

住居をめぐる所有権と不動産利用権との法的関係の一断面（三）

―ドイツの裁判例を素材として判断枠組みの再構成を模索する―

田 中 英 司

目次（Ⅱの一まで）

I 序説

- 一 本稿の問題意識と課題
- 二 本稿の具体的な素材に関する確認
- 三 憲法上の法規範・法命題との関係
- 四 問題となる法領域の転換（以上、三八卷三・四合併号）

II 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の判断枠組み

一 判断枠組みの基本について

1 はじめに

2 賃貸人の所有権の保障

(1) 法規範それ自体の合憲性について

(2) 「住居として必要とする」という文言の解釈について

(3) 当該住居を自ら使用するという自由について(以上、四〇卷二号)

(4) 所有権者の自己決定権の尊重について

3 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

(1) 基本法一四条二項にもとづいて正当化される場合(以上、本巻本号)

(2) 基本法一四条一項一文にもとづいて正当化される場合

4 均衡を保つための定式

Ⅱ 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の判断枠組み

一 判断枠組みの基本について

2 賃貸人の所有権の保障

- (4) 所有権者の自己決定権の尊重について
- (3)における考察から明らかとされたように、一方において、賃貸人が自己の所有する住居を自ら使用するという意思・願望もまた、賃貸人の所有権の保障の實質に属すると位置づけられる。しかし、他方において、このような意思・願望についても、単なる、主観的な次元のものでは決して十分ではなく、「筋の通り、あとづけることができる理由」をとまなうものであると認められなければならないのである。このように、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しては、最終的に、「筋の通り、あとづけることができる理由」という定式にもとづく裁判所の審理が重要となるわけであるが、裁判所による審理に際しては、所有権の保障に由来するところの、所有権者の自己決定権の尊重という観点から、一定の制限・制約が裁判所に課せられていることに留意しなければならない。ここでは、この点にかかわる連邦憲法裁判所の裁判例を考察することにする。

連邦憲法裁判所は、特に以下で考察する裁判例において、所有権者である賃貸人の自己決定権の尊重という観点に集約することができるものの、いくつかの法的な命題・原則を提示し、これらの法的な命題・原則は、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をめぐる訴訟における審理の際に、一定の制限・制約として、裁判所によって遵守されなければならない、とされているのである。

基本となる連邦憲法裁判所の裁判例は、これから考察するように、連邦憲法裁判所判例集に登載されている三つの裁判例であると考えられるが、まず、それらの基本的な裁判例の検討からはじめることにしたい。

第一の基本的な裁判例は、すでに取り上げた連邦憲法裁判所一九八五年一月八日決定(裁判例【一】)⁽⁵²⁾である。連邦憲法裁判所は、この裁判例において、Ⅱの1の2の(2)で引用した決定理由の論述から理解できるように、賃貸人およびその構成員のために、いかなる居住の必要性が適切と考えられるかということは、原則として、賃貸人によって決定されることがらであり、裁判所は、賃貸人が主張した居住の必要性の正当性を住居の統制管理政策上の観点にもとづいて審理してはならない、と論じたのである。確認のために、決定理由における重要な論述部分のみを改めて引用しておく、次のようである。

「地方裁判所は、自己およびその構成員のためにいかなる居住の必要性を適切と考えるかということは原則として個人が行うことがらであるという見解をもって、BGB五六四b条においては、住居の統制経済の領域の規定が問題ではないことを考慮した。・・・賃貸人によって主張された自己必要の評価にとつては、賃貸人の利益が基準となる。賃貸人は、自己およびその構成員のために、いかなる居住の必要性を適切と考えるかを決定する。この主張された居住の必要性を、それが住居の統制管理政策上の観点において正当化されるかどうかということにもとづいて審理することは、裁判所が行うことがらではな

裁判例【1】によって提示されたところの右の法的な命題・原則は、連邦憲法裁判所一九八八年一月一八日決定をもって、次にみるような形で確認されるに至った。

【6】連邦憲法裁判所一九八八年一月一八日決定⁽⁵⁴⁾

①事案の概要と経緯

本決定は、被告に賃貸されていた住居がそのなかに所在したところの多世帯用住宅を取得し、当該住居の賃貸人となった異議申立人が、B G B旧五六四b条二項二号の「自己必要」に依拠して当該住居の明渡しを請求したが、その訴えが民事裁判所の控訴判決によって棄却されたことに対して申し立てられたところの憲法訴訟願に関して下された決定である。⁽⁵⁵⁾

異議申立人は、一九八三年に、本件多世帯用住宅を取得したが、その取得の時点において、被告は、単身者として、本件住宅の一階に所在する五つの部屋から構成されていた一四六平方メートルの広さの住居に賃借人として居住していた。当該住居の賃貸人となった異議申立人は、一九八六年に、次のような彼の妻のための「自己必要」を理由として、最終的に、被告との使用賃貸借関係を解約告知し、当該住居の明渡しを求めて訴えを提起した。すなわち、異議申立人は、これまで、彼の妻とともに、妻が所有していた別の三大家族用住宅の一階に居住していたが、今や、自らが所有する別の住居に転居し、妻と別居するに至った。その後、異議申立人の妻は、彼女の生計費を調達するために、この三大家族用住宅を売買した。したがって、異議申

立人は、被告によって賃借された住居を、別居した彼の妻（および彼女の新たな伴侶）がそこに入居するために必要とする、という理由であった。

区裁判所は異議申立人の明渡しへの訴えを認容したが、被告の控訴にもとづき、地方裁判所は、逆に、異議申立人の明渡しへの訴えを棄却した。地方裁判所は、確かに、異議申立人の妻のための必要性は存在するが、しかし、「正当な自己必要」は次の二つの理由から認められない、と述べた。すなわち、一方において、異議申立人の側は、本件三家族用住宅の譲渡によって、自ら必要性をもたらしたのであり、そのことが被告の負担に帰せられることはできない。他方において、はるかに過大な居住の必要性が主張されたという理由であった。異議申立人の妻が、単身者として、そのような広い住居をなぜ必要とするのか、という点は明らかにされなかったし、書面において提出された新たな主張、すなわち、異議申立人の妻が彼女の伴侶とともに当該住居に入居したいという主張は考慮されない、という。確かに、賃貸人は彼の住居の必要性の範囲を自ら定めることが許されているということは正しい。しかし、賃貸人の住居の必要性の範囲は、所有権の社会的な拘束にかんがみて、社会的な枠のなかに保たなければならないのであり、本件においては、当該住居についての占有を存続させようとする被告の利益に劣後しなければならない、と述べられたのである。

これに対して、異議申立人は、基本法一四条一項等の違反を理由として、憲法訴訟を申し立てた。異議申立人は、右の地方裁判所の判決においては、所有権についての私的な有益性と社会的な拘束性との間の比較衡量が、基本法一四条一項に違反するやり方で行われた、と主張したのである。

② 決定理由

連邦憲法裁判所は、右の地方裁判所の判決は基本法一四條一項一文（および一〇三條一項）に違反する、と結論づけ、当該判決を破棄し、差し戻した。その理由とするところは二点であったが、いずれの点においても、地方裁判所の判決が連邦憲法裁判所一九八五年一月八日決定（裁判例【一】）と矛盾する、と論じられた。ここでは、第一の理由のみを確認し、第二の理由は後の論点で取り扱う。

連邦憲法裁判所は、はじめに、抽象的・一般的に、裁判例【一】によって提示された法的な命題・原則を次のような論述の形で確認した。

「BGB五六四b條一項、二項二号にもとづく自己必要を理由とする解約告知との関連において出された憲法上の諸問題は、一九八五年一月八日決定（裁判例【一】）によって、原則として明らかにされた。この決定によると、賃貸人が、自己およびその構成員のために、いかなる居住の必要性を適切であると考えるかを決定することは、所有権（基本法一四條一項一文）から結果として生じるところの、賃貸人の単独の権能の支配下にある。⁽⁵⁶⁾ 賃借人は、（基本法一四條二項の枠組みにおいて）恣意的な解約告知に対してのみ保護されている。自己必要をもたらす状況にどのようにして至ったのかということとをさらに審理することは、基本法によって保護された所有権を侵害する。というのは、基本法によって保護された所有権は、その物を自己責任にもとづく人生形成の基礎となし、所有権者が彼の計画にもとづいてこのことを有益であると考えるようにその物を使用する⁽⁵⁷⁾という権利を所有権者に付与するからである」。

そのうえで、連邦憲法裁判所は、本件事案に関する地方裁判所の法解釈・法適用について、次のように具体的に論じ、基本法一四條一項一文に違反する、と結論づけたのである。

「以上のことは、地方裁判所によって……原則として誤解された。恣意的な、言い換えると、あとづけることができる考慮によって支えられていない解約告知は、ここでは是認されない。このことを超える考慮は、基本法一四条一項一文に違反する。そのような考慮は……所有権と両立しえないやり方で……自己責任にもとづく他の所有権の行使が予期に反して利益をもたらすように効果を現さなかった場合、それ以外の所有権に必然的に立ち戻ることを不可能にする」⁽⁵⁸⁾。

次に、第二の基本的な裁判例は、これもすでにすぐ前の(3)で取り上げたところの連邦憲法裁判所一九八九年二月一四日判決(裁判例【3】)⁽⁵⁹⁾である。連邦憲法裁判所は、(3)において考察したように、裁判例【3】の判決理由において、賃貸人が自己の所有する住居を自ら使用するという自由・意思・願望・権能もまた、賃貸人の所有権の保障の實質に属し、所有権という基本権によって保障される保護領域に該当する、と論じたが、その点と密接に関連することとして、所有権者としての賃貸人の自己決定権の尊重という観点から、さらに論を展開した。すなわち、次の論述である。

「自己の住居を自ら使用するという賃貸人の決心を審理することは無制限に認められるわけではない。連邦憲法裁判所がすでに強調したように、自己必要を理由とする解約告知においては、両契約当事者にとって、したがって、賃貸人にとっても、強い人的関連をとともなう諸々の利益が問題である。⁽⁶⁰⁾ある人の住居は、彼の個人的な生活様式の一部である。一定の住居を使用するという願望は、もっぱら、または、まず第一に、客観的な基準ではかられることはできない。その願望は、むしろ、ある人のこれまでの人生行路、彼の将来の計画、および、彼の個人的な考え方・諸々の必要性と緊密に関連している。もし裁判所が無制限の審理権能を有するとならば、これらすべてのことは自己必要を理由とする解約告知にもとづく明渡訴訟にお

いて、裁判所によって評価されるであろう。(しかし)そのような審理は、B G B五六四b条二項二号の規整目的を超え、したがって、過度なものである。

・・・・裁判所は、賃貸された住居を今や自ら使用し、または、狭く引かれたところの、特権を与えられた第三者の範囲を通して使用させるといふ所有権者の決定を原則として受け入れなければならないし、その法発見の基礎に置かなければならぬのである」⁽⁶¹⁾⁽⁶²⁾。

また、連邦憲法裁判所は、賃貸人のための代替住居が存在する場合における濫用的な解約告知の問題に関して、次のように論じた。

「濫用は、(当該住居を)取り戻そうとする願望のさらなる限界を形成する。(しかし)所有権者が、ひとつ、または、複数の別の空いた住居を任意に取り扱える場合、すでに濫用が存在することはない。この場合にも、裁判所は、所有権者の使用の願望は原則として尊重されなければならないということを考慮しなければならない。したがって、ほかに空いた、または、空く住居があるにもかかわらず、賃貸人が、この願望に関して、連邦通常裁判所が要求するような、筋の通り、あとづけることができる理由⁽⁶³⁾を申し立てることができる場合には、濫用ではないのである」⁽⁶⁴⁾。

連邦憲法裁判所は、右のように、裁判所は、自己の所有する住居を自ら使用するという賃貸人の決心・決定を原則として尊重し、その法発見の基礎に置かなければならず、賃貸人の決心・決定を無制限に審理してはならない、と論じたのである。その論拠として、連邦憲法裁判所は、個人的な生活様式の一部を形成する住居を自ら使用するという、ある人の意思・願望は、きわめて強い人的な諸々の利益、個人的な計画・考え方と緊密に関連しており、およそ客観的な基準ではかられることはでき

ない、ということ強調したのである。したがって、「裁判所の考え方が拘束力をもつて所有権者の人生計画に代わることへと至ってはならないのである」⁽⁶⁵⁾。

続いて、連邦憲法裁判所は、右の法的な命題・原則を適用して、本判決における具体的な事案に対する最終的な判断へと至った。ここでも、すでに(3)で取り上げた事案ⅠとⅡについて確認しておくことにする。

いずれの事案においても、結論として、基本法一四一条一項一文にもとづく異議申立人の基本権の侵害が認められたが、連邦憲法裁判所は、事案Ⅰに関しては、区裁判所と地方裁判所は、賃貸人である異議申立人が基準となるべき決定、すなわち、自己の所有物の自己使用に関しては自らが決定するということに代えて、「相当な」居住に関する裁判所の考え方を置いたのであり、原則として、基本法一四一条一項一文の意義と射程範囲の判断を誤った、と論じたのである。また、異議申立人は、許容できないやり方で、健康的な居住関係に相応しない代替住居、すなわち、二メートル一二センチメートルの高さしかない屋階の住居へと押しやられてはならない、とも述べられた。

次に、事案Ⅱに関して、連邦憲法裁判所は、まず、賃貸人のための代替住居が存在する場合における解約告知権の濫用の問題に関して、改めて、一般的に、次のように論じた。

「・・・ほかに空いた、または、空く住居があることもまた、何の問題もなく、所有権者が解約告知された住居を自己使用するという彼の意図を断念しなければならないことには至らない。もつとも、これらの場合においては・・・この使用の願望を固持することが恣意的または濫用的であるかどうかという問題を審理することが指示されている。この審理は、所有権者によって定められた居住の必要性が代替目的物において本質的な削減なしに満たされうる場合にのみ、憲法に違反すること

なしに、賃借人に有利な決定へと至る。……第三の空間は、それに加えて、広さ、状態、および、間取りの点で、所有者によって定められた機能を満たすに適切でなければならない⁽⁶⁶⁾。

連邦憲法裁判所は、右の前提に立つて、本件において代替住居として考慮される住居、すなわち、六階裏側の住居、ならびに、四階の両方の側の住居を使用する場合について具体的に検討した結果、異議申立人自身のために二つの部屋を、さらに、異議申立人の非嫡出の息子の訪問のために別の部屋を使用でき、加えて、これら三つの空間をメゾネットタイプの住居という様式で統一したいという異議申立人の決定は、異議申立人によって解約告知されたところの六階表側の被告の賃借住居をもつてのみ実現される、との結論に達した。連邦憲法裁判所は、地方裁判所は、異議申立人によってなされた決定を尊重せず、恣意から免れて異議申立人によって確定された居住の必要性を変更し、憲法上認められない計画策定を行った、と論じたのである。

最後に、第三の基本的な裁判例は、連邦憲法裁判所一九八九年一月三日決定⁽⁶⁷⁾である。本決定は、連邦憲法裁判所判例集において、裁判例【3】を確認し、継続する決定と位置づけられているものであり、⁽⁶⁸⁾所有権者である賃借人が、代替住居としても考慮されるところの、彼のその他の所有物の使用に関して、住居としてではなく、事業用の空間として使用すると決定した場合、裁判所は、所有権者のそのような決定をも受け入れなければならないかどうか、という点が最終的な争点となったものである。また、本決定は第一法廷において下されたが、八名の裁判官のうち三名の裁判官が反対意見を述べているという点でもきわめて注目すべき決定である。

【7】連邦憲法裁判所一九八九年一〇月三日決定

① 事案の概要と経緯

本決定もまた、自らが所有する賃貸住居の賃貸人である異議申立人らが、B G B旧五六四b条二項二号の「自己必要」に依拠して賃貸住居の明渡しを請求したが、その訴えが民事裁判所の判決によって棄却されたことに対して申し立てられたところの憲法訴願手続に関して下されたものである。

異議申立人らは、同じ市町村に所在する二つの別個の建物の所有者であった。ひとつの建物において、異議申立人らは、飲食店を経営し、そこで、自ら製造したワインと肉製品をも販売していた。異議申立人らは、彼らの子供らの一部とともに、その建物に居住していた。もうひとつの建物はペンションであり、四つの空間があった。そのうちの三つの空間は、三〇、四〇、および、六五平方メートルの面積を有し、異議申立人らによって家具が備えつけられ、前々から、休暇用住居として客に賃貸されることによって使用されていた。第四の空間は、住居として、一九七七年九月から、被告に賃貸されていた。異議申立人らは、この住居を、異議申立人らの経営に参加していたところの、彼らの娘とその夫に使用させようとした。当時、異議申立人らの娘らは、彼女らの一歳の子供とともに、四〇平方メートルの広さの休暇用住居に居住していた。異議申立人らは、被告との使用賃貸借契約を解約告知し、当該住居の明渡しを請求して提訴したが、当該解約告知の理由づけに関して、特に、次のように主張した。すなわち、異議申立人らは、三つの休暇用住居のすべてを、今後も、ペンションの宿泊者に賃貸するという形で使用したい。このような賃貸は、異議申立人らの経営の基本的なよりどころとなる。解約告知された当該住居の代わりに、

同じく三つの部屋から構成されていたところの六五平方メートルの広さの休暇用住居が、異議申立人らの娘とその家族に委譲されるように要求されることはできない、という主張であった。

区裁判所と地方裁判所は、異議申立人らの明渡しを棄却した。憲法訴訟の対象とされた地方裁判所の判決は、次のように、その理由を述べた。「自己必要」は、「筋の通り、あとづけることができる理由」を前提とする。賃貸人が、賃借人に解約告知する必要があるところの同等の価値がある別の住居を任意に使用できる場合、正当な「自己必要」は存在しない。被告によって居住された建物のなかには、同等の広さと間取りの空間が存在することは争う余地がない。その空間は、賃貸されずに、単に、休暇用住居として役立っている。異議申立人らは、彼らの娘による当該空間の使用に対してマイナスの材料を提供するところの筋の通った理由を申し立てなかった。この休暇用住居は恒常的に居住するためには構想されていないという申立ては、当該休暇用住居があまりに狭い台所を有するという申立てと同じく、立証されていない。一方において、この解約告知は賃借人の生活領域への少なからぬ介入を意味し、他方において、同じ建物のなかには空いている住居が異議申立人らの自由な処理に委ねられている。このような状況において、裁判所は、被告によって保持された住居についての異議申立人らの必要性を見て取ることはできない、という理由であった。

これに対して、異議申立人らは、次のような主張にもとづき、右の地方裁判所の判決が主として基本法一四一条一項一文に違反することを理由として、憲法訴訟を申し立てた。すなわち、地方裁判所は、所有権の保障を通して保護された異議申立人の権能、すなわち、六五平方メートルの広さの三つの部屋から構成されていた休暇用住居をも含めて、三つの休暇用住居のすべてが、今後とも、宿泊者に宿を提供するという目的で事業用として使用されることになると決定するという権能を無視した。

地方裁判所の判決は、連邦憲法裁判所によって展開された諸原則と一致しえない。それらの原則によると、賃貸人らが、解約告知の対象となった住居を使用するという決定に固執することについて筋の通った理由を申し立てることができるとき、賃貸人らは、ほかに空いた、または、空く住居に指示されてはならない、という。異議申立人らは、そのような筋の通った理由を詳しく述べたが、地方裁判所は、このような理由を、その判決において、完全には考慮しなかった、と主張したのである。

② 決定理由

連邦憲法裁判所は、多数意見をもって、結論として、右の地方裁判所の判決は基本法一四条一項一文にもとづく異議申立人らの基本権を侵害したことを認め、当該判決を破棄し、差し戻した。その理由とするところの核心は、次の論述に表されていた。

「・・・基本法による所有権の保障は、特に、所有権の目的物を自ら使用するという権能を含んでいる。所有権者は、当該住居の賃貸によつて、賃借人がその契約関係を自発的に解消する時点まで、その権能を放棄したのではない。・・・所有権の目的物を自ら使用するという願望は、確かに、連邦通常裁判所が⁽⁷⁾決定したように、その願望が筋の通り、あつづけることができることにもとづいて審理されてしかるべきである。しかしながら、所有権の保障は、行為の自由および一般的な人格権の要素を含んでいるのであるから、自己使用の意図の貫徹は、もっぱら、所有権者がその必要性をもたらず理由を故意に惹起したということを指摘することだけで拒絶されてはならない。したがつて、裁判所は、当該住居を今や自ら使用するという所有権者の決定を尊重しなければならぬのみではない。裁判所は、そのことを超えて、むしろ、所有権者が、彼のその他の所有権の目的物の使用を―すでに自己必要が現れる前に―どのように取り扱ったのかという決定を受け入れなければな

らない。このような任意の処理もまた、基本法一四條一項一文によつて保護されている。所有権者が、さらなる不動産を、一般的な住居市場に委ねるのではなく、むしろ、事業として使用し、自己責任にもとづく所有権者の生活の形成のための経済的な基礎を作り出そうと決定し、自己必要が現れたとき、所有権者がこの決定を保持した場合、裁判官はこのことを受け入れなければならぬのである。裁判官は、このことを確定するに至つたところの決定の過程に踏み入つてはならないのである」〔71〕。

連邦憲法裁判所は、右のように、所有権者である賃貸人の自己決定権の尊重という観点をさらに深化させ、裁判所は、所有権者が、代替住居としても考慮されうるところの、解約告知された住居以外の彼のその他の所有権の目的物の使用に関して、どのような形で使用すると決定したのかということをも受け入れなければならない、と論じたのである。

連邦憲法裁判所は、そのうえで、自らが提示した右の法的な命題・原則にかんがみて、本決定にかかわる地方裁判所の判決に対して、次のように最終的な判断を下した。

地方裁判所は、所有権者の目的決定を尊重せず、所有権者が、議論の余地なく、当該休暇用住居を、今後も、事業用として使用しようとしたにもかかわらず、異議申立人らに、六五平方メートルの広さの休暇用住居を使用するように指示した。地方裁判所による法発見は、当該空間が客観的にみてもつばら休暇目的のためにのみ適しているかどうかという観点から、所有権者の目的決定は取るに足らないという見解にもとづいていた。それをもって、地方裁判所は、基本法一四條一項一文に違反して、異議申立人らに、住居という質的に性質の異なる使用を命じたのである。

③ 反対意見

以上の多数意見に対して、第一法廷の三名の裁判官は、地方裁判所の判決は基本法一四條一項一文に違反しないし、多数意

見は連邦憲法裁判所が裁判所の決定をコントロールするにあたっての限界を基本法一四条の規整内容を誤解して超えたという結論をもって、反対意見を述べたのである。

まず、反対意見の基礎には、所有権者である賃貸人が今後も事業用の空間として使用すると決定したところの休暇用住居は、解約告知された住居と本質的に同等の性質・価値があると認められるところの賃貸人のための代替「住居」にあたり、賃貸人の居住の必要性は、解約告知された住居ではなく、当該休暇用住居によっても満たされるといふ考え方が存在した。この点は、次の論述から読み取ることができる。

「地方裁判所はB G B五六四b条二項、二号を次のように解釈した。すなわち、所有権者自らの居住の必要性が、存続する使用賃貸借関係を解約告知することなしに獲得することができるところの本質的に同等の性質をともなう所有権者に帰属する他の住居によつては満たされることができない場合にのみ、所有権者はある住居を必要とする、という解釈である。その際、地方裁判所は、所有権者に対して、彼が継続的な居住目的ではなく、むしろ休暇用の居住目的で賃貸したいところの住居に立ち戻ることをも要求したのである。

この解釈は法律上の規整の枠組みを突き破るものではない。所有権者が、彼に帰属し、同等の価値をもち、しかし賃貸されていないところの他の住居を任意に取り扱えるとき、地方裁判所が自己必要を理由とする解約告知を無効であると判断した場合、このことは、『必要とする』という法律上の要件についての、あとづけることができるひとつの解釈である。・・・地方裁判所が、ここにおいて、比較的長期間継続的な賃貸人のために意図された住居と、短期間休暇の客のために意図された住居とを区別しない場合、この解釈は、正当化できるやり方で、住居という概念の枠組みのなかで保持される。地方裁判所は、

許容しうる裁判官の法適用の限界を超えることなしに、所有権者は、彼の自己必要を満たすために、休暇用住居に赴くように指示されてもよいということから出発することができたのである⁽⁷²⁾。

反対意見は、右のように、地方裁判所の法解釈を肯定する形で、所有権者である賃貸人が、解約告知された住居以外の彼のその他の所有権の目的物の使用に関して、住居としてではなく、事業用の空間として使用すると決定していたとしても、裁判所は、所有権者のそのような決定に対しても、さらに、審理・検討を加えることができ、その結果、解約告知された住居と本質的に同等の性質・価値があると認められるところの賃貸人のための代替住居が存在すると判断される場合には、所有権者である賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知は妨げられる、という法解釈を支持したのである。

反対意見は、ひき続いて、右の法解釈が、基本法一四一条一文による所有権の保障の意義と有効範囲に関する誤った判断には陥っていないこと、さらに、連邦憲法裁判所一九八九年二月一四日判決（裁判例【3】）とも一致しうることを詳しく論じた。また、反対意見は、そのような法解釈を是認する根拠として、自己の所有権の目的物の使用に関する所有権者の任意の処理は、基本法一四一条一文によって保護されていると同時に、基本法一四一条一文および一四一条二項にもとづいて制限されうるということを強調したのである。

以上、基本となる連邦憲法裁判所の三つの裁判例について考察してきたが、続いて、それらの基本的な裁判例によって提示されたところの法的な命題・原則が適用されたと考えられる連邦憲法裁判所の裁判例をいくつか考察しておくことにしたい。ここでは、特に、具体的な事実との対応関係に留意してみておくことにする。

はじめに、第一および第二の基本的な裁判例によって提示されたところの法的な命題・原則が適用されたと考えられる連邦憲法裁判所の裁判例を四つ確認しておきたい。

【8】連邦憲法裁判所一九九三年三月一九日決定⁽⁷³⁾

① 事案の概要と経緯

異議申立人は、一九九一年七月以来、全部で四つの住居から構成されていた多世帯用住宅における、二つの住居の所有者であった。異議申立人が所有する住居のひとつは、その建物の一階にあり、およそ七二平方メートルの広さで、一九六九年一月以来、被告らに賃貸されていた。他方、異議申立人は、被告らの賃借住居の上にある屋階における住居に居住していたが、その住居は、およそ六五平方メートルの広さで、三つの部屋から構成されていた。異議申立人は、一九九一年七月二四日付の書面をもって、被告らとの使用賃貸借契約を解約告知し、被告らの賃借住居の明渡しを求めて訴えを提起した。異議申立人は、主として、BGB旧五六四b条四項⁽⁷⁴⁾一号を、予備的に、BGB旧五六四b条二項二号を解約告知の根拠とした。後者に関して、異議申立人は次のように主張した。すなわち、異議申立人は、彼の両方の住居を改修によってひとつに統一し、そのようにして作り出された時代に合った新たな住居に、彼の知人とともに入居し、彼女と生活共同体を形成したい、という主張であった。異議申立人の訴えは、区裁判所と地方裁判所によって棄却された。憲法訴訟の対象とされた地方裁判所の判決は、次のように、判決理由を述べた。一方において、BGB旧五六四b条四項一号にもとづく解約告知は、被告らの賃借住居が二家族用住宅ではなく四家族用住宅のなかにあったのであるから、根拠づけられない。他方において、「自己必要」を理由とする解約

告知もまた、認められない。異議申立人は、一階の住居と屋階の住居を改修し、それらを統一することによって、全体でおよそ一三〇平方メートルの広い住居を作り出すことを意図し、さらに、異議申立人の知人は、証人として、異議申立人のもとに入居し、異議申立人と婚姻したい、とも証言した。しかし、そのような広い住居の取得には、「筋の通り、あとづけることができる理由」は存在しない。異議申立人の住居の必要性は、三つの部屋から構成されていた屋階における住居によっても満たされる、という理由であった。

これに対して、異議申立人は、憲法訴訟を申し立てたのである。

② 決定理由

連邦憲法裁判所は、結論として、右の地方裁判所の判決は、B G B旧五六四b条二項二号の解釈と適用に際して、基本法による所有権の保障の意義と射程範囲を根本的に誤解し、基本法一四条一項一文に違反する、と述べた。

その理由とするところを論じるに先立って、連邦憲法裁判所は、すでに第一および第二の基本的な裁判例によって提示されたところの法的な命題・原則を次のように確認した。

「……裁判所は、自己の居住の必要性に関する所有権者の決定を原則として尊重しなければならない。賃貸人が自己およびその構成員のためにいかなる居住の必要性を適切であると考えるかを決定することは、所有権から結果として生じるところの、賃貸人の単独の権能の支配下にある。主張された居住の必要性を、それが、住居の統制管理という理由から、たとえば、賃貸人およびその構成員がこれまで不十分に入居させられていたから正当化されるかどうかということにもとづいて審理することは、裁判所が行うことがらではない。……しかし、裁判所は、賃貸された住居を再び自己のために取り戻すという所

有権者の願望を、その願望は真摯に追求されているかどうか、その願望は、筋の通り、あとづけることができる理由によって担われているかどうか、または、その願望は、逆に、たとえば、賃貸人がはるかに過大な居住の必要性を主張したがゆえに濫用的であるかどうか、ということにもとづいて審理してかまわないのである⁽⁷⁵⁾。

そのうえで、連邦憲法裁判所は、右の法的な命題・原則にかんがみて、地方裁判所の判決が基本法一四条一項一文に違反する理由につき、次のように論じた。

「・・・地方裁判所は、異議申立人によって確定された居住の必要性を尊重したのではなく、むしろ、裁判所自らの考え方にしたがって、異議申立人によってあとづけることができるように確定された居住の必要性に手を加えた。異議申立人の決定は、彼の知人と生活共同体を形成し、そのために、個々の空間の広さと間取りの点でも改善された、全体でより多くの住居を使用できることであつた。地方裁判所は、もっぱら、屋階における当該住居は彼が伴侶とともに居住することができると十分に広いという理由で、異議申立人のこの願望を、筋の通らない、あとづけることができないものである、と考へた。それとともに、地方裁判所は、異議申立人に代わつて、計画を立てた。地方裁判所は、異議申立人に、適切な居住に関する裁判所の考え方を押しつけた。・・・確かに、二人の人は、三つの部屋から構成されていた六五平方メートルの広さの住居をうまく使いこなすことができるかもしれない。しかし、不十分に入居させられていることへの対策が講じられるべきことが、まさしく、BGB五六四b条二項二号による解約告知の要件として要求されてはならないのである。・・・異議申立人が、屋根の傾斜のなかにある、三つの部屋、通路、台所および浴室から構成されていた、全体でたった六五平方メートルの広さの住居を、個々の住居の間取りと広さの点で、ほとんど快適ではないとみなし、彼がその住居を別の住居と統一することによって、

その居住關係を明確に改善したい場合、そのことは、完全にあとづけることができ、したがって、受け入れられるのである⁽⁷⁶⁾。

【9】連邦憲法裁判所一九九三年二月三日決定⁽⁷⁷⁾

① 事案の概要と経緯

異議申立人らは、一九七八年以來、ある多世帯用住宅の所有権者であった。異議申立人らは、一九七八年から、この建物の四階左側に所在する四つの部屋から構成されていた住居（そのほか、台所、シャワーバスおよびトイレがあった）に居住し、八〇年代の初めからは、さらに、そのすぐ下に所在する三階の同じ概要の住居にも居住した。他方、被告らは、一九五七年以來、この建物の四階右側に所在する四つの部屋から構成されていた住居の賃借人であった。異議申立人らは、主として、および二〇〇〇戸の住居の賃貸から彼らの収入を得ていたが、彼らの住居空間でも、それらの管理業務をしていた。異議申立人らの四階の住居空間は、当時、居間、仕事部屋および寝室として、第四の部屋は、書庫、音楽室およびビールルームとして使用され、三階の住居空間は、子供部屋、客室、別の仕事部屋および家事室に用いられ、台所は乾燥室として使用された。一方の住居から他方の住居へと達するためには、異議申立人らは、階段室を利用しなければならなかった。異議申立人らは、ひとりの幼児を養子にし、さらなる子供の養子縁組を意図していた。

異議申立人らが転居と床のじゅうたんのための費用を弁済して被告らが三階の住居を引き継ぐという異議申立人らの申出が被告らによって拒絶された後、異議申立人らは、一九九一年一月三日付の書面をもって、次のような「自己必要」を理由と

して、被告らとの使用賃貸借契約を解約告知し、被告らの賃借住居の明渡しを求めて訴えを提起した。すなわち、異議申立人らは四階の両方の住居を統一したい。異議申立人らの住居が現在空間的に二つの階層に分離されていることは、著しく不愉快なことと結びつけられている。一方において、階層がたびたび入れ替わらなければならぬし、他方において、シャワーバスの代わりに、同じ階に、完全な設備をともなつた浴室を設備することは、空間的な理由から可能ではない。当時すぐ間に迫っていた養子縁組にかんがみて、これらの負担は、異議申立人らにもはや要求できない。子供を監視するという理由から、すでに、すべての空間がひとつの住居のなかにあることが必要である、という理由であった。これに対して、被告らは、異議申立人らによって申し立てられた不愉快なことが現在の居住状態を理由として実際に生じていることを否認した。というのは、三階の住居はほとんど使用されていないし、異議申立人らが、階段室において、絶えず彼らの幼児を一方の住居から他方の住居へと運ぶことは決して目立たなかつた、という。また、異議申立人らによって主張された負担は、異議申立人らの見解にしたがつた、より合理的な居住空間の分割において回避できる、とも主張された。

区裁判所は、異議申立人らの明渡しへの訴えを認容したが、憲法訴訟の対象とされた地方裁判所の判決は、次のような理由にもとづいて、異議申立人らの訴えを棄却した。すなわち、共通の階段室を利用して二つの階層において居住することにもなう不愉快なことを除去するために、四階の両方の住居を統一するという異議申立人らの願望は、被告らの賃貸借住居を取り戻すことについての正当と認めるに値する利益とはならない。異議申立人らは、主張された不愉快なことを、大部分、彼らによって使用された諸々の空間に関する現在の分割方法を通して、自らもたらした。それを除去することは、使用形態の変更によって可能である。すなわち、両方の仕事部屋、音楽室および家事室を三階に、より狭い意味における居住室を四階に設備するこ

とが目的にならなっている。居住領域と仕事領域をどのように分離し、それらの領域をそれぞれひとつの階層に収めることで、たとえある程度の侵害は完全に除去されえないとしても、異議申立人らの生活関係は著しく改善されうる、という理由であった。

これに対して、異議申立人らは、憲法訴訟願を申し立てたのである。

② 決定理由

連邦憲法裁判所は、はじめに、すでに第一および第二の基本的な裁判例によって提示されたところの法的な命題・原則を確認したうえで、次のように論じることにより、右の地方裁判所の判決は、それらの法的な命題・原則を正當に評価していない、と結論づけ、異議申立人らの憲法訴訟願を認容した。

「……地方裁判所は、異議申立人らの自己使用の願望、および、将来の人生・住居形成に関する異議申立人らの自己責任にもとづく計画に対して憲法上要求される尊重を欠いている。異議申立人らが、二つの階層における生活と結びつけられた日常の困難さにかんがみて、特に、彼らの子供の監督、世話、ならびに、彼らの家族生活にその子供を吸収統合するために、彼らによって使用される全空間をひとつの平面での統一した住居に統合することを正しいと考える場合、このことは、裁判所によって、原則として、受け入れられなければならない。地方裁判所は、適切な、または、合目的な居住に関する裁判所の考え方を、異議申立人らの考え方の代わりに置くべきではない。三階と四階の両方の住居空間が、地方裁判所の見解によると、より目的にならなっていて、どのように使用されるか、ということ異議申立人らに非難することによって、地方裁判所は、裁判所の判断から引き離されたところの、私的な人生形成というきわめて個人的な領域に介入するのである。地方裁判所は、すべ

ての家庭の活動を含んでいる家族生活に関する異議申立人らの明確な考え方に反して、概念的な困難さのためにすでに疑わしいところの居住領域と仕事領域の分離を異議申立人らに課す権限を有してはいないし、まして・・・個々の使用する諸々の空間を、一方の、または、他方の階層に割り当てる権限などを備えてはいないのである⁽⁷⁸⁾。

【10】連邦憲法裁判所一九九四年一月三十一日決定⁽⁷⁹⁾

① 事案の概要と経緯

夫婦である異議申立人らは、一九八七年に取得した建物の一階において、およそ一〇〇平方メートルの広さの住居に、現在七歳の彼らの息子とともに居住していた。二階の同じく一〇〇平方メートルの広さの住居は、一九七八年以来、被告に賃貸されていた。第三の住居は、屋階に所在し、六五平方メートルの広さで、異議申立人らによって、一九八九年九月に、二人の学生に賃貸された。この屋階の住居は、石炭ストーブをもつてのみ暖房が可能であり、そこには、浴室がなく、単に、階段室に手を洗うところがないトイレ、および、ひとつの小部屋に洗面台があった。さらに、異議申立人らは、およそ一五平方メートルの広さの屋根裏部屋に、とりわけ、およそ三九箱に詰められた人形の収集品、専門文献、家具および一台のコンピュータをしまっていた。

異議申立人らは、「自己必要」に依拠して、被告との使用賃貸借契約を解約告知し、被告の賃借住居の明渡しを求めて訴えを提起した。異議申立人らは、さまざまな理由から、被告の賃借住居を必要とする、と主張した。第一に、人形の収集品、その他の家具等を収納するためであった。異議申立人らの家具、家財道具および書籍の一部は、本件建物の外に置かれ、または、

屋根裏部屋に収納されていた。異議申立人らは、一八〇平方メートルの広さの住居から本件建物に転居し、異議申立人らの一階の住居のなかに、ピアノも含めて、彼らのすべての従来の家財道具を納めることはできなかった。第二に、異議申立人らの住居のなかに仕事部屋を備えるためであった。異議申立人(妻)は、バレエ学校の所有者、音楽大学の非常勤講師、さらに、独立した振付師として働いていたが、当該住居外には、事務所を持っていなかった。また、異議申立人(夫)は、独立した心理学者として働いており、鑑定書を書き、手紙のやりとりや事務仕事を処理するために、同じく、家の中の仕事部屋を必要とした。第三に、異議申立人の娘を同居させるためであった。最初の婚姻にもとづく、異議申立人(夫)の娘は、目下、彼女の母親のもとでカナダにおいて生活していたが、彼女の言語研究をさらに継続するために、フランクフルトに来たい、という。この場合、この娘は、異議申立人らのもとに居住することになる。第四に、異議申立人らの息子の世話をするために、オーペアガールが、雇い入れられ、異議申立人らの住居に受け入れられることになる、という理由であった。なお、異議申立人らは、被告の賃借住居が明け渡されたならば、この二階の住居を改修し、一階の住居と統一したい、とも考えていた。

異議申立人らの明渡しへの訴えは、区裁判所と地方裁判所によって棄却された。憲法訴願の対象とされた地方裁判所の判決は、次のように、その理由を述べた。すなわち、まず、居住関係が窮屈であるという状況は、本件建物が一九八七年に取得されたとき、すでに存在した。したがって、異議申立人らは、一九八九年の秋に、この不都合な状態を除去するために、屋階の住居に入居することができた。しかし、この屋階の住居は賃貸された。当該住居は、非人間的な空間とは思われない。確かに、屋階と一階は直接に結びつけられているのではなく、むしろ、階段室を経由してのみ到達可能である。しかし、このことは、要求できない障害ではない。次に、人形の収集品、その他の家具を収納することは、「自己必要」を基礎づけない。続いて、異

議申立人(夫)の娘がカナダから移住することに關しては、明らかに、継続的な居住ではなく、むしろ、過渡的な宿泊が見込まれている。しかし、解約告知の観点から重要な居住の必要性は、比較的長い存続期間を意図した使用を要求する。最後に、異議申立人らが彼らの息子の世話をするためにオーペアガールを雇い入れようとしたことは、「筋の通り、あつづけることができる理由」である。ただし、このオーペアガールは、屋根裏部屋に居住させられることができた。彼女は、昼の間は、主として、異議申立人らの住居にとどまり、その世帯に組み入れられる。したがって、この屋根裏部屋は、就寝し、時々滞在するために用いられる、という判決理由であった。

これに対して、異議申立人らは、憲法訴願を申し立てたのである。

② 決定理由

連邦憲法裁判所は、右の地方裁判所の判決は、すでに第一および第二の基本的な裁判例によって提示されたところの法的な命題・原則に適合していない、と結論づけ、基本法一四条一項一文にもとづく異議申立人らの基本権の侵害を認めた。その理由とするところは、次のように論じられた。

「・・・地方裁判所は、異議申立人らによって確定された居住の必要性を尊重したのではなく、むしろ、裁判所自らの考え方にしたがつて、異議申立人らによってあつづけることができるように確定された居住の必要性に手を加えた。異議申立人らの決定は、一方では、そのことによつて、異議申立人らの必要性に相応したところの、全体でより多くの住居となるために、被告の住居を異議申立人らの住居と統一することへと至っている。異議申立人らの必要性は、本質的には、異議申立人らのこれまでの生活様式、さらには、彼らの職業上の活動によつて定められる。所有権者は、裁判所によつて、次のように命じられ

ることを甘受する必要はない。すなわち、所有権者が、たとえば、すでに存在する人形の収集品を、彼の住居に置く代わりに、彼の住居の外で箱に詰めてしまっておかなければならないことである。同じように、両方の異議申立人らが、それぞれ自分自身のために、彼らの独立した職業活動のために、彼らの住居のなかに仕事部屋を備えたい場合、そのことはあとづけることができる。地方裁判所は、異議申立人らが彼らの当時六歳の息子のための世話人を彼らの世帯に受け入れ、そこに居住させようとしたことを、筋の通り、あとづけることができることとして受け入れた。しかし、地方裁判所が、異議申立人らはその世話人を屋根裏部屋に居住させることができたと異議申立人らに指示した場合、地方裁判所は、この点でも、許容できないやり方で、異議申立人らに代わって計画策定を行ったのである。異議申立人らの世帯に受け入れられる人がどのように居住させられるべきかを確定することは、異議申立人らが行うことである。この点では、この屋根裏部屋は当時暖房ができず、衛生設備を備えていないがゆえに、異議申立人らが、この屋根裏部屋をそのためには請求しようとしぬ場合、そのことは、筋の通り、あとづけることができるのである。……

地方裁判所は、また、異議申立人らは、彼らのさらなる居住の必要性を屋階の住居で満たすことができたとであろうということを異議申立人らに指示してはならなかった。裁判所は、確かに、賃貸された住居を再び自分自身のために取り戻すという所有権者の願望を、とりわけ、次のことにもとづいて審理しなければならぬ。すなわち、賃貸人が所有する他の住居が空き、または、空いたが、主張された使用の願望がそこで本質的な削減なしに満たされると真摯に考慮されるがゆえに、この願望が権利の濫用であるかどうかということである。しかし、地方裁判所は、異議申立人らはこの屋階の住居において本質的な削減なしに彼らの居住の必要性を満たすことができたとであろうという推定をもって、適切な居住に関する異議申立人らの考え方を

無視し、異議申立人らの考え方に代えて、裁判所独自の考え方を置いたのである。・・・地方裁判所は、六五平方メートルの屋階の住居は、一〇〇平方メートルの被告の住居よりも明らかに狭く、さらに、被告の住居と異なって改修されていないこと、たとえば、石炭ストーブの助けをもつてのみ暖房ができること、および、特に、異議申立人らの一階の住居と統一することができないことに立ち入っていない⁽⁸⁰⁾。

【11】連邦憲法裁判所一九九四年六月三〇日決定⁽⁸¹⁾

① 事案の概要と経緯

異議申立人らは、ある多世帯用住宅の所有者として、当該建物の二階に所在する、およそ一五六平方メートルの広さで、五つと半分の部屋から構成されていた住居を被告らに賃貸していた。一九九〇年三月に、異議申立人らは、次のような「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸借契約を解約告知し、被告らの賃借住居の明渡しを求めて訴えを提起した。すなわち、異議申立人・2（以下、異議申立人という）は、当時自らの住居を有していなかったため、彼の伴侶とともに被告らの賃借住居に入居したい。異議申立人は、半ば、当該建物の半地階に所在する彼の事務室において折りたたみ式ベッドのうえで夜を過ごし、半ば、当該建物の屋階である三階に所在する住居において彼の姪のところ泊っていた。また、異議申立人は、心臓病であり、彼の健康に留意するために、当該建物のなかの住居に入居したい。当該建物のなかには、異議申立人の兄弟、娘および姪が居住しており、彼らは、心臓発作の場合、または、その他の差し迫った状況において、迅速に異議申立人に援助することができる。さらに、異議申立人は、当該建物において彼の仕事をを行い、彼の商業上の利益となるように、住み心

地のよい雰囲気のなかで取引相手を手厚くもてなすことができるところの、彼の地位を代表するにふさわしいりっぱな住居 (eine repräsentative Wohnung) を必要とする、という理由であつた。

区裁判所は、異議申立人らの明渡しへの訴えを認容したが、憲法訴訟の対象とされた地方裁判所の判決は、異議申立人らの訴えを棄却した。地方裁判所の判決理由は、次の三点にまとめられる。第一に、異議申立人が、健康上の理由から、彼の事務室があり、彼の血族が居住していた建物のなかに居住しなければならないという主張は考慮されえない。居住の場所と仕事の場所を空間的に分離することは、健康上の観点において不都合ではないと思われる。緊急の場合には、異議申立人の伴侶が最初の援助措置の用意ができていなければ十分である。第二に、異議申立人が、被告らの住居において、彼の地位を代表するにふさわしいりっぱな雰囲気のなかで取引相手を手厚くもてなしたいという主張においては、居住目的での使用が問われているのではなく、彼の取引上の活動の枠組みにおける使用が問題となつている。異議申立人は、半地階に所在する事務室でも、彼の取引相手を接待できる。第三に、異議申立人らの明渡しへの請求は権利の濫用である。この点は、当時異議申立人の姪およびその婚約者が居住していた屋階の住居にかかわる問題であつた。これに関して、異議申立人らは、控訴審において、次のことを申し立てた。この屋階の空間は、元来、四つと半分の部屋から構成されていた住居であつたが、一九四八年に、そこから独立した二つの賃貸住居が形成された。しかし、一九八八年五月に、異議申立人らは、当時の賃借人が転居した後、これらの賃貸住居を再び統一した。両方の住居のいずれにおいても、異議申立人は、当時倉庫に入れていた彼の家具を収納することはできなかった。両方の住居の居住面積は、屋根の傾斜のため著しく制限されていた。これに対して、地方裁判所は、次のように述べた。かつて屋階に所在した両方の住居は、提出された平面図によると、八〇平方メートル、および、およそ九〇ないし一〇

○平方メートルの広さであった。この規模の底面積を有する住居は、成人した二人の人の住居の必要性にとって一般に十分である。しかし、異議申立人らは、「自己必要」が生じた後で、異議申立人と彼の伴侶も、ならびに、異議申立人の姪とその婚約者も適切に居住させられたところの、当時屋階に所在した両方の住居を除去した。したがって、被告らの賃借住居の明渡しを求める異議申立人らの請求は、権利の濫用である、と論じられた。

これに対して、異議申立人らは、憲法訴訟を申し立てたのである。

② 決定理由

連邦憲法裁判所は、はじめに、すでに第一および第二の基本的な裁判例によって提示されたところの法的な命題・原則を確認したうえで、右の地方裁判所の判決は、それらの法的な命題・原則を正当に評価せず、基本法一四条一項一文に違反すると結論づけた。その理由とするところは次のとおりである。

まず、地方裁判所の第一と第二の判決理由に関しては、次のように論じられた。

「・・・地方裁判所は、とりわけ、異議申立人が居住の場所と仕事の場所を自己の建物のなかに持ち、また、彼の住居は、そこで住み心地のよい雰囲気の中で取引相手をもてなすことができるために、彼の地位を代表するにふさわしいりっぱなものでなければならぬという正当と認めるには値しない自己必要の理由づけである、とみなした。(しかし) 両者の点において、異議申立人の将来の人生・住居形成に関する彼の諸々の計画に修正的に介入することは、地方裁判所の権限に属さないものであった。居住の場所と仕事の場所との空間的な分離が、いかなる理由から、健康上の観点において不都合ではないことを判断しうるために、地方裁判所はどこから専門的知識を得たのかということもまた認識できない。さらに、異議申立人

によって請求された空間は、そこで取引相手が時々もてなされることによって、それらの空間の居住目的としての性質を失うことはない。⁽⁸²⁾

続いて、連邦憲法裁判所は、地方裁判所の第三の判決理由に関して、次のように論じた。

「地方裁判所は……当該明渡し請求は権利の濫用であるとみなした。というのは、異議申立人の居住の必要性は、統一された屋階の住居のひとつにおいて満たされることができたであろうからである。……地方裁判所は、もつぱら、両方の住居をひとつに統一することによって、そのときまで分離されていた住居において、一方では、異議申立人の姪と彼女の婚約者を、他方では、また、異議申立人と彼の伴侶を適切に収容するという可能性が打ち砕かれたことに異議を述べたのである。それとともに、地方裁判所は、次のように、二重の観点において、認められないやり方で、異議申立人らに代わり、異議申立人に関して、しかしまた異議申立人の姪に関しても、彼らの居住の必要性について判定することによって、計画を立てたのである。

異議申立人が、自己責任にもとづく人生の計画において、今後は、二階に所在する、およそ一五六平方メートルの広さで、五つと半分の部屋から構成されていた住居を彼の伴侶とともに自ら使用したいと決定した場合、このことは、地方裁判所によって、原則として、受け入れられなければならない。……裁判所は、ある居住の必要性がはるかに過大であるかどうかを無制限に審理してはならない。裁判所は、客観的な基準をもとにして、個々の事案における事実の確定と評価を基礎に、その評価を行わなければならない。この規模の住居は二人の成人にとつて一般に『十分である』（地方裁判所は、いかなる基準にもとづいてこのことを判断したのかという点を明らかにしなかった）という、一括した、ないし、型どおりの地方裁判

所の表現は、明らかにこのことを満たさない。……

さらに、地方裁判所の理由づけは、異議申立人の姪（の居住の必要性）は、ひとつに統一された住居の全体を使用する代わりに、『十分に広い』両方の住居のひとつに制限されうるという前提に立脚していた。それとともに、また、地方裁判所は、異議申立人の姪と彼女の婚約者のより詳しい生活状況を知ることなしに、および、地方裁判所がそれらにもとづいてこのように判断したところの基準に言及することなしに、認められないやり方で、異議申立人らに代わって、計画を立てたのである⁽⁸³⁾。

続いて、第一および第二の基本的な裁判例のみならず、特に、第三の基本的な裁判例によって提示されたところの法的な命題・原則が適用されたと考えられる連邦憲法裁判所の裁判例をひとつ確認しておこう。

【12】連邦憲法裁判所一九九三年一月二三日決定⁽⁸⁴⁾

① 事案の概要と経緯

異議申立人は、Kに所在する、ある建物の所有者であった。当該建物は、当時五階建ての建物であり、三階ないし五階にはそれぞれ二つの住居が存在した。今世紀のはじめに建築された当該建物は、第二次世界大戦で損傷を受け、その屋根は、部分的にはや存在せず、存在する部分も居住に適さなかった。五階の二つの住居はなお改修されていなかったが、そのうちのひとつの住居が、被告らに賃貸されていた。異議申立人は、現在七〇歳で、目下、Bに所在する、およそ六〇平方メートルの広さの賃借住居で生活していた。異議申立人は、一九八六年の終わりから再婚したが、異議申立人の妻は、Kに店を持ってい

た。

異議申立人は、被告らとの使用賃貸借契約を解約告知し、被告らの賃借住居の明渡しを求めて訴えを提起した。異議申立人は、一方において、次のような「自己必要」を理由として、解約告知した。すなわち、異議申立人は、全く不十分・不完全に居住していたし、彼の妻は、自らの住居を有しなかった。彼の妻は、異議申立人のところで、居間のソファで寝なければならなかったし、食事のときには、他の可能性がないために、本棚と書類戸棚の間に、折りたたみ式テーブルが広げられた。このような窮屈な居住関係にかんがみて、異議申立人は、今や、彼の建物の五階を改修し、両方の住居をひとつの住居に統一し、彼の妻とともにそこに入居したい。異議申立人は、そこから当該建物を自ら管理し、彼の収益活動に専念したい、という理由であった。他方において、異議申立人は、被告らとの使用賃貸借関係の継続が、その土地の相当な経済的利用を妨げていることを解約告知の根拠とした。異議申立人は、屋階を再び修復し、高い賃料を期待できるところのペントハウスにしたい、という。屋階の復興とならんで、当該建物を完全に改修することは、この土地の資産価値および収益価値、それとともに、信用性を本質的に高めるであろう。異議申立人は、銀行に対する彼の高額の債務のために緊急にこのことに頼らざるを得ない。そして、屋階が再び修復されるためには、五階の両方の住居が明け渡されなければならない、という主張であった。さらに、解約告知の時点において、三階に所在する、およそ一三〇平方メートルの広さの住居が空いていたが、異議申立人は、これに關して、この三階の住居は、一年ないし二年に達するであろう五階の建築期間の間、異議申立人の妻に賃貸され、彼女が使用することになる、と申し立てた。

区裁判所は、異議申立人の明渡しへの訴えを棄却した。異議申立人は、彼の妻とともに三階の空いている住居に入居すること

ができ、意図された五階全体の使用をもっては、はるかに過大な居住の必要性が主張され、計画された五階の改修ならびに屋階の復興は、その土地の相当な経済的利用に関するBGB旧五六四b条二項三号にもとづく解約告知を正当化しない、という理由であつた。

異議申立人は控訴したが、控訴手続の間に、四階の二つの住居のうちのひとつの住居が空いた。異議申立人は、この住居を五階の被告らの住居と別の住居の賃借人らに委譲した。地方裁判所の判決は、主として、次の理由にもとづき、異議申立人の控訴を棄却した。すなわち、異議申立人が、「自己必要」という要件、その土地の相当な経済的利用が妨げられているという要件、または、その他の重要な理由という要件(BGB旧五六四b条一項)を立証したかどうかは未決定のままでありうる。異議申立人の明渡しへの請求は、いずれにしても、権利の濫用である。異議申立人は、彼の建物における二つの空いた住居のうちのひとつの住居を被告らに提供しなければならなかつた。裁判例によると、一般に、次のことが正当と認められている。すなわち、確かに、賃借人自らが彼の居住の必要性を十分に実現することはできないが、しかし、解約告知された賃借人にとって代替住居として考慮されるところの別の住居が、明渡しの前に、賃借人の建物において空く場合、賃借人は、解約告知された賃借人に、その住居を提供するように義務づけられている、ということである。しかし、異議申立人は、三階の住居を被告らに提供することを拒絶した。確かに、異議申立人は、この住居を彼の妻に賃貸した。しかし、異議申立人は、このことを引き合いに出すことはできない。というのは、彼の妻のためには、「自己必要」が存在しないからである。異議申立人自らの申立てによると、彼の妻は、三階の住居を単に一時的に五階の改修が完了するまで使用することになる、という。これまでの住居の喪失が、異議申立人の妻に差し迫っているのではない。彼女は、異議申立人とともに、たとえ窮屈な関係のもつてであるに

せよ、解約告知されていない異議申立人の住居で生活している。被告らに代替住居を提供することが異議申立人には要求できない、という状況は認識できない、という理由であった。

これに対して、異議申立人は、憲法訴訟願を申し立てたのである。

② 決定理由

連邦憲法裁判所は、右の地方裁判所の判決は、基本法一四条一項一文にもとづく異議申立人の基本権を侵害した、と結論づけた。その理由とするとところを論じるに先立って、連邦憲法裁判所は、すでに第一、第二および第三の基本的な裁判例によって提示されたところの法的な命題・原則を確認したが、特に、第三の基本的な裁判例によって提示されたところの法的な命題・原則は次のように再確認された。

「……しかし、裁判所は、これまで賃貸されていた住居を今や自ら使用するという賃貸人の決定を尊重しなければならないのみではない。裁判所は、そのことを超えて、むしろ、所有権者が、彼のその他の所有権の目的物の使用に関して、どのように取り扱うと決定したのかということを受け入れなければならない。このような任意の処理もまた、基本法一四条一項一文によって保護されている。所有権者が、さらなる不動産を、一般的な住居市場に委ねるのではなく、むしろ、他の方法で使用する決心を固めた場合、裁判官はこのことを受け入れなければならないのである」⁽⁸⁵⁾。

そのうえで、連邦憲法裁判所は、次のように論じることにより、本件事案において、賃貸人は賃借人に代替住居を提供すべき義務があったと判断した地方裁判所の判決は、右の法的な命題・原則に適合していない、という決定を下したのである。

「……地方裁判所の判決は、もっぱら、当該明渡し請求は権利の濫用であると考慮した。というのは、異議申立人は、

被告らに三階の空いた住居を提供することを拒絶したからである。一般に提供義務が賃貸人に帰せられるかどうかは未決定のままでありうる。というのは、地方裁判所がその住居に関する異議申立人の他の方法での任意の処理を取るに足らないと片づけたところの具体的な考慮が、いずれにしても、憲法に違反しているからである。

地方裁判所は、異議申立人の任意の処理の正当さを否認した。というのは、異議申立人は、彼の妻のために三階の住居を請求することに関して、自己必要を主張できないからである、という。自己必要は、その住居を単に一時的に使用することを超えたものに向けられていなければならない、という。立法者は、賃貸人が、これまで賃貸されていた住居を今や自ら使用した場合、法的な要件として、自己必要を要求する。その限りで、賃貸人が、単に一時的に意図された使用だけにとづいて、賃借人を排除してもかまわないのかどうかを問うことは、意味があるかもしれない。しかし、賃貸人は、彼に帰属している賃貸されていない住居を、彼がそれらの住居に関して自己必要を主張できない限り、一般的な賃貸住居市場に委ねるように義務づけられてはいない。ある住居が空いているならば・・・賃貸人は、彼自らの考え方にしたがって、この住居を使用することができるのである。したがって、提供義務は、せいぜいのところ、空いていて、かつ、賃貸人がいずれにしても賃貸することを意図していたところの住居に関して考慮されるのである。原則として、もっぱら賃貸人だけが、彼の手持ちの住居のうちから、いかなる住居を一般的な住居市場における賃貸用の住居として見込んでいるかということに関して決定することができる。裁判所は、賃貸人が、まさに、ほかに賃貸するのではなく、むしろ、自ら、ここでは彼の妻のための一時的な住居として使用したいところの住居に関して、提供義務を展開することによって、このような任意の処理に介入してはならないのである⁽⁸⁶⁾」。

3 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

(1) 基本法一四條二項にもとづいて正当化される場合

続いて、賃貸人の所有権の保障と対峙している他方の法的な命題ないし法的な要請、すなわち、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（介入・侵害）が基本法上存在するという法的な命題ないし法的な要請のほうに目を転じてみたい。ここでは、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、基本法一四條二項にもとづいて正当化される場合、および、基本法一四條一項一文にもとづいて正当化される場合という二つの項目に分けて、関連する裁判例を考察しておくことにする。

はじめに、基本法一四條二項にもとづいて正当化される場合であるが、この場合には、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、所有権の社会的な義務性・社会的な拘束、言い換えると、社会的に正当な所有権をめぐる秩序の命令・要請を理由として正当化されることになる。ここで問われなければならない論点は、敷地の構成部分としての住居をめぐる賃貸人の所有権に関して、どのような論拠にもとづいて、所有権の社会的な義務性・社会的な拘束が強調されるのかということである。ここでは、この論点に関して言及した裁判例のなかで、住居使用賃貸借法の法規範の合憲性について論じられた裁判例において、この論拠を確認しておくことにする。

まず、旧五六四b条がBGBに挿入され、妥当しはじめる前の段階における住居使用賃貸借法に関して、その法規範の合憲

性が問題とされたところの二つの連邦憲法裁判所の裁判例の決定理由から、この論点に関して言及された部分を抜き出している。

ひとつは、すでにⅡの一の注(3)で触れた連邦憲法裁判所一九七四年四月二三日決定における次のような論述である。

「・・・しかし、憲法の意味における私的な所有権の行使は、『同時に、公共の福祉に役立つ』べきである。この場合、所有権の目的物が、社会的な関連と社会的な機能のなかに存在するということが前提とされている。公共の福祉に方向づけられて行使するという要請は、所有権の目的物の使用に頼らざるを得ないところの、個々の法仲間の利益に配慮するという要請をも含んでいる」⁽⁸⁷⁾。

いまひとつは、右の連邦憲法裁判所一九七四年四月二三日決定を引用裁判例として掲げたところの、連邦憲法裁判所一九七五年二月四日決定⁽⁸⁸⁾における次のような論述である。

「公共の福祉に方向づけられた私的な所有権の行使という憲法上の要請(基本法一四条二項)は、当該所有権の目的物の使用に頼らざるを得ないところの、同じ都市の人々の利益に配慮するという要請を含んでいる。この頼らざるを得ないところとは、この所有権の目的物の社会的な関連および特別な社会的機能を基礎づける。大部分の国民は、特に都市において、自らの力にもとづいて自己のために住居を作り出す状況にはなく、したがって、不可避免的に、賃借住居に頼らざるを得ないのである」⁽⁸⁹⁾。

右の二つの裁判例等を基礎として、連邦憲法裁判所は、さらに、B G B旧五六四b条二項二号の合憲性について決定したところの、連邦憲法裁判所一九八五年一月八日決定(裁判例【一】)において、すでにⅡの一の2の(1)で引用したように、当該論点に関して、きわめて明確に論じたのである。確認のために、決定理由における重要な論述部分のみを改めて引用しておく

と、次のようである。

「……しかし、所有権の行使は、『同時に、公共の福祉に役立つ』べきである。この場合、所有権の目的物が、社会的な関連と社会的な機能のなかに存在するということが前提とされている。……基本法一四条二項に表現を見出す観点、すなわち、使用・処分は、あらゆる場合に、単に、所有権者の領域の内部にとどまるのではなく、むしろ、所有権の目的物の使用に頼らざるを得ないところの他の法仲間の利益にかかわりを持つという観点が基準となる。このような前提のもとでは、公共の福祉に方向づけられて行使するという基本法上の要請は、彼の側で、彼の自由が保障され、責任をともなうて人生を形成するために所有権の目的物の使用が必要とされるところの非所有権者に配慮するという要請を含んでいる」⁽⁹⁰⁾。

「……住居に関する所有権の社会的な拘束は、住居が無制限に自由になるわけではなく、賃借人の生活の中心点とみなされうるということに依拠する。大部分の国民は、依然として、自らの力にもとづいて自己のために住居を作り出す状況にはなく、したがって、不可避免的に、賃借住居に頼らざるを得ない。住居の交替が賃借人に普通必然的にもなうところの通常少なからぬ出費、個人的、家族的、経済的、および、社会的な観点における諸々の有害さにかんがみると、賃借人がその使用賃借関係の終了についての正当な利益を有する場合に解約告知権を制限することは正当と思われる。……注目すべき理由なしになされた恣意的な解約告知権を排除することは、すでに、憲法上、異議が唱えられることはできない。というのは、所有権者の権能をそのように行使することは、それに頼らざるを得ない人々にとつての住居の社会的な意義にかんがみると、憲法上の保護を受けないからである」⁽⁹¹⁾。

以上、連邦憲法裁判所の裁判例の決定理由における論述をいくつかみてきたが、ここでまとめておくと、賃借人が受け入れ

なければならぬ所有権に対する制限が基本法一四条二項にもとづいて正当化される場合、連邦憲法裁判所は、次のような論拠にもとづいて、所有権の社会的な義務性・社会的な拘束を強調する。

すなわち、大部分の国民は、特に都市において、不可避的に、賃借住居に頼らざるを得ない状況にあり、賃借住居は、賃借人の生活の中心点とみなされ、住居の交替は、必然的に、諸々の不利益を賃借人にもたらす。したがって、賃貸された住居は、賃借人にとって、きわめて重要な社会的意義を持ち、社会的な関連と社会的な機能のなかに存在する。そのため、賃貸された住居をめぐる賃貸人の所有権は、無制限に自由な使用・処分権能をとまなうのではなく、賃貸人は、所有権の行使にあたり、住居という所有権の目的物の使用に頼らざるを得ないところの非所有権者の利益にも配慮しなければならないのである。

- (52) BVerfGE (Fn.5).
- (53) BVerfGE (Fn.5), S.373f.
- (54) BVerfG NJW 1988, 1075.
- (55) なお、本決定においては、異議申立人は二名存在し、いずれも本件多世帯用住宅の所有者であり、各々が、別の賃借人に対して解約告知しつたが、NJW 1988, 1075からは、異議申立人・1（本文中では単に異議申立人と表記する）の憲法訴訟願に関してのみ知ることができる。
- (56) 裁判例【6】 44 NJW 1976, BVerfGE (Fn.5), S.373f.を引用裁判例として掲げた。
- (57) BVerfG NJW (Fn.54), S.1076.
- (58) BVerfG NJW (Fn.54), S.1076.
- (59) BVerfGE (Fn.36).
- (60) 裁判例【3】 44 NJW 1976, BVerfGE (Fn.5), S.371の参照を指示する。
- (61) 裁判例【3】 44 NJW 1976, BVerfGE (Fn.5), S.373f.を参照せよ、とこう。
- (62) BVerfGE (Fn.36), S.304f.
- (63) BGHZ (Fn.17).
- (64) BVerfGE (Fn.36), S.305.
- (65) BVerfGE (Fn.36), S.306.
- (66) BVerfGE (Fn.36), S.307.
- (67) BVerfGE 81, 29.
- (68) BVerfGE (Fn.67), S.29.
- (69) BVerfGE (Fn.36), S.305が引用された。
- (70) BGHZ (Fn.17), S.100.
- (71) BVerfGE (Fn.67), S.33f.
- (72) BVerfGE (Fn.67), S.36.
- (73) BVerfG NJW 1993, 1637.

- (74) 賃貸人自らによって居住され、一二を超えない住居から構成されていた居住用の建物内の住居に関する使用賃貸借関係においては、「正当な利益」をともなうことなしにも解約告知することができる旨が規定されていた。
- (75) BVerfG NJW (Fn. 73), S. 1637f.
- (76) BVerfG NJW (Fn. 73), S. 1638.
- (77) BVerfG NJW-RR 1994, 333.
- (78) BVerfG NJW-RR (Fn. 77), S. 333f.
- (79) BVerfG NJW 1994, 994.
- (80) BVerfG NJW (Fn. 79), S. 994f.
- (81) BVerfG NJW 1994, 2605.
- (82) BVerfG NJW (Fn. 81), S. 2606.
- (83) BVerfG NJW (Fn. 81), S. 2606.
- (84) BVerfG NJW 1994, 435.
- (85) BVerfG NJW (Fn. 84), S. 436.
- (86) BVerfG NJW (Fn. 84), S. 436.
- (87) BVerfGE (Fn. 3), S. 140.
- (88) BVerfGE 38, 348.
- (89) BVerfGE (Fn. 88), S. 370.
- (90) BVerfGE (Fn. 5), S. 368.
- (91) BVerfGE (Fn. 5), S. 370f.