

【研究ノート】

短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする 住居使用賃貸借関係の解約告知 －最近のドイツ連邦通常裁判所の決定について－

田中英司

目次

- I はじめに
- II 連邦通常裁判所2018年8月21日決定について
- III 連邦通常裁判所2018年10月23日決定について
- IV おわりに

I はじめに

1 ドイツ民法典（以下、BGB）573条1項1文は、「賃貸人は、その賃貸借関係の終了について、正当な利益を有するときのみ、解約告知することができる。」と規定する。賃貸人の「正当な利益」という概念は、不確定・不特定な概念であるため、BGB573条2項は、住居使用賃貸借関係の終了についての賃貸人の「正当な利益」にあたる場合を具体的・明確に規定上の例示をもって列挙している。このうち、BGB573条2項2号によると、「賃貸人が、自己、その家族構成員、または、その世帯構成員のために、それらの空間を住居として必要とする場合」（いわゆる賃貸人の「自己必要」の場合）には、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」が存在することになる。

2 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、すなわち、BGB573条2項2号に関する裁判例の判断枠組みについて、筆者は、すでに、包括的な比較裁判例研究を行い、その判断枠組みを考察した⁽¹⁾。

筆者の研究においても明らかにされた点、および、筆者の研究において取り上げられた裁判例以後の裁判例で明らかにされた点(場合によっては、筆者の研究では不十分であった点)を踏まえると、本研究ノートにおいて考察するところの最近の二つのドイツ連邦通常裁判所の決定とも関係するが、現在、連邦通常裁判所の裁判例においては、次のような判断枠組みが形成されている⁽²⁾、と理解されている。

すなわち、①裁判所は、賃貸されている住居を今後自分自身で利用する(または、賃貸人の構成員によって利用させる)つもりであるという賃貸人の決定を、原則として、尊重しなければならない。このことは、賃貸人が、賃貸されている当該住居を、部分的にだけ自己の居住目的のために利用し、しかし、主として、自己の職業的な目的のために利用するつもりであるという場合にも妥当する⁽³⁾。

②裁判所は、原則として、賃貸人が、自己(または、賃貸人の構成員)のために、どのような居住の必要を相当であると考えののかという点を尊重しなければならない。そのことから、裁判所は、相当な居住に関する裁判所の考えを、拘束力をもって、賃貸人の人生の計画策定の代わりに置くという権限はないのである。

③BGB573条2項2号における「必要とする」という概念は、何故、賃貸人が、賃貸されている当該住居を、今後、自分自身で利用する(または、

(1) 拙著『住居をめぐる所有権と利用権—ドイツ裁判例研究からの模索—』(日本評論社、2013年)。

(2) 以下の①から③の叙述については、Ulf Börstinghaus, “Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht Berichtszeitraum Januar 2018 bis Dezember 2018”, NZM, 2019, S.238を参照。

(3) この点は、連邦通常裁判所2005年10月5日決定(BGH NZM 2005, 943)が明らかにした点であるが、当該決定については、拙稿「正当事由条項の構造に関する一考察—近時のドイツの裁判例と批判的な見解を素材として—」西南学院大学法学論集48巻1号(2015年)59頁以下を参照。

【研究ノート】短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知

賃貸人の構成員によって利用させる) つもりであるのかという点について、「筋の通り、あとづけることができる理由」を前提とする。また、賃貸人の当該願望は真摯に追求されたのかどうかという点も審理されなければならない。しかし、それとともに、連邦通常裁判所は、これまで、賃貸人による当該利用について、時間的な最低利用期間を定めることはしていない。

3 ところで、本研究ノートにおいて考察するところの最近の二つの連邦通常裁判所の決定、すなわち、連邦通常裁判所2018年8月21日決定(Ⅱ)、および、連邦通常裁判所2018年10月23日決定(Ⅲ)においては、いずれも、短期間ではあるが、繰り返されるところの「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知が問題とされている⁽⁴⁾。2において整理したところの連邦通常裁判所の判断枠組み、特に、③の点について、何らかの変化が最近の連邦通常裁判所の裁判例において認められるのかどうかという点を検討することに、本研究ノートにおける考察の主たる目的はある。

Ⅱ 連邦通常裁判所2018年8月21日決定について

それでは、第一に、連邦通常裁判所2018年8月21日決定⁽⁵⁾を考察することにする。

1 本決定は、借借人に賃貸されている本件住居をも、今後、賃貸人らの休暇用の住居もしくはセカンドハウスとして利用するために、「自己必要」を理由として意思表示されたところの本件解約告知の有効性が問題となった裁判例であったが、より詳しい事案の概要は、次のようであった。

原告は、本件建物の用益権者⁽⁶⁾であった。本件建物は、ヴィースバーデ

(4) 「自己必要」を理由とする解約告知の基礎となる賃貸人側の居住の必要性が一時的な性質のものである事案に関する下級審裁判所の裁判例については、拙著・前掲注(1)161-176頁を参照。特に、短期間ではあるが、繰り返されるところの「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知が問題とされた下級審裁判所の裁判例については、拙著・前掲注(1)172-173頁を参照。

(5) BGH NZM 2018, 983.

(6) かつ、本件住居の賃貸人であった、と考えられる。

ンに存在し、かなり古くなっていたが、4つの階層に所在する4つの住居から構成されていた。本件建物の所有権者は、原告の3人の子供らであり、原告の子供らは、婚姻し、子供らをもっていた。原告と同じように、原告の子供らとその家族は、彼らの生活の中心点をフィンランドに有し、彼らはフィンランドにおいて休暇用の不動産をも所有していた。原告と原告の子供らは、本件建物に所在する4つの住居のうちの2つの住居を、ヴィースバーデンに時々滞在するために利用していた。控訴審裁判所の確定にしたがうと、当該利用は、おおよそ、年に2度、1週間ないし2週間の間、特に当該家族の会合のために行われた。本件建物は、原告の家族の所有物であり、原告の家族のヴィースバーデンにおける分枝(Zweig)に由来した。原告の父方の祖母はヴィースバーデンの生まれであり、原告の父は何年かヴィースバーデンにおいて生活した。本件建物の所有権は、最終的に、相続の方法によって、原告の子供らに帰属した。原告の子供らは、幼年期から、ヴィースバーデンとの強い結びつきをもち、控訴審裁判所の確定にしたがうと、ドイツ語の少なからぬ知識をも有していた。

他方において、被告は、1993年以来、本件建物の3階に所在する5つの部屋から構成されていた本件住居の賃借人であった。被告は、本件住居に加えて、本件建物のすぐ近くにも、さらに、近くに位置しているWiesbaden-Bにも、居住用の不動産を所有していた。

原告は、2014年8月29日付の書面をもって、被告に対して、「自己必要」を理由として、2015年9月1日付で、本件使用賃貸借関係の本件解約告知を意思表示した。原告は、その理由づけについて、次のように述べた。すなわち、原告は、原告の子供らの家族のヴィースバーデンにおける滞在を確保するために、原告の子供らの家族のために、本件建物に所在するなおこれ以上の住居を必要とした。これまで当該滞在について原告の子供らとその家族によって利用されたところの屋階の住居は、6人の成人と4人の子供らのために、あまりにも狭かった。それに加えて、原告の子供らの家族計画にしたがって、近年中に、なおこれ以上の4人の孫が待ち望まれていた。複数の世代へと広がるところのヴィースバーデンに対する原告の

【研究ノート】短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知

家族の関係、および、世代を超えて繰り返されるところのヴィースパーデンにおける当該家族の滞在にもとづいて、許容しうる「自己必要」が存在した。当該「自己必要」は、裁判例にしたがって、継続的ではない利用においても存在することができ、原告とその家族の個々の生活の様式にしたがって、過大でもなかったのである。

2 本決定に至るまでの経緯は、次のようであった。

区裁判所は、本件住居の明け渡された返還に向けられたところの本件訴えを棄却した。意図されたところの年にほんの数週間の間本件住居を利用することは、居住目的のための利用を意味しなかったし、そのことから、居住の必要が欠けていた、という理由であった。

これに対して、地方裁判所は、第一審の判決を変更し、本件訴えを認容した。

控訴審裁判所は、その判決理由において、次のように論じたのである。すなわち、区裁判所の見解に反して、もっぱら、年にほんの数週間の間だけ継続するところの休暇用の住居としての本件住居の利用は居住目的のための利用ではないという論拠をもってだけで、正当な「自己必要」が否定されることはできなかった。連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所によって立てられた諸原則、および、証拠調べの結果にしたがって、本件においては、なお、原告のなおこれ以上の家族のための相当な居住の必要から出発されることができた。その場合に、「自己必要」の主張のための要件は、真摯であり、筋の通り、あとづけることができる理由である。賃貸人が住居についての欠乏を有することは必要ではない。賃貸人が、すでにほかの住居を占有し、当該ほかの住居を手放すつもりでないのかどうかという点もまた、決定的に重要ではない。当該住居において生活の中心点を基礎づけることは、「自己必要」にとって、まさしく必要ではないし、当該住居についての時間的に制限された必要もまた、「自己必要」を理由とする解約告知の要件を満たすことができるのである。賃貸人が、自己およびその構成員のために、どのような居住の必要を相当であると考えてのかという点は、原則として、ひとりひとりの事柄である。そのことから、賃貸人によって

主張されたところの居住の必要は、相当性にもとづいてではなく、むしろ、権利の濫用にもとづいてだけ審理されなければならない。せいぜいのところ、はるかに過大な居住の必要が、権利の濫用である。本件においては、個々の事案の事情の包括的な評価、および、必要のある人々の人生の構想、人生の計画策定、および、個人的・経済的な諸関係をも含めた証拠調べの結果は、まさしく、権利の濫用としてはるかに過大であるところの原告の居住の必要を基礎づけることはできなかった。本件建物は、原告およびその家族にとって、なにかある建物ではなく、むしろ、当該家族の所有物に由来し、それとともに、まさしく、原告およびその家族とヴィースバーデン市および当該家族のヴィースバーデンの分枝との結束の表現であった。確かに、原告の子供らは、以前に、年に2度だけ、1週間ないし2週間の間、ヴィースバーデンに滞在したことを証明した。しかし、このことは、権利の濫用を否定するために、言及した基準を満たしたのである。というのは、すべての子供らは、一致して、すでに彼ら自身の幼年時代から、ヴィースバーデンとの強い結束を有し、このことを彼らの子供らにもさらに伝えるつもりであることを証言したからである。そのときに、まさしく、本件建物においてヴィースバーデンに滞在することは、当該家族の集中的・緊密な集会のためにふさわしかった。証人らの証言は、被告の側からも、最終的に疑われていなかった。それに加えて、家族の休暇の機会のための時間的により長い利用を表すことについての「熱意が欠けていたこと」は、当該証言の真実性についての重大な疑念を起させなかった。当該家族の経済的な諸関係と大きさ、ならびに、ヴィースバーデンと本件建物との特別な結束という背景のもとで、本件建物を広範囲に自己およびその子供らのために自分自身で利用するという原告の願望は、原告の見地から、筋の通り、あとづけることができるものである、と思われた。その他の点では、2つの広い住居は、休暇の目的のためにも、全部で12人までの人々のために、はるかに過大な居住の必要である、とは思われなかった。最後に、被告は、BGB574条⁽⁷⁾にしたがった苛酷さの事案をも主張しなかつ

(7) BGB574条1項1文は、「賃借人は、その賃貸借関係の終了が、賃借人、その家

【研究ノート】短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知
た。本件においては、そのうえさらに、被告自身が、ヴィースバーデンに自分自身の不動産を所有し、その理由からも、説得力をもって、本件住居に頼らざるを得ないわけではなかったのである。

これに対して、被告は、控訴審裁判所によって認められたところの本件上告をもって、さらに続けて、本件訴えの棄却を求めたのである。

3 連邦通常裁判所は、結論として、「控訴審裁判所は、原告の自己必要を理由とする本件解約告知（BGB573条2項2号）を、証拠調べの結果と全部の事情の包括的な評価にもとづいた法的な誤りのない事実審裁判所の判断において、有効であるとみなし、それに応じて、本件住居の明渡しと返還に向けられた本件訴えを正当なことに認容した。これに対して向けられたところの本件上告の攻撃は、成果のないままであった」⁽⁸⁾、と判断し、原告の本件訴えを認容したところの控訴審裁判所の判決を是認したのである。

その決定理由において、連邦通常裁判所は、はじめに、「本件上告は、それが控訴審裁判所によって行われたところのBGB574条にしたがった苛酷さの規定の要件の否定を攻撃した限りで言えば、許容できなかった。この点では、本件上告は、適法ではなかった。・・・控訴審裁判所は、本件上告の許可を、有効に、BGB573条2項2号にしたがった自己必要を理由とする解約告知は当該住居を休暇用の住居として利用するという目的においても問題になるのかどうかという問題に制限したのである」⁽⁹⁾、と論じたことにより、論点を「自己必要」を理由として意思表示されたところの本件解約告知の有効性の問題に限定したのである。

そのうえで、連邦通常裁判所は、これから確認するところの決定理由にもとづいて、控訴審裁判所による本件上告の許可にかかわる問題、すなわ

族、または、その世帯の他の構成員のために、賃貸人の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味するときには、賃貸人の解約告知に異議を述べ、賃貸人にその賃貸借関係の継続を請求することができる。」と規定する。

(8) BGH NZM(Fn.5), Rn.26.

(9) BGH NZM(Fn.5), Rn.13.

ち、賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知は当該住居を休暇用の住居として利用するという目的においても問題になるのかどうかという問題は、これまでの連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所の裁判例をもとにして、答えられることができた、と結論づけたのである。すなわち、次のような論述であった。

「控訴審裁判所は、休暇用の住居として利用する目的での自己必要を理由とする解約告知の問題はなお明確に決定されていなかったという理由づけをもって、本件上告を認めた。しかし、当該問題は、本件上告の許可を正当化することはできなかった。というのは、当該問題は、何の問題もなく、控訴審裁判所がその判決のための的確にも援用したところのすでに下された当部と連邦憲法裁判所の裁判例をもとにして、答えられることができたからである」⁽¹⁰⁾。

連邦通常裁判所は、以上のような結論を導くにあたって、まず、これまでの連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所の裁判例をもとにして形成されたところの判断枠組み(諸原則・基準)について、次のように確認したのである。

「連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所の裁判例によって、BGB573条2項2号にしたがった自己必要を理由とする解約告知の本質的な問題は、明らかにされている。BGB573条2項2号にしたがって、賃貸人は、基本法14条1項1文⁽¹¹⁾によって、自己必要がある場合に、当該住居を自分自身で利用し、または、特権を与えられた構成員によって利用せしめるという賃貸人の自由の点で保護される。その場合に、裁判所は、賃貸されている住居を、今や、自分自身で利用し、または、特権を与えられた第三者の狭く引かれた範囲によって利用せしめるという賃貸人の決定を、原則として、尊重し、裁判所の法発見の基礎に置かなければならない。全く同様に、裁判所は、原則として、賃貸人が、自己、または、賃貸人の構成員のために、どのような居住の必要を相当であると考えのかという点を尊重しなければなら

(10) BGH NZM(Fn.5), Rn.19.

(11) 「所有権および相続権は、保障される。」、という法規範である。

【研究ノート】短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知

ない。そのことから、裁判所は、相当な居住に関する裁判所の考えを、拘束力をもって、賃貸人（または、賃貸人の構成員）の人生の計画策定の代わりに置くという権限はないのである。

もっとも、賃貸人の取戻しについての願望には、賃借人の正当な利益を維持するために、限界が置かれている。裁判所は、賃貸人の自己使用の願望を、次の点にもとづいて審理してしかるべきである。すなわち、当該願望が真摯に追求されたのかどうかという点、当該願望が、筋の通り、あとづけることができる理由によって支えられていたのかどうかという点、または、当該願望が権利の濫用であったのかどうかという点である。最後の点は、たとえば、主張された居住の必要がはるかに過大であったという理由、当該住居が賃貸人の利用の願望を全く満たすことができなかったという理由、または、当該居住の必要が、本質的な削減なしに、賃貸人のほかの（空いた）住居において満たされることができたという理由からである。さらに、賃借人は、苛酷さの理由を持ち出すことができることによって、BGB574条のいわゆる社会的条項を通して保護されるのである。

それにまた、控訴審裁判所が同じく的確に認識したように、最上級審裁判所によってすでに次のことが決定されている。すなわち、当該住居に関する時間的に限定された必要と同様、確かにその全部の期間からは時間的に限定されていないが、しかし、当該住居の恒常的な利用ではなく、むしろ、当該住居の一時的な利用だけを含むところの居住の必要も、当該空間を『住居として』『必要とする』という要件を、それとともに、BGB573条2項2号にしたがった自己必要を理由とする解約告知の要件を満たすことができることである。

その理由から、原則として、賃貸人によって意図されたところの賃借人に委譲された空間をセカンドハウスとして利用することもまた、BGB573条2項2号にしたがった自己必要を理由とする解約告知を正当化することができる。当該空間が『住居として』必要とされなければならないというBGB573条2項2号の要件は、最上級審裁判所の裁判例にしたがって、また、文献において部分的に主張された見解に反して、賃貸人、または、BGB573

条2項2号において挙げられた特権を与えられた他の人々のひとりが、賃借人に委譲された当該住居において、生活の中心点を基礎づけるつもりであることを前提としないのである。

当部が同じくすでに決定したように、セカンドハウスに関する考える自己必要の法的な評価において、一般化され、個々の事案を超えてBGB573条2項2号の意味における『必要とする』という要件の徴標を時間的に満たすことは、たとえば、当該セカンドハウスの具体的な『最低利用期間』という形態においてであるが、可能ではない。むしろ、賃貸されている当該住居を今後セカンドハウスとして、自分自身で利用し、または、BGB573条2項2号の意味における特権を与えられた構成員によって利用せしめるという賃貸人の願望が、自己必要を理由とする解約告知を正当化するのかどうかという問題に答えるためには、決定的に、当該自己使用の願望が、真摯に追求され、筋の通り、あとづけることができる理由によって支えられていなければならなかったし、権利の濫用であってはならなかったという前述の基準にもとづく個々の事案の事情の評価が重要である⁽¹²⁾。

以上のように、連邦通常裁判所は、これまでの連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所の裁判例をもとにして形成されたところの判断枠組み(諸原則・基準)を確認したうえで、控訴審裁判所によって投げかけられた法的問題に次のように答えたのである。

「賃貸人の側から意図されたところの当該住居を(自分自身で利用される)休暇用の住居として利用すること、または、本件事案におけるように、(自分自身で利用される)休暇用の住居としてもセカンドハウスとしても利用することもまた、BGB573条2項2号にしたがった自己必要を基礎づけることができるのかどうかという控訴審裁判所によって投げかけられた法的問題は、控訴審裁判所が、同じく、正しく見て取り、本件上告もまたそのことから出発したように、このために同じく妥当している前述の諸原則を考慮に入れて、何の問題もなく答えることができた。この点でも、個々の事案の事情の評価にしたがって、賃貸人の自己使用の願望が、真摯に追

(12) BGH NZM(Fn.5), Rn.20-24.

【研究ノート】短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知

求され、筋の通り、あとづけることができる理由によって支えられていたのかどうかという点、または、賃貸人の自己使用の願望が権利の濫用であったのかどうかという点が決定的に重要である。控訴審裁判所もまた、もっともなことに、このことから出発したのである⁽¹³⁾。

最後に、連邦通常裁判所は、次のように論じることにより、以上のような判断枠組み（諸原則・基準）をもとにすると、控訴審判決は法的な再検討に持ちこたえることができ、本件上告は、成果に対する見込みもなかった、と判断したのである。

「本件事案の全部の事情と証拠調べの結果にもとづいて、原告が、本件解約告知の意思表示において主張されたところの原告の自己使用の願望を真摯に追求し、当該自己使用の願望が、本件において認められた特別な事情にかんがみて、意図された利用の相対的にわずかな範囲にもかかわらず、筋の通り、あとづけることができる理由によって支えられ、ならびに、権利の濫用ではなかったことから出発されなければならないという控訴審裁判所の実事審裁判所としての判断もまた、法的な理由から異議が述べられることはできなかつた。原告の自己使用の願望は、控訴審裁判所によって確定されたところの（ほんの）2週間ないし4週間という毎年の利用期間にかんがみて、筋の通り、あとづけることができる理由によって支えられていなかったし、いずれにせよ権利の濫用であったという本件上告のところがめ（Rüge）をもって、本件上告は、効果なく、しかし、控訴審裁判所の判断の法的な誤りを指摘することなしに、本件上告の評価を控訴審裁判所の法的な誤りのない実事審裁判所としての評価の代わりに置こうとしたのである。

.....

しかし、本件上告の見解に反して、控訴審裁判所が、もっともなことに、当該家族の本件建物を時間的により長く（かつ、より集中的に）利用することを表すことについての『熱意が欠けていたこと』を斟酌したところの証人らの証言から、何の問題もなく、当該利用の重点は、明確に、当該家

(13) BGH NZM(Fn.5), Rn.25.

族一同の集会のための利用にあり、当該集会は、控訴審裁判所によって確定された毎年の利用期間に対応する期間を示すことが読み取られなければならなかった。

最後に、本件上告は、控訴審裁判所によって認められると判断されたところの原告の自己使用の願望の筋の通り、あとづけることができることを、人口集中の中心地区や大都市において、高められ、さらに続けて増大する住居の必要を参照するように指示することによって疑うことを効果なく試みた。その際、本件上告は・・・賃貸人は、基本法14条1項1文によって、自己必要がある場合に、当該住居を自分自身で利用し、または、特権を与えられた構成員によって利用せしめるという賃貸人の自由において保護されること、裁判所は、賃貸人の自己使用の決定を原則として尊重し、裁判所の法発見の基礎に置かなければならないこと、および、賃貸人の取戻しについての願望には、同じく挙げられ、そのつど個々の事案に関連づけられた観点によってだけ限界が置かれていることを見誤ったのである。

同じく、最後に、原告の取戻しについての願望は、いずれにせよ、主張された居住の必要はるかに過大であったのであるから、権利の濫用であったという本件上告の抗弁もまた、成果のないままであった。この点でも、本件上告は、効果なく、本件上告の評価を控訴審裁判所の評価の代わりに置こうと試みた。しかし、控訴審裁判所は、法的な誤りなく、最上級審裁判所の裁判例の挙げられた諸原則を考慮に入れ、ならびに、証拠調べの結果および全部の事情の包括的な評価にもとづいて、次の結果に行き着いたのである。すなわち、特に、ヴィースバーデン、および、すでに長い時間以来当該家族の所有権に存在したところのヴィースバーデンの本件建物と、原告およびその家族との特別な結束にかんがみて、ならびに、原告の家族の大きさとその経済的な諸関係にかんがみて、原告の自己使用の願望は、筋の通り、あとづけることができる理由によって支えられていたし、権利の濫用ではなかったし、特に、主張された居住の必要はるかに過大ではなかったという結果である」⁽¹⁴⁾。

(14) BGH NZM(Fn.5), Rn.29, 33-35.

【研究ノート】短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知

4 以上、連邦通常裁判所2018年8月21日決定を考察してきた。

原告（賃貸人）、原告の子供ら、ならびに、その家族という大きな家族は、フィンランドに生活の中心点を有していたが、ヴィースバーデンに存在するところの原告らの先祖代々の本件建物に所在する本件住居をも、今後、原告らの休暇用の住居もしくはセカンドハウスとして利用するために、「自己必要」を理由として、本件住居の借借人であった被告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告らの「自己必要」は、当該家族一同の集会のために生じ、年に2度、1週間ないし2週間の間、したがって、年あたり2週間ないし4週間の間という大変短期間であったが、毎年繰り返される性質のものであった。

連邦通常裁判所は、これまでの連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所の裁判例をもとにして形成されたところの判断枠組み（諸原則・基準）にしたがって判断したうえで、原告の本件訴えを認容したところの控訴審裁判所の判決を是認した。連邦通常裁判所は、賃貸人の「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知においては、特に、当該住居において賃貸人が生活の中心点を基礎づけることは必要ではないし、当該住居についての何らかの最低利用期間を定めることもできないこと、そうではなく、個々の事案の事情の評価にしたがって、賃貸人の自己使用の願望が、真摯に追求され、筋の通り、あとづけることができる理由によって支えられていたのかどうかという点、および、賃貸人の自己使用の願望が権利の濫用であったのかどうかという点が決定的に重要であることを再確認したのである。本件事案の事実関係に即すると、連邦通常裁判所は、控訴審裁判所と同じように、ヴィースバーデン、および、ヴィースバーデンに存在する先祖代々の本件建物と、原告およびその家族との特別な結束にかんがみて、ならびに、原告の家族の大きさとその経済的な諸関係にかんがみて、原告の自己使用の願望は、筋の通り、あとづけることができる理由によって支えられていたし、権利の濫用ではなかった、と判断したのである。したがって、連邦通常裁判所2018年8月21日決定においては、これまでの連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所の裁判例をもとにして形成されたところの判

断片組み（諸原則・基準）について、何らかの変化は認められなかったのである。

Ⅲ 連邦通常裁判所2018年10月23日決定について

第二に、連邦通常裁判所2018年10月23日決定⁽¹⁵⁾を考察することにする。

1 本決定は、Ⅱにおいて考察したところの連邦通常裁判所決定とも類似するが、すでに自分自身の本件建物に所在する住居に時々居住していたところの賃貸人らが、今後、当該住居ではなく、賃借人に賃貸されている本件住居をセカンドハウスとして利用するために、「自己必要」を理由として意思表示されたところの本件解約告知の有効性が問題となった裁判例であった。より詳しい事案の概要は、次のようであった。

原告は、2009年9月以来、エレベーターが備えられたところのミュンヘンに存在する本件多世帯用住宅の6階に所在する本件住居の賃借人であった。本件住居は、ほぼ78平方メートルの広さで、3つの部屋から構成されていた。本件住居の暖房費ぬきの賃料は、原動機つき車両の置き場所のための40ユーロを加えて、月あたり730ユーロであった。

他方において、その間に79歳になった被告（賃貸人）と80歳を超えた被告の夫は、オーストリアに主たる居住地をもっていたが、当該居住地は、本件建物から自動車でおおよそ2時間隔たっていた。被告らは、文化のおよび家族的な目的でのミュンヘンにおける滞在のために、ならびに、サッカークラブのホームグラウンドでの試合の観戦のために、2001年ないし2006年に、本件建物の2階に所在する3つの部屋から構成されていた住居を、そのあとで、本件建物の1階に所在する45平方メートルの広さの2つの部屋から構成されていた住居を利用していた。被告は、2016年4月14日付の弁護士の書面をもって、「自己必要」を理由として、本件使用賃貸借関係を解約告知したが、その理由づけのために、特に、次のように述べたのである。

(15) BGH NZM 2018, 988.

【研究ノート】短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知

「・・・（被告によって時々居住されていたところの）2つの部屋から構成されていた住居のわずかな広さは、おおよそ45平方メートルの平面をもって、少し前から、当該利用の際に、諸々の問題に行き着いた。それで、私の依頼人（被告）は、当該住居において、もはや快適であるとは感じなかったし、ミュンヘンにおける私の依頼人の滞在の数は低下した。しかし、このような状況は、特に、たとえば、被告の娘とのつながりを強めるといような家族的な理由からも、さらに、ミュンヘンの文化生活に再びより強く関与するためにも、再び改められるということになる。現在の当該住居においては、ほかの家族構成員の訪問も・・・孫らの滞在によるような、ほかの家族構成員の比較的長い滞在も、実現されていなかった。それに加えて、当該住居は、比較的暗く、当該状態は、後ろの建物の再築によってなお強くなった。・・・」⁽¹⁶⁾。

これに対して、賃借人であった原告は、本件使用賃貸借関係の継続の確認を求めて本件訴えを提起したのである。

なお、本件使用賃貸借関係は、原告と被告らの間において、多数の法的な紛争と相互の告発を通じて形成されていた。

2 本決定に至るまでの経緯は、次のようであった。

区裁判所は、被告の聴聞、および、証人としての被告の娘と婿の尋問にしたがって、「自己必要」を理由とする本件解約告知を、根拠のあるものであると判断し、その理由から、本件使用賃貸借関係の継続の確認に向けられたところの本件訴えを棄却した。

これに対して、原告の控訴にもとづいて、地方裁判所は、被告の聴聞と証人らの尋問を繰り返すことなしに、区裁判所の判決を変更し、本件訴えを認容した。

そこで、被告は、連邦通常裁判所に対して、控訴審判決の不許可の抗告（Nichtzulassungsbeschwerde）を申し立てたのである。

3 連邦通常裁判所は、結論として、「被告の不許可の抗弁は、許容しうる・・・。被告の不許可の抗弁は、本題においても、成果をもち、民

(16) BGH NZM(Fn.15), S.988.

事訴訟法・・・・にしたがって、控訴審判決の破棄、および、本件の控訴審裁判所への差戻しに行き着いた。控訴審裁判所は、被告らの供述・証言を区裁判所と異なって評価したにもかかわらず、被告の聴聞、ならびに、証人らの尋問を繰り返さなかった。このような法的な誤りのある民事訴訟法・・・・の適用は、基本法103条1項⁽¹⁷⁾にしたがった法的な聴聞を認めることに対する被告の請求権を侵害したのである⁽¹⁸⁾、と判断し、地方裁判所の判決を破棄し、本件を控訴審裁判所のほかの部に差し戻したのである。

その決定理由において、連邦通常裁判所は、はじめに、控訴審判決の理由づけを、次のように確認した。

「すでに自分自身の本件建物に所在するセカンドハウスを占有しながら、より広く、より明るいセカンドハウスの利用だけを得ようと努めるところの被告の願望は、被告とその夫の年齢、主たる居住地への隔たり、および、月あたり、1日ないし2日、1度ないし2度だけという当該利用の時間的な範囲にかんがみて、無分別であったし、ことがらになじまかったし、恣意的であった。被告の娘は、証人として、彼女の母親(被告)は、たとえばより多くの時間をそこで過ごすことを望むとしても、当該住居に月に2夜ないし3夜だけ滞在する、と申し立てた。

(さらに、)被告は、被告が、2006年に、自由意思から、より広い住居からより狭い住居に転居した、と異議が申し立てられなければならなかった。今後、より多くの時間をミュンヘンにおいて過ごし、文化的な活動を強め、当該家族とのつながりを手に入れようとするという単なる願望は、もっぱらそれだけで、本件解約告知の意思表示のために十分ではなかった。2016年のはじめに被告の夫によってサッカークラブの定期入場券が返還されたこと、2012年に本件建物の管理が放棄されたこと、ならびに、被告とその夫の年齢にかんがみて、ミュンヘンにおける滞在を強めるという願望

(17) 「裁判所においては、何人も、法的聴聞を請求する権利を有する。」(初宿正典訳『ドイツ連邦共和国基本法—全訳と第62回改正までの全経過』信山社、2018年、69頁)、という法規範である。

(18) BGH NZM(Fn.15), Rn.8.

【研究ノート】短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知

は、進んだ年齢、骨の折れる旅行、および、すでに最近ますます低下した滞在を顧慮しても、客観化できなかつたし、人生経験にしたがって実現できなかつたし、その理由から、筋の通らない、あつづけることもできないものであったのである」⁽¹⁹⁾。

そのうえで、連邦通常裁判所は、第一に、控訴審裁判所が、ミュンヘンにおける訪問を拡大し、宿泊での訪問をも迎えるために、より広い本件住居を利用するつもりであるという被告（賃貸人）の願望を、区裁判所の判断とは異なって、実現することができないと評価するためには、改めて、被告の聴聞、および、証人らの尋問が必要であった、と論じたのである。すなわち、次のような論述であった。

「区裁判所は、区裁判所によって尋問された証人らの証言、および、被告の聴聞のときの被告の申立てを、ミュンヘンにおける被告の訪問を拡大し、このために、そこで（宿泊での）訪問をも迎えるために、より広い原告の本件住居を利用するつもりであるという被告の願望は、実際に存在したし、主たる居住地への隔たり、ならびに、被告と被告の夫の年齢にもかかわらず、実現可能でもあったという意に評価した。

それに対して、控訴審裁判所は、本件住居をより集中的に利用することを目指す被告の願望を、被告の聴聞、および、証人らの新たな尋問によって控訴審裁判所自身の印象を手に入れることなしに、実現することができないと考えた。控訴審裁判所が、一般的な人生経験という考慮から、区裁判所と異なる結果に行き着くと考えたことによって、控訴審裁判所は、真実を愛する心、および（または）、証人らと被告の判断力を、第一審裁判所と異なって判断した。（しかし、）それとともに、控訴審裁判所が、証人らの新たな尋問、もしくは、当事者の聴聞なしに決定することが許されているところの例外的な事案のひとつは、存在しなかつたのである」⁽²⁰⁾。

第二に、連邦通常裁判所は、被告（賃貸人）が2006年に自由意思から本件建物の2階に所在するより広い住居から現在の住居に転居したことが、

(19) BGH NZM(Fn.15), Rn.6-7.

(20) BGH NZM(Fn.15), Rn.10-11.

被告の現在の利用の願望の真摯さの妨げになっているのかどうかという点を判断するためには、賃貸人の聴聞、および、場合によっては、証人らの尋問が必要であった、と論じたのである。すなわち、次のような論述であった。

「被告の再度の聴聞、ならびに、証人らの尋問は、その他の点では、第二審においてはじめて申し立てられたところのより広い住居から現在の住居への以前の転居という事情をみてもまた、命じられていた。

控訴審裁判所は、今や被告の見地からあまりにわずかの広さの住居であることを引き合いに出すことを、被告に対して、拒絶した。というのは、被告は、2006年に、自由意思から、本件建物の2階に所在するより広い住居から現在の住居に転居したからであった。当該事情は、被告の利用の願望が真摯に追求されたのかどうかという問題において、重要であった。被告は、本件解約告知の意思表示において、当該住居は、(宿泊での)訪問を迎えるために、あまりに狭い、と述べた。しかし、命じられた全部の考察という枠組みにおいて、当時の態様はかなり詳しい動機、事情、ならびに、原因がともに当該考察に取り入れられなければならないということ considering、賃貸人の聴聞、および、場合によっては、証人らの尋問にしたがって始めて、当該かつての転居が現在の利用の願望の真摯さの妨げになっているのかどうかという点は判断されることができるのである。このことは、特に・・・自己必要の存在の判断のためには、決定的に、当該解約告知の意思表示の時点における事情が重要であるという背景のもとで、妥当するのである」⁽²¹⁾。

第三に、連邦通常裁判所は、どのような時点から居住の必要が「自己必要」を理由とする解約告知のための原因であるのかという点に関する決定もまた、所有権という基本権から結果として生じるところの賃貸人の権限に属すること、および、一定の住居を利用するという願望は、もっぱら、または、まず第一に、客観的な基準によってはかられることができるのではなく、むしろ、その人のこれまでの人生行路、その人の将来の計画、お

(21) BGH NZM(Fn.15), Rn.12-13.

【研究ノート】短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知

および、その人の個人的な考え・必要と密接に結びついていることが顧慮されなければならないことを論じたのである。すなわち、次のような論述であった。

「控訴審裁判所は、住居の広さという観点を、かつての転居および意図された利用の強さをみて、『すでに客観的にあとづけることができなかった』、と考えてもならなかった。控訴審裁判所は、自己必要を判断するときに考慮されなければならないところの賃貸人の本質的な利益を見誤ったのである。

どのような時点から居住の必要が自己必要を理由とする解約告知のため原因であるのかという点に関する決定もまた、所有権という基本権から結果として生じるところの賃貸人の権限に属する。その場合に、一定の住居を利用するという願望は、もっぱら、または、まず第一に、客観的な基準によってはかられることができるのではなく、むしろ、その人のこれまでの人生行路、その人の将来の計画、および、その人の個人的な考え・必要と密接に結びついていることが顧慮されなければならない。したがって、2006年に行われたところの2階に所在するより広い住居からの被告の引払いは、見通しのきかない間、被告に向けて差し出されることはできなかったのである。被告は、被告の居住状態を10年後に新たに判断し、今やこれまでとは違った評価に行き着くことを妨げられていなかったのである」⁽²²⁾。

最後に、連邦通常裁判所は、本件事案の事実関係に即すると、「被告によって被告の利用の願望のために申し立てられた理由、すなわち、家族のつながりと文化的な催しの実現を顧慮して、ミュンヘンにおける滞在を今後拡張し、（より広い）本件住居において宿泊での訪問をも迎えることが、『筋の通り、あとづけることができる』ことは、明らかであったのである」⁽²³⁾、と付言したのである。

4 以上、連邦通常裁判所2018年10月23日決定を考察してきた。

被告（賃貸人）らは、ミュンヘンに存在する本件建物から自動車で走っ

(22) BGH NZM(Fn.15), Rn.14-15.

(23) BGH NZM(Fn.15), Rn.19.

ておおよそ2時間隔たったところに主たる居住地をもっていたが、すでに自分自身の本件建物に所在する45平方メートルの広さの住居を時々利用していた。これに対して、原告(賃借人)の本件住居は、本件建物の6階に所在するが、ほぼ78平方メートルの広さであるうえに、当該住居よりも明るい居住環境にあった。被告は、今後、当該住居ではなく、本件住居をセカンドハウスとして利用するために、「自己必要」を理由として、原告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。被告の「自己必要」は、家族構成員の訪問や宿泊に対応し、ミュンヘンの文化生活に再びより強く関与するために生じ、月あたり1日ないし2日という大変短期間であったが、毎月繰り返される性質のものであった。

本決定において連邦通常裁判所によって主として問題とされたことは、区裁判所が被告の聴聞および証人らの尋問にしたがって本件解約告知を根拠のあるものであると判断したのに対して、控訴審裁判所は、被告らの供述・証言を区裁判所と異なって評価したにもかかわらず、被告の聴聞および証人らの尋問を繰り返さなかった点、および、控訴審裁判所は、賃借人の聴聞および証人らの尋問を行うことなしに、賃借人が2006年に自由意思から本件建物の2階に所在するより広い住居から現在の住居に転居したことが賃借人の現在の利用の願望の真摯さの妨げになっていると判断した点にあった。

それとともに、連邦通常裁判所は、控訴審裁判所が、賃借人の「自己必要」の認否の判断に際して、特に、賃借人によって意図されたところの本件住居の利用の程度の低さ、および、賃借人のかつての転居にかんがみて、賃借人の「自己必要」を否定した点についても、これまでの連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所の裁判例をもとにして形成されたところの判断枠組み(基準・原則)にしたがって判断し、賃借人の「自己必要」は、筋の通り、あとづけることができる理由によって支えられていた、と評価したのである。したがって、連邦通常裁判所2018年10月23日決定においても、これまでの連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所の裁判例をもとにして形成されたところの判断枠組み(諸原則・基準)について、何らかの変化は認められな

【研究ノート】短期間の繰り返される「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知
かったのである。

Ⅳ おわりに

1 以上、本研究ノートにおいては、最近の二つの連邦通常裁判所の決定、すなわち、連邦通常裁判所2018年8月21日決定、および、連邦通常裁判所2018年10月23日決定について、事案の概要と経緯を確認したうえで、その決定理由を考察した。いずれも、短期間ではあるが、繰り返されるところの「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知が問題とされた裁判例であった。本研究ノートにおける考察の結論としては、最近の二つの連邦通常裁判所の決定においても、これまでの連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所の裁判例をもとにして形成されたところの判断枠組み（諸原則・基準）について、何らかの変化は認められなかった、とまとめることができる。

2 ところで、注の(4)において述べたように、筆者は、すでに、短期間ではあるが、繰り返されるところの「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知が問題とされた下級審裁判所の裁判例について考察した⁽²⁴⁾。

すなわち、1988年ないし1996年の下級審裁判所の裁判例であるが、①賃貸人が、仕事上および私的な理由から、1年間におおよそ5ヶ月ないし6ヶ月の間、ミュンヘンに存在する本件住居に居住するつもりであった事案、②賃貸人が、職業上の理由から、平均して月あたりおおよそ10日間、ベルリンに存在し、3つの部屋から構成されていた本件住居に滞在するつもりであった事案、③映画・テレビ女優として働いていた賃貸人が、年あたり7日ないし8日という非常にわずかなベルリンでの撮影日の際に、ベルリンに存在し、3つと半分の部屋から構成されていた本件住居に滞在するつもりであった事案、④賃貸人が、新たに設立した自己の会社の経営に責任をもつために、定期的に平均して週に3日ないし4日間、ベルリンに

(24) 拙著・前掲注(1)172-173頁を参照。

存在し、3つの部屋から構成されていた本件住居に滞在するつもりであった事案、⑤賃貸人の妻が、職業上の理由から、平均して週に一度、ベルリンに存在し、4つと半分の部屋から構成されていた本件住居に滞在するつもりであった事案において、いずれも、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は正当と認められなかった。したがって、筆者は、「自己必要」を理由とする住居使用賃貸借関係の解約告知の基礎となる賃貸人側の居住の必要性は、たとえ頻繁に繰り返されるとしても、断続的な性質のものであってはならないといえることができる、と考えたのである。

3 これに対して、本研究ノートにおいて考察したところの最近の二つの連邦通常裁判所の決定をも含めて、これまでの連邦通常裁判所と連邦憲法裁判所の裁判例をもとにして形成されたところの判断枠組み（諸原則・基準）にしたがうと、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おいては、当該住居において賃貸人が生活の中心点を基礎づけることは必要ではないし、当該住居についての何らかの最低利用期間を定めることもできないのである。そうではなく、決定的に重要であることは、個々の事案の事情の評価にしたがって、賃貸人の自己使用の願望が、真摯に追求され、筋の通り、あとづけることができる理由によって支えられていたのかどうかという点、および、賃貸人の自己使用の願望が権利の濫用であったのかどうかという点である。そして、それらの点を判断するためには、裁判所は、賃貸人の聴聞および証人の尋問を行わなければならないのである。