

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十二）

—ドイツ裁判例研究からの模索—

田 中 英 司

目次*

I 序説

- 1 本論文の位置づけ
 - 2 関連するBGBの規定等の確認
 - 3 日本法の判例における借家権の存続保護に関する判断枠組みの確認
 - 4 考察の方法と順序（以上、五二巻一号）
- II 賃借人にとっての「苛酷さ」をめぐる住居使用賃貸借関係の解約告知に関する裁判例の判断枠組み
- 一 比較衡量の前提となることがかかわる裁判例
 - 1 BGB五七四条の意義等について

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量（十二）

2 賃借人にとつての「苛酷さ」の意義について

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

二 比較衡量それ自体にかかわる裁判例

1 利益の比較衡量の基本的な枠組みにかかわる裁判例

(1) 利益の比較衡量の基本について

① 連邦憲法裁判所および連邦通常裁判所等の裁判例

（以上、五三卷一号）

② 下級審裁判所の裁判例（②の五の第五の裁判例まで、五三卷四号）

③ 小括（以上、五四卷一号）

(2) 当事者の態様・認識について

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

② 当該解約告知の対象の選択における賃貸人の態様・認識が問題とされた事案

③ 当事者の態様・認識が問題とされたその他の事案

(3) 当事者の利益が均衡している場合について

（以上、五四卷二号）

2 具体的な利益の比較衡量に関する裁判例

- (1) 生命・身体・健康の侵害が問題とされた事案
 - ① 賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案
(以上、五四卷三・四合併号)
 - ② 賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案
 - ③ 小括 (以上、五五卷一号)
- (2) 代替住居の調達が問題とされた事案
 - ① 代替住居の調達に関する一般的なことがらにかかわる裁判例
 - ② 賃借人にとつての「苛酷さ」が肯定された事案
 - a 二重の転居になることが考慮された事案
(以上、五五卷二号)
 - b その他の事情が考慮された事案
(以上、五五卷三号)
 - ③ 賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案
 - a 二重の転居になることが考慮されなかった事案
 - b その他の事情から賃借人にとつての「苛酷さ」が否定された事案 (bの三の第八の裁判例まで、五五卷四号。第二九の裁判例まで、本巻本号)

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量(十二)

④小括

(3) 経済的な支出が問題とされた事案

(4) その他の利益の侵害が問題とされた事案

Ⅲ 総括

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

二 比較衡量それ自体にかかわる裁判例

2 具体的な利益の比較衡量に関する裁判例

(2) 代替住居の調達が問題とされた事案

③賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案

⑥その他の事情から賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案

三 それ以外の事案は、ひとことでまとめるとすると、賃借人が相当な代替住居が要求できる条件で調達されることができないことを証明しなかったという理由、あるいは、賃借人が代替住居の調達義務を果たしたことを証明しなかったという理由から、賃借人にとっての「苛酷さ」が否定された事案である、と考えることができる。事案の数としてはかなり多くなるが、最後に、そのような裁判例をみておくことにする。

第九に、デュッセルドルフ地方裁判所一九八九年七月四日判決をみておきたい。

【146】デュッセルドルフ地方裁判所一九八九年七月四日判決⁽⁸⁸⁾

〔事案の概要と経緯〕

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

原告（賃貸人）らは、一九八四年三月一〇日に、被告（賃借人）らと本件使用賃貸借契約を締結したが、その後、原告・三のために、「自己必要」を理由として、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告らは、三つの部屋から構成されていた住居に三人の成人した人々が存在することによって原告らの居住関係が狭められているために、本件住居を原告・三のために必要とする、と主張したのである。

これに対して、被告らは、BGB旧五五六a条にしたがって、いくつかの観点から、本件解約告知に異議を述べたのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「原告らは……被告らに対して、本件住居の明渡しと返還を請求する権限がある。当事者の本件使用賃貸借関係は、原告らの本件解約告知によって、その間に終了させられていたのである」⁵⁶⁾と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、原告（賃貸人）らの本件解約告知はBGB旧五五六b条二項二号にしたがって有効であったことについて、次のように論じた。

「本件解約告知は、実体的にも、BGB五五六b条二項二号にしたがって有効であった。原告らは、本件住居を……原告・三のために住居として必要とすることを証明した。このために、筋の通り、正当と認めるに値する取戻しについての利益で十分である。筋の通り、正当と認めるに値する取戻しについての利益は、賃貸人が、所有権者として、彼の生き方を彼の所有権を利用して彼がそれを正しいと考えるように形成するという点において自由であることによって定められるのである。」

三つの部屋から構成されていた住居に三人の成人した人々が存在することによって狭められた原告らの居住関係を放棄し、高齢の原告・一と原告・二を彼ら自身に制限された家族生活によって解放し、特に、請求された本件住居をもって原告・三の年齢と生き方に相当する生活空間を原告・三に得させることは、原告らに承認されなければならなかった。これらの利益が筋の通り正当と認めるに値することは、疑問ではありえなかったのである⁵⁷⁾。

さらに、地方裁判所は、「……本件使用賃貸借関係の継続に対する被告らの請求は、BGB五五六a条にしたがって理由づけられていなかった。被告らによって申し立てられた事情……被告らの息子にピアノの演奏が可能にされていると

この住居を見出すことについての場合によつてはあり得る困難さ……は、本件使用貸借関係の終了についての原告らの利益に対して正当化されることができないところの苛酷さを意味しなかつたのである」と論じたのである。

地方裁判所は、右のように、被告（賃借人）らの息子にピアノの演奏が可能にされているところの代替住居を調達することが場合によつては困難であるとしても、そのような事情によつて、相当な代替住居が要求できる条件で調達されることができないことが証明されたことにはならない、と判断したのである。

第一〇に、シュトゥットガルト地方裁判所一九八九年一〇月一日判決をみておきたい。

【147】シュトゥットガルト地方裁判所一九八九年一〇月一日判決^⑤

〔事案の概要と経緯〕

本件建物は、シュトゥットガルトおよびその周辺に存在するほかの建物とともに、ドイツ連邦国有鉄道から、原告（賃借人）、すなわち、鉄道住宅地会社（管理および現役の鉄道職員への賃貸を目的とする公益的な有限会社）に用益賃貸されていた。被告（賃借人）は、かつて、ドイツ連邦国有鉄道の修理施設において働いていた。このことを顧慮して、被告は、一九七四年九月二日付の本件使用貸借契約にもとづいて、一九七四年一〇月一日から、本件住居に居住していた。被告は、一九八三年一〇月の満了をもつて、ドイツ連邦国有鉄道の勤務から退職した。退職したあとで、解約告知は行われなかつた。というのは、一九八三年の終わりに、現役職員のための必要は存在しなかつたからである。

しかし、原告は、一九八八年二月一〇日付の書面をもって、一九八九年二月二八日付で、被告との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、原告は、本件住居が差し迫って現役のドイツ連邦国有鉄道の職員の居住のために必要とされることを申し立てた。住居を差し迫って必要としたところの三人の職員が、本件解約告知の書面において記載されていた。

被告は、一九八八年二月二日付の書面をもって、本件解約告知に異議を述べた。被告は、労働関係の終了のときに、原告の側から、被告がどんな場合でも本件住居にとどまることができることが確約されていたことを申し立てた。被告においては、二人の成人と四人の子供らをもった外国人家族にかかわる問題である。用心のための住居の探索、および、住宅局における申込みにもかかわらず、代替住居を獲得することは被告にうまくゆかなかつたのである。

原告は、被告が何の問題もなく本件住居にとどまることができることは被告に確約されていなかった、と申し立てた。被告には、被告が一時的にだけ本件住居にとどまることができることが伝えられていただけである。ドイツ連邦国有鉄道としては、現役の職員のための差し迫った必要が存在した。その間に、七〇〇件を越える申込みが存在し、一部は、全く特別な必要をもなつた。このような必要は、他の方法で満たされることができなかった。特に、トルコ国民のSとMのために、対応する必要が存在した。特に差し迫っているところのドイツ連邦国有鉄道の必要にもとづいて、本件使用賃貸借関係の継続および三ヶ月を越える明渡期間を認めることにも反対されたのである。

被告は、本件解約告知の書面において挙げられた人々の必要を否認した。本件使用賃貸借関係は、さらに引き続いて継続されなければならなかつた。被告とその家族は、成果なく、ほかの代替住居を得ようと努力した。このことは、あまり多くない

所得とシュトゥットガルトにおける破滅的な住居市場の状況において、極度に困難であった。被告は、新聞に住居探しの広告を出すことをも断念した。シュトゥットガルト市の住宅局は、社会的住居のための居住資格証明書を発行した。仲介業者を通して、電話によって、代替住居を獲得することが試みられた。しかし、一三〇〇ドイツマルクからの暖房費抜きの賃料の目的物だけが提供されていた。しかし、このような価格の代替住居は、調達不可能であったのである。

区裁判所は、次のように論じることにより、原告の本件明渡しの訴えを認容した。すなわち、原告は、本件解約告知の書面において、住居についての必要が存在するところの具体的な人々を挙げた。最終口頭弁論の時点において、原告において、ドイツ連邦国有鉄道の職員のために必要が存在することが確定している場合、それで十分である。大きな企業体において、多数の志望者が住居を探している人として届け出られている場合、これらの具体的な志望者のどの人に最終的に本件住居が割り当てられるのかという点は重要でなかったのである。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、原告（賃貸人）の本件明渡しの訴えを認容した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、「区裁判所は、正当なことに、かつ、的確な理由づけをもって、本件住居の明渡しについて原告の正当な利益を肯定した。これに対して被告によって申し立てられた論拠は、通用しなかったのである」⁽³⁶⁾、と論じた。

さらに、地方裁判所は、被告（賃借人）によって援用されたBGB旧五五六a条もまた通用しなかった、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「被告の見解に反して、被告によつて援用された社会的条項もまた通用しなかつた。区裁判所は、すでに、的確に、このことをも述べたし、平均以上に高い賃料の住居を賃借することも被告には可能であることを強調した。というのは、被告は、二人の娘らをもち、これらの二人の娘らは、自分自身の職業上の収入をもつており、彼女らが自宅に居住しているあいだは、何の問題もなく、共同の住居の賃料に協力することができるからである。これらの三人の収入を考慮に入れると、当部の見解にしたがつて、一・二〇〇・ドイツマルクから一・三〇〇・ドイツマルクまでの賃料価格までの住居を賃借することが、被告には全く可能であつた。このような賃料価格において、諸々の住居が、シュトゥットガルトの地域においても見出されることができる。このような事情のもとで、本件住居の明渡しについての原告の利益は、被告の正当な利益よりも、相当により強く重要であつたのである」。

最後に、地方裁判所は、一九八九年一月三〇日を越える明渡期間を被告（賃借人）に認める動機もまた存在しなかつた、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「最後に、一九八九年一月三〇日を越える明渡期間を被告に認める動機もまた存在しなかつた。被告には、今やすでに、一年と八ヶ月を越えて以来、被告によつて居住された本件住居が原告によつて事業の構成員のために必要とされることが周知であつた。被告は、この期間の間に、明らかに、ただほとんど集中的ではないだけ、限定された領域においてだけ、そして、その他の点では比較できるほど安い住居だけを得ようと努めた。そのようなはじめから限定された住居の探索において、被告は、将来においても、被告に好都合な住居を見出さなかつたろう。その結果、明渡期間を認めるために、必要は存在しなかつた。明渡期間を認めることは、この期間の間に、実際に、集中的に、かつ、存在する諸々の可能性を用いて代替住居が探され

ることが考慮に入れられ、ことのできる場合にだけ有意義である」。

第一二に、ケルン区裁判所一九八九年一〇月三〇日判決をみておきたい。

【148】ケルン区裁判所一九八九年一〇月三〇日判決

〔事案の概要と経緯〕

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

原告（賃貸人）は、その息子のために、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告は、B G B 旧五五六 a 条にしたがつて、本件解約告知に異議を述べた。被告は、これまで相当な代替住居を見出さなかったし、外国人である被告にとって代替住居を見出すことは困難である、と申し立てたのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、原告（賃貸人）の本件明渡しの訴えを認容した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、「原告は、被告によつて賃借された本件住居について、原告の息子のために、自己必要を主張した。証人（原告の息子）は、その尋問のときにも、信ずべく、証人が本件住居に入居するつもりであることを確認した。というのは、その場合、証人の通学路が本質的に短くなるからである。それとともに、原告のために、本件使用賃貸借関係の終了について正当な利益が存在するのである」と論じた。

さらに、区裁判所は、被告（賃借人）にとつての「苛酷さ」を否定したが、その理由について、次のように論じたのである。「原告のこのような請求がBGB五五六a条の意味における被告にとつての要求できない苛酷さに行き着いたことを、被告は、十分に説明しなかった。確かに、被告は、これまで相当な代替住居を見出さなかったことを申し立てた。しかし、被告は、代替住居についての被告の努力を十分に説明しなかった。住居市場における周知のように困難な状況にもかかわらず、被告は……代替住居を見出す被告の試みを詳細に説明しなければならなかった。もつばら、住居を見出すことが外国人にとつて困難であることを指摘するだけで、十分ではなかった。特に、被告は、単身者として、たとえば家族よりも、ともかく、なおよりよい出発の機会をもつのである」^⑤。

第一二に、ハンブルク地方裁判所一九八九年二月一二日判決をみておきたい。

【149】ハンブルク地方裁判所一九八九年二月一二日判決^⑥

「事案の概要と経緯」

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

原告（賃貸人）らは、一九八七年七月三三日に、「自己必要」を理由として、一九八八年七月三二日付で、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告らは、職業に条件づけられた理由にもとづいて、ミュンヘンからハンブルクへ転居しなければならなかったことを彼らの「自己必要」の根拠とした。

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

地方裁判所に控訴したのは、被告であった。

〔判決理由〕

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

「原告らは、職業に条件づけられた理由にもとづいて、ミュンヘンからハンブルクへ転居しなければならなかったことを彼らの自己必要の根拠とした。というのは、原告・一は、ミュンヘンにおける彼の職場を失い、ハンブルクにおいて、適当な職場を見出したからである。この点には、BGB五六四b条二項二号にしたがった自己必要の要件を満たすところの、あとづけることができ、筋の通つた理由が存在するのである」⁽²⁹⁾。

さらに、地方裁判所は、代替住居の調達の観点からの被告（賃借人）の異議を退け、賃借人にとっての「苛酷さ」を否定し

たが、その理由について、次のように論じたのである。

「確かに、一九八八年五月一九日付の被告の本件解約告知に対する異議は、適時に立てられていたが、しかし、BGB 五五六 a 条二項にしたがつて、本件使用賃貸借関係の延長に行き着かなかつた。というのは、当事者の対立する利益の比較衡量が、このことを正当化しなかつたからである。被告は、比較できる代替住居を本質的により高い賃料でのみ賃借することができることを貫徹することができなかつた。確かに、代替住居が欠けていることは、BGB 五五六 a 条一項の意味における苛酷さでありうる。特に、賃借人は、そのような場合において、民事訴訟七二二条にしたがつた単なる明渡期間の可能性を指示されてはならない。しかしながら、被告は、ほとんど一四〇平方メートルの広さの四つと半分の部屋から構成されていた住居に頼らざるを得ないし、より狭く、そのために比較的賃料も安く品質もよい住居に乗り換えることができないことを、なるほどと思わせなかつた。すなわち、代替住居が欠けていることを引き合いに出すところの賃借人は、将来の居住関係のある程度の悪化をも甘受しなければならぬことは正当と認められている。少なくとも、賃借人の社会的な地位が、ここから打撃を与えられない限りは、そうである」。

なお、その他の利益の侵害の観点からの被告（賃借人）の異議については、II の二の 2 の (4) において取り上げる。

第一三に、フライブルク地方裁判所一九八九年二月二日判決をみておきたい。

【150】フライブルク地方裁判所一九八九年二月二日判決^⑩

「事案の概要と経緯」

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

原告（賃貸人）らは、これまで、およそ七二平方メートルの広さだけの住居に居住していたが、最初の子供の出生、および、なおこれ以上の家族計画にしたがって、一五四平方メートルの広さの六つの部屋から構成されていた本件住居を取得したことによって、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係に入った。

原告らは、一九八九年三月三一日に、「自己必要」を理由として、被告との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告は、BGB旧五五六a条にしたがって、本件解約告知に異議を述べた。被告は、ひとり暮らしの人であると考えられなければならないが、本件住居の部屋を住居共同体の目的のために転貸借していたのである。

「判決理由」

地方裁判所は、結論として、「被告の異議と継続の請求は、しかしながら、理由づけられていなかったのである」⁸⁰、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、原告（賃貸人）らの利益と被告（賃借人）の利益とのあいだの比較衡量において、賃貸人らの利益に優位を認めた理由について、次のように論じたのである。

「BGB五五六a条一項および二項は、住居使用賃貸借関係の解約告知に対する異議権、および、その使用賃貸借関係の契約にしたがった終了が、賃借人またはその家族にとつて、賃貸人の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味した場合、その使用賃貸借関係の継続を請求する権利を賃借人に認める。その際、相当な住居が要求できる

条件で調達されることができない場合もまた、ひとつの苛酷さを意味する。個々の事案において、賃借人の側に存在する苛酷さについての理由は、賃借人の正当な利益に対して比較衡量されなければならない。このことは、次のことに行き着いた。

．．．本件において、もつぱら、被告において理由づけられた苛酷さが問題であり、それとともに、被告が相当な代替住居を要求できる条件で獲得することができるのかどうかという問題も重要である．．．相当な代替住居が要求できる条件で被告は、もう一度、四つの部屋ないし五つの部屋から構成されていた住居を請求してもよかつたのか―被告は議論の余地もなく成果なくこのような住居を得ようと努めた―、あるいは、住居を探するときより狭い住居に集中しなければならなかつたのかという点である。被告はひとり暮らしの人であると考えられなければならないのであるから、原則として、より狭い住居で満足することが被告に要求されなければならない。裁判所に周知であるところのフライブルクの住居市場における困難な諸関係を考慮に入れてさえも、そのような住居が一九八九年九月三〇日まで見出されなければならなかつたことは、特に、過去を振り返ってみて、被告がそのような住居を区裁判所の判決のあとほんの数日で見出したという事実において示されるのである．．．

これにしたがつて、おのおのの転居および生活の中心点としての住居の喪失において存在するところの被告にとつての苛酷さが原告らの正当な利益に対して比較衡量される場合、原告らにとつて有利な結果になるように、明確な優位が判明する。原告らは、通り抜けの部屋を含めて、およそ七二平方メートルの広さだけの住居に居住していた。この住居が、最初の子供の出

生、および、なおこれ以上の家族計画にしたがって、原告らの必要と計画のためにあまりに狭いことはあつづけることができ。原告らは、そこに居住し、必要に適合した家族の居住を保障するために、一五、四平方メートルの広さの六つの部屋から構成されていた本件住居を取得したのである。一九八九年三月三十一日付の本件解約告知の書面において、このことが、明確に指摘されたのである」。

第一四に、カールスルーエ地方裁判所一九九〇年二月九日判決をみておきたい。

【151】カールスルーエ地方裁判所一九九〇年二月九日判決^⑧

〔事案の概要と経緯〕

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

原告（賃貸人）は、その間に、八四歳であり、病気に条件づけられて、その身体上の能力において低下させられていた。原告は、一九八八年一月二九日に、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、被告の本件住居を原告の本件建物に受け入れられなければならない世話人のために請求したのである。ただし、原告は、最終的に、これまで原告によって居住された住居を世話人に委譲するために、原告自身が被告の本件住居に居住するつもりである、と主張した。

これに対して、被告は、BGB旧五五六a条にしたがって、本件解約告知に異議を述べた。被告は、九一ドイツマルクの

年金だけを受け取り、リユーマチの病気である、と申し立てたのである。

地方裁判所に控訴したのは、被告であった。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「被告の本件控訴は、許容しうるが、しかし、理由づけられていなかった（棄却されなければならなかった）⁽⁹⁾」、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、「自己必要」を理由とする原告（賃貸人）の本件解約告知は正当化されていたことについて、次のように論じた。

「被告は・・・被告によって居住された本件住居を原告に返還するように義務づけられていた。当事者の間に存続する本件使用賃貸借関係は、一九八八年一月二九日の本件解約告知によって、有効に終了させられていた。本件解約告知は、B G B五六四b条二項二号にしたがって、自己必要を理由として正当化されていたのである。

高齢の賃貸人が、借居人の本件住居を、賃貸人の建物に受け入れられなければならない人のために請求し・・・いくばくかの確実性をもって、賃貸人が近い将来にその人のサービス（世話や面倒をみられること）を必要とすることが考慮に入れられる場合、本件使用賃貸借関係の終了についての正当な利益は、そのサービスが要求されるということになるところの人が、本件解約告知を行った時点において、なお確定していなかったときにも、正当と認められなければならない。原告は、その間に、八四歳であり、原告によって提出された医師の診断書から判明したように、病気に条件づけられて、その身体上の能力において低下させられていた。その証人尋問における原告の息子の申立て、および、証人の申立てにしたがって、原告もま

た、このような理由から、そのサービスを要求することができるところの人を本件建物に受け入れることを意図したのである。
・
・
・
・

原告の本件解約告知の要求は、一九八八年一月二九日の本件解約告知の書面における叙述が、原告が被告の本件住居を世話人に自由に使用させるつもりであるということであつたのに対して、原告の息子の証言から判明したように、原告は、これまで被告によつて居住された本件住居に自分自身で居住したのであり、これまで原告によつて居住された住居を世話人に委譲するつもりであることのためにも不成功に終わらなかつたのである⁵⁶⁾。

さらに、地方裁判所は、被告（賃借人）はBGB旧五五六a条にしたがつて本件使用賃貸借関係の継続を請求することもできなかつた、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「被告は、BGB五五六a条にしたがつて、本件使用賃貸借関係の継続を請求することもできなかつた。当部は、確かに、被告が、九一ドイツマルクの年金だけを受け取り、リユーマチの病氣であるという被告の申立てにもとづいて、そのような継続を考慮に入れた。

・
・
・
・
被告が、住居市場における現在の状況において、代替住居を賃借するときには困難であることは見誤られることができなかった。しかし、もつぱら、少ない収入からだけ、BGB五五六a条の要件の存在を推論することは、許容できないと考えられる。賃借人は、少なくとも、賃借人が、賃借人の代替住居調達義務を履行し、代替住居を求める具体的な努力が成果なく残つたことを説明しなければならぬ。必要な努力の範囲に関して、確かに、個々の事案の事情が重要である。その結果、たとえば、仲介業者を介入させることは、その賃借人の経済的な可能性にしたがつてこのことをあえてすることもできるとこ

るの賃借人にだけ要求されることができ、代替住居調達義務は、支配的な見解にしたがつて、有効な解約告知を受け取ると同時に始まる。被告は、代替住居を求めどんな種類の努力も説明しなかつたのみならず、逆に、被告が同一の通りにおける自由に使えるようになった住居の指摘を究明しようとしなかつたという原告の具体的な申立てを反論の余地なくさせておいた。しかし、このような事情のもとで、BGB 555a 条にしたがつた本件使用賃貸借関係の継続は考慮に値しなかつたのである^⑤。最後に、地方裁判所は、「同じ理由から、民事訴訟法七二一条にしたがつた明渡期間もまた、認められることができなかった。このためにも、代替住居調達義務を履行することが要件である^⑥」、と付言したのである。

第一五に、ドルトムント区裁判所一九九〇年三月七日判決をみておきたい。

【152】ドルトムント区裁判所一九九〇年三月七日判決^⑦

〔事案の概要と経緯〕

原告（賃貸人）は、本件住居の所有者であつたが、一九八七年五月一日からの効力をともなつて、本件住居を被告（賃借人）らに賃貸した。その後、原告は、一九八九年一〇月二六日付の書面をもって、「自己必要」を理由として、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。

原告は、自己、および、その未成年の息子のために本件住居を必要とする、と主張した。原告らは、その湿気のために、原告ら告知のこれまでの賃借住居を放棄しなければならなかつたのである。居住についてのそのほかの要求できる可能性は、原告と

その息子のために存在しなかった。本件住居は、その他の点では、居住のためにも適当であった。

これに対して、被告らは、一九八九年一月二七日付の書面をもって、本件解約告知に異議を述べた。被告らは、本件住居の明渡しは、被告らにとつて、正当でない「苛酷さ」を意味した、と申し立てた。原告は、本件住居を賃貸したときに、早くとも、原告の未成年の息子が成年になったときに本件住居の明渡しを必要とすることを被告らに説明した。そのことを信頼して、被告らは、一九八九年一月に、寸法に合わせて製造されたシステムキッチンをおよそ一万ドイツマルクで調達した。それに加えて、被告らは、これまで、相当な努力にもかかわらず、代替住居を要求できる条件で獲得することができなかったのである。

〔判決理由〕

区裁判所は、結論として、「本件訴えは……理由づけられていた²⁰」、と判断した。

その判決理由において、区裁判所は、はじめに、「……原告によつて意思表示されたところの一九八九年一月二六日付の本件解約告知によつて、当事者の間に存続した本件使用賃貸借関係は、遅くとも、一九九〇年二月二八日までを終了させられていた。一九八九年一月二六日付の本件解約告知は、形式的にきちんとしていた。本件解約告知の理由は、十分に明確に表されていた。

原告によつて行われたところの自己必要を理由とする本件解約告知は、本件事案において、BGB五六四b条二項二号にしたがつてもまた、理由づけられていたのである²¹」、と論じた。

さらに、区裁判所は、代替住居の調達の観点からの被告（賃借人）らの異議を退け、賃借人らにとつての「苛酷さ」を否定

したが、その理由について、次のように論じたのである。

「……本件事案において、代替住居が要求できる条件で被告らの自由にならないという理由において、本件使用賃貸借関係の継続が命じられなければならないのかどうかという点が審理されなければならない。しかし、この問題もまた、否定されなければならない。確かに、目下のところ住居市場において相当な隘路が存在することは、被告らに認められなければならない。さらに、被告らが代替住居を調達するために相当な努力を費やしたこともまた、全く見誤られてはならない。しかし、他方において、このような努力は、なお、全く十分であると考えられることもできなかった。確かに、被告らが新聞における申出を調査したことは正しかった。他方において、本件において、確かに、なぜ……ドルトムントに定住しているより大きな住宅会社のどれにも依頼しなかったのかという点が問われなければならない。さらに、本件において、確かに、おそらく、仲介業者を介入させることもまた、当然であったのである。

すべてのこれらの事情を考慮に入れると、ことからの状況にしたがって、本件使用賃貸借関係の継続を命じることは正当化されていないように思われる。本件事案において、相当な明渡期間の承認を通して、全く、被告らの利益に貢献されていたのである^和。

なお、経済的な支出の観点からの被告（賃借人）らの異議については、Ⅱの二の(3)において取り上げる。

第一六に、ベルリン地方裁判所一九九〇年三月二二日判決をみておきたい。

【153】ベルリン地方裁判所一九九〇年三月二二日判決⁽¹⁷⁾

〔事案の概要と経緯〕

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

原告（賃貸人）は、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、彼の伴侶とその娘とともに家族を構えるために本件住居を必要とした。

これに対して、被告は、B G B 旧五五六 a 条にしたがつて、本件解約告知に異議を述べた。被告は、養成専門教育の状態にある彼女の息子と一緒に本件住居に居住していたが、ベルリンの住居の困窮の描写についてのデア・シュピーゲルの報告を引き合いに出したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「原告には、被告に対して……明渡請求権が当然帰属すべきものである⁽¹⁸⁾」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、「……原告が被告によつて占有された本件住居に関して自己必要を引き合いに出したところの一九八八年一月一七日の本件解約告知は、B G B 五六四 b 条二項二号にしたがつて有効である……」

主張された自己必要は、B G B 五六四 b 条二項二号の意味において、原告において存在した。……原告の伴侶とその娘とともに家族を構えるという原告の意図は……B G B 五六四 b 条二項二号の意味において、筋の通り、あつづけることができる理由を意味したのである⁽¹⁹⁾、と論じた。

さらに、地方裁判所は、被告（賃借人）が「苛酷さ」の存在を引き合いに出したことは適切でなかった、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「被告がBGB五五六a条の意味における社会的な苛酷さの存在を引き合いに出した限りで言えば、このことは適切でなかった。確かに、原則として、苛酷さについての理由は、無制限に賃借人の諸関係によつて形成されていなければならないわけではなく、むしろ、一般的な住居市場の状況からも判明しうる。しかし、これについて、相応な代替住居が要求できる条件で調達されることができないことが必要である。しかし、このために、個々の要件として、賃借人が要求できるやり方において代替住居を得ようと努力したことが必要である。被告自身は、被告が具体的に代替住居の調達を得ようと努力したことを主張しなかつた。ベルリンの住居の困窮の描写についてのデア・シュピーゲルの報告を引き合いに出すことは、そのような具体的な努力の代用をすることができない。もつぱら、被告が養成専門教育の状態にある彼女の息子と一緒に本件住居に居住していたという事情だけで、転居が常に必然的にもなうところの通例の事情および煩わしさを越えて、被告において特別な苛酷さについての理由が存在することを受け入れることに行き着かせなかつたのである」¹⁵⁴。

第一七に、ベルリン地方裁判所一九九〇年三月二六日判決をみておきたい。

【154】ベルリン地方裁判所一九九〇年三月二六日判決¹⁵⁴

〔事案の概要と経緯〕

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

原告（賃貸人）らは、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告・一は、本件住居において、彼女の夫と家族を構えることを意図した。

これに対して、被告らは、相当な代替住居の調達が可能でないことを引き合いに出して、本件解約告知に異議を述べた。被告らは、建築・住居制度のためのベルリンの政府大臣の情報、および、ベルリンの住居市場についての一般に不適切な状況を引き合いに出したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、原告（賃貸人）らの本件明渡しへの訴えを認容した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、「自己必要」に関する原告（賃貸人）らの申立ては、B G B 旧五六四 b 条二項二号の意味における、筋の通り、あとづけることができる理由を意味したことについて、次のように論じた。

「原告らによつて主張されたところの B G B 五六四 b 条二項二号の意味における原告・一の自己必要は、区裁判所の判決の確な理由から存在した。原告・一が彼女の夫と家族を構えることを意図し、それは共通の子供が計画されているという趣旨に理解されうるが、これに関する原告らの申立ては、B G B 五六四 b 条二項二号の意味における、筋の通り、あとづけることができる理由を意味した。被告らは、このことに立証的に対抗しなかった。被告らが本件住居は単に本質的でなく原告・一によつて居住された住居よりもより広いことを引き合いに出した限りで言えば、自己必要の枠組みにおいて、賃貸人自身が十分に居住させられていたことは必要でないことが指摘されなければならないのである」¹⁰⁾。

さらに、地方裁判所は、「被告らが引き合いに出したところのB G B 五五六a条の意味における社会的な苛酷さは存在しなかった」、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「被告らが相当な代替住居の調達は被告らにとつて可能でないことを引き合いに出した限りで言えば、これに関する立証されたところの調達のための具体的な努力についての申立てが欠けていた。このような不成功に終わった努力に関して、賃借人は、説明・証明の義務がある。被告らがこのための証明について建築・住居制度のためのベルリンの政府大臣の情報を引き合いに出した限りで言えば、このような情報は、具体的な努力に関する主張の代用をするのに適當でなかった。これについて、引き合いに出されたところのベルリンの住居市場における一般に不適切な住居についての状況もまた、何も変えることはできなかった。確かに、原則として、B G B 五五六a条の意味における苛酷さについての理由は、賃借人の諸関係によつてだけ形成されている必要はない。しかし、要求できる条件の相当な代替住居が欠けている場合においてさえも、賃借人は要求できるやり方において代替住居を得ようと努力したことがさらにつけ加わらなければならない。被告らは……まさしくこのことを、十分に委曲を尽くして果たさなかったのである。被告らは、ベルリンの住居市場について一般に不適切な状況を一括して引き合いに出すことはできなかつたのである」。

第一八に、デュッセルドルフ地方裁判所一九九〇年四月二六日決定をみておきたい。

【155】デュッセルドルフ地方裁判所一九九〇年四月二六日決定^⑧

「事案の概要と経緯」

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

原告（貸貸人）は、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）らとの本件使用貸貸借関係を解約告知した。原告は、彼女の高齢、および、彼女の健全でない、そして、本件使用貸貸借契約の締結後に悪化した健康状態にもとづいて、本件建物において、世話の任務をも引き受けるところの賃借人夫婦の受入れに差し迫って頼らざるを得なかったのである。

これに対して、被告らは、BGB旧五五六a条にしたがって、本件解約告知に異議を述べた。被告らは、「住居市場における一般に周知の状況」、ならびに、デュッセルドルフにおいて「数年前から実際に空虚に走り過ぎた住居市場」について述べたのである。

地方裁判所に控訴したのは、被告らであった。

「決定理由」

地方裁判所は、結論として、「被告らの本件控訴は・・・十分な成果の見込みがなかった」と判断した。

その決定理由において、地方裁判所は、一方において、原告（貸貸人）の「自己必要」を肯定したところの区裁判所の判決にしたがうことについて、次のように論じた。

「事実にもとづいた観点において、区裁判所は、原告の自己必要を、BGB五六四b条二項二号にしたがって・・・的確な判決の理由づけをもって肯定した。被告らは、本件控訴をもって、このことに何ひとつ重大なことを対置しなかったのである。

原告は、彼女の高齢、および、彼女の健全でない、そして、本件使用賃貸借契約の締結後に悪化した健康状態にもとづいて、本件建物において、世話の任務をも引き受けるところの賃借人夫婦の受入れに差し迫って頼らざるを得なかった。この関連において、区裁判所によつて尋問された医師の証言は、明確で説得力のあるものであったのである^(註)。

さらに、地方裁判所は、他方において、被告(賃借人)らはBGB旧五五六a条を引き合いに出すこともできなかった、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「……被告らは、被告らが子供らをもたない共稼ぎの夫婦であり、被告(夫)は建築家であるという原告の主張を具体的に否認しなかった。そのことから、代替住居の探索における被告らの経済的な障害は、明らかでなかった。そのことを超えて、被告らは、これまで総じて具体的に代替住居を得ようと努力したのかどうかという点、どのようなやり方において代替住居を得ようと努力したのかという点、および、そのような努力が成果のないままであったことを申し立てなかった。被告らは……その間に、十分に、用心のために代替住居を得ようと努力する機会を有した。『住居市場における一般に周知の状況』ならびに、デュッセルドルフにおいて『数年前から実際に空虚に走り過ぎた住居市場』についての被告らの一括した叙述は、全く不十分であったのである。

被告らは、BGB五五六a条のいわゆる苛酷条項を引き合いに出すことができなかった。一般的な住居市場の状況についての一括した申立ては、この関連においても、顧慮されなかった。本件において、すでに述べたように、被告らが、代替住居についての具体的で成果のない努力を総じて説明しなかったこともまた、重要であったのである^(註)。

第一九に、すでにIIの二の2の(1)の②において取り上げたとところのドルトムント区裁判所一九九〇年七月一二日判決(裁判例【74】)をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであった。

原告(貸與人)らと被告(賃借人)らとの間には、一九八五年六月一日以来、本件建物の二階に所在する本件住居に関する使用貸賃借関係が存在していた。原告らは、一九八九年一月九日付の書面をもって、本件使用貸賃借関係を解約告知した。その理由として、原告らは、本件住居が原告らの娘のために必要とされることを引き合いに出した。原告らの娘は、学生であったが、一九九〇年のはじめまで、ほかの学生と一緒にある住居に居住していた。その後、原告らの娘は、そこを引き払い、さしあたり、彼女の両親のところに引っ越した。原告らは、娘が本件住居に入居することを意図している、と主張した。

これに対して、被告らは、多様な観点から異議を述べ、本件使用貸賃借関係の継続を請求した。このうち、代替住居の調達の観点から、被告らは、ドルトムントにおける住居をめぐる状況は、目下のところ、一般に緊張した市場の状況にもとづいて、きわめて不利であったこと、さらに、被告らの住居の探索は、一方において、彼らが二匹の猫を飼い、他方において、彼らが失業のために限定的にだけ給付能力があったことよって困難にされたことを引き合いに出したのである。

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、理由づけられていた。

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

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

さらに、区裁判所は、すでに考察したように、身体・健康の侵害の観点からの被告（賃借人）らの異議を退けたが、それに加えて、代替住居の調達の観点からの賃借人らの異議をも退け、賃借人らにとつての「苛酷さ」を否定した。区裁判所は、その理由について、次のように論じたのである。

「BGB五五六a条一項二文における明確な法律上の規定にしたがつて、苛酷さは、相当な代替住居が要求できる条件で調達されることができない場合にも存在する。この点では、被告らは、これまで総じて代替住居を手に入れようとしたことを申し立てなかった。被告らが、ドルトムントにおける住居をめぐる状況は、目下のところ、一般に緊張した市場の状況にもとづいて、きわめて不利であったことだけを引き合いに出した限りで言えば、このことは十分でなかった。この点では、当裁判所が、このことは、いっそうより困難となり、時間と社会参加の点でいっそうより大きな消費と結びつけられていたことをも見誤らなかつた場合、このような状況にもかかわらず、住居の調達がいまだに可能であることは、裁判所に周知である。しかし、被告らは、これに関して、これまで、見たところ、いまだに全く何も講じなかつたらしい。

被告らが、被告らの住居の探索は、なお、一方において、彼らが二匹の猫を飼い、他方において、彼らが失業のために限定的にだけ給付能力があつたことによつて困難にされたことを引き合いに出した限りで言えば、このことは、このような法的状況を異なつて評価することに行き着くこともできなかった。

一方において、当裁判所にとつて、二匹の猫が住居の調達のときに克服しがたい障害であることは明らかでなかつたし、他

方において、当裁判所の見解にしたがって、これらの猫を手離すことが、そのとき唯一の可能性であるということになる。被告らに要求されなければならなかったのである。制限された経済的な給付能力は、当裁判所の見解にしたがって、B・G・B五五・a条の枠組みにおいて考慮に入れられなければならないところの理由ではない。というのは、一方において、原告らもまた、その地方で慣習になっている賃料の支払いに対する請求権を有するし、他方において、このことは、そのとき、住宅補助金あるいは社会扶助の領域から資金を任意に処理させることによつて、被告らに代替住居の資金調達を可能にするという公共体の課題であるからである」。

なお、その他の利益の侵害の観点からの被告（賃借人）らの異議については、IIの二の2の(4)において取り上げる。

第二〇に、シュトゥットガルト地方裁判所一九九〇年七月一九日判決をみておきたい。

【156】シュトゥットガルト地方裁判所一九九〇年七月一九日判決

〔事案の概要と経緯〕

当事者の間には、本件建物（列状住宅）に関する本件使用賃貸借関係が存在した。本件使用賃貸借関係は、一九八四年一月一五日にはじまり、一九八九年一月一四日まで期限づけられていた。本件使用賃貸借契約にしたがって、延長の可能性は存在しなかった。賃料は、月あたり一八〇〇ドイツマルクであった。原告（賃借人）は、本件使用賃貸借関係の間ずっと、被告（賃借人）らに本件建物の購入を勧めた。しかし、売買契約の締結には行き着かなかったのである。

原告は、一九八八年八月に、被告らに対して、原告が依然として本件建物を売買するつもりであり、しかも、遅くとも本件使用賃貸借関係の満了のときに売買するつもりであることを通知した。被告らは、一九八九年六月一九日付の書面をもって、一九八九年十一月四日を越えて本件使用賃貸借関係を継続することを請求した。原告は、一九八九年八月三〇日付の書面をもって、原告が一九八九年十一月四日を越えて本件使用賃貸借関係を継続することに同意していないことを通知した。さらに、原告は、一九八九年九月一日付の書面をもって、相当な経済的利用の妨げを理由として、一九八九年十一月三〇日付で、本件使用賃貸借関係を解約告知したのである。

原告は、本件使用賃貸借契約の期限づけは被告らの願望にもとづいて行われた、と申し立てた。原告は、何年も前から、本件建物を売買することを試みたが、しかし、この売買の努力は不成功に終わった。というのは、本件建物は賃貸されていたからである。原告は、一九八九年に、原告とその家族のために、ミュンヘンにおいて、一世帯用住宅を購入したが、そのことから、原告は、本件建物からの売買価格が原告の自由にならない限り、五〇万ドイツマルクの金額を中間的に出資しなければならないのである。

これに対して、被告らは、本件使用賃貸借関係の期限づけは被告らの願望に起因しなかったこと、原告の売買の努力は明らかに原告のゆきすぎた価格の考えのために不成功に終わったことを申し立てた。ミュンヘンにおける建物の購入と本件建物の売買との間の経済的な関連は存在しなかった。さらに、原告の夫は、高い収入をもち、ウルムに存在する多世帯用住宅の所有者でもある。

区裁判所は、結論として、「本件訴えは、許容しうるし、理由づけられていた。当事者の間の本件使用賃貸借関係は、BG

B五六四b条にしたがつて、一九八九年一月一四日に期間の満了によつて終了した。．．．原告は、BGB五六四b条二項三号にしたがつて、本件使用賃貸借関係の終了について正当な利益を有したのであるから、本件使用賃貸借関係は、一九八九年一月一四日を越えて継続されなかつたのである³⁰⁾、と判断した。

これに対して、被告らは、地方裁判所に控訴したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「許容しうる本件控訴は、理由づけられていなかった。区裁判所は、その結論およびその理由づけにおいて、正しく判決を下したのである³¹⁾」、と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、原告（賃貸人）が、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が確定していたことについて、次のように論じた。

「当部にとつても、原告が、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が確定していた（BGB五六四b条二項三号）。何度か立証されたところの原告の詳細な申立て、すなわち、本件建物のために原告によつて適当であると考えられた購入価格を支払う心構えをすでにしてしたが、しかし、本件建物を賃借人の住んでいない状態でのみ取得するつもりであつたところの多数の希望者が存在したという申立ては、被告らによつてかなり一括してだけ否認されたことがすでに注意を引いた。しかし、このような一括した否認が相当であつたのかどうかという点は、不確定でありうる。というのは、購入希望者の範囲が強く限定されているという理由で、賃貸され

た目的物が本質的により困難に売買するに適したことは、事実、周知であるからである。賃貸された建物の考えられる買主は、賃貸された目的物の需要が本質的によりわずかであることを知っているのであるから、このことは、強く低下させられた購入価格の申出に行き着く。当部は、ほかの手続きから、および、一般に入手可能な情報源(新聞雑誌)から判明するところの不動産市場についての当部のその他の知識から、このことを知ったのである。そのことから、第一審裁判所(使用賃貸借課)がこの事実を同じく周知であると取り扱ったことは、異議を述べられることができなかった。そのことから、原告は……被告らの継続の請求に、本件使用賃貸借関係の終了についての正当な利益を対置することができたのである」⁽⁸⁾。

さらに、地方裁判所は、被告(賃借人)らは相当な代替住居が調達されることができないことを証明しなかった、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「そのことから、BGB五五六a条の社会的条項の援用だけが被告らに残った。しかし、被告らが、十分な努力にもかかわらず、相当な代替住居を見出すことができなかったことは、十分に証明されていなかった。……共稼ぎの夫婦でドイツの国籍を持つ者として決して住居市場において不利に扱われる国民階層に属さないところの被告らは、ひとつの自分自身の新聞広告だけの掲載を依頼し、住居を探すことに仲介業者を介入させることをしなかった。本件使用賃貸借関係が一九八九年一月一四日に終了することは被告らにとうに周知であったにもかかわらず……被告らは、第一審判決に引き続いてはじめて新聞広告を申し込んだ。被告らは……原告によって斡旋された目的物を吟味しなかった。そのことから、代替住居の調達が不可能であったという証明をするという被告らの努力は、適当でなかったのである」⁽⁹⁾。

第二に、ベルリン地方裁判所一九九〇年八月七日判決をみておきたい。

【157】ベルリン地方裁判所一九九〇年八月七日判決^⑤

〔事案の概要と経緯〕

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

原告（賃貸人）は、その娘のために、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。原告の娘は、彼女の職業教育にしたがって、両親の本件建物に所在する本件住居に同居するつもりであった。本件住居は、三つの部屋および物置部屋から構成されていたが、被告はひとりで本件住居に居住していた。被告は、相当な代替住居を見出すことについての困難さを指摘して、本件解約告知に異議を述べたのである。

区裁判所は、原告の本件明渡しの訴えを認容した。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「本件解約告知の有効性は……被告のための特別な苛酷さのためにも排除されなかった」、と判断した。^⑥

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

「本件解約告知の有効性の排除は……相当な代替住居を見出すことについての困難さからも判明しなかった。

……代替住居を見出すことについての困難さは、控訴審裁判所にも周知である。しかし、たとえば代替住居を見出すこと

に・つ・い・て・の・困・難・さ・が・広・範・圍・に・肯・定・さ・れ・な・け・れ・ば・な・ら・な・い・と・し・て・も、ベ・ル・リンにおいて恒・常・的・に・行・わ・れ・る・住・居・の・交・替・に・か・ん・が・み・て、これ・ま・で、要・求・で・き・る・条・件・の・代・替・住・居・の・獲・得・の・不・可・能・性・は・受・け・入・れ・ら・れ・る・こ・と・が・で・き・な・か・つ・た。そのこと・か・ら、こ・の・よ・う・な・困・難・さ・は、明・渡・期・間・を・量・定・す・る・と・き・に・だ・け・考・慮・に・入・れ・ら・れ・な・け・れ・ば・な・ら・な・か・つ・た・の・で・あ・る³⁸⁾。

第二二に、筆者の既存の研究³⁹⁾においても取り上げたところのハンブルク地方裁判所一九九〇年一月二五日判決⁴⁰⁾をみておきたい。

すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであった。

原告(賃貸人)らは、「自己必要」を理由として、本件建物の一階に所在する本件住居の賃借人であった被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知したうえで、本件住居の明渡しを求めて本件訴えを提起した。原告らは、多様な観点から「自己必要」を理由づけたが、地方裁判所の判決理由との関係では、現在ひとつの部屋に居住していた原告らの二歳三ヶ月と九ヶ月の二人の子供らを分離された部屋に居住させるつもりであるという意図をもって、その「自己必要」を理由づけた。これに対して、被告(賃借人)らは、BGB旧五五六a条にしたがって、本件解約告知に異議を述べたのである。

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

地方裁判所は、結論として、「原告らの本件控訴は、許容しうるし、本件明渡請求に関してのみ理由づけられていた⁴¹⁾」、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、「……当事者の間の本件使用賃貸借関係は、一九八八年九月一六日

の原告らの本件解約告知によって終了させられていた。原告らは、B G B 五六四b条二項二号の意味における本件解約告知についての正当な利益を有したのである(自己必要)。

.....

いずれにせよ、二人の子供らの各々に自分自身の完結した部屋を自由に使わせるためにその住居を拡張することは、筋の通り、あとづけることができる理由を意味したのである⁽³⁸⁾、と論じた。

さらに、地方裁判所は、「被告らは、B G B 五五六a条にしたがって、本件使用賃貸借関係の継続を請求することができない⁽³⁹⁾、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「.....被告らは、本件使用賃貸借関係の終了が正当化されることができない苛酷さであると述べるところの観点を申し立てなかった。.....確かに、相당한代替住居を見出す困難さは、B G B 五五六a条一項二文にしたがって考慮に入れられなければならない。ハンブルクにおける住居市場の荒廃した状態、特に、賃料も安く質もよい住居のための住居市場の荒廃した状態は、当部に周知であった。しかし、ほかの住居を見出す見通しは、なお、より長い明渡期間を認めることによって、このような事情が顧慮されることができないほど、完全に排除されたものであると評価されることができなかったのである⁽⁴⁰⁾。」

最後に、地方裁判所は、「.....本件の明渡期間のかなり長い期間は.....住居市場の状況、および、原告らの主張された自己必要がきわめて差し迫つたものであることが明らかにならなかったという事実を考慮に入れた。両方の側の利益の比較衡量において、一〇ヶ月の明渡期間が相当であるように思われたのである⁽⁴¹⁾、と付言したのである。

第三に、デュッセルドルフ地方裁判所一九九〇年一月二七日判決をみておきたい。

判例集には判決理由のなかの重要な部分だけが掲載されているが、地方裁判所は、「賃借人が住居市場における緊張した状況を一般的に指摘することは、本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了が賃借人またはその家族にとって苛酷であると説明するために十分でない」と論じたのである。

第二四に、筆者の既存の研究においても取り上げたところのトリリア地方裁判所一九九一年二月五日判決をみておきたい。すでに考察したように、事案の概要の要点は、次のようであった。

原告（賃貸人）は、本件建物（一家族用住宅）を、一九八八年六月一日付の効力をともなって、居住目的において、月あたり八〇〇ドイツマルクの賃料で被告（賃借人）らに賃貸していた。本件使用賃貸借関係が開始したとき、被告らの家族には四人の子供らが属していたが、本件訴訟が経過するうちに五人目の子供が生まれた。

その間に五二歳になった原告は、一九八七年四月六日の自動車事故による障害の結果、生計能力がなくなった。原告は、別の場所において建築される建物を、その建物において原告が娘によって世話されるために、障害者に適合して建築することを意図した。粗造りの建築物は、一九九〇年九月に完成した。原告は、その建築費用のために、これまで、五万ドイツマルクの金額における消費貸借を受け入れた。

原告は、一九九〇年五月一日付の書面をもって、相当な経済的利用の妨げを理由として、被告らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。その理由づけに関して、原告は、次のように申し立てた。すなわち、本件使用賃貸借契約の締結後に著しく

悪化したところの交通事故による障害の結果にもとづいて、原告は、職業活動に専念する状況でもなかったし、継続して自身のことを配慮する状況でもなかった。原告は、始められたところの障害者に適合した建物の建築に出資するために、被告らに賃貸された本件建物の売買に頼らざるを得なかった。賃貸された状態における売買は、原告の努力が示したように、実際可能でなかった。自己資本および賃料からその建築費用を出資することは可能でなかったし、さらなる信用貸しを受け入れることは原告に要求できなかった。

これに対して、被告らは、一九九〇年六月一二日付の書面をもって、本件解約告知に異議を述べた。被告らは、被告らの子供らの数、および、それと結びつけられたところの代替住居の調達における困難さを指摘したのである。

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

地方裁判所は、結論として、「主張された本件明渡請求は・・・結果として生じた。というのは、当事者の間で一九八八年五月に締結された本件使用賃貸借関係は、一九九〇年五月一日付の書面における原告の通常の解約告知によって、一九九〇年八月三一日付で、終了させられていたからである」と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、すでに考察したように、本件において、経済的な利用の相当性という要件が満たされること、および、経済的な利用の妨げ・賃貸人の著しい不利益という要件も満たされることについて詳細に論じた。

さらに、地方裁判所は、「一九九〇年六月一二日付の書面における本件解約告知に対する被告らの異議は、理由づけられていなかった」と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「……確かに、賃借人らの子供らの豊かさは、B G B 五五六 a 条一項二文にしたがつて、原則として、苛酷さについての理由として正当と認められている。というのは、代替住居が、今日の住居市場の状況において、きわめて困難に見出されるからである。しかし、両方の側の利益の比較衡量において、T における建築計画の資金調達を實行することができるために、個人的および経済的な理由から賃貸された本件建物の譲渡を行わなければならないところの本件建物の所有者としての原告の利益が、優位にあった。本件使用賃貸関係が維持される場合、本件建物は、証拠調べの結果にしたがつて、実際に譲渡されることができないか、あるいは、せいぜいのところ、相当な経済的な損失をともなつて譲渡されることができ。被告らとの本件使用賃貸関係を継続することは、所有権者としての原告の処分権限の制限を結果としてもない、そのような制限は、連邦憲法裁判所によつて説明された理由から、基本法一四条と一致できないであろう。その他の点では、被告らは、これまで……本件解約告知が意思表示されてから、今や八ヶ月になる前に、そもそも、代替住居を見出そうと努力したことを申し立てなかつたし、証明もしなかつたのである。

民事訴訟法七二一条一項にしたがつて、一九九一年七月三二日までの明渡期間が被告らに認められなければならないかつた。その場合に、一方において、賃貸された本件建物の譲渡についての原告の差し迫つた利益、および、他方において、住居の補充の調達における被告らの困難さが考慮に入れられていた。さらに、被告らが、本件解約告知以来、明らかに、代替住居を見出す努力を講じなかつたことがつけ加わつたのである⁵⁸。

第二五に、カールスルーエ地方裁判所一九九一年四月一八日判決をみておきたい。

【158】カールスルーエ地方裁判所一九九一年四月一八日判決⁴⁹⁾

「事案の概要と経緯」

原告（賃貸人）らは、一九八九年九月二〇日付の建物・住居・土地所有者協会の書面によって、「自己必要」を理由として、一九九〇年九月三〇日付で、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。さらに、被告は、一九八九年一二月一一日付の当該協会のまた別の書面をもって、居住目的において委譲された本件住居についての申立によると許可されていない事業上の利用のために警告された。そのうえで、本件使用賃貸借関係は、事業上の利用を理由として、一九九〇年三月一六日付で、即時に解約告知された。原告らは、被告が、少なくとも部分的に、被告によって営まれたところの保険の総代理店のための事務所として本件住居を利用した、と主張した。

原告らは、その「自己必要」について、原告らの三〇歳の息子のために本件住居を必要とする、と主張した。原告らの息子は、もはや、これまでのように、証人との住居共同体において居住することができなかつた。両者の関係は、相当に負担がかけられていたし、現に論争があつた。また、原告らの息子は、両親の賃借住居に居住する可能性をもたなかつたのである。

区裁判所は、原告らの本件明渡しへの訴えを棄却し、一九九一年九月三〇日まで本件使用賃貸借関係を継続するという判決を下した。被告による本件住居の事業上の利用は、否定された。また、原告らの「自己必要」は、確かに正当と認められたが、しかし、本件使用賃貸借関係は九ヶ月の間継続される、と判断された。というのは、現在、住居市場の状況がひどく緊張していたからである。

これに対して、原告らは、地方裁判所に控訴したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「許容しうる本件控訴は、本件事案において成果もあった。

原告らには、被告によって賃借された本件住居の明渡しと返還に対する請求権が・・・当然帰属すべきものであった」と判断した。

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、原告（賃貸人）らが「自己必要」という解約告知理由をBGB旧五六四b条二項二号にしたがって証明したことについて、次のように論じた。

「当事者の間の本件使用賃貸借関係は、一九八九年九月二〇日の原告らの有効な本件解約告知によって、一九九〇年九月三〇日付で終了させられていた。

すでに区裁判所と同じように、当部もまた、原告らが自己必要という解約告知理由をBGB五六四b条二項二号にしたがって証明したことから出発する。原告らの息子と証人は、第一審において、彼らは彼らのこれまでの住居共同体を相当な論争にもとづいてもはや維持するつもりはないし、原告らの三〇歳の息子は被告によって賃借された本件住居に入居することを意図したことを信ずべく証言した。このことは、その自己必要のために、あとづけることができ、筋の通った理由であったのである」。

さらに、地方裁判所は、本件使用賃貸借関係はBGB旧五六a条にもとづいて継続されることもできなかった、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「当部は、本件の事情を自分自身で審理したことにしたがって、本件使用賃貸借関係はBGB五六a条の社会的条項にも

とづいて継続されることができなかつたという見解である。その場合に、当部は、被告が、日刊新聞における多数の広告を通して代替住居を探したし、彼の広範な努力を証明もしたことを見誤らなかつた。

しかし、もつぱら一般に緊張した住居市場の状況だけで、B.G.B.五五六a条を受け入れるために十分ではないのである。そのことを超えて、被告の家族のおよび職業的な諸関係もまた考慮に入れられなければならない。被告は、ひとり暮らししているし、保険代理商として規則正しい収入をとまなう職業的な地位を有している。それとともに、被告は、住居の探索が個人的な諸関係によつて特に困難にされていまいところの人々の範囲に属する。さらに、被告は、彼の家族的な状況にもとづいて、無条件に、代替住居を求める彼の努力をこれまで限定したところの領域にしばられていなかつた。その他の点では、本件附帯控訴の理由づけにおける被告自身の申立ては、被告は全く代替住居が得られる見込みがあることを示した。それに対して、喘息にかかつた原告らの息子が喫煙者である証人とさらに引き続き被告によつて賃借された本件住居が自由に使えるようになるまで一緒に居住しなければならぬという原告らの利害関係が比較衡量されるならば、本件において、原告らの側の利益が優位を占めていたのである」。

しかし、最後に、地方裁判所は、B.G.B.旧五五六a条にしたがつた本件使用賃貸借関係の継続を否定しながら、「当部は、一九九一年九月三〇日までの明渡期間を認めることを相当であると判断した」と付言したのである。

第二六に、ハイデルベルク地方裁判所一九九一年六月一四日判決をみておきたい。

【159】ハイデルベルク地方裁判所一九九二年六月一四日判決⁵⁴⁾

〔事案の概要と経緯〕

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

原告（賃貸人）は、原告の姉妹とその家族のために、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）らとの本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告らは、彼らの息子の慢性の腸の病気のほか、被告らの家族の大きさ、および、住居市場の状況を指摘して、本件解約告知に異議を述べたのである。

区裁判所は原告の本件明渡しの訴えを認容したため、被告らは、地方裁判所に控訴したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所もまた、結論として、「被告らの本件控訴は、許容しうるが、しかし、理由づけられていなかった」と判断した。その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、区裁判所は、正当なことに、B G B 旧五八四 b 条二項二号にしたがって、原告（賃貸人）の「正当な利益」を肯定したことについて、次のように論じた。

「区裁判所は、正当なことに、原告の本件解約告知の有効性、および、B G B 五八四 b 条二項二号の意味における自己必要の存在を肯定した。……

原告の姉妹とその家族において、B G B 五八四 b 条二項二号の意味における家族構成員にかかわる問題であった。……賃貸人が家族構成員のために自己必要を主張する場合……賃貸人の委譲の意思のほかに、特別な委譲の利益が前提とされる。この委譲の利益は、その家族構成員がその住居について正当と認めるに値する必要を有する場合に存在する。……

ここから出発して、区裁判所は、行われた確定にもとづいて、正当なことに、BGB五六四b条二項二号にしたがつて、正当な利益を肯定したのである⁵⁶⁾。

さらに、地方裁判所は、被告（賃借人）らにとつての「苛酷さ」は確認されることができなかった、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「本件使用賃貸借関係の契約にしたがつた終了は、被告らにとつて、賃借人の正当な利益を評価して正当化されることができないところの苛酷さをも意味しなかつた。被告らが、その家族の大きさ、および、住居市場の状況を単に指摘することは、もつぱらそれ自体だけで、被告らの継続の請求を理由づけるために十分でなかつた。確かに、子供らの豊かさは、苛酷さについてのひとつの理由でありうる。しかし、この苛酷さは、通例、子供らの豊かさそれ自体から生じるのではなく、むしろ、そのことと結びつけられたところの代替住居を調達するときの困難さから生じるのである。しかし、他方また、代替住居の調達は、家族の経済的な可能性にも依存する。これについて、全部で、被告らの十分な申立てが欠けていた。被告らの可能性そのものについてであろうと、代替住居の調達のための被告らの努力等々についてであろうと、そうであつた。

そのことから、BGB五六a条一項の意味における社会的に正当化されない苛酷さは、被告らの申立てにしたがつて、彼らの息子の慢性の腸の病気を考慮に入れても、その結果において、確認されることができなかった。すべてのことにしたがつて、被告らの本件控訴は……棄却されなければならなかつたのである⁵⁷⁾。

しかし、最後に、地方裁判所は、「被告らには、民事訴訟法七二二条にしたがつて、明渡期間が認められなければならなかつた。明渡期間の量定において、当部は、住居の探索が、被告らにとつて、裁判所に周知であるところの住居市場の状況におい

て、および、被告らの家族の大きさにおいても、簡単に具体化しないことを考慮に入れた。したがって、被告らには、代替住居の調達のための時間が十分に用いられなければならない。原告の家族構成員の(本件住居の)取戻しについての利益は、このことが、両方の側の利益の比較衡量において、被告らのための明渡しからの保護の決定的な短縮に行き着かなければならなかったほど差し迫っていなかった。すべてのことにしたがって、当部は、一九九二年三月三十一日までの明渡期間を、必要である、しかし、十分でもある、と考えるのである⁽⁵⁵⁾、と付言したのである。

第二七に、ボン地方裁判所一九九一年六月一七日判決をみておきたい。

【160】ボン地方裁判所一九九一年六月一七日判決⁽⁵⁶⁾

「事案の概要と経緯」

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

原告(賃貸人)は、自己と彼女の夫のために、「自己必要」を理由として、被告(賃借人)との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告は、BGB旧五五六a条にしたがって、本件解約告知に異議を述べた。被告は、自己と彼女の大きな家族のために、新たな住居を相当な条件で見出すことが困難であることを引き合いに出したのである。

区裁判所は、相当な代替住居を求める努力についての被告の申立ては不十分である、と判断したのである。

〔判決理由〕

地方裁判所は、結論として、「社会的な苛酷さ（BGB五五六a条）の観点のもとで本件使用賃貸借関係を継続することは、問題にならなかつた」と判断した。

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

「……というのは、被告は、第二審において、区裁判所によつて正当なことに不十分であると考えられたところの、相
当な代替住居を求める被告の名目上の努力についての申立てを、しかるべきやり方において、具体化しなかつたからである。
たとえ被告と彼の大きな家族のために新たな住居を相当な条件で見出すことが一般的な住居市場の状況において被告に特に
困難であることが見誤られなかつたとしても、対応する努力は、次の場合に、はじめから見込みのないわけではない。すなわ
ち、対応する努力が……一定の方法をもつて、そして、対応する立場（役所、仲介業者等々）の要求しうる介入のもと
で、もしくは、新聞広告の接続および対応する新聞広告を読みを通して行われる場合である。そのときに、特に、家族の
収入の少なからぬ部分を将来の住居のための賃料として使用するところの認識できる準備が存在しなければならぬ。これら
の要求によつてはかり比べると、被告が現在住居についての資格証明書を発行してもらつた場合、それは十分でなかつた。被
告が一括して主張したように、被告がそのほかに福祉事務所や住居についての役所を『何度か訪れ』、『仲介業者と連絡をと
り、個人的なつながりをも得ようと努めた』のかどうかという点は、このような努力の場所、時間、および、機会、ならび
に、内容についての具体的な申立てが欠けていたために、住居使用賃貸借契約の望まれた条件に関して、判断されることがで
きなかつた。この関連において第一審において提出されたところの仲介業者A・B・Cの手紙もまた、その住居の探索のや
り方および集中性を認識させなかつたのである。……」

・・・被告が彼の事実の申立てをさらに続けて立証することもできないことが判明したあとで、本件使用賃貸借関係の契約にしたがった終了が被告と彼の家族にとつて要求できない苛酷さを意味するのかどうかという問題についてのなおこれ以上の事実の解明は問題にならなかつたし、その結果、当部は、本件使用賃貸借関係の継続を述べることができなかったのである。⁽⁸⁾

しかし、最後に、地方裁判所は、「・・・被告の言及された家族の状況を考へて、当部は・・・被告に一九九二年五月三十一日までの明渡期間を認めることを必要である」と考へた。というのは、要求された本件住居についての原告の取戻しについての利益は、相応の努力においてさえも、相当な代替住居を見出すという被告の困難さにかんがみて、後退しなければならぬからである⁽⁹⁾、と付言したのである。

第二八に、マンハイム地方裁判所一九九一年一月一三日判決をみておきたい。

【161】マンハイム地方裁判所一九九一年一月一三日判決⁽¹⁰⁾

〔事案の概要と経緯〕

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

原告（賃貸人）は、その娘のために、「自己必要」を理由として、被告（賃借人）との本件使用賃貸借関係を解約告知した。これに対して、被告は、BGB旧五五六a条にしたがつて、本件解約告知に異議を述べた。被告は、大きく二つの観点から異議を述べたが、代替住居の調達の観点からは、被告が長期失業者であり、その理由から、そのほかのコストの安い代替住居を

獲得することができないことを引き合いに出したのである。

地方裁判所に控訴したのは、被告であった。

〔判決理由〕

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

その判決理由において、地方裁判所は、はじめに、「区裁判所は、的確に、原告が本件使用賃貸借関係の終了について正当な利益を有することを確定した。というのは、原告は、その娘のために本件住居を必要としたからである」、と論じた。

さらに、地方裁判所は、「B・G・B五五六a条にしたがって、その使用賃貸借関係の契約にしたがった終了が、賃借人にとって、賃貸人の正当な利益を評価しても正当化されることができないところの苛酷さを意味した場合、その使用賃貸借関係は継続されることができ。これらの要件は、本件において、認められていなかったのである」、と判断したが、その理由について、次のように論じたのである。

「被告は、さらに続けて、被告が長期失業者であり、その理由から、そのほかのコストの安い代替住居を獲得することができないことを主張した。

これに対して、賃借人が住居市場における現在緊張した状況を引き合いに出す場合、それは、B・G・B五五六a条の枠組みにおいて十分でないことが確認されなければならない。むしろ、賃借人は、賃借人が代替住居の獲得のために具体的な努力を行ったこと、および、これらの努力が不成功に終わったことを証明しなければならない。このような証明が欠けていた。そのような努力は、もっぱら住宅局における届出だけで埋め合わせられないのである」。

なお、その他の利益の侵害の観点からの被告（賃借人）の異議については、Ⅱの二の2の(4)において取り上げる。

第二九に、賃借人が代替住居の調達義務を果たしたのかどうかという点にかかわる裁判例であるが、マンハイム地方裁判所一九九一年一月三日決定をみておきたい。

【162】マンハイム地方裁判所一九九一年一月三日決定⁸⁸⁾

〔事案の概要と経緯〕

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

明渡債務者（賃借人）らは、一九九〇年一月一日付の訴訟上の和解によつて、債権者（賃貸人）らから賃借した本件住居を一九九一年一月三日まで明け渡し、返還する義務を負つた。

ところが、明渡債務者・二は、一九九一年一月三日付の書面をもつて、一九九二年五月三十一日まで、その明渡期間を延長することを申し立てた。というのは、代替住居の獲得のためのきわめて集中的な努力にもかかわらず、そのような代替住居はその明渡期間の満了までなお意のままにならないという理由であった。

区裁判所は、この申立てを棄却した。明渡債務者・二は、代替住居の調達における彼の努力を十分に具体的に説明しなかつたという理由であった。

これに対して、明渡債務者・二は、地方裁判所に即時抗告した。明渡債務者・二は、マンハイム・モルゲンの住居につい

ての新聞広告に対する一九九一年六月三日付、六月九日付、および、一月九日付の三つの返書を地方裁判所に提出したのである。

〔決定理由〕

地方裁判所は、結論として、「本件即時抗告は……許容しうるが、しかし、理由づけられていなかった」、と判断した。

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

「明渡債務者(賃借人)……二は、彼の代替住居調達義務を十分に履行しなかった。取り決められた和解にしたがって明け渡されなければならぬ本件住居からの退去がいつでも行われることができるにもかかわらず、代替住居のための努力が一九九一年六月にはじめてはじめられたことを問題にしないとしても、債務者……二によつて行われた努力の集中性は、期待されなければならない要求にも対応しなかった。債務者……二にも周知であるところの今日の住居をめぐる状況にかんがみて、六ヶ月の期間の範囲内において、マンハイマー……モルゲンの三つの広告に書面によつて返事をすることは十分でなかったのである」。

※ IIの二の2の④以下の目次の詳細は、連載を進めるなかで明らかにする。

(785) LG Düsseldorf WuM 1989, 414.

(786) LG Düsseldorf WuM(Fn. 785), S. 414.

(787) LG Düsseldorf WuM(Fn. 785), S. 414.

(788) LG Düsseldorf WuM(Fn. 785), S. 414.

住居の賃貸借の終了をめぐる利益の比較衡量 (十二)

- (789) LG Stuttgart WuM 1990,20.
- (790) LG Stuttgart WuM(Fn.789),S.21.
- (791) LG Stuttgart WuM(Fn.789),S.21.
- (792) LG Stuttgart WuM(Fn.789),S.21.
- (793) AG Köln WuM 1990,77.
- (794) AG Köln WuM(Fn.793),S.77.
- (795) AG Köln WuM(Fn.793),S.77f.
- (796) LG Hamburg WuM 1990,118.
- (797) LG Hamburg WuM(Fn.796),S.119.
- (798) LG Hamburg WuM(Fn.796),S.119.
- (799) LG Hamburg WuM(Fn.796),S.119.
- (800) LG Freiburg WuM 1990,152.
- (801) LG Freiburg WuM(Fn.800),S.152.
- (802) LG Freiburg WuM(Fn.800),S.152.
- (803) LG Karlsruhe DWW 1990,238.
- (804) LG Karlsruhe DWW(Fn.803),S.238.
- (805) LG Karlsruhe DWW(Fn.803),S.238f.
- (806) LG Karlsruhe DWW(Fn.803),S.239.
- (807) LG Karlsruhe DWW(Fn.803),S.239.
- (808) AG Dortmund DWW 1991,28.
- (809) AG Dortmund DWW(Fn.808),S.28.
- (810) AG Dortmund DWW(Fn.808),S.28.
- (811) AG Dortmund DWW(Fn.808),S.28f.

- (812) LG Berlin GE 1990,491.
- (813) LG Berlin GE(Fn.812),S.491.
- (814) LG Berlin GE(Fn.812),S.491.
- (815) LG Berlin GE(Fn.812),S.491f.
- (816) LG Berlin GE 1990,543.
- (817) LG Berlin GE(Fn.816),S.543.
- (818) LG Berlin GE(Fn.816),S.543.
- (819) LG Berlin GE(Fn.816),S.543.
- (820) LG Düsseldorf ZMR 1990,380.
- (821) LG Düsseldorf ZMR(Fn.820),S.381.
- (822) LG Düsseldorf ZMR(Fn.820),S.381.
- (823) LG Düsseldorf ZMR(Fn.820),S.381f.
- (824) AG Dortmund DWW(Fn.461) .
- (825) AG Dortmund DWW(Fn.461),S.366.
- (826) AG Dortmund DWW(Fn.461),S.367.
- (827) LG Stuttgart WuM 1991,198.
- (828) AG Stuttgart WuM(Fn.827),S.198.
- (829) LG Stuttgart WuM(Fn.827),S.198.
- (830) LG Stuttgart WuM(Fn.827),S.198f.
- (831) LG Stuttgart WuM(Fn.827),S.199.
- (832) LG Berlin GE 1990,1039.
- (833) LG Berlin GE(Fn.832),S.1039.
- (834) LG Berlin GE(Fn.832),S.1039f.

- (835) 拙著・前掲注(3) 一九五―一九六頁参照。
- (836) LG Hamburg WuM 1991,38.
- (837) LG Hamburg WuM(Fn.836),S.38.
- (838) LG Hamburg WuM(Fn.836),S.38. なお、地方裁判所の論述の詳細については、拙著・前掲注(3) 一九六頁参照。
- (839) LG Hamburg WuM(Fn.836),S.38.
- (840) LG Hamburg WuM(Fn.836),S.38.
- (841) LG Hamburg WuM(Fn.836),S.38.
- (842) LG Düsseldorf ZMR 1991,178.
- (843) LG Düsseldorf ZMR(Fn.842),S.178.
- (844) 拙著・前掲注(27) 一一一―一四頁、一二九―一三二頁、一五二―一五六頁参照。
- (845) LG Trier WuM 1991,273.
- (846) LG Trier WuM(Fn.845),S.274.
- (847) LG Trier WuM(Fn.845),S.275.
- (848) LG Trier WuM(Fn.845),S.275f.
- (849) LG Karlsruhe DWW 1992,22.
- (850) LG Karlsruhe DWW(Fn.849),S.22.
- (851) LG Karlsruhe DWW(Fn.849),S.22.
- (852) LG Karlsruhe DWW(Fn.849),S.22.
- (853) LG Karlsruhe DWW(Fn.849),S.22.
- (854) LG Heidelberg DWW 1991,244.
- (855) LG Heidelberg DWW(Fn.854),S.244.
- (856) LG Heidelberg DWW(Fn.854),S.244f.
- (857) LG Heidelberg DWW(Fn.854),S.245.

- (858) LG Heidelberg DWW(Fn.854),S.245.
(859) LG Bonn WuM 1992,16.
(860) LG Bonn WuM(Fn.859),S.16.
(861) LG Bonn WuM(Fn.859),S.16.
(862) LG Bonn WuM(Fn.859),S.16.
(863) LG Mannheim DWW 1993,140.
(864) LG Mannheim DWW(Fn.863),S.141.
(865) LG Mannheim DWW(Fn.863),S.141.
(866) LG Mannheim DWW(Fn.863),S.141.
(867) LG Mannheim DWW(Fn.863),S.141.
(868) LG Mannheim DWW 1992,87.
(869) LG Mannheim DWW(Fn.868),S.87.
(870) LG Mannheim DWW(Fn.868),S.87f.