原告らに十分に示されていた。一九九〇年四月一日付の書面において新たに意思表示されたところの解約告知は、最初の解約告知の書面において場合

によつては欠けていた詳しい叙述を数字の資料をもつて埋め合わせることができるために、単にきわめて注意深く行われたのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、区裁判所と同じく、結論として、賃借人であつた原告らは、本件住居の明渡しと返還を義務づけられていない、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、一九八九年一月二〇日付の解約告知に関して、賃借人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかつたことについて、次のように論じたのである。

「一九八九年一月二〇日付の解約告知の書面において知らされた解約告知理由は、本件使用賃貸借関係の終了について、B G B 五六四 b 条二項三号一文の意味における正当な利益を基礎づけなかつた。被告は、被告の最初の解約告知の書面において、表された解約告知理由に属し、B G B 五六四 b 条三項にもとづいて当該解約告知の書面において申し立てられなければならない状況を、十分に説明しなかつた。むしろ、被告は、被告の書面において、本件住居が、原告らに賃貸されていた以上は、実際に売れなかつたという確認に自らを限定した。その場合に、『賃貸されていた本件住居のための購入希望者が見出される場合でさえ、このことは、売買価格において、著しく割り引かれなければならないことに至り、それによつて、私の依頼人は広範囲な経済的不利益を被る』という本件解約告知の書面の文章は、そのうえさらに、被告が、最初の解約告知の意思表示の時点において、賃貸されていた本件住居を売買するという真摯な試み、および、代わりに、経済的な対比を可能にするために、賃貸されていない本件住居のための購入希望者を得ようと努めるという真摯な試みをいまだ行つていなかったことを推論させ

たのである。それで、一九八九年一月二〇日付の書面においては、すでに、B G B五六四b条二項三号一文の最初の要件、すなわち、相当な経済的利用の妨げを明瞭にするところの事実が欠けていた。いかなる個人的経済的な諸関係が賃貸人の側において支配的であったのかという点も、獲得されうる売買収益がどれほど大きく抜け落ちるのかという点も申し立てられなかった。本件書面は、あとづけることができるデータおよび事実を一般に含んでいなかった。賃貸人の著しい経済的な不利益にプラスの材料を提供することができたところの具体的な事実も挙げられず、むしろ、被告は、一般的に行われた表現に自らを限定したのである⁽³⁰⁾。

地方裁判所は、右のように、賃貸人の解約告知の書面において、相当な経済的利用の妨げを明瞭にするところの事実が欠け、いかなる個人的経済的な諸関係が賃貸人の側において支配的であったのかという点も、獲得されうる売買収益がどれほど大きく抜け落ちるのかという点も申し立てられなかった場合、すなわち、あとづけることができるデータおよび事実が一般に含まれていなかった場合、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件は満たされないことを論じたのである。

なお、その他の要件にかかわる判決理由については、後に取り上げることにする。

七 第七に、ハンブルク区裁判所一九九一年一月一七日判決をみておきたい。

【30】ハンブルク区裁判所一九九一年一月一七日判決⁽³⁰⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告らは、一九八四年に、被告に賃貸されていた本件住居を取得したが、一九八九年四月一三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。原告らは、次のように主張した。

すなわち、原告らは、一九八四年に、一九万五二〇ドイツマルクの購入価格で本件住居を取得したが、売主の側から、平方メートルあたり一二ドイツマルクという暖房費ぬきの正味の賃料に対する五年間の保証を引き継いだ。当該賃料保証の経過後、実際の暖房費ぬきの正味の賃料は、単に、四一二ドイツマルク七九ペニヒであり、その結果、原告らは、すべての実現可能な税制上の利益および貯金を考慮してさえも、年あたり四〇〇〇ドイツマルクを越える損失を被ったことが判明した。原告らは、経済的に、このような損失をかなり長期間処理する状況にはなかったし、本件住居が競売に陥るといふ危険が進行していた。是認できる譲渡の収益は、本件住居が賃貸されていない状態において提供されうる場合にのみ獲得されることができた。賃貸されていた状態において、本件住居は、最大限、およそ一万ドイツマルクの売買価格をもたらしたが、他方において、賃貸されていない状態における売買の場合、その収益は、二二万ドイツマルクないし二五万ドイツマルクであったであろう。長期の試みにしたがって判断すれば、本件住居は、賃貸されていた状態において売買されることはできなかったのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「原告らの代理人によって、一九八九年四月一三日付で意思表示されたところの本件使用賃貸借関係の解約告知は、無効であった²⁶⁾」、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「・・・本件書面は、このような解約告知に対して立てられなければならないところの最低限度の要件を満たさなかった。本件書面においては、本件目的物を売買するという経済的な必要性についてのあらゆる申立てが欠けていた。また、総じて、いかなる売買の努力が、いかなる成果をもって試みられたのかということについてのあらゆる具体的な叙述も欠けていた。その他の点においては、本件書面において持ち出されたところの、本件住居は賃貸されていた状態において総じて売買されることはできなかつたという主張は、疑わしくもあつた。もちろん、賃貸されていた住居もまた、このために要求された価格が市場に適合している場合、通常売買できることは、裁判所に周知であつたのである」⁽²⁶⁾。

区裁判所は、右のように、賃貸人の解約告知の書面において、当該住居を売買するという経済的な必要性についてのあらゆる申立てが欠け、いかなる売買の努力が、いかなる成果をもって試みられたのかということについてのあらゆる具体的な叙述も欠けていた場合、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件は満たされないことを論じたのである。

なお、その他の要件にかかわる判決理由については、後に取り上げることにする。

八 第八に、フライブルク地方裁判所一九九一年七月一五日判決⁽²⁷⁾をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、本件建物の賃貸人であつた原告らが、本件建物を賃貸されていない状態において売買したために、相当な経済的利用の妨げを理由として、本件使用賃貸借関係を解約告知したという事案であつた。地方裁判所は、結論として、「一九八六年一〇月二十九日付の本件解約告知もまた、本件使用賃貸借関係を終了させるのに適當ではなかつた」⁽²⁸⁾、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、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件にかかわるこれまでの裁判例を引用しつつ、自らの立場を次のように明らかにした。

「本件解約告知の根拠は、B G B 五六四 b 条二項三号に求められた。本件解約告知の書面は、有効な解約告知のために必要である申立てを含んでいなかった。

このような解約告知の書面に対して立てられなければならない要件について、当部は、一九八八年三月三日の判決において、次のように述べた。

『しかし、裁判所は、明渡し訴訟において、B G B 五六四 b 条三項にもとづいて、賃貸人が・・・賃貸人に課せられた義務を果たすことにおいて・・・当該解約告知の書面において申し立てたところの理由のみを考慮してしかるべきである。このような義務の意味は、当該解約告知理由を確認できることのみならず、支配的な見解によると、そのことを超えて、当該解約告知の正当さを実質的に検討する可能性を賃借人に与えることでもある・・・』

他方において、賃貸人は、自己の解約告知の書面において、もっぱら、具体的な事実の申立てが欠けているために、賃借人が、当該解約告知の実質的な検討を全く行うことができないほどに、抽象的かつ一般的に保たれていたところの定式化だけを以てはならない・・・』。

当該判決において、当部は、当該解約告知の書面に、当該使用賃貸借関係の継続がどの程度まで売買にとって妨げであるのかという点が賃借人のために認識されるところの事実の申立てが含まれていなければならないということ指摘したのである。

一九八九年五月一日の当部の判決においては、次のように述べられた。

『賃貸人は、通常の場合、当該使用賃貸借関係が継続するときの状況と当該使用賃貸借関係が終了するときの状況との間の比較の計算書を作らなければならない。明渡し訴訟において、賃貸人は、通常、自己の説明の負担が正当に評価されるために、検討可能な採算性の見積もりを提出しなければならない。』。

当部は、これらの裁判例から離れない^(註)。

そのうえで、地方裁判所は、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「本件解約告知の書面において、原告らは、『われわれは、一年を超えて以来、少し前から仲介業者の介入のもとでも、集中的に、本件土地・建物の売買を実現しようと努めている』、と申し立てた。これまでのすべての希望者らは、『被告らとなお継続している本件使用賃貸借関係を指摘して、拒絶の意思表示をした』。それに加えて、『これまでの経験は・・・本件建物の譲渡が、いかなる価格が要求されるかという点とはかかわりなく、本件建物の明渡し、あるいは、被告らの退去の義務を最終的に明らかにすることなしには可能ではなかったことを示していた』。したがって、原告らは、自己の売買の意図を、本件賃貸目的物の見込まれた利用と呼んだのである。

本件賃貸目的物が全く売れないという主張は、右に挙げた裁判例によると、賃貸されていた状態において本件建物を売買するという努力が成果のなかったことの説明を必要とした。したがって、本件書面は、場合によっては起り得る希望者らの厳密な数、売買の努力の具体的な範囲とその期間、および、すべての希望者らがもつばら本件賃貸借のために購入を断念したと

いう具体的な説明を必要とした。最後の点との関連においては、希望者らが本件賃貸借のためによりわずかとなる購入価格をも受け入れなかったという説明が、論理にかなって必要不可欠であった。原告らは、いかなる売買価格が賃貸されていない状態において達成され得たのか、および、いかなる売買価格が賃貸されていた状態において達成され得たのかという点を説明しなければならなかった。これらの申立ては、百分率によるいかなる価格の値下がりか賃貸されていた状態において獲得できる価格が、賃貸されていない状態におけるものよりも、明確によりわずかな結果になった場合のみ、原告らにとつて、B G B 五六四b条二項三号の意味における著しい不利益が考えられたのである。

これらの申立ては、本件解約告知の書面において欠けていた。本件訴訟の過程において繰り返され、述べられたところの売買の努力は、十分ではなかった。確かに、すでに本件解約告知の書面に含まれていたところの事実を具体化することは、事後に可能である。しかし、これらの事実が、本件解約告知の実質的な検討を賃借人に可能にするという要件に対応する限りでのみ事後的に可能である」^(三)。

地方裁判所は、右のように、①当該賃貸目的物が全く売れないという主張は、賃貸されていた状態において本件建物を売買するという努力が成果のなかったことの説明を必要としたのであるから、賃貸人は、当該解約告知の書面において、場合によっては起り得る希望者らの厳密な数、売買の努力の具体的な範囲とその期間を挙げ、さらに、すべての希望者らがもつばら本件賃貸借のために購入を断念したという具体的な説明をしなければならぬのであり、最後の点との関連においては、希望者らが本件賃貸借のためによりわずかとなる購入価格をも受け入れなかったという説明が論理にかなって必要不可欠であるこ

と、②百分率によるいかなる価格の値下がりか賃貸されていた状態に帰せられなければならないかという点を確認するために、賃貸人は、当該解約告知の書面において、いかなる売買価格が賃貸されていない状態において達成され得たのか、および、いかなる売買価格が賃貸されていた状態において達成され得たのかという点を説明しなければならないことを論じたのである。

しかし、本判決は、結論の妥当性の点は問題ないとしても、解約告知の書面について、賃借人の正当な情報についての必要性を満たすことは要求されるが、このことは、訴訟における解約告知の要件の立証された説明に対する要求とは区別されなければならないことを論じたところの連邦憲法裁判所一九九八年六月四日決定（裁判例【1】）に照らした場合、右の①の点に關しては、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件について、要求できないほど嚴格に要件を取り扱っているのではなからうかと考えられる裁判例でもある。

九 第九に、シュトゥットガルト地方裁判所一九九二年一月一〇日判決をみておきたい。

【31】シュトゥットガルト地方裁判所一九九二年一月一〇日判決⁽⁴⁾

〔事案の概要と経緯〕

被告は、原告と締結した本件使用賃貸借契約にもとづいて、一九八八年三月一日から、自己の家族とともに、原告の本件住居所有権に居住していた。原告は、一九九一年九月六日付の弁護士書面をもって、BGB旧五六四b条二項三号にもとづいて、一九九一年一月三十一日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、次のように主張した。

すなわち、原告の職業上の存在は、危険にさらされていた。というのは、もうひとりの共同出資者と一緒に営まれていた原告の営業所が、一九九一年の春ないし夏における原告の病気によってさらに強められていたところの、支払い能力の差し迫った困難に陥ったからである。その理由から、原告は、さらなる現金を出資しなければならなかったのであり、そのために、別の二つの不動産の譲渡が十分な利潤をもたらさなかった後で、本件住居所有権を売買するように強いられていた。かなり多数の購入希望者らは、本件住居所有権が賃貸されていたことを知った後、再び離反した。本件住居所有権は原告の高齢の保障にも役立つことになっていたのであるから、市場において通常の価格を、原告が賃貸されていた本件住居所有権を取得したいところの買主を見出すように強く低下させることは、原告に要求されることができなかった。原告にとっては、より高い収益を獲得することではなく、むしろ、原告の存在の危機を回避することが問題であったのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「本件解約告知の書面において知らされた解約告知理由は、本件使用賃貸借関係の終了について、BGB五六四b条二項三号一文にもとづく正当な利益を基礎づけなかった⁽⁴⁶⁾」、と判断し、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、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「本件解約告知の書面は、すでに、このような事案において、解約告知の書面に対して立てられなければならないところの形式的な要求を満たさなかった。原告は、確かに、本件解約告知の書面において、あとづけることができるやり方において、原告が、原告によって営まれていた営業所のために、原告の個人資産から資金を用いるように強いられていたことを申し立て

た。当該営業所の収益状態は、支払い能力の困難さが存在し、短期的に、本件住居所有権の売買によつてのみ調達されうるところのより大きな現金が用いられなければならなかつたように悪化していた。原告は、また、これまで、成果なく、自己のその他の個人資産から必要な資金を調達することを試みたこと、しかし、他のやり方においては、経済的な資金はもはや調達されることができなかつたことをも説明した。

しかし、当該規範の目的に対応して、解約告知の受領者が、できるだけ早い時点において、自己の法的地位に関する明確性を獲得し、時宜を得て、自己の利益を守るために必要なすべてのことをすませる状態に置かれることを保障するために、原告は、自己の困難な経済的状况を説明しなければならなかつたのみならず、本件住居所有権を賃貸されていた状態において売買するといふ原告の試みをも説明しなければならなかつた。本件解約告知の書面においては、この点では、原告が、過去において、集中的に、本件住居所有権を売買することを試みたが、このことは、ただし、本件住居所有権が賃貸されていたために、そのつど不成功に終わったことが説明された。潜在的な購入希望者らは存在したが、しかし、彼らは、単に、本件住居所有権を賃貸されていない状態において取得する心構えをしていた。このことから、本件住居所有権は、賃貸されていた状態においては売れないこと、少なくとも、市場において通常の価格ではなく、せいぜいのところ、本質的にそれ以下の価格で売れることが判明したのである。

本件住居所有権が賃貸されていた状態において実際に売れないかどうかという点に関する十分なイメージがもたらされることを賃借人に可能とするところのより詳しい事実を欠けていた。特に、本件住居所有権の価値、および、本件住居所有権が購入希望者らに提供されたとところの価格に関する申立ては欠けていたのである。

このような申立ては、賃貸されていた住居が現在ほとんど売れないことは裁判所に周知であるから不必要であるという原告の見解は、当部によって分かちあわれなかつた。

本件住居所有権が著しく価値より低く売買される場合、そのことは原告にとって要求できないという原告の見解は、土地所有権の憲法上の保障から導き出されることもできなかった。賃貸人としての所有権者が、賃貸住居から最大限に可能な利回りを獲得する請求権を有することはほとんどないし、あらゆる経済的な不利益がある場合に、明渡しに對する請求権を有することもほとんどないのである。解約告知からの保護の規定の取扱いは、売買を経済的に意味のないものと思わせる場合、所有権の実質に介入しうるのである。^(註)このことが、本件住居所有権の場合、本件解約告知の時点においてそうであつたことは、本件解約告知の書面から読み取られることはできなかった。

原告は、この点では、本件解約告知のための理由を、一九九一年九月六日付の本件解約告知の書面において十分に述べなかつたのであるから、本件解約告知は、本件使用賃貸借関係を有効に終了させるために適切ではなかつたのである^(註)。

地方裁判所は、右のように、賃貸人は、当該解約告知の書面において、①自己の困難な経済的状況を説明しなければならぬのみならず、当該住居を賃貸されていた状態において売買するという賃貸人の試みをも説明しなければならぬこと、②当該住居が賃貸されていた状態において実際に売れないかどうかという点に関する十分なイメージがもたらされることを賃借人に可能とするところのより詳しい事実を申し立てなければならぬのであり、特に、当該住居の価値、および、当該住居が購入希望者らに提供されたところの価格を申し立てなければならぬことを論じたのである。

なお、その他の要件にかかわる判決理由については、後に取り上げることにする。

一〇 第一〇に、ベルリン地方裁判所一九九四年五月三日判決^(註)をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、原告らが、被告らに賃貸されていた本件住居を取得したうえで、本件住居をさらに賃貸されていない状態において売買したために、相当な経済的利用の妨げを理由として、本件使用賃貸借関係を解約告知したという事案であった。地方裁判所は、結論として、「・・・一九九三年四月三〇日付の本件解約告知は、当事者の本件使用賃貸借関係の終了に至らなかった・・・原告らは、B G B五六四b条二項三号にもとづいて、正当な利益を引き合いに出すことはできなかつた^(註)」、と判断し、本件明渡し^(註)の訴えを棄却した。

その判決理由において、地方裁判所は、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかつたことについて、次のように論じたのである。

「・・・本件解約告知の書面において挙げられた理由はB G B五六四b条三項にもとづいて注目すべきものであつただけであり、原告らは、本件解約告知の書面において、原告らが、本件使用賃貸借関係の継続によつて、本件住居の相当な経済的利用について妨げられ、それによつて、著しい不利益を被ることを十分に具体的に説明しなかつた・・・被告らは、知らされた状況をもとにして、本件解約告知が根拠のあることを検討し、これに対して、防御の成功の見込みを判断する状態にはなかつたのである。

本件住居が、賃貸されていた状態において、入居が自由な状態に対して、五〇パーセントの損失をもつてのみ譲渡されうるという一括した主張は、これについて、十分ではなかつた。基本法一四条にもとづく保護は、原則として、物を譲渡するため

の権利をも包括する。譲渡は確かに原則として可能であるが、しかし、その譲渡が、賃貸されていた状態における損失にもとづいて、経済的に意味のないものであると証明されたことに対する保護もまた、基本法一四条にもとづく保護に含まれる。しかし、賃貸人が当該住居をすでに賃貸されていた状態において取得したという事案においては、考慮されなければならない不利益において、その損失と並んで、よりわずかな取得価格に表れていたところの利益もまた考慮されなければならない。当該差額は、顧慮されないうままではならない。というのは、基本法一四条の所有権の保障は、著しい不利益に対してだけ所有権者を保護するのであり、しかし、所有権者が、賃貸されていた住居を取得し、当該住居を賃貸されていない状態において売買することによって、所有権者に追加的な収益を保障することはないからである。賃借人による実質的な検討を保障するために、これについて、当該解約告知の書面における具体的な申立てが必要である。

さらに、原告らが、一九九三年四月三〇日付の本件解約告知の書面にもとづいて、明確に、原告らは本件住居を譲渡するよりに強いられていた、というのは、獲得されうる収入が原告らに生じる支出よりもよりわずかであったからである、という理由づけをもって解約告知したことがつけ加わる。しかし、このことをあとづけることができるためには、賃貸人は、本件使用賃貸借関係が継続する場合、および、本件使用賃貸借関係が存続しない場合という両方の選択肢に関して、少なくとももおおよその簡潔な収益の見積もりを作成しなければならなかった。本件において単に一括して行われた申立ては・・・これらの要求を満たさなかった。

解約告知の書面におけるこれらの必要不可欠な形式的申立ては、もはや、事後的に、進行している明渡しの法的争いにおいて補足されることはできなかつたのである。・・・」⁽²¹⁾。

地方裁判所は、右のように、①当該住居が、賃貸されていた状態において、賃貸されていない状態に対して、五〇パーセントの損失をもつてのみ譲渡されうるという一括した主張は十分ではないこと、②賃貸人が当該住居をすでに賃貸されていた状態において取得したという事案においては、賃貸されていた状態における譲渡の場合の損失と並んで、賃貸人が賃貸されていた当該住居を取得したときの価格についても、当該解約告知の書面において具体的に申し立てられなければならないこと、③賃貸人は、当該解約告知の書面において、当該使用賃貸借関係が継続する場合、および、当該使用賃貸借関係が存続しない場合という両方の選択肢に関して、少なくとももおおよその簡潔な収益の見積もりを作成しなければならないことを論じたのである。

一一 第一一に、シュトゥットガルト地方裁判所一九九四年二月二七日決定⁽²¹⁸⁾をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、本件住居の賃貸人であった原告らが、本件住居を賃貸されていない状態において売買したために、相応な経済的利用の妨げを理由として、本件使用賃貸借関係を解約告知したという事案であった。区裁判所は、本件明渡し⁽²¹⁹⁾の訴えを棄却し、本件訴訟の費用を原告らに課した。これに対して、原告らは即時抗告したが、地方裁判所は、本件抗告を棄却した。

その決定理由において、地方裁判所は、「本件において意図された売買は、いずれにせよ、妥当している法秩序および社会秩序と矛盾しないところの利用についての目的であったのであるから、意図された経済的な利用の相当性という要件の徴標は認められていた⁽²²⁰⁾」、と述べたが、それにもかかわらず、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「・・・ B G B 五六四 b 条三項から、当該解約告知の書面において、B G B 五六四 b 条二項三号の解約告知理由が具体的に申し立てられなければならないことが明らかとなる。しかも、一方において、計画された利用についての措置を申し立てることによって、他方において、当該使用賃貸借関係が継続する場合にとつての著しい不利益を説明することによってである。B G B 五六四 b 条三項の規定の意味は、賃借人が、当該解約告知を支えている賃貸人の考慮をあとづけ、当該解約告知の正当さを検討し、そして、場合によっては起り得る訴訟の成功の見込みを判断する状態に置かれることである。

このような目的は、賃貸人が、自己の売買の意図を説明するのみならず、当該解約告知の書面において、いかなる売買価格が、当該目的物のために、一方において賃貸されていた状態において、他方において賃貸されていない状態において獲得されるのかという点に関して説明をも行う場合にのみ満たされているのである。このような申立てから明らかとなる差額の程度から、賃借人は、著しい不利益が賃貸人の側に認められているのかどうか、したがって、正当な解約告知理由が存在するのかどうかという点を見て取ることができるのである。その場合に、賃貸人は、住居は、たとえ利回りの目的物として実際に不適当であるとしても、賃貸されていない状態においてのみ売買されうるといふほどまで、一般的な経験則を引き合いに出すことはできない。特に、取得者は、彼の側で、自己必要を理由として当該目的物を解約告知する状態にあるからである。

一九九三年八月二三日付の原告らの本件解約告知の書面は、説明されたところのこれらの要求を満たさなかった。確かに、本件書面において、売買の意図は説明された。しかし、賃貸されていない状態における売買に対して、賃貸されていた状態における売買によって原告らに生じるだろう経済的な不利益に関して、本件書面は、具体的な説明を含まず、むしろ、利回りの目的物としての譲渡は問題にならず、したがって、自己使用の希望者への売買のみが可能であることを説明することで満足し

たのである。

本件住居が賃貸されていた状態のままである場合、自己使用の希望者への売買の場合に、いかなる価格が獲得されるのかという点は説明されなかった。したがって、自己使用の希望者もまた、本件目的物に関する本件使用賃貸借関係を、B G B五六四b条二項二号にもとづいて解約告知する可能性を有することにかんがみて、一般的に売れないことから出発されることもできなかった。確かに、より少ない収益は、おそらく当然であろう。しかし、あらゆるより少ない収益が、B G B五六四b条二項三号の意味における著しい経済的な不利益を意味することはないのであるから、より少ない収益の具体的な程度を本件解約告知の書面において説明することは、原告らの責任であったのである」¹⁵⁹⁾。

地方裁判所は、右のように、①賃借人が、当該解約告知を支えている賃貸人の考慮をあとづけ、当該解約告知の正当さを検討し、そして、場合によつては起り得る訴訟の成功の見込みを判断する状態に置かれるように、賃貸人は、自己の売買の意図を説明するのみならず、当該解約告知の書面において、いかなる売買価格が、当該目的物のために、一方において賃貸されていた状態において、他方において賃貸されていない状態において獲得されるのかという点に関して説明をも行わなければならないこと、②当該住居が賃貸されていた状態のまま売買される場合、確かに、より少ない収益は当然であるが、しかし、あらゆるより少ない収益が、B G B旧五六四b条二項三号の意味における著しい経済的な不利益を意味することはないのであるから、より少ない収益の具体的な程度を当該解約告知の書面において説明することは、賃貸人の責任であることを論じたのである。

一二 第一二に、ビーレフェルト地方裁判所一九九六年六月二六日判決をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、本件住居所有権の賃貸人であった原告が、本件住居所有権を賃貸されていない状態において売買したいために、相当な経済的利用の妨げを理由として、一九九一年一月五日付で基礎づけられた本件使用賃貸借関係を、一九九五年四月九日付で解約告知したという事案であった。地方裁判所は、結論として、「一九九五年四月九日付の本件解約告知は、B G B五六四b条三項に対する違反のために無効であった」と判断し、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、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「B G B五六四b条三項によると、賃貸人は、すでに当該解約告知の書面において、当該住居を要求するための理由を、賃借人が、自己の法的地位に関する明確性を持つようになり、それによって、自己の利益を守るために必要なすべてのことを講じる状態に置かれるように、具体的に説明しなければならない。相当な経済的利用の妨げを理由とする解約告知の場合、賃貸人は、推測や一般的な想定に限られてはならないのであり、むしろ、賃貸されていた状態における売買から賃貸人に差し迫っているところの具体的な不利益を申し立てなければならぬのである。そのことを超えて、賃貸人は、自己の具体的な売買の努力を確認できるように説明しなければならぬ。相当な経済的利用の妨げを理由とする解約告知の理由づけに対するこのような要求は、原告の見解に反して、連邦憲法裁判所の裁判例と矛盾しない。売買の努力が賃借人に説明された場合にのみ、賃借人は、申し立てられた価値の損失が、具体的な申出から明らかであったのか、あるいは、賃貸人によって単にでっちあげられたのかという点を評価することができる。それとともに、当該情報は、賃借人が当該解約告知に対して防御すべきかどうかと

いう問題に関して、意義を持つようになる。一九九五年四月九日付の本件解約告知の書面は、このような要求に耐えなかった原告は、この点において、単に、住居所有権は今日もはや投資の目的物として購入されることはなく、その結果、原告は、本件住居所有権が八万ドイツマルクの価値であったにもかかわらず、少なくとも三万ドイツマルクという著しい値下がり認めなければならなかったことを指摘した。しかし、本件解約告知の書面は、原告がどうやってこれらの数字を算出したのかという点に関して、どのような申立ても含んでいなかった。そのことを超えて、原告が全般に本件住居所有権の売買を得ようとしたのかどうかという点に関する申立てが欠けていた。最後に、原告によって本件解約告知の書面において主張されたところの価値の損失は、隣人が、議論の余地もなく、本件住居所有権を賃貸されていた状態において七万二千ドイツマルクの価格において取得しなかったことによつて否定されるのである」²³⁾。

地方裁判所は、右のように、相当な経済的利用の妨げを理由とする解約告知の場合、賃貸人は、推測や一般的な想定に限られてはならないのであり、むしろ、当該解約告知の書面において、賃貸されていた状態における売買から賃貸人に差し迫っているところの具体的な不利益を申し立てなければならぬのであり、さらに、自己の具体的な売買の努力を確認できようように説明しなければならぬことを論じたのである。

(2) 経済的な利用の相当性という要件について

次に、経済的な利用の相当性という要件に係る裁判例を、その判決年月日の順に考察しておきたい。

一 第一に、ミュンヘン第一地方裁判所一九八四年五月二三日判決をみておきたい。

【32】ミュンヘン第一地方裁判所一九八四年五月二三日判決²⁴⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告は、一九七四年に、被告に賃貸されていたところの本件住居所有権を購入した。原告は、自らそこに入居するために本件住居所有権を取得しようと思った。しかし、自己必要を理由とする本件住居所有権の明渡しの手続きは、既判力をもって棄却された。その結果として、原告は、自己使用のために、別の住居を取得した。これらの住居購入の資金調達によって、原告は、経済的に著しく負担がかげられ、本件訴訟における申立てによると、このために、年あたり、およそ五万五千ドイツマルクの利息を支払っていた。このような理由から、原告は、自己必要が実現できなかったところの、被告によって居住されていた本件住居所有権を売買しなかった。原告は、賃借人がいない状態においておよそ四〇万ドイツマルクの価格で売買できる本件住居所有権に関して、賃貸されていた本件住居所有権を売買する場合、一〇万ドイツマルクだけより少ない価格を得るであろうと申し立てた。原告は、被告が本件住居所有権に居住し続けることによって、相当な経済的利用について妨げられていた、と主張したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、本件明渡しの訴えを棄却したが、その判決理由において、経済的な利用の相当性という要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「原告は、本件住居所有権を、自ら、すでに賃貸されていた状態において取得した。賃借人は、一九七四年に、当時の法的状況を通して、現在の賃借人保護にもとづくよりも、よりわずかに保護されていたわけではなかったのであるから、賃貸されていた本件住居所有権の購入は、今や、原告が自己の賃貸されていた本件住居所有権の売買の場合にそれを認めるのと同じように、かつて、当該購入価格に表れていたのである。まさしく、原告は、本件住居所有権を自己使用のために取得したのであるから、原告が、本件住居所有権にすぐに入居することができたのではなく、むしろ、はじめに有効に賃借人に解約告知した場合によっては起こり得る明渡し請求をはじめ裁判上主張し、それから、執行しなければならなかったことは、原告に周知であった。賃貸されていた本件住居所有権の購入によって、原告は、不動産・住居市場の危険に身をさらしたのである。原告が、当該不動産購入のすべての経済的な危険を賃借人に押しつける場合、そのことは、相当な利用を意味しない。このような利用方法がB G B五六四b条という賃借人の保護規定の意味において相当であると考えられるならば、完全な資金調達を利用して賃貸されていた住居所有権を取得し、それから、当該利息の負担を指摘してB G B五六四b条を引き合いに出し、それから、このようにして賃借人がなくなった当該住居所有権を対応した価格の値上がりをもって賃貸されていない住居所有権としてさらに譲渡することが、すべての人にとって、確実に危険のない取引となるであろう。自己の側で使用賃貸借契約上の義務を履行し、何も債務（不履行）に至らせていないところの契約に誠実な賃借人が、譲渡人の経済的な収益を、自己の住居の喪失をもって償うのである。このようなやり方の利用は、B G B五六四b条の保護思考に対応しない。したがって、賃貸されていた住居所有権の買主が、当該住居所有権を賃貸されていない住居所有権として対応した価格の利益をもってさらに譲渡できるように賃借人に解約告知した場合、そのことは、相当な経済的利用を意味しないのである（B G B五六四b条二項三

号）^(註)。

地方裁判所は、右のように、賃貸されていた住居を自己使用のために取得した買主が、当該住居をもって自己使用が実現できなかつたために、当該住居を賃貸されていない住居として対応した価格の利益をもってさらに譲渡できるように賃借人に解約告知した場合、すなわち、賃貸されていた当該住居の購入によって不動産・住居市場の危険に身をさらした賃貸人が、当該住居の購入のすべての経済的な危険を賃借人に押しつけることになる場合、経済的な利用の相当性という要件が満たされないことを論じたのである。

二 第二に、ベルリン地方裁判所一九八八年一月二一日判決^(註)をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、原告（抵当銀行）が、被告らに賃貸されていた本件住居所有権を競売にもとづいて取得したうえで、本件住居所有権をさらに賃貸されていない状態において売買したいために、相当な経済的利用の妨げを理由として、本件使用賃貸借関係を解約告知したという事案であった。地方裁判所は、結論として、「B G B 五六四b条二項三号の要件は、争いのない事実、および、原告の申立てを考慮すると、確認されることはできなかった^(註)」、と判断し、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、はじめに、経済的な利用の相当性という要件が満たされなかつたことについて、次のように論じたのである。

「B G B 五六四b条は・・・一方において所有権と、他方において契約に誠実な賃借人のための法律上の賃借人保護の相

互間に限界を与える。賃貸人かつ所有権者は、一定の要件のもとで、自己にとっての正当化できない不利益を回避するために、存続する使用賃貸借関係を終了させることができることになる。その場合に、当該解約告知の時点における賃貸人の全く一定の個別的な状況が重要である。当該土地・建物（本件においては、住居所有権もこれに属する）の経済的な利用の相当性を審理する際には、賃貸人の個人的・経済的な諸関係が考慮されなければならない。当該土地・建物の相当な経済的利用は、得ようと努められた利用行為についての正当な利益が賃貸人に認められうることを前提とし、そのときに、意図された利用が賃貸人にとって（単に）特に有利な機会を意味することは、十分ではないのである⁽³³⁾。

地方裁判所は、右のように、当該土地・建物の経済的な利用の相当性を審理する際には、賃貸人の個人的・経済的な諸関係が考慮されなければならないが、当該土地・建物の相当な経済的利用は、得ようと努められた利用行為についての正当な利益が賃貸人に認められうることを前提とし、そのときに、意図された利用が賃貸人にとって（単に）特に有利な機会を意味することは十分ではないことを論じたのである。

なお、その他の要件にかかわる判決理由については、後に取り上げることにする。

三 第三に、フランクフルト地方裁判所一九八八年二月二日判決をみておきたい。

【33】 フランクフルト地方裁判所一九八八年二月二日判決⁽³⁴⁾

〔事案の概要と経緯〕

被告らは、一九七二年以来、原告の本件住居所有権に居住していたが、現在、一九八四年三月一日付の本件契約が存続し、本件契約は一九八七年二月二十八日まで期限づけられていた。書面によって提出された被告らの継続の請求は、原告の側で拒絶された。原告は、一九八六年三月一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後で、本件住居所有権を売買したいことを指摘して、本件住居所有権の明渡しを請求した。

原告は、本件使用賃貸借契約の存続によって、本件住居所有権の相当な経済的利用について妨げられていた、と主張した。すなわち、本件住居所有権は、賃貸されていた状態において、賃貸されていない状態におけるよりも、よりわずかな価格においてのみ譲渡されることができた。原告は、より高い売買価格を必要とした。というのは、原告は、彼の新たな居住地において、別の住居を購入したが、当該住居の取得のために資金が必要とされたからである。

これに対して、被告らは、原告は、本件住居所有権の譲渡について、賃貸借という事実によってではなく、むしろ、原告の過大な価格についての考えによって妨げられていた、と申し立てた。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「当事者間に存続する本件使用賃貸借関係は、期間の満了によっても、本件解約告知によっても解消されなかった。原告は、B G B五六四b条二項三号にもとづく本件使用賃貸借関係の終了のための要件を、説得力をもって証明しなかった」⁽²⁾、と判断し、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、経済的な利用の相当性という要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「……本件賃貸目的物の譲渡もまた、B G B 五六四 b 条二項三号の意味における経済的な利用に属するかどうかがという点は疑わしかった。確かに、譲渡それ自体に経済的な利用という要件の徴標の根拠を求めることは、全く許容しうる。しかし……当該経済的な利用は相当でなければならぬことが、さらにつけ加わらなければならない。そして、この関連において、もつぱら、自己のために別の居住目的物を取得するためという理由だけで、売買が相当な利用に属するかどうかという点は、全く疑わしかった。このためには、本件解約告知を要求している賃貸人が、現在、不十分に居住していたこと、すなわち、賃貸人が、本件賃貸目的物の利用にもとづいて住居についての自己必要を満たしたことが、追加的に必要である。原告は、原告が現在不十分に居住していたことを証明しなかった。被告らは、このために、原告が自己の現在の居住状態に関してきわめて不明確に述べたことを、的確に指摘した。同じような不明確性が、原告のその他の経済的な状態に關しても存在した。

したがって、本件使用賃貸借関係のための終了理由が明らかではなかったのであるから、被告らは明渡しを義務づけられていなかったのである」⁽²⁾。

地方裁判所は、右のように、賃貸人が、新たな居住地における別の住居の取得のために資金を必要とし、そのために、当該住居を賃貸されていない状態において売買したいと主張した場合、経済的な利用の相当性という要件が満たされるためには、賃貸人が現在不十分に居住していたこと、すなわち、賃貸人が当該住居の利用にもとづいて住居についての自己必要を満たしたかったことが追加的に必要であることを論じたのである。

なお、その他の要件にかかわる判決理由については、後に取り上げることにする。

四 第四に、すでにⅡの四の3の（1）の四において取り上げたところのハンブルク地方裁判所一九九〇年二月八日判決は、その判決理由において、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて論じたが、さらに、経済的な利用の相当性という要件が満たされなかったことについても、次のように論じたのである。

「・・・原告は、B G B五六四b条二項三号の要件をあつづけることができるように明確にしなかった。すでに、経済的な利用の相当性は、本件において否定されなければならなかった。当事者によって引用されたところの当該問題に関する連邦憲法裁判所の決定を考慮しても、原審とともに、当該売買のために筋の通った理由が要求されなければならないことから出発されなければならなかった。本件において、原告は、確かに、また、当該収益を投資しなかったが、しかし・・・原告が当該金額（もしくは、本件目的物が賃貸されていた状態において売買される場合における三二万ドイツマルクの収益と、本件建物が賃貸されていない状態において売買される場合における三七万ドイツマルクの収益との間の差額）をまさしく必要としたことは明らかではなかった。単に一般的な投資は、B G B五六四b条二項三項にもとづく明渡し請求の理由づけのために十分ではなかった。本件においては、原告の場合、その活動が収益に向けられているところの企業が問題であることが考慮されなければならなかった。挙げられたより多くの収益が、まさしく（経営上必要な計画に）投資され、場合によっては、当該金額が、また、会社もしくは社員の収益のためにのみ役立つことは明らかではなかったのである。

いずれにせよ、投機目的は、B G B五六四b条二項三号の意味において、相当ではない。区裁判所は、本件において、的確に、そのような投機目的を受け入れた。・・・原告によって申し立てられたところの本件売買の目的（多世帯用住宅への名

目上の投資)は、当部にとって、あとづけることもできなかった。というのは、その場合、原告は、被告も正当に述べたように、それから再び本件建物を売るために、はじめに本件建物を購入することができたのではなく、ただちに、多世帯用住宅を購入することができたであろうからである。まさしく、このような事柄の経過は、本件においては、賃貸されていた状態において(対応してより買得の状態において)購入した本件建物を賃貸されていない状態において(対応してより高く)さらに売買できるために、投機目的だけの購入が問題であったことを示していた。このことは、特に、原告は、ハンブルクの西部、特にRにおいて、どんな手持ちの住居も(被告の本件目的物を度外視して)有しなかったという原告の申立てにかんがみても妥当した。その理由から、被告との本件使用賃貸借関係の継続は、原告にとって経済的に是認できなかったのである。このような状況において、何故、原告が、その場合、そもそも本件目的物を購入したのかという点が問われるのである。このことは、当部の見解によると、右に挙げたところの投機目的を強調する。・・・原告がどうして本件目的物を購入しなければならなかったのかという点は、あとづけることができなかった。このことは、特に、本件においては、収益に向けられているところの企業が問題であり、たとえば、一般に公法上の課題を引き受けるところの公益的な企業が問題ではなかったという前述の論述を考慮しても妥当した。・・・

被告の本件目的物ははるかにへんびな所に所在し、原告は、その他の点では、Rにおいて、さらなる目的物を有せず、その理由から、被告との本件使用賃貸借関係の継続は経済的に是認できなかったという原告の申立ては、『非相当性』という結論について、何も変えることはなかった。このような説明は、それ自体として、原告の行為に関する筋の通った理由を意味しなかった。当該申立ては、その他の点では、何の問題もなく(より詳しいさらなる説明なしに)、あとづけることもできず、立

証されていないものと思われたのである」⁽³³⁾。

地方裁判所は、右のように、企業であつた賃貸人が、多世帯用住宅に投資したいために、当該建物を賃貸されていない状態において売買したいと主張した場合、経済的な利用の相当性という要件が満たされるためには、①当該売買のために筋の通つた理由が要求されなければならないこと、②単に一般的な投資は十分ではなく、より多くの収益が、まさしく経営上必要な計画に投資され、場合によっては、当該金額が、会社もしくは社員の収益のためにのみ役立つことが必要であることを論じ、さらに、③賃貸人が投機目的において賃貸されていた状態において購入した当該建物を賃貸されていない状態においてさらに売買したい場合、経済的な利用の相当性という要件は満たされないことを付け加えたのである。

なお、その他の要件にかかわる判決理由については、後に取り上げることにする。

五 第五に、ハンブルク地方裁判所一九九〇年一〇月二日判決をみておきたい。

【34】ハンブルク地方裁判所一九九〇年一〇月二日判決⁽³⁴⁾

〔事案の概要と経緯〕

一九八三年二月九日付の本件契約を基礎として、一九八三年二月一日から、本件住居所有権に関する使用賃貸借関係が当事者間に存続していた。本件住居所有権は、本件建物の二階右側に所在し、およそ六一・六三平方メートルの広さで、三つの部屋、台所、ホール、浴室、トイレ、ならびに、地下室と屋根裏部屋から構成されていた。賃貸人であつた原告は、六七

歳であつたが、目下のところ月あたり六六一ドイツマルクの寡婦年金および養老年金を受け取つていた。原告は、さらに、別の場所に所在する土地・建物、および、住居所有権を所有していた。

原告は、一九八九年五月一日付の書面をもつて、被告らに対して、一九八九年一月三〇日付で、本件使用貸貸借関係を解約告知した。原告は、本件解約告知の根拠をB G B旧五六四b条二項三号に求め、次のように申し立てた。

すなわち、原告は、彼女の年金のほかに、単に、所有する不動産からの収益だけを有していた。原告は、前述の目的物から、一九八六年ないし一九八八年において、全部で二万七千六三二ドイツマルク四九ペニヒの収益を手に入れ、したがって、税金の控除前に、月あたり七六七ドイツマルク五七ペニヒの金額を達成した。本件住居所有権は、一九八六年および一九八七年において、六七二ドイツマルク九二ペニヒもしくは一七七ドイツマルク六九ペニヒの損失であつたが、一九八八年には、四七九ドイツマルク七六ペニヒの利潤をもたらした。本件住居所有権からの原告の損失は、この数年間において、全部で三七〇ドイツマルク六五ペニヒに達した。この関連において、原告は、収益計算書を提出した。本件住居所有権は、原告にとって、完全に採算がとれなかつたし、原告は、適切な晩年を賄うことができるために、本件住居所有権を譲渡しなかつた。さらに、原告は、遅かれ早かれ、老人ホームへの入居資格を買うという意図を抱いていた。原告は、二年以来、仲介業者を通して、成果なく、本件住居所有権を賃貸されていた状態において一三万ドイツマルクの価格において譲渡することを試みた。これは、本件住居所有権の市場価値であつた。しかし、賃貸されていた状態においては、最大限、六万ドイツマルクの価格が獲得されることができたのである。

被告らは、本件住居所有権が一三万ドイツマルクの市場価値を有し、もしくは、そのような価格が賃貸されていない状態に

において本件住居所有権に関して獲得されうること、および、賃貸されていた状態の場合六万ドイツマルクの価格のみが獲得されうることを否認した。

区裁判所は、本件明渡しの際の訴えを棄却した。解約告知の要件に関する原告の十分な申立てが欠けていたという理由であった。原告は、どのようにして、一三万ドイツマルクという本件住居所有権の価値に思い至ったのか、本件住居所有権のために、賃貸されていた状態において、もしくは、賃貸されていない状態において、そもそも、原告に申し出が提出されていたのか、いかなる申し出が提出されていたのか、場合によっては、そうでなければ、どのようにして、六万ドイツマルクという金額に思い至ったのか、という点を申し立てなければならなかった。このことは、原告が、二年以来、仲介業者を通して、本件住居所有権を提供し、少なくとも、すでに一度、ひとりの買主を得た後で、原告に不相当に負担をかけたわけではなかった。明白なこと、もしくは、裁判所に周知のこととして、賃貸されていた状態における売買の場合、本来の価値の半分だけが価格として獲得されなければならないことから出発されることはできない。より詳しい申立てなしには、原告の申立ては、裁判所による審理に到達できなかったのである。

これに対して、原告は、地方裁判所に控訴したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「原告は、B G B 五六四b条二項三号にもとづく有効な解約告知のために、請求を基礎づけるところの諸々の事実を立証的に申し立てなかった⁽³⁸⁾」、と判断し、本件明渡しの際の訴えを棄却した。

その判決理由において、地方裁判所は、経済的な利用の相当性という要件が満たされなかったことについて、次のように論

じたのである。

「B G B五六四b条二項三号の意味における賃貸目的物の経済的な利用は、当該目的物の売買においても存在する。・・・賃貸人は、まず第一に、当該賃貸目的物の売買のために筋の通った理由を有しなければならない。当該筋の通った理由は、賃貸人の個人的な諸関係においても見てとられることができる。原告は、これに関して、確かに、提出した収益計算書によって、原告が、過去数年間において、本件住居所有権をもって相当な利回りを達成できなかったことを説明した。しかし、諸々の関係が、本件使用賃貸借契約の締結以来、不利に原告の負担に変わったことは明らかではなかった。原告は、本件住居所有権の取得以来、本件住居所有権からよりよい利回りを獲得しなければならなかったことを証明しなかった。・・・賃貸人は、本件住居所有権の購入時に見通すことのできるそのような損失を受け入れなければならないのである」⁽²⁾。

地方裁判所は、右のように、①経済的な利用の相当性という要件が満たされるためには、賃貸人は、当該賃貸目的物の売買のために筋の通った理由を有しなければならないこと、②賃貸人の個人的な諸関係が当該使用賃貸借契約の締結以来不利に賃貸人の負担に変わったことが明らかでないならば、賃貸人は、当該住居の購入時に見通すことのできる損失を受け入れなければならないのであり、経済的な利用の相当性という要件は満たされなければならないことを論じたのである。

なお、その他の要件にかかわる判決理由については、後に取り上げることにする。

六 第六に、すでにIIの四の3の(1)の七において取り上げたところのハンブルク区裁判所一九九一年一月一七日判決⁽²⁾

〔裁判例【30】〕は、その判決理由において、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされなかったことについて論じたが、さらに、経済的な利用の相当性という要件が満たされなかったことについても、次のように論じたのである。

「・・・本件訴えは・・・本件解約告知の書面が十分であると考えられた場合でさえ、根拠のないものであったということが指摘される。というのは、賃貸されていない状態における本件住居の売買において、著しくより高い売買価格が獲得されうるだろうという単なる状況は、本件解約告知を決して正当化しなかったからである。すなわち、本件においては、原告らが本件住居をすでに賃貸されていた状態において購入したことが顧慮されなければならなかった。本件住居に自ら居住したいという考えは、過去にも、現在にも問題にならなかった。原告らは、本件住居を、むしろ、投資の目的物として取得したのであり、このことは、また、決して異議が述べられることはできなかった。・・・もつとも、当裁判所は、B G B 五六四b 条二項三号の意味における相当な経済的利用のもとで、賃貸住居の売買の事案においては、通常、また、賃貸住居としての売買だけが考えられなければならないという見解である。そのような賃貸住居の購入において投機に失敗した者は、すべての他の経済生活の関与者と同じように、場合によっては、当該賃貸住居の相当な経済的利用が以前に抱かれた期待に反して十分な収益をもたらさなかった場合、場合によってはそのことから生じた損失を負担しなければならないのである。B G B 五六四b 条を別の形で解釈することは、当該規定の意味と目的を正當に評価しないし、住居の投機に門戸を開くであろう。このことが立法者の意思に対応したことが受け入れられることはできなかった。というのは、B G B 五六四b 条の場合、まさしくすべての人にとって認識できるように、いわゆる賃借人保護の目的のための規定が問題であるからである」^⑤。

区裁判所は、右のように、投資の目的物としてすでに賃貸されていた状態において当該住居を購入した賃貸人が、当該住居

を賃貸されていない状態において売買したいと主張した場合、経済的な利用の相当性という要件は満たされないのであり、そのような賃貸住居の購入において投機に失敗した者は、すべての他の経済生活の関与者と同じように、当該住居の相当な経済的利用が以前に抱かれた期待に反して十分な収益をもたらさなかったとき、そのことから生じた損失を負担しなければならぬことを論じたのである。

七 第七に、ハノーファー区裁判所一九九二年一〇月八日判決をみておきたい。

【35】ハノーファー区裁判所一九九二年一〇月八日判決⁽²⁹⁾

〔事案の概要と経緯〕

賃貸人であった原告らは、本件明渡しの訴えの理由づけについて、次のように申し立てた。賃貸されていた状態における本件住居所有権の譲渡の場合、取引価値を著しく下回る収益のみが獲得される。原告は、自営の手工業の親方であり、電気手工業の比較的小さな企業体の持ち主であった。本件住居所有権の収益は、完全に資金調達されたところの別の土地・建物のための資金の返済のために用いられなければならない。当該信用貸しの返済は差し迫って要求されていた。というのは、近いうちに、利息の拘束が終了し、市場の利息が賃料収入を著しく上回り、その結果、当該別の土地・建物は経済的な理由から売買されなければならないからである。賃貸されていた状態における本件住居所有権の譲渡の場合に予期されなければならないところのより少ない収益は、仲介業者の事務所の報告によると、一九九〇年ないし一九九一年の変わり目において、

二万五千ドイツマルクであつたが、その間に、四万五千ドイツマルクに上昇した。

〔判決理由〕

区裁判所は、その判決理由において、経済的な利用の相当性という要件が満たされなかつたことについて、次のように論じたのである。

「原告らは、本件訴訟において、本件譲渡が、相当であるかどうか、したがって、経済的に要求され、意味のあるものであるかどうかという点を十分に立証的に述べなかつた。事後的に提出されたところの貯蓄銀行の消費貸借の証書からも、本件住居所有権の譲渡が経済的に差し迫つて要求されたことが推論されることはできなかつた。はじめに三五万ドイツマルクの不動産信用のみが満期となるが、そのために、これまで、七・〇四パーセントの実際の年間利息が支払われなければならなかつた。（しかし、）原告らは、一九九三年からどのような利息の負担が生じるのかという点を納得のゆくように説明しなかつた。一九九二年七月三日付の書面において原告らによつて報告されたところの一五パーセントの利息負担は、本質的に、過大に見積もられていた。著名なドイツの日刊新聞の経済欄においては、一九九二年六月において、なお、『二年間の利息の拘束期間をとまなう抵当貸付のための実際には一〇・五パーセントという持続的に高い資金調達費用、および、一〇年間の利息の承認をとまなう抵当貸付のための九パーセントそこそこの資金調達の費用』について問題となつていた。このような出発点において、特に、原告は、電気手工業の親方として有限会社の法的形態において自己の営業所を営んでいたのだから、当該の土地・建物の収益状態をより詳しく説明することが必要であつたのである」²⁰⁾。

区裁判所は、右のように、本件事案における賃貸人の説明に照らすと、賃貸人は、当該住居の譲渡が、相当であるかどうか、

したがって、経済的に要求され、意味のあるものであるかどうかという点を十分に立証的に述べなかつたことを論じたのである。

なお、その他の要件にかかわる判決理由については、後に取り上げることにする。

(3) 経済的な利用の妨げ・貸貸人の著しい不利益という要件について

最後に、経済的な利用の妨げという要件、および、貸貸人の著しい不利益という要件に関係する裁判例を考察しておきたい。ここでは、はじめに、連邦憲法裁判所の裁判例を考察したうえで、下級審裁判所の裁判例を、その判決・決定年月日の順に取り上げることにする。

① 連邦憲法裁判所の裁判例

はじめに、すでにⅡの三の二において取り上げたところの連邦憲法裁判所一九九一年一〇月九日決定^(註)(裁判例【7】)を改めて考察しておきたい。

裁判例【7】の事案の概要と経緯の要点は、次のようであった。

異議申立人は、すでに一九七七年から被告に賃貸されていたところの本件住居所有権を、一九八七年に、異議申立人の父親

から贈与によつて取得した。異議申立人は、相当な経済的利用の妨げを理由として、本件使用賃貸借関係を解約告知した。異議申立人の主張は、次のようであった。すなわち、異議申立人は、本件住居所有権のために、月あたり二九九ドイツマルク一八ペニヒの金銭を支払わなければならなかつたが、しかし、被告からは、二五三ドイツマルク二ペニヒの賃料のみを受け取つていた。正味一三三七ドイツマルク四六ペニヒの自己収入において、異議申立人は、本件住居所有権を経済的に維持できなかった。異議申立人が賃貸されていた状態において本件住居所有権を売買する場合、異議申立人は、最大限、平方メートルあたり一二〇〇ドイツマルクの価格を取得するであろうが、そうでなかつたら、最低限、平方メートルあたり一七〇〇ドイツマルクの価格を取得するであろう。

区裁判所は、異議申立人によつて提起されたところの本件明渡しの訴えを認容したが、これに対して、地方裁判所は、次のような理由をもつて、本件訴えを棄却した。

異議申立人は、本件使用賃貸借関係の継続によつて、本件住居所有権の相当な経済的利用について妨げられず、それによつて、著しい不利益も被らなかつた。著しい不利益は、すでに、賃貸されていない状態における本件住居所有権の売買の場合、より高い収益が獲得されうることの結果として出てくるわけではない。あらゆる住居所有権は、それが入居自由である場合、より容易に、かつ、より高く譲渡される。むしろ、当該不利益をB G B 旧五六四b条二項三号の意味における著しいものにしたところのそれ以上の状況が、さらにつけ加わらなければならなかつた。その際、意図された売買の時点における賃貸人の財産状態は重要ではない。むしろ、本件住居所有権の取得時における賃貸人の財産状態と本件解約告知の意思表示時における賃貸人の財産状態との比較が行われなければならない。賃貸人が、賃貸されていた状態において取得した住居を、取得の価格

と同一の価格で、あるいは、そのうえさらに、より高い価格で売買できるならば、著しい不利益は存在しないであろう。本件のことがらは、そうであった。というのは、異議申立人は、一二万ドイツマルクないし一三万ドイツマルクの当時の価値をもつて、贈与によつて本件住居所有権を取得したが、異議申立人の申立てによると、本件解約告知の時点において、賃貸されていた状態において、一四万五千二百ドイツマルクの金額で本件住居所有権を譲渡できたからである。

これに対して、異議申立人は、次のように論じることにより、右の地方裁判所の判決は基本法一四一条一項一文に違反したことを理由として、憲法訴訟を申し立てたのである。

本件住居所有権を売買するという異議申立人の願望は、筋の通り、あとづけることができるものであった。しかし、異議申立人は、このような願望を実現することができなかった。というのは、所有権者によつて支払われなければならない金銭が賃料収入よりも高かつた場合、誰も住居所有権を市場において相当な価格で購入しないからである。異議申立人の本件解約告知は、賃貸されていた状態において売買される場合のより少ない収益が、譲渡が意味のないものと思われるほど大きかつたという理由でも正当化されていた。本件住居所有権の取得時における異議申立人の財産状態が、意図された売買の時点における異議申立人の財産状態と比較されてはならない。もつぱら、意図された譲渡の時点における賃貸人の財産状態だけが決定的である。

連邦憲法裁判所は、右の地方裁判所の判決は、基本法一四一条一項一文にもとづく異議申立人の基本権を侵害しなかつた、と結論づけ、本件憲法訴訟を棄却した。

その決定理由において、連邦憲法裁判所は、はじめに、一般論として、所有権を譲渡するという自由もまた所有権の核心と

して顧慮されなければならないということは、自己の所有権をもって自己の意向にしたがって行動し、自己の所有権から最大限に可能な経済的利用を引き出すという所有権者の包括的な権利という意味において理解されてはならないこと、言い換えると、土地所有権の憲法上の保障から、所有権者にできるだけ大きな経済的利益を約束するところの使用の可能性を認めることに對する請求権が導き出されることはできないことを論じたのである。

そのうえで、連邦憲法裁判所は、本決定の事案において、賃貸人の著しい不利益という要件が満たされなかったことについて、次のように論じたのである。

「異議申立人によっても反論されなかったところの、連邦憲法裁判所にとつて拘束力をもった地方裁判所の確定によると、異議申立人は、本件住居所有権を、賃貸されていた状態において、本件解約告知の時点において、低い賃料にもかかわらず、一四万五千二百ドイツマルクの金額で売買することができた。それとともに、異議申立人は、確かに、賃貸されていない状態において受け取つただろう価格をほぼ獲得しなかった。異議申立人によつて挙げられたところの平方メートルあたりの価格から出発すると、異議申立人は、この場合、六万五千ドイツマルクのより多くの収益を達成できたであろう。しかし、このことは、いまだに、当該売買を経済的に意味のないものであるとは思わせない。異議申立人は、賃貸されていた状態における売買の場合、異議申立人への贈与の時点における本件住居所有権の価値に対応したものよりも、より高い金額を得たであろう。当時、本件住居所有権の価値は、一二万ドイツマルクないし一三万ドイツマルクであった。したがつて、より多くの収益は、おおよそ一万五千ドイツマルクないし二万五千ドイツマルクであった。・・・地方裁判所によつて見出されたところのBGB五六四b条二項三号一文という解約告知からの保護の規定の解釈は、立法者によつてのみならず、裁判所によつても顧慮され

なければならぬところの社会的に正当な所有権秩序という要請の枠組みのなかに保たれていた。当該解釈は、解約告知からの保護の規定の空転を妨げ、しかし、賃貸人に損失的取引を要求するのではなく、むしろ、本件使用賃貸借関係の終了によって本質的により高い収益を獲得する可能性のみを賃貸人から分離するのである。いずれにせよ、B G B 五六四b 条二項三号一文は、住居所有権の売買において、『著しい不利益』が、賃貸されていない当該住居所有権から獲得できるより多くの収益にものとついでのみ量られるというように解釈されなければならないことは、憲法から読み取られないのである^(註)。

連邦憲法裁判所は、右のように、賃貸人が賃貸されていた状態における売買の場合賃貸人への贈与の時点における当該住居の価値に対応したもののよりもより高い金額を得たであろう場合、賃貸人の著しい不利益という要件は満たされないのであり、著しい不利益が賃貸されていない当該住居から獲得できるより多くの収益にもとづいてのみ量られるというように解釈されなければならないということは憲法から読み取られないことを論じたのである。

* II の四の3の(3)の②以下の目次の詳細は、連載を進めるなかで明らかにする。

-
- (18) LG Berlin WuM 1981,105.
 - (19) LG Berlin WuM (Fn.189), S.106.
 - (191) LG Berlin WuM (Fn.189), S.106.
 - (192) LG Düsseldorf WuM 1987,321.
 - (193) LG Düsseldorf WuM (Fn.192), S.321.
 - (194) LG Düsseldorf WuM (Fn.192), S.321.
 - (195) AG Hamburg WuM 1991,185.
 - (196) AG Hamburg WuM (Fn.195), S.185.
 - (197) AG Hamburg WuM (Fn.195), S.185.
 - (198) LG Hamburg WuM 1991,185.
 - (199) LG Hamburg WuM (Fn.198), S.186.
 - (200) LG Freiburg WuM 1991,183.
 - (201) LG Freiburg WuM (Fn.200), S.183f.
 - (202) LG Mosbach WuM 1991,191.
 - (203) LG Mosbach WuM (Fn.202), S.191.
 - (204) AG Hamburg WuM 1991,497.
 - (205) AG Hamburg WuM (Fn.204), S.498.
 - (206) AG Hamburg WuM (Fn.204), S.498.
 - (207) LG Freiburg WuM 1991,592.
 - (208) LG Freiburg WuM (Fn.207), S.592.
 - (209) LG Freiburg WuM (Fn.207), S.592.
 - (210) LG Freiburg WuM (Fn.207), S.592.

- (211) LG Stuttgart WuM 1994,686.
- (212) LG Stuttgart WuM (Fn.211), S.686.
- (213) 地方裁判所は、*フュル*、連邦憲法裁判所一九八九年二月一四日判決(裁判例【6】)を引用裁判例として掲げた。
- (214) LG Stuttgart WuM (Fn.211), S.686f.
- (215) LG Berlin GE 1994,1055.
- (216) LG Berlin GE (Fn.215), S.1055.
- (217) LG Berlin GE (Fn.215), S.1055ff.
- (218) LG Stuttgart DWW 1995,143.
- (219) LG Stuttgart DWW (Fn.218), S.144.
- (220) LG Stuttgart DWW (Fn.218), S.144.
- (221) LG Bielefeld WuM 1997,267.
- (222) LG Bielefeld WuM (Fn.221), S.267.
- (223) LG Bielefeld WuM (Fn.221), S.267.
- (224) LG Munchen I WuM 1984,247.
- (225) LG Munchen I WuM (Fn.224), S.248.
- (226) LG Berlin NJW-RR 1988,527.
- (227) LG Berlin NJW-RR (Fn.226), S.528.
- (228) LG Berlin NJW-RR (Fn.226), S.528.
- (229) LG Frankfurt am Main DWW 1988,324.
- (230) LG Frankfurt am Main DWW (Fn.229), S.324.
- (231) LG Frankfurt am Main DWW (Fn.229), S.324.
- (232) LG Hamburg WuM (Fn.198) .
- (233) LG Hamburg WuM (Fn.198), S.186.

住居の賃貸借と経済的利用の妨げ (五)

- (234) LG Hamburg WuM 1991,186.
- (235) LG Hamburg WuM (Fn.234), S.187.
- (236) LG Hamburg WuM (Fn.234), S.187.
- (237) AG Hamburg WuM (Fn.204).
- (238) AG Hamburg WuM (Fn.204), S.498.
- (239) AG Hannover WuM 1993,403.
- (240) AG Hannover WuM (Fn.239), S.403.
- (241) BVerfGE (Fn.29).
- (242) BVerfGE (Fn.29), S.386.