

住居の賃貸借と経済的利用の妨げ（十・完）

—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、四八卷三・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

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、五〇卷一号）
- ② 下級審裁判所の裁判例（②の二四まで、五〇卷二・三合併号）
- 4 裁判例の判断枠組み（以上、五〇卷四号）
- 五 当該建物（住居）の取壊し・再築という類型
 - 1 前提となることさらに関する裁判例
 - 2 解約告知が肯定された裁判例
 - （1）連邦通常裁判所の裁判例
 - （2）下級審裁判所の裁判例
 - 3 解約告知が否定された裁判例
 - 4 裁判例の判断枠組み（以上、五一卷一号）
- 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
 - 1 前提となることさらに関する裁判例
 - 2 解約告知が肯定された裁判例
 - 3 解約告知が否定された裁判例（3の六まで、五一卷二号）
 - 4 裁判例の判断枠組み
- 七 当該住居の事業用空間への変更という類型

Ⅲ 総括と今後の課題

1 総括

2 今後の課題（以上、本巻本号）

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

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

3 解約告知が否定された裁判例

七 第七に、ノイミュンスター区裁判所一九九〇年一月三十一日判決をみておきたい。

【71】ノイミュンスター区裁判所一九九〇年一月三十一日判決^⑦

〔事案の概要と経緯〕

商人・Kは、一九八三年三月一五日付の本件使用賃貸借契約によって、被告らに対し、五年の期間の間、本件土地（営業用

の土地)の上に存在するところの本件建物(一家族用住宅)を賃貸した。本件使用賃貸借関係は、本来の見込まれていた終了時点で解約告知されなかったため、本件使用賃貸借契約において行われた合意に対応して五年間だけ延長された。その後、区裁判所の決定によって、被告らによって居住されていた本件建物をも含めて、本件土地全体の競売が命じられ、一九八九年七月一〇日付の決定によって、原告(有限会社)が本件土地全体を買い受けた。

原告は、一九八九年七月三一日付の書面によって、一九八九年一〇月三一日付で、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、その理由づけに関して、次のように述べた。本件建物は、修復されなければならなかった。窓、戸、暖房設備、給湯装置の一部、屋根、内部の天井、および、場合によっては煙突もまた、修復されなければならなかった。必要な作業の範囲にかんがみ、被告らが本件建物に引き続き居住することは可能ではなかった。

それに加えて、本件土地全体の構造を改変することが意図されていた。現存する会館は、他の方法で賃貸される。本件土地の他の部分は、学校の敷地にあてられる。被告らによって賃借されていた庭は、今後、校庭の敷地として利用される。本件建物は、原告の事務室のために必要とされる。場合によっては、本件建物のなかに、管理人の住居が設けられる。管理人の任命は、本件目的物を監視するために必要である。しかし、原告の業務執行者が本件建物に居住することもまた可能である。

原告は、本件訴えをもって、これまでの申立てを繰り返し、補足的に、次のように主張した。すなわち、本件土地上に、学校(ヴァルドルフ学園)が設立される。原告は、当該学校の代表者と交渉中である。すでに、具体的な建築家らの計画が存在した。建築に先行する対応した問題が立てられた。建築の規模は、数百万ドルの規模になるであろう。計画された建築措置は、一八ヶ月ないし二〇ヶ月を要求するであろう。この事実は、本件土地を常に監視することを必要とする。このような監視

は、建物の管理人によつてのみ保障されている。当該管理人は、被告らが生活しているところの本件建物の一部に居住し、後に、当該学校の担当でもあることになる。被告らとの本件使用賃貸借関係の継続によつて、原告は、著しい不利益を被る。というのは、当該改築措置は、困難さをともなつてだけ実行されることができたからであり、また、それによつて追加の費用が生じるところの監視会社への委託が必要不可欠であつたからである。

これに対して、被告らは、本件解約告知の意思表示を無効であると考え、そのために、次のように主張した。すなわち、修復作業を実行するために本件建物を明け渡すことは必要でなかつた。本件土地上に当該学校が設立されることが許されているのかどうかという点は、そもそも、なお確定していなかつた。しかし、対応した計画が実現される場合に、建物の管理人の住居は、当該学校の建物に設置されるであろう。本件土地の監視は、過去において、決して行われなかつたし、そのことから、将来においても不必要であつた。原告にとつては、もつぱら、本件土地をこれまでとは違つて利用することによつてより高い収入を獲得することが重要であつた。しかし、このような理由は、本件解約告知を正当化するために適當でなかつたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「当該解約告知が賃貸人の正当な利益にもとづくのかどうかという問題を検討する場合、BGB五六四b条三項にしたがつて、当該解約告知の書面において申し立てられた理由だけが考慮される。それにしたがつて、本件事案においては、正当な利益として、相当な経済的利用の妨げ、すなわち、BGB五六四b条二項三号の解約告知理由だけが問題になる。（しかし、）そのために必要不可欠な要件は、本件において、認められていなかった⁽⁸⁾」、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、区裁判所は、計画されたところの建築措置の程度・規模は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を正当化しなかったこと、および、経済的な利用の妨げという要件と賃貸人の著しい不利益という要件が満たされることが証明されなかったことについて、次のように論じたのである。

「被告らが、本件一大家族用住宅について原告が計画したところの建築上の措置（窓、戸、暖房設備、給湯装置の一部、屋根、内部の天井、および、場合によっては煙突を修復すること）を、（賃借人の受忍義務についての規定）にしたがって受忍しなければならぬ限りで言えば、当該建築措置は、本件解約告知を正当化しなかった。しかも、個々の場合において、被告らが、短い期間の間、一時的に、本件建物を明け渡すことが必要である場合さえも、当該建築措置は、本件解約告知を正当化しなかった。被告らが、個々の建築措置は被告らに要求されることができないという理由において、個々の建築措置を受忍する必要がない限りで言えば、それとともに、いよいよもって、本件解約告知は理由づけられることができなかった。その結果として、これに関する原告の申立ては、法的に重要ではなかった。

さらに、被告らによつて賃借されていた本件建物が今後原告の事務室のために必要とされるといふ主張は、取るに足りないものであった。すでに、このような理由づけがそもそも真摯なものであるのかどうかという点は、疑わしかった。というのは、それに加えて、本件解約告知の書面において、場合によっては、原告の業務執行者が本件建物を居住目的のために使用し、さらに続けて、本件建物のなかに管理人のための住居が整えられる、となっていたからである。しかしながら、右に述べた問題は、なおこれ以上の論究を必要としなかった。というのは、当事者間の本件使用賃貸借関係の継続は、BGB五六四b条二項三号にしたがって、本件土地にある本件一大家族用住宅だけではなく、本件土地をも相当に（経済的に）利用するための妨げの理

由でなければならなかったからである。このことは、原告自身の申立てにしたがって、確認されることができなかった。原告は、被告らとの本件使用賃貸借関係が継続される場合にも、本件土地上において、当該学校の建築計画を実現することができた。反対のことを想定するために、原告は、何も申し立てなかった。被告らによって利用されていた庭の部分が、今後、当該学校の校庭のために必要とされるといふ原告の指摘は、妨げの理由の確認をぐらつかせるために適当であった。このことは、当該学校の将来の建物の管理人の住居に関する主張に対応して妥当した。このような主張は、すでに、当該学校は、本件土地上において、その経営をなお全く始めていなかったし、そのことから、建物の管理人はなお全く必要とされなかったという理由において、重要ではなかった。その他の点では、何故、建物の管理人のための住居を当該学校の建物のなかに整えることが可能でなかったのかという点は、説明されていなかった。

当該土地・建物の相当な経済的利用についての妨げは、賃貸人が当該使用賃貸借関係の継続において著しい不利益を被る場合のみ、解約告知の理由である。当該要件の徴標は、すでに、当該解約告知の書面において公にされなければならない。たとえそれについて訴訟上の申立てについてと同じように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、しかし、どのような不利益が当該使用賃貸借関係の継続において賃貸人に生じるのかという点は、知らせられなければならない。このために、賃借人によってあとづけられうるところの対比的な見積もりが作られなければならない。原告が被告らとの本件使用賃貸借関係の継続において被るところの不利益に関して、原告の設立者は、一九八九年七月三十一日付の本件解約告知の書面において、何も具体的なことを申し立てなかった。その理由から、本件解約告知は、いかなる場合にも無効であった。・・・本件訴訟における原告の申立てもまた、著しい不利益が生じるという結論を正当化するために、十分ではなかった。・・・原

告は、本件土地・建物の現在の（経済的な）利用が相当な収益を原告にもたらさなかったことを申し立てなければならなかったし、この目的のために、経済性の見積もりを説明しなければならなかった。本件訴状の三頁における申立ては、これらの要求を満たさなかった。当該申立ては、十分に立証されていなかったし、そのことから、法的に重要ではなかったのである⁽⁸⁾。

区裁判所は、右のように、①本件事案においては、賃貸人は、賃借人らとの本件使用賃貸借関係が継続される場合にも、本件土地上において、賃貸人の建築計画を実現することができたこと、②すでに当該解約告知の書面において、たとえそれについて訴訟上の申立てについてと同じように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、どのような不利益が当該使用賃貸借関係の継続において賃貸人に生じるのかという点は、知らせられなければならないし、このために、賃借人によってあとづけられるところの対比的な見積もりが作られなければならないこと、③賃貸人は、当該訴訟において、当該土地・建物の現在の（経済的な）利用が相当な収益を賃貸人にもたらさなかったことを申し立てなければならなかったし、この目的のために、経済性の見積もりを説明しなければならなかったことを論じたのである。

八 第八に、ニュルンベルク・フルト地方裁判所一九九〇年九月二八日判決をみておきたい。

【72】ニュルンベルク・フルト地方裁判所一九九〇年九月二八日判決⁽⁹⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告は、本件建物の三階中央に所在する本件住居の所有者かつ賃貸人であり、被告らは、本件住居の賃借人であった。

月あたりの賃料は、総計で二二〇ドイツマルク九〇ペニヒであった。原告は、一九八九年七月一〇日付の書面をもって、一九九〇年七月三二日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、本件解約告知の書面において、自己の解約告知を次のように理由づけたのである。

「排水管の具合が悪く、部分的な修繕はもはや可能ではなかった。廊下の遮断、床、衛生設備に関する配管は、きわめて具合が悪かった。電気の配線は、修繕を必要とした。階層ごとに、三つの住居が存在した。中央の諸々の住居は階段室にトイレがあつたし、なお、浴室と暖房装置が欠けていた。

浴室を作りつけた後、なお、子供らをもつた家族を居住させることができるために、中央の諸々の住居は分割されなければならなかつた。

これらの平面図の変更と近代化措置は、本件使用賃貸借関係を維持する場合には、実行されることができなかつた。

われわれの建築事務所の費用のまとめにおいて述べられているところでは、個々の諸々の住居を順々に改造することは、絶えず作業を中断するために、空いている状態の建物における改造に対して、一五万三九〇〇ドイツマルク（＝二二・六九パーセント）だけ高くついたであろう。

これらの数字からみて、あなたがたは、本件使用賃貸借関係の継続が、賃貸人としてのわれわれにとって著しい不利益を結果としてともなうことを認めるであろう……」。

原告は、各々の階層に存在した中央の住居をそのつど二つのまた別の住居に加えることを意図し、その結果、市場に適合した広さが生じるのである。存在した（中央の）諸々の住居は、浴室を備えつけられていなかった。そのときどきの中央の住居

は、階段室の範囲外にトイレがあった。床、ドア、および、電気の配線、ならびに、衛生設備に関する配管は、きわめて具合の悪い状態であり、その結果、全面的な修繕が必要であった。

原告は、本件建物の経済的な利用は包括的な改造の後にのみ可能であり、被告らとの本件使用貸借関係は、すでに、本件住居が中央の住居として存在しなくなるという理由において解消されなければならないことを申し立てた。改造の全部を一気に実現することが必要であった。というのは、そうでなければ、建築費用の二二・六九パーセントの金額におけるなおこれ以上の高められた費用、すなわち、一五万三九〇〇ドイツマルクが必要であったらうからである。

これに対して、被告らは、特に、本件解約告知は、必要ではなく、理由づけられていなかった、と申し立てた。というのは、被告らは、本件住居の改造のときにも、原告との新たな使用貸借関係に入る心構えをしていたからである。その他の点では、被告らは、本件解約告知の書面において、本件土地・建物の相当な経済的利用（の妨げ）が存在し、それによって、著しい不利益が原告に生じるところの、どんな種類のあとづけることができる理由も申し立てられていなかった、と主張したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「被告らは、原告から賃借した本件住居の明渡しを義務づけられていなかった。というのは、一九八九年七月一〇日付の原告の本件解約告知は、当事者間の本件使用貸借関係を終了させなかったからである」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、「原告の本件解約告知は、すでに、B G B 五六四 b 条二項の意味における解約告知理由が原告に当然帰属すべきものではなかった、あるいは、原告に当然帰属すべきものであった解約告知理由が本

件解約告知の書面において十分に申し立てられていなかったという理由において、無効であった⁽¹²⁾、と述べたうえで、敷衍して、次のように論じたのである。

「第一審裁判所は、B G B 五六四b条二項三号にしたがった解約告知理由、すなわち、当該使用賃貸借関係の継続における相当な経済的利用の妨げが原告に当然帰属すべきものであった、と考えた。（しかし、）当部は、第一審裁判所の見解には与しなかつた。

『経済的な利用』という概念は、B G Bにおいても、注釈書においても、おおよそだけでも定義されてはいない。一般的な用語法にしたがって、『利用する』ということは、ある物の価値を利用しつくすことを意味する。したがって、ある物の価値のために、一氣にであろうと（売買）、継続的にであろうと（賃貸借等々）、ある物の等価物を獲得することを意味する。それに応じて、B G B（B G B 五六四b条二項三号二文および三文）は、二つの場合の利用を規定する。すなわち、一方において、より高い賃料を獲得するという場合（継続的に利用すること）、他方において、行われたところの住居所有権の設定後の譲渡という場合（一氣に利用すること）である。

原告の本件解約告知の書面は、解約告知の理由として、本件使用賃貸借関係が継続する場合に、意図された改造作業・近代化作業のための費用が上昇することだけを述べていた。しかし、本件解約告知の書面は、（経済的な）利用とは何のかかわりもなく、むしろ、せいぜいのところ、いくらか、価値の維持、あるいは、場合によっては、価値の上昇とかかわりがあつた。（しかし）もっぱら価値の維持、あるいは、価値の上昇だけが、B G Bの意味における（経済的な）利用ではないのである。

そのことから、原告の本件解約告知の書面は、B G B 五六四b条二項三号の意味における解約告知理由の表現を含まず、そ

のことから、無効であった。というのは、B G B 五六四b条二項三号の意味における解約告知理由は、本件解約告知の書面において、十分に表現されていなかったからである。確かに、改造作業の場合には、最終的に、今後、本件賃貸物からより高い収益を引き出すことが、原告にとって重要であったかもしれない。しかし、本件解約告知の書面は、説明したように、そのために、何も含んでいなかった。その理由で、B G B 五六四b条二項三号の意味における解約告知理由が原告に当然帰属すべきものであった場合には、本件解約告知の書面は、無効であったし、本件使用賃貸借関係を終了させることができなかつたのである。

原告は、本件解約告知の根拠を次のことに求めることもできなかった。すなわち、被告らおよびほかの使用賃貸借当事者（全部で四名）が（本件土地・建物に）とどまることは、より多い数のほかの使用賃貸借当事者（全部で八名）による本件土地・建物の明渡し後に、近代化作業・改造作業を、著しく遅滞させ、あるいは、その値段を高くするだろうことである。このような解約告知理由は、第一審裁判所の見解に反して、B G B 五六四b条三項の意味において、事後的に生じなかつた。すなわち、厳密に考察すると、本件解約告知の書面において説明されていたところの解約告知理由に厳密にかかわる問題であつた。しかし、本件解約告知理由は、B G B 自体によつて正当と認められていなかった。しかし、第一審裁判所とともに、本件において、ほかの使用賃貸借当事者の退去によつて、B G B 五六四b条三項の意味における『新たな状況』が生じたことから出発するならば、それにもかかわらず、解約告知理由は原告に当然帰属すべきものではないことが確認されなければならなかつた。その際に、ほかの使用賃貸借当事者の退去によつて、当該状況は、賃貸人の負担において悪化したのではなく、むしろ、疑問の余地もなく、賃貸人にとつて有利な結果になるように改善されたことが認められなければならなかつたであろう。したがつて、

解約告知理由が、事後的に生じたのではなく、むしろ、そのうえさらに、事後的に存在しなくなったといつてよいだろう。

本件解約告知の意思表示のときにも、その後でも、第一審裁判所によって受け入れられた（しかし、実際は認められなかった）ものとしてのほかの解約告知理由は、原告に当然帰属すべきものではなかった。

B G B 五六四 b 条一項にしたがって、賃貸人は、当該使用賃貸借関係の終了について正当な利益を有する場合に、当該使用賃貸借関係を解約告知することができる。B G B 五六四 b 条二項において、一項の意味における賃貸人の正当な利益として何が考えられるのかという点が規定される。完結的ではない列挙において、そこで、三つの種類の正当な利益が列挙され、その際に、本件事案においては、一号および二号で挙げられた理由は議論の余地もなく存在しなかったし、三号で挙げられた理由は実際に存在しなかった。

しかし、賃貸人の正当な利益を意味するところの理由の列挙は、B G B 五六四 b 条において、完結的ではなく、むしろ、単に例示的である（「特に」）。そのことから、B G B 五六四 b 条二項一号ないし三号における例示的な列挙に含まれていないが、しかし、それらと同等であるに違いないところの解約告知理由は、全く、原告に当然帰属すべきものであることができた。

その理由から、当部は、原告の本件解約告知が、『改造あるいは近代化を理由とする解約告知』として有効であることができたのかどうかという点を審理した。しかし、このことは、否定されなければならなかった。

『改造』という解約告知理由は、賃貸人が公法上の命令にもとづいて賃貸物の改造を实行するように強いられている限りで言えば、一般に、正当と認められている。しかし、原告の改造の意図は、公法上の措置に依拠しなかった。

賃貸人の『私的な』改造の意図は、これまで、当該使用賃貸借関係の継続によって、意図された改造、および、それに引き

続く経済的な利用が妨げられる場合に、解約告知理由として正当と認められていた。しかし、まさしく、このような事案は、存在しなかった。本件解約告知の書面も、(本質的に)原告の事実の申立てでも、経済的な利用の妨げを表したのではなく、むしろ、もつぱら、本件使用貸貸借関係の継続における改造作業の費用の上昇だけを表したのである。このことは、すでに述べたように、B G B 五六四 b 条二項三号の意味における解約告知理由ではなかった。

(それに引き続く賃貸物の(経済的な)利用をとまなわない) 賃貸人の『私的な』改造の意図だけで、明らかである限りは、裁判例においても、文献においても、使用貸貸借関係の終了について賃貸人の正当な利益であると認められてはいなかった。このような解約告知理由を正当と認めるつもりであったならば、疑いもなく、B G B 五六四 b 条二項三号の意味における例示としての解約告知についての利益が基準として基礎に置かれなければならなかったであろう。そのことから、賃貸人は、本件使用貸貸借関係の継続によって、改造作業の実行について妨げられ、それによって、経済的な不利益を被らなければならなかった。立法者によって定められた基準が適用されるならば、本件使用貸貸借関係の終了について、このような正当な利益が原告に当然帰属すべきものでなかったこと、少なくとも、本件解約告知の書面はこのような解約告知理由を十分に表していなかったことが明らかになる。すなわち、本件解約告知の書面は、当該作業が、一二件のすべての使用貸貸借関係が継続する場合に、どれだけのドイツマルク・パーセントだけより高くなるのかという点のみを表していた。本件解約告知の書面は、賃借人によってあとづけられることができたところの、どんな種類の比較できる見積もりをも含んでいなかった。しかし、このことは、解約告知の書面の形式的な有効性のために不可欠である。

原告は、当該費用のみならず、本件使用貸貸借関係の継続によって生ぜしめられていたところの近代化作業のより多くの費

用をも・・・賃借人に割り当てることができたこともまた、指示されなければならなかった。このことは、原告のためにより多くの費用を著しく低下させるであろう。それに応じて、当部は、そのうえさらに、定められた数字をもとにして、おおよそ、原告の不利益を算定しようと試み、その場合に、原告の不利益は決してBGBの意味において『著しい』ものではありえなかったことを確認しなければならなかった。したがって、本件解約告知の書面は、著しい不利益としてのより多くの費用を比較できる見積もりの方法において十分に表してもいかなかったし、結果において、実際は、原告にとつての著しい不利益は明らかでもなかった。

すべてのことにしたがって、本件使用賃貸借関係の終了について、正当な利益が原告に当然帰属すべきものでなかったし、帰属すべきものでない。・・・

そのことから、ひつくるめて、当事者間の本件使用賃貸借関係は終了しなかった。というのは、原告は、本件使用賃貸借関係の終了について正当な利益を有しなかったし、あるいは、そのような正当な利益は原告の本件解約告知の書面において十分に表されなかったからである⁽⁸⁾。

地方裁判所は、右のように、①本件解約告知の書面は、解約告知の理由として、本件使用賃貸借関係が継続する場合に、意図された改造作業・近代化作業のための費用が上昇することだけを述べていたが、しかし、そのことは経済的利用とは何のかわりもなく、BGB旧五六四b条二項三号の意味における解約告知理由の表現を含まず、そのことから、無効であったこと、②賃借人は、賃借人らが当該土地・建物にとどまることが、ほかの使用賃貸借当事者による当該土地・建物の明渡し後に、近代化作業・改造作業を、著しく遅滞させ、あるいは、その値段を高くするだるうことに当該解約告知の根拠を求めることもで

きなかつたこと、③本件解約告知の書面も、賃貸人の事実の申立ても、経済的な利用の妨げを表したのではなく、むしろ、もつばら、本件使用賃貸借関係の継続における改造作業の費用の上昇だけを表したこと、④本件解約告知の書面は、当該建築作業が、一二件のすべての使用賃貸借関係が継続する場合に、どれだけのドイツマルク・パーセントだけより高くなるのかという点のみを表していたのであり、賃借人によってあとづけられることができたところの、どんな種類の比較できる見積もりを含んでいなかったこと、⑤本件解約告知の書面は、著しい不利益としてのより多くの費用を比較できる見積もりの方法において十分に表してもいなかったし、結果において、実際は、賃貸人にとっての著しい不利益は明らかでもなかったことを論じたのである。

九 第九に、カールスルーエ地方裁判所一九九〇年一月二六日判決をみておきたい。

【73】カールスルーエ地方裁判所一九九〇年一月二六日判決⁽⁴⁸⁾

〔事案の概要と経緯〕

被告らは、一九八六年に、本件建物の屋階に所在するところの二つの部屋から構成されていた本件住居を賃借した。その後、原告は、本件建物を取得したうえで、一九八八年二月三日付の書面をもって、一九八九年三月二日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、被告らとの本件使用賃貸借関係が継続する場合には、本件土地・建物の経済的な利用について妨げられていた、と主張した。

本件建物は、すでに前世紀の終わりに建てられていたが、それ以来、どんな種類の近代化措置も実行されていなかった。原告は、本件建物の屋階を完全に改造することを意図した。被告らの本件住居に二つの屋根裏部屋を加えることが意図され、その結果、四つの部屋から構成された住居が生じるだろう。それに加えて、屋根が改修され、部分的に被告らの本件住居のなかに取り入れられ、その結果、メゾネット型の住居が生じる。本件建物の屋階に所在するところのほかの二つの部屋から構成されていた住居を含めて、同様に行われることになる。

本件建物全体において大規模な改造措置を実行することが必要であった。全部の配管、電気配線等々が修繕されなければならなかったし、諸々の住居の台所に湯洗い場が作りつけられることになった。さらに、新たな窓が取り付けられ、本件建物全体が新たな暖房装置を備えることになった。

当該改造措置は、現在被告らによつて居住されていた本件住居が自由に使えるようにされた場合にのみ可能であった。というのは、天井があげられなければならなかったからである。

原告は、本件建物を、四五万ドイツマルクで購入し、年あたり、三万三千七五〇ドイツマルクの消費貸借の利息を支払わなければならなかった。目下のところ、およそ二〇万ドイツマルクの修繕の停滞が認められ、その結果、年あたり一万五千ドイツマルクの金額における引当金が計上されなければならなかった。その場合に、三万六千ドイツマルクの年あたりの賃料収入が、二万一千ドイツマルクに低下させられた。当該改造作業のための全費用は、屋根の改修なしで、四四万二千六七一ドイツマルク四一ペニヒであった。それに加えて、屋根の改修とメゾネット型の住居のための費用が、七万八千七百八十八ドイツマルク六〇ペニヒにおいて生じるであろう。しかし、当該改造作業の実行後には、九万六千ドイツマルクの金額における年あたりの

賃料収入が考慮に入れられることができた。

これに対して、被告らは、原告が、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妨げられているということは該当しない、と申し立てた。それに加えて、本件土地・建物の状態は、本件建物の取得時に、原告に周知であった。原告によって申し立てられた改造作業・近代化作業が、本件住居がメゾネット型の住居に改造される場合に、どの範囲まで経済的に負担できるのかという点もまた、明らかではなかった。原告は、そのことを超えて、どのような賃料が、本件住居のために、当該改造作業の実行後に支払われなければならないのかという点を被告らに知らせることもできなかつた。その他の点では、本件建物におけるまた別の賃借人もまた、彼らの住居を明け渡し、あるいは、当該近代化作業の実行を許容する心構えをしていなかった。

区裁判所は、次のような理由にもとづいて、本件明渡しの訴えを棄却した。すなわち、原告は、本件建物の現在の利用が経済的ではなかつたことを立証的に証明しなかつた。賃貸人が相当な利回りを獲得するのかどうかという点は、経済性が見積もりをもとにして確かめられなければならない。さらに、当該改造後の時期に関する収益の見積もりが、当該改造前の時期に関する収益の見積もりに対置されなければならない。そのようにしてのみ、賃貸人が、当該使用賃貸借関係の継続によって、本当に、当該土地・建物の相当な経済的利用について妨げられているのかどうかという点が判断されるのである。本件事案においては、そのことを超えて、代案として、被告らの本件住居をメゾネット型の住居に変更することなしに改造作業を実行する場合に、どのような収益の見積もりが判明するのかわかるという点を証明することが必要であった。被告らが、原告の申し立てに対応して、当該改造作業の実行のときに、短期間、本件住居を明け渡さなければならなかつた限りで言えば、そのことか

ら、原告の解約告知権は生じなかつたのである。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「一九八八年二月三日付の本件解約告知は、被告らとの本件使用賃貸借関係を有効に終了させなかつた。そのことから、被告らは、BGB五五六条一項にしたがつて、本件住居を返還するように義務づけられていなかつた。そのために、本件控訴は、根拠のないものとして棄却されなければならなかつた」と判断した。

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。

「原告は、確かに、本件訴訟の過程において、控訴手続きにおいてはじめてではあるが、今や本件住居に関連づけられたところの、得ようと努められた改造の前と後の詳細な収益の見積もり自体の提出によつて、原告によつて主張されたところのBGB五六四b条二項三号の解約告知理由を実質的に審理する可能性を作り出した。

しかし、本件において、この可能性は、作り出されないうままではなかつた。というのは、一九八八年二月三日付の本件解約告知の書面には、事実の申立てに関する必要な最小限が備えつけられていなかつたし、そのことから、本件解約告知の書面は修正することを受け入れなかつたからである。

確かに、BGB五六四b条三項は、原則として、当該訴訟において、解約告知理由の実体的な請求権の要件を修正すること、すなわち、具体化し、完全なものにすることを許容する。

しかし、この点では裁判例および文献における全員一致の見解にしたがつて、有効な、すなわち、事実の核心をもつて理由

づけられた解約告知の書面がそのことの基礎にあることが、前提である。そうでなかったら、B G B 五六四b条三項に書きとめられた理由づけの義務の意味と目的、すなわち、『賃借人が、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、自己の利益を維持するために必要なすべてのことを適時に手配する状況に置かれる』ことが、裏をかかれるであろう。

この意味において、強く主張された見解は、賃借人が、すでに、当該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、近代化もしくは改造の前と後の時期に関する収益の見積もりの対比を行わなければならないことを要求する。

これに対して、ある上級地方裁判所は、形式的な観点における過大な要求を避けるために、当該解約告知の書面において、関係する解約告知理由を、確認でき、ほかの解約告知理由から識別できるようにするとその事実が証明されることを十分であるとさせておいた。当該解約告知理由を満たし、補足し、それに説明を加えるためのなおこれ以上の事実は、なお、当該訴訟において、埋め合わせることができるのである。

当部の見解にしたがって、一九八八年二月二三日付の原告の本件解約告知の書面は、明らかに自己必要を理由とする解約告知に対してだけ下された当該裁判例のよりわずかな要求をも満たさなかつたのである。

.....

賃借人の所有権という基本権を斟酌すると、確かに、そのような事実の申立ての強度について、過度な要求が立てられてはならない。しかし、事実の材料から、すでに、当該解約告知理由自体が、すなわち、当該解約告知理由の要件が、少なくともおおよそ、読み取られなければならない。したがって、賃借人は、少なくとも、当該解約告知の書面をもとにして、自己の法

的地位を、すなわち、当該解約告知の権限を、前もって、少なくともおおよそ判断することができる可能性を有しなくてはならないのである。自己必要を理由とする解約告知の実体的な要件に関する連邦通常裁判所および連邦憲法裁判所のごく最近の裁判例からもまた、形式的な理由づけの強制について、説明された原則と異なって、よりわずかの厳格な要求が立てられなければならなかったことは判明しなかった。

原告の本件解約告知の書面は、この最小限の要求に対応しなかった。原告は、本件解約告知の書面において、被告らに、大まかに、本件住居において意図された改造措置、ならびに、全部の経費だけを知らせた。さらに続けて、本件解約告知の書面は、計画された改造が被告らの退去なしで実行されることができなかった、という指摘を含んでいた。しかし、被告らは、これらの申立てをもとにして、本件住居の改造の不実行が、原告にとって、著しい不利益であったのかどうかという点を判断することはできなかった。構想の全部を知らせること、すなわち、本件建物全部の改造は、確かに、それ自体、対応する経済的な利益もまた当該改造に対峙することを推論させた。その場合、このことは、なお、すべての個々の住居にも妥当するかもしれない。もつとも、それによって、十分に確かに、またおおよそであるだけでなく、BGB五六四b条二項三号の解約告知理由がそれを前提とするように、原告が、まさしく、本件住居の改造の不実行によって、著しい経済的な損失を被ることが推論されることは全然できなかった。特に、原告の通知、すなわち、それにしたがって、本件建物全部の改造のための五〇万ドイツマルクの金額における経費において、被告らの本件住居をも、『目的に適合した利用に引き込むこと』が『ことさらに適合している』という通知は、特に、被告らが、議論の余地もなく本件建物の残りの改造にとって邪魔になっているのではなく、本件住居の改造にとつてだけ邪魔になっていることに関する説明を全然与えなかった。

したがって、本件解約告知の書面を基礎に置くならば、被告らは、BGB五六四b条二項三号の解約告知理由の正当さを、もしくは、その存在をおおよそだけでも判断する可能性を有しなかったし、その結果、本件訴訟において修正することは、挙げられた理由から、はじめから考慮されなかつたのである⁽⁴⁶⁾」。

地方裁判所は、右のように、①本件解約告知の書面には、事実の申立てに関する必要な最小限が備えつけられていなかったし、そのことから、本件解約告知の書面は、本件訴訟の過程において、修正することを受け入れなかつたこと、②当該解約告知の要件が、事実の材料から、少なくともおおよそ、読み取られなければならないのであるから、賃借人は、少なくとも、当該解約告知の書面をもとにして、自己の法的地位を、すなわち、当該解約告知の権限を、前もって、少なくともおおよそ判断することができると可能性を有しななければならないこと、③本件解約告知の書面における申立てをもとにして、賃借人らは、本件住居の改造の不実行が、賃借人にとって、著しい不利益であつたのかどうかという点を判断することはできなかったことを論じたのである。

一〇 第一〇に、ハンブルク区裁判所一九九一年四月四日決定⁽⁴⁷⁾をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、相手方が賃借していた本件住居（住居所有権）を取得した申立人らが、本件住居を近代化した後に譲渡するために、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。

区裁判所は、賃貸人らが、近代化されていなかったし、賃貸されていたところの本件住居の取得のために、近代化され、自由に使えた住居のための価格を支払い、損害を被つたとしても、そのことは、賃貸人らの経済的な危険であり、当該損害を回

避するために、相当な経済的利用の妨げを理由として、賃借人との本件使用賃貸借関係を解約告知することはできない、と判断した。すなわち、次のような論述であった。

「・・・一九九〇年九月二七日付の申立人らの本件解約告知は、相手方との本件使用賃貸借関係を終了させなかった。というのは、申立人らは、相当な経済的利用について、本件使用賃貸借関係によつて妨げられていたことを説明しなかったからである。申立人らは、投機に失敗したことだけを説明した。このことは、申立人らの事実の申立ての結果として出てきた。というのは、申立人らは、近代化されていなかったし、賃貸されていたところの本件住居のために、六万五千ドイツマルクの価格のみが獲得されることができるともかかわらず、相手方に賃貸されていた本件住居を、少なくとも一六万五千ドイツマルクの価格において取得したからである。申立人らは、彼らによつて支払われた購入価格は、自由に使い、近代化された住居所有権のためにのみ、ハンブルクの市場においておおよそ獲得されることができであろう、と申し立てた。

申立人らが、近代化されていなかったし、賃貸されていたところの本件住居のために、近代化され、自由に使えた住居のための価格を支払い、その点で、損害を被った場合に、そのことは、申立人らの危険である。当該損害を回避することについての利益は、決して、相手方との本件使用賃貸借関係を解約告知する権限を付与しなかった。失敗した投機は、B G B 五六四 b 条二項三号の意味における解約告知理由ではないのである」⁽¹⁸⁾。

一一 第一二に、ドルトムント区裁判所一九九一年六月一八日判決をみておきたい。

【74】ドルトムント区裁判所一九九一年六月一八日判決^(註)

〔事案の概要と経緯〕

当事者は、一九八九年一〇月六日に、本件住居に関する使用賃貸借契約を締結した。賃料は、付帯費用をも含めて、月あたり三七〇ドイツマルクであった。原告は、一九九〇年一月一五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。本件解約告知の書面においては、要約して、次のように述べられていた。すなわち、「本件解約告知は、BGB五六四b条二項、特にその三号にもとづいて必要であった。あなたがた（被告ら）が知っているように、全部の賃貸物が、今日の居住の必要にもはや対応しない状態にあった。本件建物全部が総合的な修復を必要としたし、窓と暖房装置が新しくされ、浴室とトイレが、作りつけられ、諸々の住居に組み込まなければならなかった。本件においては、部分的に、平面図の変更を必要とした。このような総合的な修復は、古くなった建物であった本件目的物の実体を全般に維持することができるために必要不可欠であった。なおこれ以上の遅滞は、われわれの訴訟依頼人らに専門知識のある側から与えられた情報にしたがって、本件目的物の実体を危険にさらしたであろう」。原告は、本件解約告知によって、本件使用賃貸借関係が終了させられた、と主張した。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「原告には、被告らに対して・・・明渡し請求権が当然帰属すべきものでなかった。被告らは、締結された本件使用賃貸借契約にもとづいて、本件住居を占有する権限があった。本件使用賃貸借関係は、一九九〇年一月一五日付の本件解約告知の書面によって終了させられなかった。というのは、対応した解約告知理由が、原告の側に存在しなかったからである^(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、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、および、賃貸人によって実行されるところの本件住居についての建築措置の程度・規模が本件解約告知を正当化しなかったことについて、次のように論じたのである。

「住居に関する使用賃貸借関係は、B G B 五六四 b 条にしたがって、賃貸人が当該使用賃貸借関係の終了について正当な利益を有する場合にのみ解約告知されることができる。正当な解約告知理由は、原告の側に存在しなかった。B G B 五六四 b 条二項三号にしたがって、解約告知は、賃貸人が、当該使用賃貸借関係の継続によって当該土地・建物の相当な（経済的）利用について妨げられ、それによって、著しい不利益を被る場合にのみ可能である。賃貸人は、B G B 五六四 b 条にしたがって、このような解約告知理由を、『賃借人が、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、自己の利益を維持するために必要なすべてのことを適時に手配する状況に置かれる』ように、当該解約告知の書面において挙げなければならなかった。本件解約告知の書面は、このような要求を満たさなかった。原告は、この点で、被告らに、大まかにだけ、本件建物は総合的な修復を必要としたこと、および、これについて、窓と暖房装置が新しくされ、浴室とトイレが、作りつけられ、諸々の住居に組み込まれなければならないことを通知した。このように一般的に保たれた本件解約告知の書面において、意図された当該措置が、被告らの具体的な本件住居に対して、どのような影響を有するのかという点に関して、どのような申立ても欠けていた。しかし、このことは、本件土地・建物の相当な経済的利用が総合的な修復によってのみ行われることができることをもって理由づけられたところの本件解約告知のために必要であった。このことは、近代化を実行するためのそのような解約告知が、当該近代化を実行することができるために、いちばん最後の手段であることだけから判明する。この

ことは、つまり、原則として、(賃借人の受忍義務についての規定)の要件のもとで、賃借人に対して、そこで規定された要件のもとでの受忍の請求権が賃借人に当然帰属すべきものであることから推論される。・・・当該受忍の請求権がどのような理由からも常に存在しない場合にのみ、当裁判所の見解にしたがって、賃借人が当該使用賃貸借関係の継続によって当該土地・建物の相当な経済的利用について妨げられていたし、それによって、著しい不利益が賃借人に生じることが問題になりうる・・・

当該作業が、本件解約告知の書面において感じ取られ、その理由から、本件手続きにおいて考慮されてしかるべきである限りで言えば、当該作業の範囲もまた、本件解約告知を正当化しなかった。(賃借人の受忍義務についての規定)にしたがった受忍義務は、事情によつては、賃借人が一定の期間の間当該住居から完全に退去しなければならない範囲内でも妥当する。被告らの本件住居が当該修復作業の実行後に完全に存在しなくなることは、原告によつて、主張されていなかった。むしろ、口頭弁論期日における原告の訴訟代理人の発言、すなわち、それにしたがって、被告らは、事情によつては、当該修復作業の実行後に、再び、本件建物に入居することができたであろうという発言は、たとえ変更された平面図をとまなうとしても、本件住居は、原則として、維持されたままであることにプラスの材料を提供した。その他の点では、本件において、本件建物に所在する多数の住居が空いていたこと、その結果、被告らの本件住居を目下のところ賃貸されていなかったところのほかの住居と統合することもまた、なお、何の問題もなく、被告らの本件住居が、存在しなくなり、それで、その理由から、解約告知されなければならないことには行き着かなかつたことが考慮されなければならないかつた。事情によつては、被告らの本件住居は、^(原)拡張されるだけであつた。

区裁判所は、右のように、①賃貸人は、本件解約告知の書面において、賃借人らに、大まかにだけ、本件建物は総合的な修復を必要としたこと、および、これについて、窓と暖房装置が新しくされ、浴室とトイレが、作りつけられ、諸々の住居に組み込まれなければならないことを通知したが、意図された当該措置が、賃借人らの本件住居に対して、どのような影響を有するののかという点に関して、本件解約告知の書面にはどのような申立ても欠けていたこと、②賃貸人の受忍の請求権がどのような理由からも常に存在しない場合にのみ、賃貸人が当該使用賃貸借関係の継続によって当該土地・建物の相当な経済的利用について妨げられていたし、それによって、著しい不利益が賃借人に生じることが問題になりうること、③賃貸人によって実行されるところの本件住居についての建築措置の程度・規模は、本件住居が存在しなくなることは及ばなかったため、本件解約告知は正当化されなかったことを論じたのである。

一二 第一二に、アーヘン地方裁判所一九九一年八月一六日判決をみておきたい。

【75】アーヘン地方裁判所一九九一年八月一六日判決⁽⁸⁸⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告は、一九八九年八月一日付の書面による契約によって、延長条項付で、一九八九年九月一日から一九九〇年三月三十一日までの期間の間、被告に対して、本件建物の三階に所在するところの二つの部屋から構成されていた本件住居を賃貸した。月あたりの賃料は、付帯費用を加えて一七〇ドイツマルクであった。本件契約の条項にしたがって、本件住居は、一時的な使

用のためにだけ賃借されていたが、これに加えて、別の条項のもとで、次のように述べられていた。すなわち、「一九九〇年に本件住居の近代化が見込まれていたことは、賃借人に周知である。当該建築時期の間、本件住居を利用することは可能ではない」。

原告は、一九九〇年六月一日付の書面をもって、被告に対して、次のことを通知した。すなわち、「私（原告）は、当該書面をもって、一九九〇年九月三日付で、本件住居使用賃貸借契約を解約告知する。差し迫って必要な本件住居の近代化がこの秋に実行されるのであるから、当該近代化の間、本件住居の利用は可能ではない。この点は、すでに本件使用賃貸借契約の条項において指摘されていた」。原告は、一九九〇年一月三日付の書面をもって、被告に対して、失効した本件使用賃貸借関係の継続に同意していないことを指摘した。

原告は、次のように主張した。すなわち、一九〇〇年前に建築された本件建物の全部は、差し迫って、近代化を必要とした。原告は、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妨げられていたし、それによって、著しい不利益を被った。当該建築の申請は、すでに出されていた。当該近代化の枠組みにおいて、次の作業が見込まれていた。すなわち、中央暖房、トイレを備えた浴室、炊事用壁龕の作りつけ、ならびに、電気配線、窓、床を新しくすること、および、塗装工の作業であった。

これに対して、被告は、次のように主張した。すなわち、原告は、本件使用賃貸借関係の終了について、正当な利益を有しなかった。本件使用賃貸借関係の本来の期限づけが、契約締結時にすでに計画されたところの差し迫った近代化作業を顧慮して行われたことは、否認される。本件解約告知の書面は、確認でき、詳細に述べられたところの「近代化」のための説明を含まない。

まなかつた。それに加えて、近代化が本件建物全部の明渡しをともなわずに行われることはできないことも否認される。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「当事者間に存続している本件使用賃貸借関係は、一九九〇年六月一日付の書面による本件解約告知によっても終了させられなかつたし、場合によっては、控訴の理由書において認められうる・・・解約告知によつても、一九九一年九月の終わりに、効力をともなつて解消されなかつた⁽⁸⁸⁾」、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つたことについて、次のように論じたのである⁽⁸⁹⁾。

「一九九〇年六月一日付の書面による本件解約告知は、すでに、形式的な理由から無効であつた。というのは、解約告知理由の十分な申立てが欠けていたからである。原告が、本件訴訟の経過において、一九九一年一月七日付の訴訟代理人の書面によつてはつきりさせておいたように、B G B 五六四 b 条二項三号の解約告知理由にかかわる問題であつた。したがつて、B G B 五六四 b 条三項の規定もまた、適用される。それにしたがつて、事後的に生じたのでない限りは、当該解約告知の書面において申し立てられていたところの理由だけが賃貸人の正当な利益として考慮される。したがつて、解約告知の意思表示のときに、十分な理由が存在したが、しかし、当該理由が当該解約告知の書面において言及されていなかった場合でさえ、当該解約告知は、B G B 五六四 b 条三項を理由として、効力を發揮しないのである。・・・

賃貸人が、どのような範囲において、および、どのような詳細さにおいて、自己の解約告知の書面において、解約告知理由を申し立てなければならないのかという点を、B G B は未決定にしておいた。そのことから、解約告知理由の理由づけの義

務の範囲は、そのときどきの規定の標準的な目的にしたがって定められなければならない。原告が主張したように、B G B 五六四b条二項三号において挙げられた種類の正当な利益にかかわる問題であるならば、賃貸人は、収益の状況、および、賃貸人が回避するつもりであるところの、当該収益の状況から差し迫っている不利益を説明しなければならない。特に、賃貸人は、自己の経済的な見積もりを公にしなければならない。

B G B 五六四b条二項三号の解約告知理由と関連づけると、B G B 五六四b条三項の目的は、賃借人の法的地位、および、防御の可能性の成功の見込みに関する明確性を賃借人に得させることである。このような保護目的に対応して、解約告知の書面の内容について、厳格な要求が立てられなければならない。そのことから、当該解約告知理由は、実質的な確認、および、それとともに、十分な権利の維持が、当該申立てにもとづいて、賃借人に可能であるほどに具体化されて申立てられなければならない。したがって、原告は、一九九〇年六月一日付の解約告知の書面において、本件居住目的物のこれまでの経済的利用、および、計画された経済的利用に関して、あとづけることができ、確認できるやり方において、説明しなければならない。たてあろう。その際、近代化もしくは改造の前の時期のための収益の見積もり、および、近代化もしくは改造の後の時期のための収益の見積もりの対比が必要であったらう。その場合にのみ、被告の側から、原告が、本当に、本件使用賃貸借関係の継続によって、本件土地・建物の相当な経済的利用について妨げられているのかどうか、および、それとは異なり、意図された利用の形態が経済的に相当であるのかどうかという点が、一般に判断されることができたであらう。かなり詳しい詳細を述べることなしに、一括してのみ、見込まれた近代化、および、原告の見解にしたがってそのことと結びつけられたところの被告の本件住居の利用可能性の排除を指示するところの一九九〇年六月一日付の原告の書面は、解約告知の書面について立て

られなければならない要求を正当に評価しなかった。そのことから、本件解約告知の意思表示は無効であったのである⁽⁸⁾。

地方裁判所は、右のように、①賃貸人は、収益の状況、および、賃貸人が回避するつもりであるところの、当該収益の状況から差し迫っている不利益を説明しなければならぬし、自己の経済的な見積もりを公にしなければならないこと、②当該解約告知理由は、当該解約告知の書面において、実質的な確認、および、それとともに、十分な権利の維持が、当該申立てにもとづいて、賃借人に可能であるほどに具体化されて申し立てられなければならないこと、③賃貸人は、本件解約告知の書面において、本件住居のこれまでの経済的利用、および、計画された経済的利用に関して、あつづけることができ、確認できるやり方において、説明しなければならぬかつし、その際、近代化もしくは改造の前の時期のための収益の見積もり、および、近代化もしくは改造の後の時期のための収益の見積もりの対比が必要であつたことを論じたのである。

一三 第一三に、アルンスベルク地方裁判所一九九一年九月三日判決⁽⁹⁾をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、賃貸人であつた原告らが、被告によつて賃借されていた本件住居を含めて、本件建物を改造し、部分的な利用の変更を行うために、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、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つたこと、および、本件訴訟の経過のなかで行われたところの賃貸人らの申立ては不十分であつたことについて、次のように論じたのである。

「当該解約告知の書面を法的に評価する場合に、B G B 五六四b条三項にしたがって、B G B 五六四b条の枠組みにおける正当な利益として、当該解約告知の書面において申し立てられていたところの理由だけが考慮されうるということが顧慮されなければならぬ。当該解約告知理由の申立ては、B G B 五六四b条三項によつて、当該解約告知の有効性の要件に高められた。確かに、裁判例および文献において、個別的に、次の点は議論の余地のあるところである。すなわち、当該解約告知理由は、すでに、当該解約告知の書面において、当該解約告知理由から、当該解約告知の権限が論理的に判明するというほどに、立証的に申し立てられなければならないのかどうか、あるいは、当該解約告知の書面が、賃貸人の見地から標準的な事情を、当該事情が訴訟の場合において確認され、ほかの生活の事情から区別されうるほどに、詳しく表している場合に、十分であるのかどうかという点である。しかし、相対的にわずかな要求のみを立てているところのある上級地方裁判所の裁判例にしたがってさえも、すでに、当該解約告知の書面自体において、『具体的な申立て』が行われることが要求されなければならない。当該上級地方裁判所の裁判例にしたがって、たとえ『過大な要求』が立てられてはならないとしても、いずれにせよ、すでに、当該解約告知の書面をもつて申し立てられた事実の素材が、賃借人の法的地位を、すなわち、当該解約告知の権限を、前もつて、少なくともおおよそ判断する状況に賃借人を置かなければならないのである。

右に説明した基準を根拠として、本件においては、一九八九年三月一四日付の原告らの本件解約告知の書面の理由づけは、十分なものであると考えられることはできなかった・・・

・・・原告らが、一九八九年三月一四日付の本件解約告知を、被告との本件使用賃貸借関係が継続する場合において、原告らの土地・建物の相当な経済的利用が妨げられることをもつて理由つけた限りで言えば、当部の見解にしたがって、区裁判

所とともに、原告らによつてもくろまれ、一九八九年三月一四日付の本件解約告知の書面においてもかなり詳しく説明されたところの、被告の本件住居を含めた改造措置は、原告らに将来においてより高い賃料収入を可能にするために全く適切であるといつてよいだろうことが的確であると想定されることができた。もつとも、原告らによつて計画されたところの本件賃貸物の部分的な利用の変更は、本件において、原告らの個人的・経済的な諸関係のことを考えて、これによつて、そのことと結びつけられた改造費用にもかかわらず、より長い視点において、本件目的物のより高い採算性が保障されることが確認されうる場合にのみ、B G B五六四b条二項三号の意味において『相当』であつた。しかし、これについても、一九八九年三月一四日付の原告らの本件解約告知の書面において、あらゆる申立てが欠けていた。そのほかに、一九八九年三月一四日付の原告らの本件解約告知の書面は、被告との本件使用賃貸借関係の継続が原告らにとつて著しい不利益を結果としてもなつたことに關して、あらゆる申立てをも欠いていた。その場合に、区裁判所の見解に反して、この関連において、たとえば、もつばら、事業用の空間の賃貸借は、住居の賃貸借よりも、一般に、本質的に、より高い利回りをもたらずとだけを顧慮して、原告らに差し迫っている不利益の説明が断念されることはできなかった。というのは、正しくは、著しい不利益が差し迫っていることにしたがつた問題については、現在の利用の経済性が優先的に考慮されなければならないのであり、それに対して、当該賃貸物の得ようと努められた利用の経済性が考慮されなければならないのではないからである。現在の利用が賃貸人に相当地な収益を達成する限りで言えば、賃貸人が、たとえば、利用の変更によつて、当該収益をなお高めることができたのかどうかという点は、取るに足りないことである。原告らは、本件賃貸物の計画された改造が行われない場合において、原告らに差し迫っている不利益に關しても、一九八九年三月一四日付の本件解約告知の書面において、かなり詳しい申立てを行わなかつた。……

もつとも、その他の点では、本件訴訟の経過のなかで繰り返され、補足されたところの一九八九年三月一日付の本件解約告知に関する原告らの事実の申立ては、最終的に、不十分であると考えられなければならなかった。というのは、当部がこの点ではそれに従うところの支配的な見解にしたがつて、B G B 五六四b条二項三号の規定に依拠した解約告知においては、貸人に自己の算定を公にすることが要求されなければならないからである。そのために、通常、あとづけることができる経済性の見積もりの提出が必要である。本件において、一九九〇年七月一日付の書面をもって本件訴訟に取り入れられたところの原告らの見積もりは、そのような経済性の見積もりについて立てられなければならない要求を満たさなかった。というのは、さらに・・・現在獲得された収入と現にある費用との必要で不可欠な対比が欠けていたからである。しかし、本件賃貸物のための現にある費用をも申し立てた場合にのみ、現在の利用の経済性を確実に評価することが一般に可能であろう^(註)。

地方裁判所は、右のように、①当該解約告知の書面をもって申し立てられた事実の素材が、賃借人の法的地位を、すなわち、当該解約告知の権限を、前もつて、少なくともおおよそ判断する状況に賃借人を置かなければならないという基準を根拠として、賃貸人らの本件解約告知の書面の理由づけは、十分なものであると考えられることはできなかったこと、②賃貸人らは、本件賃貸物の計画された改造が行われない場合において、賃貸人らに差し迫っている不利益に関して、本件解約告知の書面において、かなり詳しい申立てを行わなかったこと、③賃貸人は、あとづけることができる経済性の見積もりを提出することが必要であり、現在の利用の経済性を確実に評価するためには、当該住居のための現にある費用をも申し立てなければならぬことを論じたのである。

一四 第一四に、ボン地方裁判所一九九一年九月三〇日判決⁽⁸⁸⁾をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、賃貸人であった原告らが、被告らによって賃借されていた本件住居が所在する本件建物について、計画されたところのさまざまな建築措置を実行するために、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、「本件控訴をもつてさらに続けて追求された明渡し⁽⁸⁹⁾の請求権は・・・第二番における原告らの申立てを考慮しても、原告らに当然帰属すべきものでなかった。というのは、当事者の本件使用賃貸借契約は、終了させられていなかったからである⁽⁹⁰⁾」、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、および、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ための実体上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。

「原告らが、BGB五六四b条二項三号に本件解約告知の根拠を求めた限りで言えば、BGB五六四b条三項にしたがって、このような種類の解約告知の有効性の要件として、原告らの正当な利益の必要不可欠な理由づけが欠けていた。というのは、本件解約告知の書面は、計画されたところの建築作業だけを列挙したが、しかし、BGB五六四b条二項三号において規定されているように、原告らが、どの程度に、『当該使用賃貸借関係の継続によって、当該土地・建物の相当な経済利用について妨げられ、それによって、著しい不利益を被る』のかという点を説明することを欠いていたからである。それとともに、原告らに要求された解約告知理由は、賃借人としての被告らに、権利の主張にもとづいて十分に権利を維持することが可能であつ

たほどに具体化されて申し立てられなかった。細目にわたる見積もりが被告らに通知される必要があったのかどうかという点は、未決定でありうる。というのは、原告らの本件解約告知の書面は、計画されたところの建築措置の経済性に関するあらゆる説明を欠いていたからである。

しかし、本件解約告知は、実体的な理由からもまた、無効であった。というのは、原告らの訴訟上の申立ては、B G B 五六四b条二項三号の解約告知理由のために、筋の通らないものであったからである。

確かに、第一の要件上の徴標、すなわち、当該使用賃貸借関係を継続する場合に当該土地・建物の相当な経済的利用が妨げられることは、この点でも疑念の根拠が存在したにもかかわらず、認められているかもしれない。疑念の根拠が存在したのは、原告らが、第一審においても、第二審においても、意図された建築措置の前と後における本件目的物の利回りがそこから見て取られようところの対比する経済性の見積もりを提出しなかったからである。平方メートルあたりの賃料を対比することは、この点では、実体的な供述内容を欠いていた。というのは、より高い賃料収入がより高い純収益にもなるのかどうかという点は、決定的に、当該改作作業の資金調達に依存するが、これに関して、具体的に、何も申し立てられていなかったからである。

しかし、いずれにせよ、B G B 五六四b条二項三号のこれ以外の要件上の徴標の存在は、原告らの事実の申立てにしたがつて、確認されることはできなかった。すなわち、右に述べたように、意思表示された本件解約告知は、本件使用賃貸借関係の継続によって妨げられたところの相当な経済的利用が、著しい不利益になる場合にのみ正当化されている。すなわち、妥当性理論の意味における因果関係が必要である。賃貸人が、結果において、建築作業の実行後に意図された他の方法での賃貸借に

よって、これまでの使用賃貸借関係が継続される場合よりも、本質的によりよい状態でない場合に、解約告知理由は認められていない。……

……

本件解約告知についての正当な利益は、本件訴訟において、たとえば、良好な状態に維持し、近代化するための措置の実行が、不可欠であり、本件使用賃貸借関係が継続する場合に可能ではないという理由において、本件使用賃貸借関係が終了させられなければならないという観点においても、確認されることはできなかった。……計画された修復措置および近代化措置の必要性も、それらの措置を実行するために本件使用賃貸借関係を終了させる必要性も、筋道立てて説明されていなかった。……個別的には、次のことが妥当した。屋根を支える骨組み、および、屋根のおおいの修復は、これによって一階に所在する被告らの本件住居が直接に関係させられていたことなしに実行されることができた。あらかじめ考慮に入れられたところの腐敗を主眼にした天井の梁の検査に関して、同じような状態であった。……建築技術的に必要な限りで言えば、配管を新しくすることは、同じく、本件使用賃貸借関係の終了を必要としなかった。場合によっては、原告らは、被告らを、一時的に、他の方法で居住させなければならなかった。被告らがこのことを許容しなければならなかったのかどうかという点は、（賃借人の受忍義務についての規定）に向けられた。窓の修繕、ならびに、内部および外部の化粧塗り作業もまた、本件使用賃貸借関係が継続される場合に実行されることができた。建築家がおよそ一八ヶ月と申し立てたところの建築期間の長さは、本件解約告知の書面の申立てにしたがって、本質的に、原告らが当該作業を週末に実行することを意図したことに基づいたのであるから、当該建築措置は、もつとも、しかるべき計画策定、特に、個々の専門業種の調和をはかることを前提としたところの遅滞のな

い実行において、実際は見通すことのできる期間内に処理されていたであろう。原告らが、本件解約告知の書面と異なつて、本件訴訟において、最終的に、本件建物を完全に改造し、諸々の住居を、ひとつ、あるいは、二つの部屋から構成されていた住居に改造し、暖炉および壁を取り除き、木の天井を部分的にコンクリートの天井と取り替えるつもりであった、と主張した限りで言えば、全部で、場合によっては、本件使用賃貸借関係が継続される場合に実行することができなかったし、被告らによつて、おそらく、(賃借人の受忍義務についての規定)の枠組みにおいて受け入れられることができなかったところの作業であるが、建築物の実体を維持するという理由からであれ、あるいは・・・相当な経済的利用という理由からであれ、必要性の必要不可欠な説明が欠けていたのである⁽⁸⁰⁾。

地方裁判所は、右のように、①本件解約告知の書面は、計画されたところの建築作業だけを列挙したが、しかし、賃貸人らが、どの程度に、本件使用賃貸借関係の継続によつて、本件土地・建物の相当な経済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のかという点を説明することを欠いていたこと、②本件解約告知の書面は、計画されたところの建築措置の経済性に関するあらゆる説明を欠いていたし、当該解約告知理由は、賃借人に、権利の主張にもとづいて十分に権利を維持することが可能であったほどに具体化されて申し立てられなかったこと、③賃貸人らは、意図された建築措置の前と後における本件住居の利回りがそこから見て取られうるどころの対比する経済性の見積もりを提出しなかったこと、④賃貸人が、結果において、建築作業の実行後に意図された他の方法での賃貸借によつて、これまでの使用賃貸借関係が継続される場合よりも、本質的によりよい状態でない場合に、解約告知理由は認められていないこと、⑤計画された修復措置および近代化措置の必要性も、それらの措置を実行するために本件使用賃貸借関係を終了させる必要性も、筋道立てて説明されていなかったことを論じ

たのである。

一五 第一五に、アウクスブルク地方裁判所一九九二年四月二八日判決をみておきたい。

【76】アウクスブルク地方裁判所一九九二年四月二八日判決^(註)

〔事案の概要と経緯〕

判決理由から読み取ることができるよう、原告らは、被告によって賃借されていた本件住居が所在するところの本件建物を、修復・改造に引き続いて有利に譲渡するために取得したのに対して、被告は、本件住居を賃借し、転貸していたが、転借人が退去した後で、本件住居に居住していなかったところ、原告らが、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。

原告らは、控訴審において、被告の本件住居が所在するところの本件建物を、それから譲渡するために、改造・修復するつもりであることをはっきりさせた。本件建物の中核部分を完全に除去する^(註) (eine völlige Entkernung) は、技術的な意味において、(もはや) 意図されていなかった。しかし、平面図は変えられた。

原告らは、本件建物の現在の状態、必要な改造作業、および、居住状態を維持する可能性あるいは居住状態を維持することが不可能なことを述べ、居住状態を維持することが可能でないことのための証明を、鑑定書を求めることによって申し出た。さらに、原告らは、原告らの正当な利益についての要求は、特に、被告自身が本件住居を転貸借の目的のためにのみ賃借して

いたのであるから、過度に緊張させられることはできなかった、と主張した。

これに対して、被告は、次のように主張した。すなわち、原告らは、本件使用賃貸借関係によって、計画されたところの近代化・改造について妨げられていなかった。原告らによって提出された計画から、被告によって賃借されていた本件住居は、本質的でない形でだけ拡張されるが、しかし、取り除かれることはなかったことが判明した。平面図の変更は、必要でなかった。

被告は、本件建物の近代化を歓迎する。本件住居は現在空いていたのであるから、原告らは、対応した事前の通告にしたがって、B G Bの規定を遵守して、原告らが行うつもりであったところのすべてを実行することができた。被告は、そのためにB G Bにしたがって義務づけられているところのすべてを許容する。原告らは、本件使用賃貸借関係の継続によって、著しい不利益を被らなかつた。その他の点では、本件住居は、申し分のない建築状態にあつた。本件住居は、トイレと浴室を備えていた。配線・配管は、化粧塗りされていた。その化粧塗りは、どんな種類の毀損箇所も示していなかつた。また、本件住居は天然ガス（暖房）を供給されていたし、温かい水のために、ガス循環式湯沸かし器が存在した。

さらに、本件使用賃貸借関係の終了は、被告にとつても、正当化できない苛酷さであつた。というのは、被告は、高齢、および、自己の健康状態のなおこれ以上の悪化において、対応した医療上の世話が備えられたところのアウトスブルクの中心部における居住地を使用できるために、本件住居を賃借したからである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、被告の控訴に対して、結論として、「許容しうる本件控訴は、事実にもとづいても理由づけられていた。立証義務のある原告らは、B G B五六四b条二項三号の解約告知理由の存在を証明しなかつた⁽⁸⁾」、と判断し、本件明渡し⁽⁹⁾の訴え

を棄却した。

その判決理由において、地方裁判所は、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ための実体上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。

「第一に、原告らは、本件使用賃貸借関係の継続によって、被告によって賃借されていた本件住居のみならず、本件土地・建物の経済的な利用について妨げられていなければならなかった。そのために、何も明らかでなかった。むしろ、被告は、反論の余地なく、次のことを申し立てた。すなわち、本件住居は、いずれにせよ、近代的な居住の諸々の要求に対応していた。つまり、浴室とトイレを備え、全く同様に、化粧塗りされた配線・配管、および、天然ガスによる中央暖房装置を備えていた。温かい水のために、ガス循環式湯沸かし器が意のままになった。

その他の点では、転借人が退去した後で、現在、議論の余地もなく、本件住居に居住していなかったところの被告との本件使用賃貸借関係の継続が、本件建物の経済的な利用を妨げることは、原告らによって証明されていなかった。このことは、本件住居が一時的に使えなくなった場合にさえも、そうでなかった。被告は、すでに、明確に、本件住居を一時的に空けることについて、意思を表明した。

原告らは、自分自身で、本件住居が完全に存在しなくなることを主張しなかった。むしろ、提出された平面図の計画にしたがって、本件住居は、取るに足りないだけ、すなわち、現在四四平方メートルからその後四七平方メートルへと拡張されることになった。このことは、一方において、本件使用賃貸借契約から、他方において、提出された平面図の計画から出てきた。

原告らは、また、意図的に、修復・改造を必要とする賃貸物を、修復・改造の後に有利に譲渡するために取得したことを否

認しなかった。原告らは、その場合に、投機的な行動をとり、その限りでは、保護に値しなかった。

その場合に、原告らは、被告が、同じく、投機的な理由にもとづいてのみ、すなわち、きわめて有利な転貸借を行うために、本件使用貸借関係を維持するつもりであることを証明することはできなかった。ほとんど八〇歳の被告は……次のように申し立てた。すなわち、被告は、とりわけ、自己の健康状態のおこれ以上の悪化において、被告が、現在、被告の息子の所有物である建物―しかし、被告の息子は当該建物に自分自身で居住したかった―に居住していたところのBにおけるよりも、被告の医療上の世話がよりよく保障されていたところのアウトクスブルクの中心部に居住するために、むしろ、本件住居を『隠居所』として維持したかったことである。被告は、確かに、本件建物の修復が行われた後に実行されるように、アウトクスブルクへの転居に取りかかる心構えをしていた。

最後に、原告らは、本件建物を取得したときに、賃料の金額、および、その増額の可能性を知っていたことから出発されなければならなかった。何か異なることを受け入れることは、浮世ばなれしていた。いうのは、そのような計画は、商業上精通した人々によってのみ実現させられるからである⁽⁸⁾。

地方裁判所は、右のように、①本件住居は、いずれにせよ、近代的な居住の諸々の要求に対応していたこと、②転借人が退去した後で、現在、本件住居に居住していなかったところの賃借人との本件使用貸借関係の継続が、本件建物の経済的な利用を妨げることは、賃貸人らによって証明されていなかったこと、③本件住居は、取るに足りないだけ拡張されることになつたのであり、賃貸人らは、本件住居が完全に存在しなくなることを主張しなかったこと、④賃貸人らは、意図的に、修復・改造を必要とする賃貸物を、修復・改造の後に有利に譲渡するために取得したのであり、賃貸人らは、その場合に、投機的な行

動をとり、その限りでは、保護に値しなかったこと、⑤賃貸人らは、賃借人が、きわめて有利な転貸借を行うために、本件使用賃貸借関係を維持するつもりであることを証明することはできなかったことを論じたのである。

一六 第一六に、フランクフルト地方裁判所一九九五年二月一四日判決をみておきたい。

【77】フランクフルト地方裁判所一九九五年二月一四日判決⁽⁸⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告らは、一九九二年一〇月二八日付の書面をもって、一九八六年四月一日以来存続しているところの被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。本件建物は改造されなければならなかったが、このことは、本件使用賃貸借関係が存続したままである場合に可能でなかった、という理由であった。

区裁判所は、本件明渡しの訴えを認容した。被告らは、本件住居を明け渡したが、本件控訴手続きにおいて、引き続き、本件明渡しの訴えの棄却を申し立てた。

〔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、賃貸人らの本件解約告知は信義則に反すること、および、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ための実体上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。

「本件解約告知から判明したように、本件建物は、一九〇五年に建築されていたが、そのとき以来、本件解約告知の書面において述べられていたように、改良作業あるいは維持作業は実行されなかったし、その結果、本件建物は、現在、きわめて不適切な状態であった。しかし、このような状態が被告らに負担させられることはできなかった。というのは、賃貸人らは：：：本件住居を、その通常の利用を可能にするところの状態に維持するように義務つけられているからである。当該居住環境の維持、すなわち、当該建物の全部の維持もまた、このような維持義務に属する。賃貸人らが当該維持義務を履行しなかったならば、賃貸人らが大規模な改造措置の必要性を本件解約告知のために利用し、しかし、当該必要性を賃貸人らの契約に反する態様によってもたらした場合に、賃貸人らは、矛盾した態様という意味において、信義に反する態度を取ったのである。

その他の点では、BGB五六四b条二項三号にしたがった解約告知のための要件もまた、証明されていなかった。一方において、すでに、改造・近代化作業が、一般に、使用賃貸借関係を解約告知する権限を付与するのかどうかという点は不確かである。BGBの立法者は、すでに、BGBを立法するときに、この問題を詳しく論究し、大規模な修復は解約告知する権限を付与しないことを明確に決定した。現代の立法者もまた、本質的に、(賃借人の受忍義務についての規定)をもって、使用賃貸借関係が存続するときにも、改造・近代化作業を実行する可能性を賃貸人に提供したことによって、このような考え方に従ったのである。

そのほかに、原告らは、本件土地・建物の相当な経済的利用について妨げられることを証明しなかった。当該経済的な利用において、本件建物の近代的な改造措置にもとづく将来の利益は、考慮されてはならなかった。むしろ・・・当該状態が維持されたままである場合に、賃貸人としての原告らが、現在、本件目的物から不利益を被るのかどうかという点が重要であつた。

た。これに関して、原告らは、立証された申立てをもちたさなかつたのである⁽⁸⁵⁾。

地方裁判所は、右のように、①賃貸人らは、一九〇五年以来、本件住居、さらに、本件建物の全部について、その通常の利用を可能にするところの状態に維持する義務を履行しなかつた。このような場合、賃貸人らが大規模な改造措置の必要性を本件解約告知のために利用したとしても、賃貸人らの本件解約告知は、矛盾した態様という意味において、信義則に反すること、②改造・近代化作業が、一般に、使用賃貸借関係を解約告知する権限を付与するの点かどうかという点は不確かであること、③本件建物の状態が維持されたままである場合に、賃貸人らが、現在、本件建物から不利益を被るの点かどうかという点が重要であつたことを論じたのである。

一七 第一七に、ヴィースバーデン地方裁判所一九九七年七月二二日判決をみておきたい。

【78】ヴィースバーデン地方裁判所一九九七年七月二二日判決⁽⁸⁶⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告は、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、本件住居が所在するところの本件建物を改造することを意図した、という理由であつた。

区裁判所は、本件明渡しへの訴えを棄却したが、これに対して、原告は、地方裁判所に控訴したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「当該明渡し請求権は、原告に当然帰属すべきものでなかった。原告の本件解約告知は、本件使用賃貸借関係の終了に到達しなかった。B G B 五六四 b 条二項三号の解約告知理由は存在しなかった」、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、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ための実体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 条二項三号にしたがって、解約告知のために正当であるところの当該使用賃貸借関係の終了についての賃貸人の利益は、賃貸人が、当該使用賃貸借関係の継続によって、当該土地・建物の相当な経済的利用について妨げられ、それによって、著しい不利益を被る場合に存在する。(賃借人の受忍義務についての規定)を通して達成されることができないところの当該建物の意図された改造もまた、B G B 五六四 b 条二項三号の意味における相当な利用を意味することができ。区裁判所が・・・なお否定したところの後者の要件(著しい不利益を被ること)が満たされていたのかどうかという点は、不確定でありうる。B G B は、当該土地・建物の相当な経済的利用の妨げに照準を合わせる。したがって、賃貸人が、当該土地・建物の経済性を、取壊し・再築、あるいは、近代化によって改善するつもりであるならば、対比が、収益の明確な改善を明らかにしなければならぬ。そうだとすると、賃貸人は、当該措置の経済的な必要性を、しかも、場合によっては、当該改造の前と後の収益の少なくとも概算的な見積もりによって説明しなければならない。

確かに、原告は、この関連において、これに関する説明について、行き過ぎた要求が立てられることはできないことを的確に指摘した。というのは、当該作業の実行のために必要な費用の厳密な範囲を見積もることはほとんど不可能であり、改造さ

れた本件土地・建物の後の利用もまた、将来の間のすべての詳細において、あらかじめ算定されることはできないからである。しかし、少なくとも概算的な見積もりは、全く可能であり、要求することもできる。というのは、そうでなければ、相当な経済的利用の妨げという法律上の要件が存在するかどうか、および、特に、それによって、賃貸人に著しい不利益が生じるというBGBによってさらに続けて要求された要件が存在するかどうかという点を審理することは可能でないからである。

原告は、本件において、考える不利益を数字において具体的に説明することなしに、経済状態に関する一般的な説明だけを行った。区裁判所がこの関連において的確に確認したように、これほどに一般的な決まり文句は、原則として十分でなかった。したがって、計画されていたところの建築措置が、なお、すべての詳細において具体的に説明されていたことさえなかった。建築費用がおよそ三〇万ドイツマルクであろうというただそれだけの主張は、不十分であった。後の賃貸可能性に関しては、あらゆる数字の申立てが欠けていた。最終的に、これらの理由にもとづく解約告知は・・・いずれにしても、問題にならないであろう・・・

改造において、建物の実体を維持し、あるいは、修復することが重要な位置を占める場合に、この関連において、収益の観点の問題でないのかどうかという点もまた、不確定でありうる。少なくとも、原則として、このような目的をもった措置が、所有権者に妨げられてはならない。しかし、ここでもまた、濫用的な近代化を避けるために、BGBの意味における著しい不利益を必要とする。

そのとき、当該使用賃貸借関係が継続する場合に、賃貸人にとって、著しい不利益が生じるであろうことが読み取られるように、当該改作作業の必要性が詳細に説明されなければならなかった。この点において、提出された本件解約告知の書面に

おいては、この観点において解約告知を裏づけることを正当化できたところの十分な説明が欠けていた。安全についての規定が顧慮されていなかったし、火災の危険が存在したという一般的な説明は、この点では、不十分であった。・・・このことが詳細にかなり詳しく説明されていたことなしに、屋階において今や二つの住居が計画されているというただそれだけの申立てもまた、この関連において、不十分であると思われたのである」。

地方裁判所は、右のように、①賃貸人は、当該措置の経済的な必要性を、しかも、場合によっては、当該改造の前と後の収益の少なくとも概算的な見積もりによって説明しなければならぬこと、②賃貸人は、本件において、考えうる不利益を数字において具体的に説明することなしに、経済状態に関する一般的な説明だけを行ったこと、③当該使用賃貸借関係が継続する場合に、賃貸人にとって、著しい不利益が生じるであろうことが読み取られるように、当該改造作業の必要性が詳細に説明されなければならぬことを論じたのである。

一八 第一八に、ハンブルク地方裁判所一九九九年四月一五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、賃貸人であった原告らが、本件賃貸物についての著しい改造の必要のために、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、本件明渡しの訴えを棄却したが、その判決理由において、賃貸人らのこれまでの態様にかんがみると、本件解約告知の理由づけはそもそも失当であったことについて、次のように論じたのである。

「原告らは、B G B五六四b条二項三号の意味における相当な経済的利用の妨げを理由とする本件解約告知の理由づけに關

して、次のことを引き合いに出すこともできなかった。すなわち、原告らが・・・一三万ドイツマルク、三二万八千ドイツマルク、および、五〇万ドイツマルクという過度に異なる金額を申し立てたことよって、きわめて厳密でない形でだけ見積もったところの本件賃貸物についての著しい改造の必要のために、原告らが当該作業の実行の費用を出資しなければならなかった場合に、月あたりの賃料の支払いに対して、一千二百ドイツマルクの損失が生じたことである。原告らは、すでに、次のような理由から、このことを引き合いに出すことはできなかった。すなわち、原告ら自身が、本件賃貸物を数年間、さらに、数十年間構わずに放つて置いたことよって、議論の余地のない修復の停滞を生ぜしめたのであり、その結果、ここから結果として生じたより少ない収益、あるいは、滞っている修復の費用を、経済的な利用可能性が欠けていることを理由づけるために、論拠として提示することはできなかったことである。それに加えて、原告ら自身は、数年間、まさに本件使用賃貸借関係の経済性を賃料増額によって改善しようとしなかった⁽⁵⁰⁾のである」。

地方裁判所は、右のように、①賃貸人ら自身が、本件賃貸物を数年間、さらに、数十年間構わずに放つて置いたことよって、議論の余地のない修復の停滞を生ぜしめたのであり、その結果、ここから結果として生じたより少ない収益、あるいは、滞っている修復の費用を、経済的な利用可能性が欠けていることを理由づけるために、論拠として提示することはできなかったこと、②賃貸人ら自身が、数年間、まさに本件使用賃貸借関係の経済性を賃料増額によって改善しようとしなかったことを論じたのである。

4 裁判例の判断枠組み

Ⅱの六においては、ここまで、賃貸されている住居の経済的利用にかかわる第三の類型、すなわち、当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）という類型に関して、前提となることから関する裁判例を確認したうえで、結論として、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、および、否定された裁判例に分け、解約告知が肯定された裁判例と解約告知が否定された裁判例のそれぞれにおいて、さらに、関係する裁判例を整理・考察してきた。ここでは、これらの作業を通して明らかにされたところの当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）という類型における裁判例の判断枠組みをまとめておくことにする。

まず、前提となることから関しては、次の二つの点に留意しなければならない。

第一に、賃貸人が、当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）を行うために、当該使用賃貸借関係を解約告知した場合、当該使用賃貸借関係の終了について賃貸人の正当な利益が存在するかどうかという点は、B G B 五七三条二項三号（旧五六四b条二項三号）にしたがって判断されなければならない。というのは、建物の改造は、たとえ当該建物を引き続いて再び居住目的のために利用されることになるとしても、当該土地・建物の経済的な利用であるからである。

第二に、賃貸人によって実行されるところの当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）の程度・規模が問われることになるが、この点について、裁判例の判断は、次のとおりである。

①当該建築措置によって、賃借人の本件住居の使用がせいぜいのところおよそ四週間の間妨げられるという事案において、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は否定された。

②賃貸されていた本件住居が、たとえ近代化措置の实行、および、それと結びつけられた利用の変更のもとでも、本質的に

維持されたままであり、全居住平面が、せいぜいのところ、非本質的に変更されるという事案において、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は否定された。

③ 賃貸人が、基本的な維持・近代化措置を実行するつもりであり、当該建築措置によって、本件住居が存在しなくなるわけではなく、賃借人らの受忍義務にもとづいて本件建物（住居）の非採算性を排除することができるという事案において、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は否定された。

④ 賃貸人によって計画された近代化作業においては、賃借人が受忍しなければならないし、あるいは、受忍するつもりでもあるところの建築措置が問題であり、それから許容しうる賃料の増額が、改造されなければならない建物の非採算性を排除するため適切であるという事案において、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は否定された。

⑤ 賃貸人によって実行されるところの本件建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）は、その内容や費用が定かではないが、賃借人の受忍義務の範囲内の措置であり、一時的な代替住居の調達のみを必要としたという事案において、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は否定された。

⑥ 本件住居の修復措置によって、賃借人の本件住居の利用がおよそ五ヶ月の間妨げられるという事案において、賃借人の受忍義務の範囲内の措置であると判断され、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は否定された。

次に、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ついて、裁判例の判断枠組みをまとめておくことにする。

第一に、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件については、次のとおりである。

① 賃貸人によつて個別的に当該解約告知の意思表示において説明されなければならないことは、解約告知の意思表示一般の意味と目的、ならびに、そのつど主張された当該解約告知の理由に立ち戻つて、定められなければならない。

② 解約告知理由の申立ての要件の意味は、借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る状態に置かれることであり、借借人は、当該解約告知の正当さを熟考し、借借人自身の法的地位を確定し、場合によつては、当該解約告知に対する借借人の法的防衛を整えるという可能性を維持することになる。

③ 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意思表示の有効性のためには、当該解約告知の書面において、計画された改造において、意図された改造作業の種類と範囲、および、賃貸人が当該改造によつてのみ当該土地・建物の経済的に相当な利用をもたらすことができるという見解であることを認識させるところの意図された改造作業のための理由が申し立てられる場合、十分である。

④ 意図されたところの近代化作業が、個々の専門業種に関して、詳細に述べられ、説明を加えられていたし、大規模な本質の近代化にかかわる問題であることが、その豊かさや範囲にもとづいて、容易に明らかであり、当該住居が、当該建築措置によつて存在しなくなることが明確に述べられていた場合、立証について過度の要求が立てられてはならないのである。

⑤ すでに当該解約告知の書面において、たとえそれについて訴訟上の申立てについてと同じように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、どのような不利益が当該使用賃貸借関係の継続において賃貸人に生じるのかという点は、知らせられなければならないし、このために、借借人によつてあとづけられるところの対比的な見積もりが作られなければならない。

⑥当該解約告知の要件が、事実の材料から、少なくとももおおよそ、読み取られなければならないのであるから、賃借人は、少なくとも、当該解約告知の書面をもとにして、自己の法的地位を、すなわち、当該解約告知の権限を、前もって、少なくとももおおよそ判断することができる可能性を有しなければならない。

⑦賃借人は、当該解約告知の書面において、収益の状況、および、賃貸人が回避するつもりであるところの、当該収益の状況から差し迫っている不利益を説明しなければならないし、自己の経済的な見積もりを公にしなければならない。

⑧当該解約告知理由は、当該解約告知の書面において、実質的な確認、および、それとともに、十分な権利の維持が、当該申立てにもとづいて、賃借人に可能であるほどに具体化されて申し立てられなければならない。

⑨賃貸人は、当該解約告知の書面において、当該住居のこれまでの経済的利用、および、計画された経済的利用に関して、あとづけることができ、確認できるやり方において、説明しなければならないし、その際、近代化もしくは改造の前の時期のための収益の見積もり、および、近代化もしくは改造の後の時期のための収益の見積もりの対比が必要である。

第二に、経済的な利用の相当性という要件については、次のとおりである。

①近代化措置は、公的な利益に役立つ場合にも、相当な経済的利用を意味する。

②当該土地・建物の相当な経済的利用は、よりよく採算の合うところの引き続いての賃貸借という目的のために包括的に改造することにおいて存在しうる。

③賃借人の受忍義務についての規定を通して達成されることができないところの当該建物の意図された改造もまた、BGBの意味における相当な利用を意味することができる。

第三に、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は、次のとおりである。

①計画されたところの賃貸人の経済的利用についての措置が、当該使用賃貸借関係の終了について、BGBの意味における正当な利益であることが明らかになるのかどうかという問題を検討することができるためには、裁判所は、当該計画策定の措置の詳細、当該措置の必要性、ならびに、それらの措置の実現可能性を知らなければならぬ。

②賃貸人は、賃貸人の経済的な支出が、当該建物の改造と関連して、どのように償却されることになるのかという点をも申し立てなければならない。

③賃貸人が、本当に、改造の後たたちに利益をもたらすように譲渡するためにだけ当該土地・建物を取得したならば、BGBの解約告知の可能性は建物の所有権者の投機的な収益を可能にするために役立つべきではないのであるから、当該使用賃貸借関係の終了について賃貸人の正当な利益は否定されなければならない。

④賃貸人が賃貸空間に賃借人が存在す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ることを引き合いに出す場合、賃貸人は、計画されたところの改造作業の実行後に、自己の土地・建物の判然たるよりよい経済的利用が達成されるであろうことを証明しなければならない。賃貸人が、建築作業の実行後に意図された他の方法での賃貸借によって、これまでの使用賃貸借関係が継続される場合よりも、本質的によりよい状態でない場合に、解約告知理由は認められていない。

⑤見込まれる建築費用と賃料収益を考慮したところの、賃貸人による経済性の見積もりが必要である。

⑥たとえ、計画されたところの改造にしたがって、さらに引き続き、賃貸人に損失が生じるとしても、かなりの範囲におけるこれまでの損失の減少が生じる場合には、そのことは、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

知に関する注目すべき理由にあたる。

⑦賃貸人は、当該使用賃貸借関係の継続における状況と当該使用賃貸借関係の終了における状況との間の比較の計算書を作成しなければならぬし、確認できる採算性の計算書を提出しなければならない。賃貸人は、当該措置の経済的な必要性を、当該改造の前と後の収益の少なくとも概算的な見積もりによって説明しなければならない。

⑧著しい不利益は、現在の当該住居の維持が採算の取れないことが証明されている場合にのみ肯定されることができ。賃貸人は、現在の経済的な利用が相当な利回りをもたらさないことを経済性の算定によって説明しなければならない。現在の利用の経済性を確実に評価するためには、当該住居のための現にある費用をも申し立てなければならない。

⑨賃貸人の受忍の請求権がどのような理由からも常に存在しない場合にのみ、賃貸人が当該使用賃貸借関係の継続によって当該土地・建物の相当な経済的利用について妨げられていたし、それによって、著しい不利益が賃貸人に生じるであろうことが問題になりうる。

裁判例は、一方において、次の場合、経済的な利用の妨げ・賃貸人の著しい不利益という要件が満たされることを認めた。

①時宜を得た諸々の必要にもはや対応していなかったところの本件建物の諸々の住居が、台所、浴室、トイレを備えつけられるというように改造・近代化され、当該建築措置によって賃借人の本件住居が取り除かれるという場合、②すでに一五〇年を超えて古くなった本件建物に所在する本件住居を近代化し、空間的に遮断された住居に改造することが必要であり、当該広範な建築措置によって、賃借人らが本件建物において居住を継続することは可能ではなく、少なくとも四ヶ月ないし五ヶ月の建築期間の間、賃借人らを他の方法で別の場所に宿泊させることが賃貸人に要求できることもなかったという場合、③今世紀

のはじめに作り出された本件住居を今日の必要に適合させるために広範囲の改造が行われる必要があり、まさしく、本件建物の存続、および、本件建物の実体の存続が問題である場合、④月あたりの費用が月あたりの賃料収入の三倍に達し、賃貸人らが修復をとまわずに本件建物に所在するところの空いていたまた別の五つの住居を賃貸した場合にも、賃貸人らは、本件建物の疲弊した実体のために、きわめてわずかな賃料収入だけを獲得し、当該改造によって賃借人の本件住居は存在しなくなり、当該改造は、一年までのかなり長い期間を要求し、居住されていない状態における改造だけが考慮されていたところ、賃貸人らがおよそ一五万ユーロの投資総量をとまなう本件建物の根本的な改造を計画した場合である。

他方において、裁判例は、次の場合、経済的な利用の妨げ・賃貸人の著しい不利益という要件が満たされないことを認めた。

①賃貸人らが、近代化されていなかったし、賃貸されていたところの本件住居の取得のために、近代化され、自由に使える住居のための価格を支払ったことよつて被つた損害を回避するために、相当な経済的利用の妨げを理由として、賃借人との本件使用賃貸借関係を解約告知した場合、②計画された修復措置および近代化措置の必要性も、それらの措置を実行するために本件使用賃貸借関係を終了させる必要性も、筋道立てて説明されていなかった場合、③本件住居が、いづれにせよ、近代的な居住の諸々の要求に対応していた場合、④本件住居は、取るに足らないだけ拡張されることになったのであり、賃貸人らは、本件住居が完全に存在しなくなることを主張しなかつた場合、⑤賃貸人らが、意図的に、修復・改造を必要とする賃貸物を、修復・改造の後に有利に譲渡するために取得した場合、⑥賃貸人らは、一九〇五年以来、本件住居、さらに、本件建物の全部について、その通常の利用を可能にするところの状態に維持する義務を履行しなかつたにもかかわらず、賃貸人らが大規模な改造措置の必要性を本件解約告知のために利用した場合、⑦賃貸人が、考えうる不利益を数字において具体的に説明すること

なしに、経済状態に関する一般的な説明だけを行った場合、⑧賃貸人ら自身が、本件賃貸物を数年間、さらに、数十年間構わずに放って置いたことよって、議論の余地のない修復の停滞を生ぜしめた場合である。

七 当該住居の事業用空間への変更という類型

最後に、賃貸されている住居の経済的利用にかかわる第四の類型、すなわち、当該住居の事業用空間への変更という類型に関して、事案の数は少ないが、関係する下級審裁判所の裁判例を考察しておくことにする。

一 第一に、当該住居の事業用空間への変更という類型における代表的な裁判例として、ベルクハイム区裁判所一九九〇年八月九日判決をみておきたい。

【79】ベルクハイム区裁判所一九九〇年八月九日判決⁽⁸⁰⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告は、管と円筒の製作所 (ein Rohr-und Walzwerk) を営んでいたが、当該製作所のほかに、独立した事務所が存在し、そこで事務従業員らが働いていた。当該事務所は、二つの階層から構成されていた。その一階は、完全に事務所フロアとして利用されたが、その上階には、これ以外の事務空間、ならびに、フロアを経由して事務所フロアと結びつけられ、一九五一年以来、本件使用賃貸借契約にもとづいて、住居として利用されたところの諸々の部屋（本件住居）が存在した。被告・一は、原

告のかつての従業員として、住居として割り当てられた本件空間を与えられた。被告・一は、その間に、一九八二年以来、退職したが、一九八八年まで、原告の臨時従業員としてさらに続けて働いた。月あたりの全部の賃料は、目下のところ、四七八ドイツマルクであった。

原告は、一九八九年三月二日付の書面をもつて、一九八九年五月三一日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知した。本件解約告知の書面においては、本件解約告知の理由づけのために、「われわれ（原告）は、自己必要を主張する。というのは、事務所としての本件建物のかかなり大きな改造の枠組みにおいて、あなた方の本件住居は、一九八九年六月から、事務所フロアに取り入れられるからである。．．．」と述べられていた。

原告は、次のように主張した。すなわち、被告らは、すでに、本件解約告知の書面による前に、たびたび、口頭で、原告が本件賃貸物を差し迫って必要とすることを指摘されていた。そのことから、本件解約告知の理由は、本件解約告知の書面を受け取ったときに、被告らに詳細に周知であった。原告は、被告らによって居住されていた本件空間を、差し迫って、原告の企業のために必要とした。原告の売上高は、最近、継続的に上昇した。このことは、高められた従業員の必要に行き着いた。テレビを備えた設備のためにも、なおこれ以上の空間が必要であった。同じく、事務従業員のために、福祉に役立つ空間、および、休憩室が作り出されなければならなかった。コミュニケーションを改善するためにも、なおこれ以上の空間が必要であった。事務所の全領域が改造されなければならなかった。こうするために、被告らの本件空間は、事務所に加えられなければならない。事務所の一部を他人の建物に移すことは、可能でなかった。被告らは、原告における事務所フロアの拡張の必然性を、本件解約告知に引き続いて、一九八九年三月一〇日付の書面をもつて認めたであろう。被告らが本件住居を明け渡さな

かつた場合には、著しい経済的な不利益が原告に差し迫っていた。

これに対して、被告らは、次のように主張した。すなわち、一九八九年三月二日付の書面による本件解約告知は有効でなかった。というのは、本件解約告知の理由が十分に説明されていなかったからである。被告らは、本件解約告知の書面にもとづいて、原告が本件解約告知について正当な利益を有するのかどうかという点に関して、十分な観念を得ることができなかった。その他の点では、原告によって今や本件訴訟において申し立てられた理由は否認される。原告がそもそも事務室を必要とする場合には、原告は、本件建物の複合体の内部で、他の方法で事務室を調達することができたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「原告は、被告らに対して・・・明渡しと返還の請求権を有しなかった。というのは、当事者間の本件使用賃貸借関係は終了しなかったからである。一九八九年三月二日付の書面による本件解約告知は、有効でなかった」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、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。

「・・・確かに、B G B 五六四b条二項三号の規定にしたがつて、賃貸人の正当な利益は、当該使用賃貸借関係の終了について、賃貸人が、当該使用賃貸借関係の継続によって、当該土地・建物の相当な経済的利用について妨げられ、それによって、著しい不利益を被る場合に存在しうる。そのような理由は、原則として、存在する当該住居が、B G B 五六四b条二項三号の規定において言及された理由から、事務室に変更される場合にも申し立てられることができる。」

しかし、本件において、原告の書面による申立てを考慮に入れて、B G B 五六四b 条二項三号の意味における、このような正当な利益が存在することができたのかどうかという点は、決定される必要がなかった。すなわち、B G B 五六四b 条三項にしたがって、賃貸人の正当な利益として、当該解約告知の書面において申し立てられていた理由のみが、それらの理由が事後的に生じたのではない限りは、考慮に入れられる。B G B 五六四b 条三項にしたがって本件解約告知に立てられた要求を、一九八九年三月二日付の原告の本件解約告知の書面は満たさなかった。その結果、本件解約告知は、すでに、この理由から無効であったのである。……

原告は、一九八九年三月二日付の書面をもって、本件解約告知を次のようにだけ理由づけた。すなわち、原告は、自己必要を主張する。というのは、事務所としての本件建物のかかなり大きな改造の枠組みにおいて、被告らの本件住居は、事務所フロアに取り入れられるからである。ここから、必要であるように、本件解約告知の正当さのための論理性もまた出てこなかった。被告らは、申し立てられた解約告知理由に関する十分な観念をもたらしされることができなかった。B G B 五六四b 条二項三号において挙げられた種類の正当な利益にかかわる問題であるならば、賃貸人が、収益状態、および、賃貸人が回避するつもりであるところの、ここから差し迫っている不利益を説明することが、賃貸人に要求されなければならないのである。特に、賃貸人は、自己の経済的な見積りをも公にしなければならぬ。したがって、原告は、……経済的な理由から、および、著しい不利益を回避するために、無条件に、被告らの本件住居を原告の事務室に加えなければならないのかという点を、詳細に、論理的、かつ、あつづけることができるように、本件解約告知の書面において説明しなければならなかったであろう。……このような状況のもとで、事務所としての本件建物のかかなり大きな改造の枠組みにおいて本件住居が事務所フ

ロアに取り入れられなければならないのであるから自己必要が主張されるという一括した理由づけは、十分でなかったのである⁽⁸⁰⁾。

区裁判所は、右のように、①相当な経済的利用の妨げという理由は、原則として、存在する当該住居が、事務室に変更される場合にも申し立てられることができること、②賃貸人は、どうして、経済的な理由から、および、著しい不利益を回避するために、無条件に、賃借人らの本件住居を賃貸人の事務室に加えなければならないのかという点を、詳細に、論理的、かつ、あつづけることができるように、本件解約告知の書面において説明しなければならなかったことを論じたのである。

二 第二に、ブルッフザール区裁判所一九九一年一月七日判決をみておきたい。

【80】ブルッフザール区裁判所一九九一年一月七日判決⁽⁸⁰⁾

〔事案の概要と経緯〕

原告は賃貸人であり、被告ら（五名）は原告の工場の敷地に存在する本件建物に所在するところの諸々の居住用の部屋（本件住居）の賃借人であった。原告は、被告らに対して、そのつど、一九九〇年九月二十八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⁽⁸⁰⁾。原告は、本件解約告知の書面において、本件解約告知の理由づけに関して、特に、「われわれの訴訟依頼人（原告）の本件解約告知のための理由は、その経営を拡張するという計画である。これまで賃貸されていた本件住居は、実験室、管理部、および、製造の拡張のために必要とされる。われわれの訴訟依頼人は、この点では、自己必要を主張する」、

と述べた。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「当事者間に存在していた本件使用貸賃借関係は、本件解約告知の書面によって、有効に終了させられた。というのは、原告は、本件解約告知について、B G B 五六四b条一項の意味における正当な利益を有するからである」と判断し、本件明渡し⁽³⁶⁾の訴えを認容した。

その判決理由において、区裁判所は、賃貸人が本件解約告知についてB G B 旧五六四b条一項の意味における正当な利益を有したこと、および、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件が満たされたことについて、次のように論じたのである。

「原告は、証人の尋問によって、原告が経営上の理由から緊急に被告らによって賃借されていた本件住居に頼らざるを得ないことを証明した。

当該証人は、見取り図をもとにして、詳細に、当該工場の敷地の全部において、言及された目的のための部屋が作り出されることのできたところの自由な場所は存在しなかったことを説明した。経済的な理由から特に差し迫った経営の必要は、B G B 五六四b条一項の意味における正当な利益を意味した。当該証人の信ずべき申立てにしたがって、中間的な視野にもとづいて、被告らによって居住されていた本件住居が経営目的のために意のままにならなかつた場合には、当該工場の存在は危なかつた。当該企業体の敷地には、ほかの部屋は存在しなかつたし、作り出されることもできなかつたのであるから、必要不可欠な当該必要は、当該製造部門全部をほかの敷地に移動させることによってだけ満たされることができたであろう。このことは、B G B 五六四b条二項三号との比較が明らかにしたように、本件解約告知について正当な利益を意味したのである。

本件解約告知の理由は、本件解約告知の書面においても、十分に、B G B 五六四b条三項の意味において具体的に申し立てられていた。賃貸人は、解約告知の書面において、筋道の立った訴状において必要であるような範囲において、当該解約告知の理由を説明しなければならないわけではない。むしろ、賃貸人は、当該解約告知の理由が一義的に確認することができ、賃借人が賃貸人の側のような利益状況にさらされているのかという点を知っているように、詳細に、当該解約告知の理由を申し立てることで十分である。このことは、本件事案において、まさしく、なお、認められていた。被告らは当該企業体の敷地に居住していたのであるから、場所に関する諸関係、および、当該工場の敷地における拡張の可能性は、少なくとも、および、被告らに打ち明けられていた。当該経営の必要は、本件解約告知の書面において証明されていた。しかし、疑念は、当該必要の緊急性がかなり詳しく証明されていなかったという点で存在した。しかし、当該疑念は、結局、本件解約告知の無効に行き着くことはなかった。というのは、被告らには、本件解約告知の書面にもとづいて、被告らが、具体的に表されたところの原告の側における経営の必要にさらされたことが明確であったに違いなかったからである。原告が本件解約告知の書面において『自己必要』という用語を用いた限りで言えば、このことは、同じく、本件解約告知の無効に行き着くことはなかった。非専門的な意味において、原告の自己必要が存在した。しかし、B G B 五六四b条二項二号の意味における解約告知理由ではなかった。というのは、原告は、居住の必要を主張しなかったからである。しかし、この点では不正確であるところの本件解約告知理由の表示は、本件解約告知を無効にしなかった。というのは、そのような表示から、経営の必要としての本件解約告知理由が一義的に明らかであったからである⁽³⁰⁾。

区裁判所は、右のように、①原告の工場の敷地の全部において、原告の経済的な目的のための部屋が作り出されることがで

きたところの自由な場所は存在しなかったし、賃借人らによって居住されていた本件住居が経営目的のために意のままにならなかった場合には、原告の工場の存在は危なかったという事案において、賃借人は本件解約告知についてBGB旧五六四b条一項の意味における正当な利益を有したこと、②賃借人は、解約告知の書面において、筋道の立った訴状において必要であるような範囲において、当該解約告知の理由を説明しなければならないわけではなく、むしろ、賃借人は、当該解約告知の理由が一義的に確認することができ、賃借人が賃借人の側のような利益状況にさらされているのかという点を知っているように、詳細に、当該解約告知の理由を申し立てることと十分であること、③賃借人らには、本件解約告知の書面にもとづいて、賃借人らが、具体的に表されたところの賃借人の側における経営の必要にさらされていたことが明確であったことを論じたのである。

三 第三に、ベルリン地方裁判所一九九二年四月九日判決⁽⁶⁾をみておきたい。

事実関係の詳細は明らかでないが、賃借人であった原告(商事会社)が、そこにおいて営業を営んでいるところの本件建物に所在する本件住居を事業用空間に変更するために、本件住居に関する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、本件明渡しの訴えを棄却した。

地方裁判所もまた、本件明渡しの訴えを棄却したが、その判決理由において、経済的な利用の妨げという要件と賃借人の著しい不利益という要件が満たされることが証明されなかったことについて、次のように論じたのである。

「確かに、原告は、BGB五六四b条二項三号にしたがった解約告知理由に、本件解約告知の根拠を求めることができた。

というのは、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は、それから当該居住空間を自分自身の経営のために利用するために、居住空間を事業用空間に変更することをも意味するからである。しかし、原告は、被告の本件住居なしに、本件土地・建物の経済的な利用について妨げられていたし、著しい不利益を被ることを立証的に申し立てなかった。原告は、これまでの経営空間が高められた経営範囲を顧慮してもはや十分ではなかったということをもって、本件解約告知を理由づけた。しかし、このことは十分ではなかった。むしろ、何故これまでの経営空間がもはや十分ではなかったのか、すなわち、原告の経営におけるどのような具体的な変化が、より大きな、あるいは、より多くの経営空間を必要としたのかという点を原告が立証的に説明することによって、当裁判所が本件解約告知の必要性をあとづけることができることが必要であった。その経営範囲が高まったという唯一の主張は、このためにあまりに一般的であった⁽³⁰⁾。

地方裁判所は、右のように、賃貸人が、何故これまでの経営空間がもはや十分ではなかったのか、すなわち、賃貸人の経営におけるどのような具体的な変化が、より大きな、あるいは、より多くの経営空間を必要としたのかという点を立証的に説明することによって、当裁判所が本件解約告知の必要性をあとづけることができることが必要であったことを論じたのである。

四 IIの七においては、ここまで、賃貸されている住居の経済的利用にかかわる第四の類型、すなわち、当該住居の事業用空間への変更という類型に関して、事案の数は少ないが、関係する下級審裁判所の裁判例を考察してきた。ここでは、この考察を通して明らかにされたところの当該住居の事業用空間への変更という類型における裁判例の判断枠組みをまとめておくことにする。

まず、前提として、相当な経済的利用の妨げという理由は、原則として、存在する当該住居が、事業用空間に変更される場合にも申し立てられることができる。

次に、賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件については、次のとおりである。

①賃貸人は、どうして、経済的な利用から、および、著しい不利益を回避するために、無条件に、賃借人の当該住居を賃貸人の事業用空間に加えなければならないのかという点を、詳細に、論理的、かつ、あとづけることができるように、当該解約告知の書面において説明しなければならない。

②賃貸人は、解約告知の書面において、筋道の立った訴状において必要であるような範囲において、当該解約告知の理由を説明しなければならないわけではなく、むしろ、賃貸人は、当該解約告知の理由が一義的に確認することができ、賃借人が賃貸人の側のような利益状況にさらされているのかという点を知っているように、詳細に、当該解約告知の理由を申し立てることで十分である。

最後に、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は、次のとおりである。

賃貸人は、何故これまでの経営空間がもはや十分ではなかったのか、すなわち、賃貸人の経営におけるどのような具体的な変化が、より大きな、あるいは、より多くの経営空間を必要としたのかという点を立証的に説明しなければならない。

なお、当該住居の事業用空間への変更という類型においては、事案によっては、賃貸人の解約告知が一般条項であるところのBGB五七三条一項一文（旧五六四b条一項）にもとづいて判断される場合もある。

- (467) AG Neumünster WuM 1991,165.
 (468) AG Neumünster WuM(Fn.467),S.166.
 (469) AG Neumünster WuM(Fn.467),S.166.
 (470) LG Nürnberg-Fürth WuM 1991,176.
 (471) LG Nürnberg-Fürth WuM(Fn.470),S.176.
 (472) LG Nürnberg-Fürth WuM(Fn.470),S.176.
 (473) LG Nürnberg-Fürth WuM(Fn.470),S.176f.
 (474) LG Karlsruhe WuM 1991,168.
 (475) LG Karlsruhe WuM(Fn.474),S.169.
 (476) LG Karlsruhe WuM(Fn.474),S.169f.
 (477) AG Hamburg WuM 1991,696.
 (478) AG Hamburg WuM(Fn.477),S.696.
 (479) AG Dortmund NJW-RR 1992,521.
 (480) AG Dortmund NJW-RR(Fn.479),S.521.
 (481) AG Dortmund NJW-RR(Fn.479),S.521f.
 (482) LG Aachen WuM 1991,495.
 (483) LG Aachen WuM(Fn.482),S.496.
 (484) なお、地方裁判所は、それに引き続いて、賃貸人が本件解約告知の意思表示の時点において自分自身で近代化作業を実行することを真摯に意図していたのかどうかという点について著しい疑念があったこと、さらに、賃貸人が控訴手続きにおいて追加的に本件解約告知の根拠を賃貸されていた状態における本件建物の売買における賃貸人の著しい不利益にも求めたことについても論じたが、これらの論述は割愛する。
- (485) LG Aachen WuM(Fn.482),S.496.
 (486) LG Arnberg WuM 1992,21.

- (87) LG Arnsberg WuM(Fn.486),S.21f.
 (88) LG Bonn ZMR 1992,114.
 (89) LG Bonn ZMR(Fn.488),S.114.
 (90) LG Bonn ZMR(Fn.488),S.114f.
 (91) LG Augsburg WuM 1992,614.
 (92) LG Augsburg WuM(Fn.491),S.615.
 (93) LG Augsburg WuM(Fn.491),S.615.
 (94) LG Frankfurt NJW-RR 1996,266.
 (95) LG Frankfurt NJW-RR(Fn.494),S.266.
 (96) LG Wiesbaden NZM 1998,263.
 (97) LG Wiesbaden NZM(Fn.496),S.263.
 (98) LG Wiesbaden NZM(Fn.496),S.263.
 (99) LG Hamburg WuM 1999,720.
 (100) LG Hamburg WuM(Fn.499),S.720.
 (101) AG Bergheim WuM 1991,164.
 (102) AG Bergheim WuM(Fn.501),S.165.
 (103) AG Bergheim WuM(Fn.501),S.165.
 (104) AG Bruchsal NJW-RR 1992,844.
 (105) 後述するように、区裁判所は、原告の解約告知を、BGB旧五六四b条二項三号ではなく、一般条項であるところのBGB旧五六四b条一項に於いて判断した。
 (106) AG Bruchsal NJW-RR(Fn.504),S.844.
 (107) AG Bruchsal NJW-RR(Fn.504),S.844f.
 (108) LG Berlin NJW-RR 1992,1231.

Ⅲ 総括と今後の課題

以上、本論文においては、「住居をめぐる所有権と利用権との法的関係の「断面」を表すものと理解されるところの借家権の存続保護という法領域に関して、すでに序説・Ⅰの二において述べた問題意識にもとづいて、「ドイツの裁判例研究から日本法における判断枠組みの再構成を模索する」ために、B G B 五七三条二項三号（旧五六四b条二項三号）にもとづく相対的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を包括的に考察し、その判断枠組みを明らかにする作業を行ってきた。

まず、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を考察した。次に、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の確認を行った。そのうえで、本論文の中心となる考察に入り、賃貸されている住居の経済的利用にかかわる四つの類型、すなわち、第一に、当該土地・建物（住居）の売買という類型、第二に、当該建物（住居）の取壊し・再築という類型、第三に、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、および、事案の数は少ないが、第四に、当該住居の事業用空間への変更という類型にしたがって、関係する裁判例を整理・考察し、最終的に、それぞれの類型における裁判例の判断枠組みを明らかにした。

最後に、ここでは、すでに序説・Iにおいて述べたことに対応する形で、本論文の考察を総括し、あわせて、今後の課題にも触れておくことにする。

1 総括

一 本論文の本論・IIの三においては、本論文における考察にとつて基本となると考えられるところの連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所の裁判例を確認したが、次の三つの点に留意しなければならない。

第一に、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規定は、使用賃貸借契約の両方の当事者の利益の緊張領域において、賃借人の利益を適切に考慮し、同時に、賃貸人に、要求しうる条件のもとで、直接の処分力を取り戻すことを可能にする規定であり、所有権の保障に関する基本法一四条一項一文と一致しうることである。

第二に、賃貸人の自由な経済的処分可能性についての利益は、住居を自ら使用し、あるいは、家族構成員に使用させることができるという必要性よりも、よりわずかな人的関連を有していることから、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規定における立法の形成の余地は、自己必要を理由とする解約告知の場合よりも、より広くなる理解されていることである。この点は、序説・Iの二と四において触れたように、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場合、重疊的に認められなければならないところの諸々の要件が、賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知の要件と対比すると、相対的に、かなり複合的であり、より厳格であることにつながるのである。

第三に、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においても、敷地の構成部分としての住居の所有権をめぐって、一方の側には、賃貸人の所有権は基本法によって保障されているという憲法上の法規範・法命題が存在するが、他方の側には、賃貸人が受け入れなければならない所有権に対する制限が基本法上存在するという憲法上の法規範・法命題もまた存在するために、これらの対峙している二つの憲法上の法規範・法命題を同等に考慮し、それらの均衡を保つために調整が必要とされることになることである。この点は、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の全体にかかわる問題である。

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における対峙している二つの憲法上の法規範・法命題の調整の要点は、次のとおりである。

①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のであり、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利用の可能性を認めることに対する請求権が導き出されることはできないのである。

②もとより、所有権者に生じる経済的な不利益は、当該住居を喪失した場合賃借人に生じるところの不利益をはるかに凌駕する範囲を受け入れてはならないし、経済的な破滅の限界まで当該使用賃貸借関係を継続することが賃貸人に要求されることのできないのであるが、さらに、たとえそのような程度には至らないとしても、所有権者の経済的な存在をなお重大に疑問視しないところの財産上の損失もまた、憲法上、顧慮されなければならないのである。解約告知からの保護についての規定もま

た、その適用が所有権を譲渡するという自由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。

なお、本論・Ⅱの二の1において考察したところの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・適用をめぐる連邦憲法裁判所と連邦通常裁判所の裁判例においても、対峙している二つの憲法上の法規範・法命題の調整が現れていたと理解することができる。すなわち、賃貸人の解約告知の書面については、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いし、賃貸人の負担となる形で、要求できないほど厳格に要件を取り扱うことはできないという解釈である。

二 本論文の本論・Ⅱの四、五、六、七においては、本論文の中心となる考察として、賃貸されている住居の経済的利用にかかわる四つの類型、すなわち、当該土地・建物（住居）の売買という類型（第一類型）、当該建物（住居）の取壊し・再築という類型（第二類型）、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（第三類型）、および、事案の数には少ないが、当該住居の事業用空間への変更という類型（第四類型）にしたがって、関係する裁判例を整理・考察した。そのうえで、それぞれの類型における裁判例の判断枠組みをまとめておいた（Ⅱの四の4、五の4、六の4、七の四）。

ここでは、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ついて、それぞれの類型における裁判例の判断枠組みのまとめを総括しておくことにする。^①

① 賃貸人の解約告知の形式的な有効性の要件について

確かに、賃貸人の解約告知の書面について訴訟上の申立てなどについてと同じように厳格な要求が立てられなければならないわけではないし、賃貸人がありうる限りの詳細さをもって当該解約告知の理由を当該解約告知の書面において再現すること

は必要ではない。また、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要件は、不確定な法概念（相当な経済的利用」、「著しい不利益」）を積み上げているために複雑であるのであるから、それに依拠した理由を叙述することは、その概観において十分でなければならない。

しかし、賃貸人は、具体的な事柄の実質をとまわらないところの簡潔な型どおりの主張や一括した主張を行うのではなく、当該解約告知のために決定的な理由および考慮を、賃借人のために、明確に認識でき、当該解約告知を支えている賃貸人の考慮をあとづけることができるように、当該解約告知の書面において申し立てなければならない。当該解約告知の書面は、適時に自己の利益を維持するために必要なすべてのことを手配する状態に賃借人を置かなければならないし、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。

具体的には、賃貸人は、当該解約告知の書面において、どのような売買価格が、賃貸されていない状態において、および、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、どのような成果をもって試みられたのかという点（以上、第一類型）、何故当該建物が取り壊され、新たな建物が建築されるのかという点（第二類型）、意図された改造作業の種類と範囲、意図された改造作業のための理由（以上、第三類型）、何故賃貸人は賃借人の当該住居を賃貸人の事業用空間に加えなければならないのかという点（第四類型）、および、経済的な利用の妨げの結果としてどのような不利益が賃貸人に生じたのかという点などを申し立てなければならないのである。

② 経済的な利用の相当性という要件について

たとえば、第二類型においては、これまでの状態を維持することが賃貸人にとって採算が取れないものであり、意図された

措置によって採算性が達成されうるであろう場合に、原則として、経済的な利用の相当性という要件が満たされる、といえよう。しかし、当該土地・建物の経済的な利用の意図の相当性は、当該事案の全体の状況にしたがって判断されている、とまとめる以外にないようである。この点については、特に、第一類型と第二類型における裁判例の判断枠組みのまとめを確認していただきたい。

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

当該要件については、賃貸されている住居の経済的利用にかかわる各々の類型ごとにまとめておきたい。

第一に、当該土地・建物（住居）の売買という類型に関しては、次のとおりである。

いうまでもなく、もっぱら当該土地・建物（住居）の意図された売買それ自体だけでは、解約告知についての賃貸人の正当な利益を基礎づけるために十分ではないし、賃貸人の著しい不利益は、すでに、賃貸されていない状態における当該住居の売買の場合、より高い収益が獲得されることの結果として出てくるわけではない。

賃貸人の著しい不利益は、当該土地・建物（住居）が経済性を保障するところの収益をもたらさない点に存在しうるし、損失が耐えがたいものであると表されうるような重要さが当該損失に認められなければならない場合にのみ、著しさについて語られうる。

賃貸されていない状態において獲得されうる収益とさらに当該使用賃貸借関係が継続される場合の売買価格の予想との間の開きが大きく、明確な不均衡が認められ、その結果、賃貸人には、このような状況での売買は、経済的に意味のないものと思われ、解約告知からの保護が当該住居の売買を困難にすることが明らかになった場合、賃貸人の著しい不利益という要件が満

たされる。同じように、賃貸されていた状態において達成できる収益が、賃貸されていない状態において達成できる売買価格を全くはるかに下まわっていたのみならず、本質的に、当該住居の購入価格をも下まわっていた場合、当該売買が経済的に意味のないものと思われなければならないのかどうかという点について審理されなければならない。また、当該使用賃貸借関係が維持される場合、当該住居が、十分で適切な売買の努力にもかかわらず、実際に譲渡されることができなかったか、あるいは、著しい経済的な損失をともなつて譲渡されることができたであろう場合、経済的な利用の妨げ・賃貸人の著しい不利益という要件が満たされる。

確かに、賃貸人が、売買・贈与・相続などによつて取得した当該住居を、当該使用賃貸借関係が存続する状態においても、取得したときの価値よりもより高い価格で、あるいは、取得の価格と同一の価格で、さらに、経済的に非常識な売買とはならない程度においてより低い価格で再び譲渡することができる場合、賃貸人の著しい不利益は否定される。しかし、そのような状況であったとしても、賃貸人が、当該住居を賃貸されていない状態で売買した場合に獲得できるところのより高い収益を保持しないときに、さらなる経済的な不利益が賃貸人に生じる場合、すなわち、賃貸人が賃貸されていない状態における当該住居の譲渡の場合に保持するところのより多くの収益に頼らざるを得なかった場合、賃貸人の著しい不利益という要件が肯定されうるのである。

第二に、当該建物（住居）の取壊し・再築という類型に関しては、次のとおりである。

賃貸人の著しい不利益を説明するためには、所有権者が、経済性の算定をもとにして、取壊しと再築によつて得ようと努められた経済的な利用の前と後の収入と支出を対比すること（当該使用賃貸借関係が継続する場合における所有権者の財産状態

を当該使用賃貸借関係が存在しなくなる場合における財産状態と比較すること）が必要であり、当該対比から、現在の利用が、継続して財産の損失に至り、それに対して、得ようと努められた利用は経済的に有利であることが明らかとならなければならない。

当該建物の改造を必要とする不適切な状態が、包括的・持続的な改造、あるいは、取壊しとそれに引き続く再築を命じる場合、賃借人の当該住居が維持された状態のもとの古くなった当該建物の実体の単なる近代化措置によっては相当な住居の供給に対応する建築上の状態は達成されることができなかった場合に、賃借人の著しい不利益という要件は満たされる。

これに対して、賃借人が非採算性を認識して当該土地・建物を購入していた場合、賃借人の当該建物の取壊し・再築が収益の獲得と収益を最善の状態にすることに依拠していた場合、当該土地・建物はこれまでの状態においても採算の合う経営のために適切であつた場合などに、賃借人の著しい不利益という要件は否定される。

第三に、当該建物（住居）についての建築措置（改造・近代化等）という類型に関しては、次のとおりである。

賃借人は、当該建物（住居）についての建築措置の詳細、当該措置の必要性、ならびに、それらの措置の実現可能性を申し立て、計画されたところの改造作業の実行後に、自己の土地・建物の判然たるよりよい経済的利用が達成されるであろうことを証明しなければならない。たとえ、計画されたところの改造にしたがつて、さらに引き続き、賃借人に損失が生じるとしても、かなりの範囲におけるこれまでの損失の減少が生じる場合には、そのことは、解約告知に関する注目すべき理由にあたる。賃借人は、当該使用賃貸借関係の継続における状況と当該使用賃貸借関係の終了における状況との間の比較の計算書を作成しなければならぬし、確認できる採算性の計算書を提出しなければならない。賃借人は、当該措置の経済的な必要性を、当

該改造の前と後の収益の少なくとも概算的な見積もりによって説明しなければならない。

時宜を得た諸々の必要にもはや対応していなかったところの当該建物の諸々の住居が改造・近代化される場合、すでに一五〇年を超えて古くなった当該建物に所在する当該住居を近代化し、空間的に遮断された住居に改造する必要があった場合、今世紀のはじめに作り出された当該住居を今日の必要に適合させるために広範囲の改造が行われる必要がある、当該建物の実体の存続が問題である場合、賃貸人が修復をとまわずに当該建物に所在するところの空いていたまた別の五つの住居を賃貸した場合にも、賃貸人は、当該建物の疲弊した実体のために、きわめてわずかな賃料収入だけを獲得した場合などに、経済的な利用の妨げ・賃貸人の著しい不利益という要件は満たされる。

これに対して、当該住居が、いずれにせよ、近代的な居住の諸々の要求に対応していた場合、賃貸人が、意図的に、修復・改造を必要とする賃貸物を、修復・改造の後に有利に譲渡するために取得した場合、賃貸人が、長年、当該住居、さらに、当該建物の全部について、その通常の利用を可能にするところの状態に維持する義務を履行しなかったにもかかわらず、賃貸人が大規模な改造措置の必要性を当該解約告知のために利用した場合などに、経済的な利用の妨げ・賃貸人の著しい不利益という要件は否定される。

第四に、事案の数は少ないが、当該住居の事業用空間への変更という類型に関しては、次のとおりである。

賃貸人は、何故これまでの経営空間がもはや十分ではなかったのか、すなわち、賃貸人の経営におけるどのような具体的な変化が、より大きな、あるいは、より多くの経営空間を必要としたのかという点を立証的に説明しなければならない。

三 本論文の序説・Iの三においては、ドイツの裁判例の具体的な考察に入る前に、日本法における借家権の存続保護に関

する判断枠組みとの比較という観点から、当該土地・建物（住居）の売買という類型にかかわる日本の三つの裁判例を取り上げた。比較裁判例研究という観点から、次の二つの点を指摘しておきたい。

第一に、日本法においては、賃貸中の建物の売買が、直面している経済的危難を免れるための賃貸人にとつての最後の経済的手段であり、賃貸人の経済的な存在の喪失が差し迫っているときには、賃貸建物の明渡しが認められる、と判示した裁判例が存在する。しかし、もし当該建物（住居）の売買がそのような場合に限定されるとするならば、解約申入れについての正当事由が認められる裁判例はかなり例外的な事案に限定されることになる。この点、ドイツの裁判例においては、当該土地・建物（住居）の売買という類型において、そのような限定的な解釈は取られていない。

第二に、日本法においては、賃借人が当該建物を明け渡した状態における当該建物の売買価格の評価を、賃借人が存在したままの状態における当該建物の売買価格の評価と比較したうえで審理する必要はないのであり、同じく、賃借人が存在したままの状態における当該建物の売買は、賃借人が当該建物を明け渡した状態における当該建物の売買よりも、はるかに困難であることは、公知の事実であり、それを前提として、解約申入れについての正当事由の存否を判断しても構わないとの立場を採っている裁判例がある。この点、ドイツの裁判例においては、当該土地・建物（住居）の売買という類型において、そのような立場は取られていない。ドイツの裁判例においては、賃貸人により厳格な立証責任が課されている。

もつとも、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に関するドイツの裁判例の判断枠組みは、賃貸されている住居の経済的利用にかかわる各々の類型において、かなり複雑であり、必ずしも見通しがよいものではない。まさに、本論文の本論・Ⅱの三において確認したところの連邦通常裁判所二〇〇九年一月二八日判決（裁判例【8】）におけ

る論述、すなわち、「B G B 五七三条二項三号の枠組みにおいて必要であるところの、原則としての存続についての賃借人の利益と所有権者の利用についての利益との間の比較衡量は、一般化された考察から引き離される。そのような比較衡量は、個々の事案においてのみ、個々の事案のすべての状況、および、賃借人の具体的な状況を考慮して行われうる」、という論述が妥当するのである。

しかし、本論文の序説・Iの三において指摘したように、賃貸人・賃借人双方の側の事情について詳細な事実の認定が行われるが、当該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があまり十分に判示されない（あるいは、十分に判示されることができない）という傾向を見て取ることで、ところの日本の裁判例とは異なり、ドイツの裁判例においては、本論文において考察したところの裁判例の積み重ねによって、より説得力のある、より有効な判断枠組みが形成されていると考えられるのである。

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においても、賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例に比べると同じように、賃貸人の所有権を核とする判断枠組みが形成されている。そして、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に関する裁判例の判断枠組みは、相対的に、かなり複雑であり、より厳格である、と考えられる。賃貸人の解約告知理由が、「相当な経済的利用の妨げ」であるのか、あるいは、「自己必要」であるのかということにしたがつて、判断枠組みの質はかなり異なる、といえよう。それらの判断枠組みの基礎にあるところの対応する規定の質的な違い、すなわち、序説・Iの二と四において触れたように、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場合、重疊的に認められなければならないところの諸々の要

件が、賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知の要件と対比すると、相対的に、かなり複合的であり、より厳格であること、さらに、「相当な」、「著しい」という不確定・不特定な法概念が用いられていることが反映しているのである。

2 今後の課題

借家権の存続保護という法領域に関して、日本法における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）を具体的な裁判例にもとづいて本格的に考察するという課題についてはひとまず置いておくとしても、「ドイツの裁判例研究から日本法における判断枠組みの再構成を模索する」ためには、残された今後の課題として、次の点について、ドイツの裁判例を包括的に考察する必要がある。

すなわち、ドイツの住居使用賃貸借法における「二重の存続保護」の第二段階に関する裁判例であるところのBGB五七四条における賃借人にとっての「苛酷さ」をめぐる裁判例を考察することである。この考察においては、ドイツ法においては、日本法との比較という観点から、賃貸人の利益と賃借人の個別的・具体的な利益との比較衡量がどのように行われているのかという点を明らかにすることが課題となる。拙著⁽⁵⁾における考察、および、本論文における考察とあわせて、BGB五七四条における賃借人にとっての「苛酷さ」をめぐる裁判例を包括的に考察することによってはじめて、ドイツの住居使用賃貸借権の存続保護という法領域に関して、賃貸人の所有権を核とする判断枠組みの全体像が明らかになるのである。

(1) それぞれの類型における前提となることから関する裁判例についても留意しなければならない点が少ないが、その点は、それぞれの類型における裁判例の判断枠組みのまとめを確認していただきたい。

(2) 『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、二〇一三年）。