

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（八）

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（本巻本号まで）

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）
 - 一 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

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(八)

二

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、四〇巻二号)
- (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) 基本法一四條二項にもとづいて正当化される場合(以上、四〇巻三・四合併号)
- (2) 基本法一四條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

二 均衡を保つための定式について

1 前提となることから

- (1) 賃借人の利益の取扱い(以上、四一巻一・二合併号)
- (2) BGB五七三条三項との関係
- (3) 「自己必要」に関する説明(主張(責任・立証責任)
- (4) 「自己必要」に関する裁判所の審理の一般的な原則(以上、四三巻一・二合併号)

2 賃貸人の「自己必要」がそもそも認められないと判断された事案

- (1) 賃貸人が当該住居を自ら必要とするのではない場合
- (2) 構成員に使用の意思が欠けている場合
- (3) 当該住居が客観的な適性を備えていない場合
- (4) 単に一時的な使用が意図されている場合（以上、四三卷三・四合併号）

3 「筋の通り、あとづけることができる理由」をめぐる具体的な事案

- (1) 量的な観点から必要性がある場合
- (2) 質的な観点から必要性がある場合（以上、四四卷一号）
- (3) 純粹に個人的な人生形成の観点から必要性がある場合
- (4) 健康上の観点から必要性がある場合（以上、本巻本号）

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

二 均衡を保つための定式について

3 「筋の通り、あとづけることができる理由」をめぐる具体的な事案

(3) 純粹に個人的な人生形成の観点から必要性がある場合

第三の類型は、賃貸人の側に、純粹に個人的な人生形成の観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合である。

まず、連邦憲法裁判所によって、第三の類型に該当し、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたると判断されたことを窺い知ることができる裁判例として、たとえば、次の三つの裁判例が存在する。

第一に、すでに 一の②の①において考察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【1】）が対象とした二件の憲法訴訟願手続きのうち、結論として、地方裁判所の判決が基本法一四条一項一文にもとづく異議申立人の基本権

を侵害したことを認めたところの、事案 についての憲法訴訟手続きが、そのような裁判例のひとつである。

裁判例【1】(事案) の事案の概要と経緯は、改めて確認しておく、次のようであった。

異議申立人は、現在八九歳であり、所有する本件建物の一階に所在する、三つの部屋から構成されていた、およそ一六〇平方メートルの広さの本件住居を被告に賃貸していたが、次のような「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知し、本件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、高齢と病気に起因して階段を上ることができないので、一階に所在する本件住居を必要とする。さらに、異議申立人は、自らの看護のために本件住居に看護人を受け入れ、その看護人、および、本件建物の上階に居住している異議申立人の娘による看護や世話を受けたい、という理由であった。区裁判所と地方裁判所は、異議申立人の明渡しの訴えを棄却した。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。すなわち、異議申立人は、「適切かつ品位をもって」老人ホームに収容されるのであるから、本件住居をもはや必要としない。自己の娘によって看護されたほうがよいという異議申立人の願望は、「自己必要」を基礎づけない。異議申立人は、わが家という場所の喪失を危惧する必要もない、という理由であった。

これに対して、異議申立人は、憲法訴訟を申し立て、次のように主張した。すなわち、異議申立人の「自己必要」は、老人ホームに入所することであるわけではない。というのは、この場合、はじめから、解約告知された本件住居が空くまでの時間を切り抜けるための一時的な解決策が問題であったからである。また、高齢の賃貸人が老人ホームに入所し、その晩年をそこで過ごすように強制されることはできないし、老人ホームにおいて、適切かつ品位のある収容、ならびに、世話や看護が高齢の賃貸人に与えられるかどうかということに注意が払われる必要も全くない。決定的なことは、異議申立人には、異議申

立人の人生の形成に関して自由に決定し、老人ホームには長い間とどまらなさと決めることが許されていることである。老人ホームでの世話が家族による援助と同等に置かれることはできないのであるから、異議申立人の娘(および看護人)による世話や看護が異議申立人に妨げられることはできない、という主張であった。

連邦憲法裁判所は、本決定において、次のように論じることにより、右の地方裁判所の判決は、B G B 旧五六四b条の解釈と適用に関して、基本法一四条一項一文による所有権の保障の意義と射程範囲を誤解した、という理由にもとづいて、当該判決を破棄し、差し戻した。

「異議申立人は、すでに、『適切かつ品位をもって』老人ホームに収容されるがゆえに、および、自己の建物において自己の娘と看護人によって世話されることに對する願望は取るに足りないがゆえに、異議申立人は住居についての必要性を有しなという理由づけは、賃貸人の利益を一方的に不利に取り扱うことを意味する。このような理由づけは、社会的に拘束された私的な所有権という憲法上の考え方と一致しないし、異議申立人に過度に負担をかけることへと至る。基本法一四条一項一文による所有権の保障には、基本権全体の構造において、基本権の担い手に、財産法の領域における自由の余地を確保し、それとともに、自己責任にもとづく人生の形成を可能にするという課題が、当然与えられる。地方裁判所の判決によって、異議申立人は、自己の所有権を行使して自己がそのことを正しいと考えるように自己の生き方を形成するという自由の点で、著しく制限されるのである。」⁽²¹⁸⁾

右のような連邦憲法裁判所の論述からすると、連邦憲法裁判所は、本件の事実関係を踏まえて、異議申立人の側に、純粹に個人的な人生形成の観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在すると判断した、と考えら

れる。

第二に、すでに 一の2の(4)において取り上げたところの連邦憲法裁判所一九九三年三月一九日決定(裁判例【8】)が、そのような裁判例のひとつとして挙げられる。

裁判例【8】の事案の概要と経緯は、改めて確認しておく、次のようであった。

異議申立人は、全部で四つの住居から構成されていた多世帯用住宅に所在する、二つの住居の所有権者であったが、それら二つの住居のひとつ、すなわち、一階に所在する、およそ七二平方メートルの広さの本件住居を被告らに賃貸していた。他方、異議申立人は、本件住居の上の屋階に所在す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、予備的に、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関係を解約告知し、本件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、所有する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、知人とともに居住し、彼女と生活共同体を形成したい、という理由であった。

異議申立人の明渡しの訴えは、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、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居住し、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、あつづけることができる理由」は存在しない。異議申立人の居住の必要性は、三つの部屋から構成されていた屋階に所在する住

居によつても満たされる、という理由であつた。

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。

連邦憲法裁判所は、本決定において、次のように論じることにより、右の地方裁判所の判決は、基本法一四条一項一文に違反する、と結論づけ、異議申立人の憲法訴訟を認容した。

「……地方裁判所は、異議申立人によつて確定された住居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、異議申立人によつてあつておけることができるように確定された住居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、屋階に所在する当該住居は彼が伴侶とともに居住することができるほど十分に広いという理由で、このような異議申立人の願望を、筋の通らない、あつておけることができないものである、と考えた。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、不十分に居住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、全体でたつ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、その住居を別の住居と統一することによつて、その居住関係を明確に改善したい場合、そのことは、完全にあつておけることができ、したがつて、受け入れられうるので

右のような連邦憲法裁判所の論述からすると、連邦憲法裁判所は、異議申立人が、知人と生活共同体を形成し、そのために、六五平方メートルの広さの住居を、間取りと広さの点で、快適ではないとみなし、その住居を別の住居と統一することによって、その居住関係を改善したいという場合、そのことは、異議申立人の側に、純粹に個人的な人生形成の観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合であり、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたるかと判断したことを窺い知ることができる。

第三に、すでに の一の②の③において考察したところの連邦憲法裁判所一九九三年一月一日決定（裁判例【4】）もまた、そのような裁判例のひとつである。

裁判例【4】の事案の概要と経緯は、改めて確認しておく、次のようであった。

異議申立人は、一九八六年八月から、四つの部屋から構成されていた、およそ八二平方メートルの広さの住居を賃借していた。異議申立人の賃貸人は、賃料増額の請求に失敗した後、数回にわたって、「自己必要」を理由とする解約告知、さらに、異議申立人が彼女の恋人と彼女の姉妹を（少なくとも一時的に）異議申立人の住居に受け入れたことを理由とする即時解約告知を行った後、一九九一年二月、異議申立人の住居の明渡しを求めて訴えを提起した。

他方、異議申立人は、自らに向けられた明渡しの訴訟手続の間に、被告らに賃貸されていたところの、四つの部屋から構成されていた、およそ一〇〇平方メートルの広さの本件住居の所有権を取得し、本件住居に関する使用賃貸借関係の新たな賃貸人となったうえで、一九九二年一月三〇日付けの書面をもって、次のような「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸

借関係を解約告知した。すなわち、異議申立人は、生活共同体を形成しようと欲するところの彼女の恋人、および、彼女の姉妹とともに、本件住居に居住したい。異議申立人が現在居住しているところの住居の使用賃貸借関係は、「自己必要」を理由として、解約告知された。異議申立人の恋人は、二六平方メートルの広さのアパートに居住しており、異議申立人らは、そのアパートにおいて共同に生活することはできない、という理由であった。

その後、異議申立人に対する明渡しの訴えは、一九九二年六月一六日付けの判決をもって棄却され、この判決は既判力を生じた。

これに対して、異議申立人の明渡しの訴えは、区裁判所と地方裁判所によって、次のような三つの理由にもとづいて、棄却された。すなわち、異議申立人の賃貸人によって異議申立人に対して別の明渡しの訴えが提起されたことを理由とするところの、異議申立人によって主張された「自己必要」は、この別訴における異議申立人の勝訴、当該判決に既判力が生じたことから、事後的に脱落した。異議申立人はもはや賃借人として依存しないために本件住居の所有権を取得したという主張は、原則として、「自己必要」を理由とする解約告知にとつて十分ではない。異議申立人の賃貸人との緊張関係があると称されていること、および、賃貸人とのさらなる争いが懸念されることは、「自己必要」を理由とする解約告知にとつて十分ではない。異議申立人が彼女の恋人と彼女の姉妹を現在の住居に受け入れることは、法的にも妨げられていないし、異議申立人の現在の住居は、本件住居と同じように、四つの部屋から構成されていたのであるから、異議申立人の願望を実現するためには十分である、という理由であった。

異議申立人は、これらの民事裁判所の判決に対して、憲法訴訟を申し立てたのである。

連邦憲法裁判所は、本決定において、次のように論じることにより、右の民事裁判所の判決は、「憲法上の所有権の保障の意義と射程範囲に関する原則として正しくない見解に依拠するところの理由にもとづいて、異議申立人の自己使用の願望を棄却した⁽²⁰⁾」、と結論づけ、異議申立人の憲法訴願を認容した。

「異議申立人によって主張された理由は、異議申立人が自らに向けられた明渡しの訴訟において勝訴した後には、自己必要を理由とする本件解約告知を正当化するために十分ではないという理解は、憲法上重要なやり方で、B G B 五六四b 条二項二号の意味における正当な利益の存在についての要求を誤解した。というのは、異議申立人の自己使用の願望は、もっぱら、異議申立人の現在の住居の喪失という危険にだけもとづいていたものではなかったからである。異議申立人は、むしろ、再三再四、次のことを強調した。すなわち、異議申立人は、一九九〇年以来、繰り返し、異議申立人の賃貸人を相手に戦い抜かなければならなかったところの明渡しの訴え、および、その他のあつれきを断固として免れるために、賃貸されていた本件住居の所有権の取得を決心したことである。民事裁判所の判決は、異議申立人の自己使用の願望を、自己必要を理由とする解約告知のために、筋の通り、あとづけることができる理由として正当であると認めないことによつて、憲法上認められないやり方で、異議申立人が自己の所有権を行使して自己がそのことを正しいと考えるように自己の人生を整えるという、所有権の保障によつて認められた異議申立人の権利を侵害した。およそ『自己の四つの壁の主人』でありたいという理由で、当該住居に自ら居住するために、経済的な資金をしばしば比較的長い貯蓄の後および（または）融資を受け入れて当該住居の所有権を取得することに使う者は、自己の人生を、筋の通り、あとづけることができるように形成するのである。そのようにする代わりに、自己の住居の所有権を単に投資として使用するところの所有権者の役割へと賃貸人が経済的に押しやられることによつては、自己

のものではないところの人生形成が賃貸人に押しつけられるのである。裁判所は、そのような権限を備えていない。(また、)異議申立人は、彼女の恋人と彼女の姉妹の意図された受け入れを異議申立人の現在の住居においても実現することができ、異議申立人の賃貸人は、これに対して、異議を申し立てることはできないという理由づけをもって、異議申立人自身の住居の使用が異議申立人に妨げられることはできない。というのは、自己必要を申し立てている賃貸人が、これまで、不十分に居住していたことは、自己必要を理由とする解約告知にとつて、まさしく、必要ではないからである⁽²²¹⁾。

右のように、連邦憲法裁判所は、異議申立人が、繰り返し、自己の賃貸人を相手に戦い抜かなければならなかったところの明渡しを訴え、および、その他のあつれきを断固として免れ、もはや賃借人として依存しないために、本件住居の所有権の取得を決心し、生活共同体を形成しようとするところの彼女の恋人、および、彼女の姉妹とともに、本件住居に居住したいという場合、そのことは、異議申立人の側に、純粹に個人的な人生形成の観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合であり、「筋の通り、あつづけることができる理由」にあたる、と判断したのである。

次に、民事裁判所によつて、賃貸人の側に、純粹に個人的な人生形成の観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合に該当し、「筋の通り、あつづけることができる理由」にあたる⁽²²²⁾と判断された裁判例を確認しておこう。それらの民事裁判所の裁判例において、民事裁判所によつて考慮されたところの賃貸人の住居を必要とした賃貸人の理由は、以下においてみるように、かなり多様であった。

ア事実関係の詳細は明らかでないが、ベルリン地方裁判所一九八九年四月一日判決⁽²²²⁾は、次のように論じることにより、賃

貸人であつた原告が、妻と子供らだけを、現在婚姻生活を送っていた住居と異なるところの、被告が賃借していた本件住居に居住させたいという場合、原告の「自己必要」は肯定される、と判断した。

「原告は、B G B五六四b条二項二号の意味において、本件住居についての自己必要を有している。というのは、原告は、その点では争いの余地がないが、原告の妻と子供らを本件住居に居住させることを意図していたからである。原告が、真摯に妻と別居すること、ないし、近いうちに離婚することを意図していたかどうかという問題は、重要でない。別居の意図が存在する場合、自己必要の存在が肯定されなければならない。というのは、・・・別居の意図によつて、家族の結びつき、特に子供らに対する結びつきは破壊されないからである。そのような別居の意図が存在しない場合には、もつぱら、妻と子供らを現在の婚姻生活を送っている住居と異なる住居に居住させるといふ原告の願望だけで十分であり、恣意的であると考えられることはできない。というのは、『所有権の（行使は、所有権者に、自己責任にもとづいて展開された自己の考え方にしたがつて自己の人生を形成することを可能にすることになる』⁽²²³⁾からである」⁽²²⁴⁾。

ベルリン地方裁判所は、さらに、続けて、次の点も付言した。

「配偶者と一緒に複数の住居に居住するという願望も、家庭共同体なしに婚姻生活を送るといふ願望も、たとえ、家庭共同体それ自身が婚姻による生活共同体の構成要素であるとしても、自己責任にもとづいて展開された自己の考え方にしたがつて自己の人生を形成することに属する。・・・第三者に対しては、配偶者らは、その限りで、いかなる制限ないし拘束にもしたがわれないし、彼らの婚姻を自由に形成することができ」⁽²²⁵⁾。

ところで、右のベルリン地方裁判所一九八九年四月一日判決の事案と類似した事案を取り扱つた民事裁判所の裁判例も存

在するので、確認しておこう(次のイとウ)。

イハイデルベルク地方裁判所一九九三年一月一五日判決⁽²²⁶⁾は、次のように論じることにより、賃貸人であった原告が、妻と別居し、被告が賃借していた本件住居に自ら居住し、それとともに、本件住居に家具製作業のための事務室を置きたいという場合、そのことは、筋の通り、正当と認めるに値する理由である、と判断した⁽²²⁷⁾。

「原告は、本件住居を自己のために必要とした。原告が妻と別居した後本件住居に居住したいことについて疑念は存在しない。そこに事務室を置く可能性も存在するという自己の住居に対する原告の願望は、筋の通り、正当と認めるに値するものである。……まさに原告は妻と別居したのであるから、これ以上妻とひとつ屋根のもとに居住しないという原告の願望は、筋の通り、正当と認めるに値するものである。……」

……原告が、自己必要を、もっぱら自己のためにだけ主張したのか、あるいは、原告の人生の(新たな)伴侶とその二人の娘らのためにも主張したのかという問題は、未決定のままでありえた。というのは、(事務室を含めて)本件住居をひとりで使用するという願望もまた、注目すべき自己必要を意味したからである⁽²²⁸⁾。

ウ原告は、被告が賃借していた本件住居の所有権を取得し、本件住居に関する使用賃貸借関係の新たな賃貸人となった。その後、原告は、次のような「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知した。すなわち、原告は、証人・Xと婚姻し、現在、Xとともに一家族用住宅に居住している。しかし、原告は、妻(X)と離婚し、本件住居に居住したい。原告とXが所有しているところの当該一家族用住宅は、離婚の後、原告とXのいずれもが当該一家族用住宅をひとりでさらに

賄う状態にはないため、売買されることになっている、という理由であった。

リューデンシャイト区裁判所一九九五年一月一九日判決は、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、賃貸人であった原告が、妻と離婚し、被告が賃借していた本件住居に自ら居住したいという場合、そのことは、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたる、と判断した。

「原告は、BGB五六四b条二項二号にもとづく使用賃貸借関係の終了についての正当な利益を有した。というのは、証拠調べの結果によると、当裁判所の確信に關して、原告が被告によって居住された本件住居を自己のために自ら必要とすることが確定していたからである。

証人・Xは、彼女と原告が、およそ半年以来、婚姻生活を送っていた住居において分け隔てられて生活し、離婚を進めることを意図していたことを信すべく証言した。

・・・

・・・原告が、存在する離婚の意図にもとづき、実際に被告の本件住居に居住したいことについて、筋の通る疑念は残らなかった。

賃貸人が配偶者との離婚を意図した場合、自己必要の存在は、賃貸人が自己の意図を実現するために賃貸した住居に居住したい場合、原則として、肯定されなければならない。離婚の意図によって条件づけられたところの、自己が所有する住居に住することについての原告の利益は、また、筋の通り、あとづけることができる理由に依拠していた。

・・・原告と妻は、彼らが所有する建物をできるだけ早く売買することを意図していた。・・・⁽²³⁰⁾。

エ原告は、本件住居を被告らに賃貸していたが、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関係を解約告知した。すなわち、原告は、その間に八五歳となった姑のために本件住居を必要とする。原告の姑は、社会福祉事業対象者であり、一〇〇パーセントの重度身体障害者である。原告の姑は、松葉づえにすがつてのみ歩くことができ、一方の視力を失った。原告の姑は、これまで、原告の義姉妹によって世話されていたが、この世話は、今や、原告の義姉妹の力を超えたため、原告の妻が、この世話を引き受けた。ただし、そのためには、原告が妻と成人した二人の娘とともに居住していたところの、四つの部屋から構成されていた住居は、あまりに狭い。また、原告の姑のためには、車いすでの乗り入れが可能であるために、一階の住居が必要である、という理由であった。

ルートヴィヒスブルク区裁判所一九八九年五月二九日判決は、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、賃貸人であった原告が、姑をよりよく世話することができるように、姑を原告の近くに置きたいが、しかし、原告の現在の住居においては、姑を居住させるための十分な場所が存在しなかったため、姑を被告が賃借していた本件住居に居住させたいという場合、そのことは、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたる、と判断した。

「……原告は、本件住居に関して、いわゆる自己必要が存在することを証明した。そのことは、すでに、原告の家族の現在の居住関係に関する証人の証言から結果として生じた。原告の妻であるところの証人は、彼女の母が目下のところ彼女の下の娘の部屋で寝ていたことを証言した。その下の娘は、その代わりに、目下のところ、両親の寝室で、しかも夫婦用のベッドで原告とともに寝ていた。というのは、その下の娘は、大変大きく、証人が目下のところ寝ていたところの他のベッドでは寝ることができなかったからである。このような信ずべき証人の証言にもとづいて、原告の住居においては、姑を十分に居住

させるために、絶対的に場所が存在しないことが明らかとなった。その他の点では、質貸人は、自己の住居に十分な場所があると指摘されることを容認する必要もない。質貸人は、家族構成員を別の住居に居住させたいかどうかという点について、原則として、選択権を持っている。質貸人が姑と共同してひとつの住居において居住したくない場合、そのことは、連邦憲法裁判所の裁判例の意味における、筋の通り、あとづけることができる理由を意味する。

原告は、また、姑が原告の妻の姉妹のもとで居住し続けることができたであらうと指摘されることを容認する必要もない。一方では、質貸人が、家族構成員の面倒をよりよくみることができるよう、家族構成員を自己の近くに置きたい場合、そのことは、質貸人の意思に委ねられたままでなければならぬ。このことは、その場合に八五歳の婦人が問題であるとき、それだけいっそう妥当する。より年をとった人が、年齢が進むとともに、もはや自主的に、自己のことを配慮し、家事を片づけることができないことは周知のことである。この場合、より年をとった家族構成員が、場合によっては、血族によって世話されるために、自己の血族の近くに居住したいとき、そのことは、何の問題もなく、あとづけることができる。本件では、そのほかに、原告の妻の姉妹は、もはや彼女の母の面倒をみる状況にはないことがつけ加わる。証人・Zは、恒常的に必要な彼女の母の世話のために、夜はもはや寝ることができず、寝入るための薬を必要とするほど神経的に疲れ切ったことを証言した。これらの証人の証言から、本件では、すでに、もっぱら空間的な実状にもとづいて、質貸人の姑のための自己必要が存在することが結果として生じた。⁽²³²⁾

オ原告ら三名は、本件住居を被告らに賃貸していたが、自らは、三つの部屋から構成されていた別の住居に居住していた。原告らは、原告・3のための「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸借関係を解約告知した。また、本件解約告知が

認容されたならば、現在原告ら三名によって居住されていたところの別の住居は、高齢の原告・1と2のみによって居住されることになっていた。

デュッセルドルフ地方裁判所一九八九年七月四日判決は、⁽²³⁾右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、原告らの解約告知は有効である、と判断した。

「本件解約告知は、B G B五六四b条二項二号にもとづいて、実体法上も有効である。原告らは、本件住居を、自己のために、すなわち、原告・3のために、住居として必要とすることを証明した。そのためには、筋の通り、正当と認めるに値するところの、（本件住居を）取り戻す利益で十分である。そのことは、所有者としての賃貸人が、自己の所有権を行使して自己がそのことを正しいと考えるように自己の生き方を形成する点について自由であるという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成人した三人が居住して狭められたところの原告らの居住関係を放棄し、彼ら自らに限定された家族生活によって高齢の原告・1と2の負担を軽減し、本件住居をもって、特に、原告・3に彼の年齢と生き方に適切である生活空間を得させることは、原告らに承認されなければならない。これらの利益が、筋の通り、正当と認めるに値することは、不確かではありえない」。⁽²⁴⁾

カ被告らは、一九六七年以来、本件建物に所在する本件住居の賃借人であった。原告らは、売買契約にもとづいて、本件建物の所有権を取得し、本件住居に関する使用賃貸借関係の新たな賃貸人となったうえで、一九八八年七月一九日付けの書面をもって、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関係を解約告知した。すなわち、原告らは、それによって本件建物の所有権を取得したところの公証人が作成した契約において、本件建物の譲渡人、すなわち、同じく本件建物に

居住しているところの原告・2の両親を、必要性が生じた場合、世話するように義務づけられた。そして、その世話の必要性が生じた。原告らが現在居住している住居から原告・2の両親の世話を提供することは、長い間には要求することができない、という理由であった。

ノイス区裁判所一九九〇年二月七日判決⁽²³⁵⁾は、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、賃貸人であった原告らが、それによって本件建物の所有権を取得したところの契約において、本件建物のかつての所有権者であり、同じく本件建物に居住しているところの原告・2の両親の世話を引き受け、その世話の必要性が生じたが、原告らが現在居住している住居は、原告・2の両親の住居からバスで少なくとも三〇分離れていたため、被告らが賃借していたところの、本件建物に所在する本件住居に居住したいという場合、そのことは、あとづけることができる理由である、と判断した。

「原告らは、原告らの自己必要のためのおとづけることができる理由を申し立てた。確かに、原告らは、現在、明らかに自己の居住利益のために十分な住居を与えられていた。しかし、原告らは、一九八八年三月二四日付けの公証人が作成した契約を提出することによって、原告らが、本件建物のかつての所有権者、すなわち、原告・2の両親の個人的な世話を引き受けたことを裏づけた。確かに、その世話を提供することは、客観的に、世話を受ける権利がある人が居住する建物に居住しない場合にも、不可能ではない。しかし、他方において、場所的な近さが欠けていることは、世話を提供するための著しい困難さを意味することは疑問の余地がない。このことは、原告らの現在の住居がノイスの北に所在し、それに反して、本件住居がノイスの南のノルフに所在したので、それだけいっそう妥当した。それゆえ、何の問題もなく、通常の交通状況において、両方の住居間のバスの走行は少なくとも三〇分かかることから出発されなければならなかった。そのことから、世話を受ける権利

がある両親から場所的に遠ざかっていることは、原告らにとって、次のことが考慮される場合、著しい侵害を意味した。すなわち、年月を越えて、毎日あるいは少なくとも週に数日、提供されなければならない世話の時間のため、さらに付け加えて、そのつど一時間の走行時間が甘受されなければならず、特に、世話を受ける権利がある人々の年齢、彼らは提出された医師の証明書によるとほとんど八〇歳であった。にかんがみると、将来、世話をする義務がある人々としての原告らによる毎日一回限りの訪問が十分でないことが排除されることはできないことであつた。さらに、差し迫つた症状がある場合、世話をする義務がある人々と世話を受ける権利がある人々との間の場所的な近さが、いずれにしても勧められることが付け加わつた。

当裁判所は、提出された医師の証明書によつて、また、世話の必要性が原告・2の両親のもとで生じたことにつき、筋の通る疑いを持たなかつた。原告らが毎日あるいはそのうえさらに毎日何度も世話を提供することが、現在の時点において、なお絶対に必要でない場合でさえ、医師の側で証明された病状、世話を受ける権利がある人々の進んだ年齢、および、人生経験にかんがみると、原告・2の両親の世話の必要性が近いうちに高められた程度において認められるであろうことから出発されなければならなかつた。それに加えて、世話を受ける権利がある人々の年齢と健康状態にかんがみると、今日から明日にかけて、極端な悪化が彼らの健康状態において生じうることに、それで、世話の必要性が突然著しく高められた程度に達することは全くありうることであつた。そのような場合のためにも、原告らがすでに世話を受ける権利がある人々の場所的な近くにいることが利益状況に対応する……。

それゆえ、本件建物に所在する自己の住居に居住するという原告らの要求は、当裁判所にとつて、何の問題もなく、あつづけることができた。そのことから、原告らの本件解約告知は根拠があつた……⁽²³⁶⁾」。

事実関係の詳細は明らかでないが、キール地方裁判所一九九一年一月三十一日判決⁽²³⁷⁾は、「当部は、高齢となった農民が、自己の隠居後の住居に住住したいという状況において、原則として、BGB五六四b条二項二号にもとづく自己必要を理由とする解約告知を支えるところの、賃貸人の正当な利益を見て取る⁽²³⁸⁾」、と判断した。

クベルリン地方裁判所一九九三年二月九日判決⁽²³⁹⁾は、次のように論じることにより、現在原告が所有し、かつて両親が所有していたところの本件建物において、妻とともに、自己の晩年を過ごすためにカナダからドイツに帰るといふ自己の考えを実現するため、賃貸人であった原告が、被告らが賃借していたところの、本件建物に所在する本件住居を必要とするという場合、そのことは、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたる、と判断した。

「BGB五六四b条二項二号にもとづく原告の自己必要は存在する。原告は、一九五三年にそこへ移住し、そこで妻とともにこれまで生活していたところのカナダから帰ってきた。

かつて両親が所有していた本件建物において自己の晩年をしめくり、そのためにドイツに帰るといふ原告の決定は、原告によって主張された自己必要を裏づけるところの筋の通り、あとづけることができる理由である。その際、原告には、裁判所によって審理することができないところの決定についての余地が帰属する。

原告は、被告らによってなお使用されたところの、自己の建物に所在する本件住居を必要とすることなしに、晩年をベルリンで過ごしたいといふ自己の考えを実現することはできないことを説明（主張）した。原告の自己使用の願望は、あとづけることができる。原告が、六七歳をもって年金をもらえる年齢の限界を越えた後、自己の将来の人生の一時期を新たに形成したということとは、原告の気持ちになつて共感することができる。この点では、今や原告が所有するところの、かつて両親が所

有していた本件建物において、七二歳の妻とともに、自己の晩年を過ごすためにドイツに帰るといふ原告の願望もまた、あとづけることができる……。原告は、ドイツにおいて、自己の住居を使えなかった。原告は、その血族のもとで、居住届を出し、そのことは、原告の帰還についての請求を十分に証明した。原告の妻は、なおカナダに滞在していた。⁽²⁴⁰⁾

ケ被告は、原告の父親の代から、修道院・Aに所在する庭付きの本件建物のなかの本件住居を賃借していた。原告は、本件建物の所有権を取得し、本件住居に関する使用賃貸借関係の新たな賃貸人となつたうえで、次のような「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知した。すなわち、原告は、庭付きの本件建物を完全に修復した後、母親である伯爵・Xの適切な居住地として、本件建物を母親に使用させることができるために本件住居を必要とする。原告の母親は、原告が婚姻によつて伯爵家族の筆頭代表者の任務を母親から受け継いだ後、家族の伝統に対応して、代表機関における世代間の軌轢を避けるために、Lに所在する家族の宮殿から転居した。しかし、たとえ原告の母親が自己の居住地を放棄したとしても、原告の母親は、近郊に住み続けることを意図した。修道院・Aに所在する庭付きの本件建物は、その位置と広さにしたがつて、原告および原告の母親の願望を満たすに適切である、という理由であつた。

区裁判所は、本件解約告知は無効であるという理由にもとづいて、本件住居の明渡しを求めた原告の訴えを棄却した。これに対して、原告は、地方裁判所に控訴したのである。

ギーセン地方裁判所一九九四年二月三日判決は、⁽²⁴¹⁾右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、伯爵家族の筆頭代表者の任務を母親から受け継いだ原告（賃貸人）が、伯爵家族の生活様式に対応した母親の人生形成の観点からみて、伯爵家族の筆頭代表者としての地位を失つた後における母親の適切な居住地として、庭付きの本件建物を母親に使用させるこ

とができるために本件住居を必要とするという場合、そのことは、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたる、と判断した。

「……主張された自己必要を満たすところの人生にかかわる事情は、解約告知の書面において、確認され、取り違えようのないように表わされていた。区裁判所は、原告の母親の現在の居住関係に関するさらに進んだ申立てを要求することをもって、自己必要を理由とする解約告知の理由づけについての形式的な諸々の要求を過度に強化した。そのような申立ては、訴訟前の理由づけの要件の意味と目的によると、立法者によって欲せられた諸々の情報を超えていた。本件解約告知は、原告の母親がこれまで不十分に居住していたことに依拠したのではなく、むしろ、伯爵家族の代表機関における世代間の軌轍を避けるために、しの外で、しかししのかなり周辺において、原告の母親に適切な居住地を使用させるという原告の願望に依拠したのであるから、要求されたさらなる申立ては、具体的な解約告知理由と関係しないのである。対応したことは、原告が解約告知の書面において欠乏状態という意味における必要性をもちあす状況を説明（主張）しなかったという被告の見解に妥当する。原告は、修道院・Aに所在する庭付きの本件建物を、居住目的で母親のために空けてやり、適切な居住地として母親に使用させたいという申立てをもつて、原告の家族の生活様式に対応し、適切であるところの母親の生き方のために、庭付きの本件建物全体が必要とされるといふように、原告の母親の居住の必要性の要点をも、なお十分に述べたのである。

……

原告の論述は、全体として、主張された自己必要のために、筋の通り、あとつけることができる理由であることを窺わせる。原告が、婚姻の後、家族の伝統にしたがって、代表機関に関する世代間の軌轍を避けるために、家族の宮殿およびしの外で、

しかししのかなり周辺において母親を居住させたいし、そのためには、領主にふさわしい様式をとまなう歴史的な建物を適切と考えたことは、原告の家族の生活様式にかんがみて、自らのなかで整合しているし、当部の側では、原則として尊重されなければならぬ⁽²⁴⁾。

ギーセン地方裁判所は、さらに、続けて、次の点も付言した。

「被告は、原告によって主張された自己必要が、真摯に追求されたのではなく、むしろ、口実にされ、濫用的と思われることを、筋道立てて申し立てなかった。原告の母親が、家族の宮殿において、Lに所在する庭付きの建物において、Aに所在する庭付きの本件建物のなかの別の住居において、あるいは、Fに所在するこれまでの住居において、十分に居住することができたという被告の主張は、重要でない。というのは、原告の自己必要は、右に述べたように、不十分な居住という意味における母親の居住の必要性をもたらす状況に依拠していなかったからである。原告が、修道院・A、L、および、それ以外の場所において、本件住居を要求することなしに、その居住面積と設備にしたがって、本件住居をはるかに凌駕するところのさらなる空いた住居を使用できるという被告の主張もまた、原告の態様が権利濫用であることを窺わせない。つまり、原告は母親のために結局建物全体を要求したことが考慮されなければならない。被告によって申し立てられた住居は、建物全体としての庭付きの本件建物と、その位置と様式にしたがって、比較できないし、修道院・Aの他の建物に所在する住居もまた、比較できない。また、被告が、区裁判所と一致して、原告は、その居住面積が二〇〇平方メートルを上まわるところの庭付きの本件建物をもって、権利濫用にもとづき、母親の過大な居住の必要性を主張したという見解である限りでは、その見解にしたがうことはできない。主張された居住の必要性の許容しうる程度に関する一般的な量定の規則は存在しない。むしろ、個々の事案の

事情が考慮されなければならない。原告の母親が少し前までなお当該家族の筆頭代表者であったからには、今や主張されたところの修道院・Aに所在する庭付きの本件建物についての居住の必要性は、過大ではない、と思われる。伯爵家族の筆頭代表者としての地位を失った後における母親の適切な居住地という主張された必要性から推し量って、庭付きの本件建物は、二〇〇平方メートルを明らかに超えている居住面積においても、あまりに広いものではなく、原告の歴史的な性質にかんがみて、原告によって、特別に適切なものと考えられつつるのである。⁽²⁴³⁾

「被告ら（七九歳と七四歳）は、一九五九年二月から、本件建物の三階に所在する四〇平方メートルの広さの本件住居を賃借していた。原告らは、二〇〇〇年の終りに、本件建物の所有権を取得した。本件建物は、全部で四つの階層から構成され、一階には飲食店、三つの上階にはおよそ四〇平方メートルの広さのひとつの住居がそれぞれ所在した。原告らは、本件建物を増築し、一階の飲食店においてアイスクリームパーラーを営むことを意図した。原告らは、二〇〇一年一月一六日付けの書面をもって、「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸借関係を解約告知した。なお、二階と四階の住居の賃借人らは、「自己必要」を理由とする原告らの解約告知にしたがって、二〇〇一年の終りに転居した。

ところで、原告らは、被告らに対する解約告知の書面において、「自己必要」の理由づけについて、「われわれN家族は、五人家族で、……本件建物に自ら居住したい。その際、われわれの二人の子供らは、他の二つの住居に居住し、他方、われわれは、あなた方（被告ら）の本件住居に居住したい。……また、その間に妻を失ったところのN婦人の父親が、われわれのもとに居住することになり、彼は世話されなければならない。それで、本件建物全体が、N家族によって居住されることになる⁽²⁴⁴⁾、と述べていた。

その後、原告らは、四階の高さまで本件建物を増築することを計画したが、もともと原告らと原告・2の父親のために予定されていたところの三階の住居は、計画された増築によってもあまりに狭いため、今や、原告らの二人の息子らによって、その代わりに、四階の住居は、原告らによって、さらに、屋階の住居は、原告・2の父親によって、それぞれ居住されることになる、と主張した。

区裁判所は、本件解約告知は無効であるという理由にもとづいて、本件住居の明渡しを求めた原告らの訴えを棄却した。これに対して、原告らは、上級地方裁判所に控訴したのである。

ケルン上級地方裁判所二〇〇三年三月一〇日判決は、⁽⁴⁵⁾右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、賃貸人であった原告らが、これまでの住居から転居し、原告・2の父親も含めて、家族全体で本件建物に居住したいし、本件建物に所在するすべての住居が使用されることになるため、本件建物の三階に所在する本件住居も必要とするという場合、そのことは、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたる、と判断した。

「自己使用の願望が、本件では、五人家族を本件建物に所在する諸々の異なる住居に居住させるために、原則として、筋の通り、あとづけることができるということは、さらなる理由づけを必要としない。これまでの住居があまりに狭かったことは、もはや立証的に否認されなかった。

証拠調べの結果によると、本件自己必要が単に口実にされたことについての根拠も、存在しなかった。特に、証拠調べの結果によると、原告らが、被告らによって居住されたところの三階の空間を、住居として、原告らの二人の息子らのために……使用することを意図したことは、確定していた。原告らの子供らは、このことを、証人としての彼らの専門におい

て、一致して、かつ、信すべく確認した。当部は、これらの証言に従う。意図された営業的な使用に関して、具体的な根拠は存在しなかった。……もつぱら、N家族の構成員らにそれらの住居を分配するやり方が変化したという状況だけが、さらに、本件自己必要が単に口実にされ、実際には営業的な使用が意図されたことに関する間接事実を意味することはないのである。⁽²⁴⁶⁾

「本件自己必要は、原告・1および2が本件建物全体を自己および家族のために必要とする点に存在した。この理由については、何も変わらなかった。依然として、N家族全体が、原告・2の父親も含めて、本件建物に居住したいし、そのために、依然として、三階に所在する被告らの本件住居もまた必要とされるのである。結局、本件建物全体が、原告・1および2、ならびに、なお成年に達していない彼らの子供らのための居住領域として用いられることになるのである。この転居の意味は、家族全体と一緒に居住させることである。階層ごとの個々の住居が相対的に狭いため、このことは、個々の構成員を異なる階層に、すなわち、現在は異なる住居に分配することによってのみ可能である。それとともに、本件解約告知の書面は、本件建物全体に関連づけられたところの自己必要を理由とする解約告知として証明されたのである。本件自己必要の正当さにとっても、本件解約告知理由の審理にとっても、いかなる人々がいかなる住居に居住したいのかという点は、重要でない。というのは、本件解約告知の書面における申立てによっても、現在の計画によっても、家族全体が本件建物に居住したいし、そのために、すべての住居が必要とされるからである。」⁽²⁴⁷⁾

最後に、賃貸人の側に、純粹に個人的な人生形成の観点からみて、一見、適切ではない居住の状態が認められると思わ

れるにもかかわらず、最終的に、そのような居住の状態が賃借人の住居をもって埋め合わされる必要性は実際に存在することなく、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたらないと判断された民事裁判所の裁判例を、以下、三つ確認してきたい。

ア原告らは、一九五九年九月三〇日から、ナウムブルクに所在し、所有していた本件建物の一階に所在する本件住居（二つと半分の部屋、台所、浴室、トイレ、バルコニー、および、地下室から構成されていた）を被告らに賃貸していた。原告・1の夫が死亡した後、原告・1の娘ら、すなわち、原告・2と原告・3は、ともに本件使用賃貸借関係の当事者となった。

原告らは、一九九一年一月二四日付けの書面をもって、「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸借関係を解約告知した。原告らは、緊急に本件住居に頼らざるを得ない、と主張した。というのは、原告・1は、原告・2による恒常的な世話を必要とし、原告・2は、母親の世話のため、伴侶とともに、被告らが賃借していた本件住居に居住することを意図したからであった。

ナウムブルク区裁判所一九九三年五月四日判決⁽²⁴⁸⁾は、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、原告・2は、被告らが賃借していた本件住居に居住しなければならぬことなしに、原告・1に関する時間単位の世話をを行う客観的な可能性が認められていたという理由にもとづいて、本件住居の明渡しを求めた原告らの訴えを棄却した。

「原告・1は、議論の余地もなく、世話を必要とし、近い関係の構成員によって世話されるという願望もまた、あとつけることができる。（しかし）原告らは、その際、血族という恒常的な近さが必要とされることを、立証的に申し立てなかった。判決に際しては、さらに、原告・2が、自己の住居を持ち、また、ナウムブルクで働いており、それによって、被告らの本件

住居に居住しなければならないことなしに、原告・1に関する時間単位の世話をを行う客観的な可能性が認められていたことが考慮されなければならなかった。このことは、原告らが、原告・2は、責任をもって職業に従事し、終業においても自己の仕事に専念していた、と申し立てただけにいつそう妥当する。このことから、原告・2は、いずれにしても、原告・1に対する世話を終日行うことはできないことが結果として生じる。原告・2は、母親を完全に世話するために、自己の仕事を放棄するつもりであることを申し立てなかった。その結果、その世話をを行う場合、被告らが賃借していた本件住居への居住は、強制的に必要なわけではないのである。⁽²⁴⁹⁾

イ原告は、一九九四年八月二四日付けの書面をもって、「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知した。原告は、被告が賃借していた本件住居が所在する建物に同じく所在するところの婚姻生活を送っていた住居で妻と離婚し、今や空間的にも別居を実行したいため、本件住居を必要とした。

ケルン地方裁判所一九九六年八月二二日判決は、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、現在居住していた住居から転居し、継続して被告が賃借していた本件住居に居住したいという原告の明確な別居の意図は証明されなかったという理由にもとづいて、本件住居の明渡しを求めた原告の訴えを棄却した。

「BGB五六四b条の要件は、夫婦が離婚した後、一方の配偶者が、婚姻生活を送っていた共同の住居から退去し、解約告知された住居に居住することになる場合にも存在しうる。

しかし、原告は、継続して被告の本件住居に居住することを意図したことを、筋道立てて説明（主張）しなかった。別居の意図は、原告の側で、十分に、書面において表わされていた。しかしながら、その他の議論の余地のない事実にもとづくと、

原告が、継続して被告が賃借していた本件住居に居住したいことから出発することはできなかった。……

原告は、私的な事柄を処理する際、その方向が同じである限り、妻が運ぶことの困難な物を購入する場合、妻を助けていると申し立てた。原告は、自由時間の活動時に、妻とともに、共同して子供らにつきそっていた。

さらに、原告と妻は、彼らが離婚するかどうかに関して、最終的な決定を行わなかった。これらの議論の余地のない事実にかんがみて、原告が継続して被告によって賃借された本件住居に居住したいという結果をともなつて、明確な別居の意図が存在することから出発することはできなかった。……

……一台の車のみが使用されていたという状況にかんがみて、家族全体が、共同して買い物に出かけ、外へ向かつて、統一的な光景を具現したことが再三再四生じた……

これらの事情にかんがみて、当部は、原告が、現在居住していた住居から転居し、継続して被告が賃借していた本件住居に居住したいという結果をともなつて、別居の意図が存在することから出発することはできなかった。原告の家族的な結びつきは、原告の論証によつても、控訴審において、なお強く、その結果、B G B 五六四b条の要件は、当時、筋道立てて証明されなかつたのである⁽²⁵¹⁾。

ウ事実関係の詳細は明らかでないが、ポツダム地方裁判所一九九七年二月四日判決⁽²⁵²⁾は、原告が、「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸借関係を解約告知し、「自己必要」の理由づけについて、もっぱら、自己の四つの壁のなかに居住したい、住居使用賃貸借関係から免れて居住したい、本件住居を隠棲の地として使用したい、自己の晩年を自己が所有する建物において過ごしたい、等と主張したという事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、そのような原告の願望だけで

は、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたらぬ、と判断した。

「本件事案においては、原告の（本件住居を）取り戻そうとする願望に関して、そのような筋の通り、あとつけることができる理由は、十分に説明（主張）されなかった。誰かが、およそ『自己の四つの壁の主人』でありたいという理由で、当該住居に自ら居住するために、経済的な資金を当該住居の所有権を取得することに使う場合、そのことは、確かに、筋の通り、あとつけることができる人生形成であろう。・・・本件事案においては、そのような（人生）形成は、認識できなかった。

使用賃貸借関係から免れて居住するという願望もまた、本件では、十分なものと考えられることはできなかった。原告は、・・・息子が所有する建物に所在するところの原告の現在の住居のために、月あたり二二〇ドイツマルク四二ペニヒの額の好意的な賃料を支払っている、と申し立てた。・・・本件住居の被告らへの賃貸にもとづく賃料収入は、月に二五六ドイツマルク一六ペニヒに達した。このことにかんがみて、自己の賃料の支払いによって原告に負担がかけられていることは、確認されることができないし、その限りで、使用賃貸借関係から免れた住居に向けての願望は、あとつけることができなかった。・・・

原告が、本件住居を隠棲の地として使用したいことを引き合いに出した限りでは、当部は、もっぱら、このことのみがただに、自己使用のための筋の通り、あとつけることができる理由を認識することはできなかった。隠棲の地という概念は、それ自体、まず第一に、単にひとつの空虚な決まり文句と解され、背後にひそんでいる動機づけが申し立てられることによってはじめて満たされ、あとつけることができる。それで、隠棲の地という言い回しは、本件では、原告が老年期において使用賃貸

借関係から免れて居住したいということの意味しうる。その限りでは、この理由は、すでにさきに審理され、不十分なものとして拒絶されたことを超えなかった。……

原告が自己の晩年を自己が所有する建物において過ごしたいと申し立てた限り、このことは、それ自体、十分な理由を意味しない。当該建物と個人的な思い出が結びつけられていた場合、または、当該建物によって使用賃貸借関係からの自由が得ようと努められた場合、このことは、筋の通り、あとつけることができるものでありうる。後者は、すでにさきに、不十分なものとして拒絶された。原告は、これに関して、さらなる理由を申し立てなかった。それで、自己の晩年を自己が所有する建物で過ごすという原告の願望は、『自己の四つの壁の主人』であるという単なる、かつ、さらに理由づけられていない願望と区別されなかった。しかし、このことは、すでにはじめに説明したように、自己必要の理由づけに関して、十分でなかった。⁽²⁵³⁾

(4) 健康上の観点から必要性がある場合

第四の類型は、賃貸人の側に、健康上の観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合である。

まず、連邦憲法裁判所によって、第四の類型に該当し、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたると判断されたことを窺い知ることができると典型的な裁判例として、すでに①の③の②において考察したところの連邦憲法裁判所一九九三年五月二六日決定（裁判例【13】）が存在する。

裁判例【13】は、賃貸人であった原告が「自己必要」を理由とする解約告知にもとづいて明渡しの訴えを提起し、賃借人であった被告が民事裁判所において敗訴したことに對して、当該賃借人が異議申立人となって申し立てたところの憲法訴訟に關する裁判例であつたが、その事案の概要と経緯は、改めて確認しておく、次のようであつた。

異議申立人は、本件二戸建住宅の一戸の建物の三階に所在する本件住居の賃借人であつた。他方、原告（一九二二年生まれ）は、本件二戸建住宅の一戸の建物の所有権者、かつ、異議申立人が居住していた本件住居の賃貸人であり、異議申立人の本件住居の下の二階に所在する住居に居住していた。原告の息子の住居は、原告の住居と同じ階にあり、両方の住居は、直接に隣接していた。原告は、次のような「自己必要」を理由として、異議申立人との使用賃貸借關係を解約告知し、本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。すなわち、原告は、原告の健康状態にもとづいて、原告の所帯を単独で切り盛りする状況にはもはやなく、息子が原告を助け、原告の世話をできるために、息子をすぐ近くに居住させることに頼らざるを得ない。したがつて、原告は、息子のために、異議申立人の本件住居を必要とする、という理由であつた。また、原告は、原告の住居と異議申立人の本件住居は、室内階段によつて結びつけられることになる、とも申し立てた。

区裁判所は、原告の高齡、ならびに、特に平衡障害のときに迅速な援助を必要としたところの、原告の健康上の障害にかんがみて、原告の明渡しの訴えを認容した。

異議申立人は控訴したが、控訴審において、原告は、さらに、次のように主張した。すなわち、まず、室内階段を作りつけることによつて原告の住居と異議申立人の本件住居を結びつけることは技術的に可能ではないが、階段室を経由することによ

り、原告の息子は、異議申立人の本件住居から、同じように迅速に原告のもとに到達することができる。これに対して、本件二戸建住宅の隣接する他方の建物から原告の住居に達するには、原告の息子は、急いだとしても、四分ないし五分を必要とする。しかし、原告の息子が、ほんの少しより早く原告の住居に到達できるかどうかが決定的ではない。むしろ、原告の息子が、隣の建物ではなく、原告の上に住居し、この理由から、原告の息子が、よりしばしば原告に気を配ることができ、原告のためにより早く原告のもとに到達できることを原告がわかっていること、その結果、原告が、原告の住居において、自己の身に何かが起こったならば、いつでも、息子によるできるだけ迅速な援助を考慮することができることが決定的である、という主張であった。

地方裁判所は、次の理由にもとづいて、賃借人であった異議申立人の控訴を棄却した。すなわち、原告は、重大な罹病にもとづいて、自己のことを気づかう状況にもはやなく、その結果、自己の住居のすぐ近くに居住する看護人に頼らざるを得ないことを十分に立証した。主張された「自己必要」は、「筋の通り、あとづけることができる理由」である。原告に必要な看護が与えられるためには、原告の息子が、異議申立人の本件住居に居住しなければならない。確かに、原告の息子は、本件二戸建住宅の他の一戸の建物において、原告の住居と直接に隣接する住居に居住している。それにもかかわらず、転居することが必要不可欠である。というのは、このようなやり方でのみ、空間的な分離が緩和され、原告の世話が容易にされうるからである。室内階段を作りつけることによって原告の住居と異議申立人の本件住居を結びつけることが技術的に可能でないことは、転居が必要不可欠なことの妨げとならない。というのは、看護を必要とする原告の世話が、同じ建物から行われうるのか、または、隣の建物から行われうるのかということとは、著しい相違をもたらすからである。原告の息子がすぐ近くにいること、し

かも、原告の居住する建物のなかにいることがわかっていうことという、看護を必要とする原告の筋の通った願望は、尊重されなければならない、という理由であった。

これに対して、異議申立人は、憲法訴訟を申し立てたのである。

連邦憲法裁判所は、本決定において、はじめに、区裁判所の判決に対する憲法訴訟を退けたうえで、最終的に、次のように論じることにより、地方裁判所の判決に対する憲法訴訟も棄却した。

「……地方裁判所は、賃貸人の自己使用の願望は、賃借人が退かなければならないように、筋の通り、あとつけることができないならということを明確に指摘した。主張された必要性が、あとつけることができ、筋の通った理由であるという地方裁判所の熟慮は、憲法上、異議が唱えられることはできない。というのは、原告は、原告の重大な種病にもとづいて、自己のことを気づかうことがもはやできず、その結果、看護人が、原告の住居のすぐ近くに居住することに頼らざるを得ないからである。地方裁判所は、その際、原告の息子は、本件二戸建住宅の隣接する他方の建物のなかの住居を占有し、すでに、原告の近くに居住しているのであるから、原告の必要性は、解約告知された本件住居を要求することなしに満たされうるかどうか、という当然の問題をも究明した。それにもかかわらず、地方裁判所は、存在する状況を変えることを必要不可欠であると考えた。というのは、このやり方においてのみ、存在する空間的な分離が減少させられ、原告は容易にされた条件で看護されうるからである」⁽²⁵⁴⁾。

右のような連邦憲法裁判所の論述からすると、連邦憲法裁判所は、本件の事実関係を踏まえて、賃貸人の側に、健康上の観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在すると判断した、と考えられる。

次に、民事裁判所によって、賃貸人の側に、健康上の観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合に該当し、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたるかと判断された裁判例を確認しておこう。

アカールスルー工地方裁判所一九七四年四月二六日判決⁽²⁵⁵⁾は、賃貸人らの「自己必要」を理由とする解約告知が「住居に関する使用賃貸借関係についての解約告知保護に関する法律」(一九七一年一月二五日公布)一条二項二号にもとづいて有効であると判断した裁判例であり、しかも、「賃貸人の必要性は、その自己必要が、差し迫って必要不可欠であり、著しい意義がある場合にのみ、法的に正当と認めるに値する」という前提に立った裁判例であった。

原告らは、所有する本件建物の三階に所在する三つの部屋から構成されていた本件住居を被告らに賃貸していたが、「自己必要」を理由として、被告らとの使用賃貸借関係を解約告知した。原告らの解約告知の書面においては、次のように、その「自己必要」が理由づけられていた。

「本件解約告知の理由は、私の家族が、あなたがたによって現在使用された本件住居を自ら必要とし、しかも、健康上の理由から、自ら必要とすることである。

われわれがこれまで使用している住居は、信号施設のおよそ三〇メートル前に所在する。著しく増加した交通量、エンジンの騒音、塵埃、とりわけ健康に害のある排気ガス(信号の前での停滞にもとづく)によって、私および私の家族の健康は著しく侵害された。さらに、隣接するガソリンスタンドの強固なにおいによる迷惑行為、および、隣接する営業活動による迷惑な騒音がつけ加わった。それゆえ、われわれは、われわれの健康がなおさらなる損害を被らないように、できるだけ早い時期に、

われわれの住居よりも閑静な地域に所在するあなたがたの本件住居に転居しなければならぬのである⁽²⁵⁷⁾。

区裁判所も地方裁判所も、ともに原告らの本件住居の明渡しの訴えを認容したが、地方裁判所は、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、賃貸人らの側に、健康上の観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合にあたる、と判断した。

「・・・原告らは、裁判所に周知であるところの騒々しい居住地域に居住していた。その際、その騒音が最近増大したかどうかという点は、未決定でありうる。X通りの自己の住居に居住するという原告らの要求は、原告らの年齢、および、X通りが閑静な居住地域に所在するという事実が考慮される場合、法的に正当と認めるに値すると思われる。騒音が比較的年を取った人々において健康上の侵害へと至りうることは、周知のことからである。それゆえ、原告らが神経障害に苦しんでいたことは、信じられなければならない。原告らの要求は、また、権利の濫用でもなかった⁽²⁵⁸⁾」。

イ原告らは、表側の本件多世帯用住宅および裏手の本件二階建て建物の所有権者であったが、被告およびF夫婦に、裏手の本件二階建て建物を賃貸していた。他方、原告・2は、表側の本件多世帯用住宅の四階に所在する屋根裏部屋に居住していた。原告らは、原告・2のための「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知した。原告・2が、本件多世帯用住宅の四階の住居へと六六段の階段を上がることは、麻痺をともなう卒中発作の後、原告・2にとって、あまりにつらかった、という理由であった。

シウトウツトガルト区裁判所一九八九年一月二一日判決は⁽²⁵⁹⁾、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、原告・2の側に、健康上の観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合にあたる、

と判断した。⁽²⁶⁰⁾

「自己必要を理由とする本件解約告知は、それ自体、原告らと被告との使用賃貸借関係を……終了させた。判決を下した裁判官は、次のことを確信していた。すなわち、原告・2は、裏手の本件建物に所在するところの被告の本件住居に転居する意欲があり、かつ、その用意ができていたこと、および、このような(住居の)交替は、明らかに歩行の困難な原告・2にとって、本質的な軽減を意味したことである。というのは、原告・2は、外出する場合、表側の本件建物の四階に所在するところの原告・2の住居から六〇段を超えて行かなければならないことはもはやなく、単になお二〇段より少なく被告の本件住居へと上がる必要があったからである。

それゆえ、原告らは、被告との使用賃貸借関係の終了についての正当な利益を証明した。⁽²⁶¹⁾

ウ原告らは、本件建物に所在する四七平方メートルの広さの二つの部屋から構成されていた本件住居を被告に賃貸していた。他方、原告・1は、本件建物の一階に所在する一三三平方メートルの広さの住居に居住していた。

原告らは、原告・1のための「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知した。原告・1が、健康上の理由から、一三三平方メートルの広さの住居をもちや維持できなかった、という理由であった。

ヴツバータル地方裁判所一九八九年六月九日判決は、右の本件事実関係を踏まえて、次のように論じることにより、原告・1が、一三三平方メートルの広さの住居を放棄し、四七平方メートルの広さの本件住居を必要とするという場合、そのことは、原告・1の高齢、および、著しい健康上の障害にかんがみて、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたる、と判断した。⁽²⁶³⁾

「原告・1は、被告の本件住居を使用するために、筋の通り、あとづけることができる理由を有した。このことは、自己必要の理由づけのために十分である。一九二一年に生まれた原告・1は、一九八三年から、生計能力が一〇〇パーセント減少した。原告・1は、これまで次の病気であった。一九八一年八月の水疱状の腫瘍（Blasentumor）の摘出、一九八二年一〇月の卒中発作、一九八三年五月のバイパス手術、一九八五年の甲状腺の手術、心筋衰弱、糖尿病、歩行困難。援護局の確定によると、原告・1は、行動の自由の点で著しく侵害され、日々の生活の経過のなかで規則的に繰り返される通常の活動のために他人の援助を必要とし、現にある病気のために、公的な諸々の行事に参加することが常に妨げられていた。

原告・1の高齢、および、これまでの著しい病気にかんがみて、原告・1が、これまで維持されていたところの一三二平方メートルの広さの住居を放棄し、四七平方メートルの広さをもって、著しくより狭く、ひとり身の人としての原告・1にとつて、より適切であるところの被告の本件住居を使用したい場合、そのことは、筋の通り、あとづけることができるものと思われる⁽²⁶⁴⁾」。

工原告は、本件建物に所在する本件住居を被告に賃貸していたが、自らも、本件建物において、ひとつの居住空間、ひとつの寝室、ならびに、およそ七平方メートルの広さのひとつの子供部屋から構成されていた住居に居住していた。この子供部屋では、その間に七歳であった原告の娘が生活していた。原告は、「自己必要」を理由として、被告との使用賃貸借関係を解約告知した。一方において、原告の七歳の娘が、これまでの部屋はあまりに狭いため、差し迫って自己の遊び部屋を必要とし、他方において、原告が、一年半以来、病気にもとづいて慢性的ないびきをかくため、妻が自己の寝室を必要とした、という理由であった。

ジンツイック区裁判所一九九八年五月六日判決⁽²⁶⁵⁾は、右の本件事実関係を踏まえて、一方において、原告の娘のための居住の必要性が援用されることはできない、と述べたが、他方において、次のように論じることにより、賃貸人の側に、健康上の観点からみて、適切ではない居住の状態が埋め合わされる必要性が実際に存在する場合に該当し、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたる、と判断した。

「……証拠調べの結果によると、……原告が慢性的ないびきをかくことで苦しんでいたことは確かであった。当裁判所にとって、原告の妻、すなわち、証人・Dが原告から分離されて寝ることができるところのさらなる空間を、原告が自己使用のために望むことは、あとづけることができ、筋の通るものである。証人・Dは、原告がいびきをかくことにもとづいて、もはや共同の寝室で寝ることができず、むしろ、居間の寝いすで夜を過ごすことを納得のゆくように証明した。証人は、また、彼女が、すでに、この状態にもとづいて、著しい睡眠不足に苦しみ、この睡眠不足が、そのうえさらに、すでに、健康上の障害へと至ったことを納得のゆくように証明した。それゆえ、原告が、自己ないし家族構成員のために、被告によって居住された本件住居を使用したいことは、……あとづけることができ、筋の通るものである」⁽²⁶⁶⁾。

最後に、すでに考察したところの裁判例【13】もそうであったが、第四の類型に該当する裁判例のひとつの型として、賃貸人が、高齢ないし健康上の理由にもとづいて、他人から世話される必要があり、その世話人が賃貸人のもとに受け入れられるために、賃借人の住居が必要とされるといふ場合がある。

たとえば、カールスルーエ地方裁判所一九九〇年二月九日判決⁽²⁶⁷⁾は、病気に条件づけられて肉体的能力が低下した八四歳の賃

貸人が、自己の世話を引き受けることになる人に、これまで自己が居住していた住居を委譲し、賃貸人自身は、これまで賃借人が居住していた住居に居住したいという場合、賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知は正当であり、当事者間の使用賃貸借関係は有効に終了した、と判断した。⁽²⁶⁸⁾

もっとも、このような場合、賃貸人の「自己必要」を理由とする解約告知に関して、賃貸人の世話の必要性につき、賃貸人の側に、高められた立証義務があり、その点から、当該解約告知は形式的に無効であるとともに、世話をする人の受入れのために賃借人の住居が必要とされるといふ賃貸人の願望が、当該事案において、「筋の通り、あとつけることができる理由」にあたらない、と判断された裁判例も存在する。

フランクフルト区裁判所一九九二年二月七日判決が、⁽²⁶⁹⁾そのような裁判例であるが、次のような概要の事案であった。

原告らは、本件住居を被告らに賃貸していたが、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関係を解約告知した。すなわち、原告・1は、不慮の事故にもとづいて、著しい重度の身体障害となり、他人の援助に頼らざるを得なかった。原告・1は、それ以来、庭仕事および除雪作業をまはやできず、原告・1の息子および孫が、それらの作業を行った。そのほか、原告・1は、掃除婦を雇った。さらに、原告・1は、老齢によって、もはやひとりで自己の所帯を切り盛りできなかった。それゆえ、原告・1の孫が、婚約者とともに、原告・1の世話・援助のために、被告らの本件住居に居住することになる、という理由であった。

被告らは、原告・1の世話の必要性を否認した。被告らは、次のように主張した。すなわち、原告・1は、不慮の事故にもとづく病院滞在後、自己の所帯を独立して引き続き切り盛りし、庭の手入れをし、除雪をした。この期間、原告・1は、恒常

的な家政婦も持たず、むしろ、単に、週に一度、二時間ないし三時間居合わせるところの掃除婦を雇っていた。それ以外の時間、原告・1は、今日まで、ひとりですべて所帯を切り盛りした。さらに、原告・1は、争いの余地なく、半日間世話を引き受けることになる人として契約を締結した、という主張であった。

区裁判所は、次のように論じることにより、原告・1が、高齢ないし健康上の理由にもとづいて、孫から世話される必要があり、その孫を自己のもとに受け入れるために、被告らの本件住居が必要とされると主張したとしても、そのような原告・1の願望は、本件事案において、「筋の通り、あとづけることができる理由」にあたらぬ、と判断した。

「確かに、賃貸人の世話・援助に仕える人を受け入れるために当該住居を請求するという賃貸人の願望は、解約告知についての正当な利益を基礎づけることができる。しかし、本件において、そのような原告・1の使用の願望を押し通すことは、筋の通り、あとづけることができるものと思われなかった。申し立てられた必要性をともしない理由は、原告・1が当該使用の願望について真摯であったことを認識させなかった。

被告らは、反論なしに、原告・1が、世話が必要な場合のために、すでに、世話人と契約を締結したことを申し立てた。原告らは、なぜ、原告・1が、そのことを超えて、なお、原告・1の生活のために、原告・1の孫の世話をさらに必要とし、どの程度まで、この孫が、さらなる世話という任務を果たすことになるのかという点に関して、どのような理由も証明しなかった。それゆえ、さらなる援助をする人を雇うことに関して、原告・1の側に、正当と認めるに値する必要性は存在しなかった。この孫が、いかにして、税理士としての職業上の活動とならんで、世話という行為を果たす状況にあるのか、という点も明らかでなかった。

原告・1の援助・世話の必要性の程度がより詳しく説明されていなかったため、原告・1が、援助という任務をいつでも要求することに頼らざるを得ないことは全くなく、むしろ、住居を用意することなしにも他の方法で提供されるところの、ときどきの援助で十分であることが、今後も全く可能であった。

原告・1が九〇パーセントの重度の障害になったところの事故が、すでに一九八八年ないし一九八九年の冬に起こったが、しかし、自己必要を理由とする解約告知が、一九九〇年七月一九日付けの書面をもってはじめて、それとともに、一年半後に述べられたという事実もまた、必要性があるという原告・1の意思、および、賃貸された本件住居を解約告知の書面において申し立てられた使用の目的に対応して使用するという意図の真摯さが欠けていたことに関する著しい間接事実であった⁽²⁷⁰⁾。

付記 本稿は、二〇〇八年九月一日から二〇〇九年九月一六日までの期間で行った在外研究^(a)の研究成果の一部である。

(218) BVerfGE 68,361,S.374f.

(219) BVerfG NJW 1993,1637,S.1638.

(220) BVerfG NJW 1994,309,S.310.

(221) BVerfG NJW(Fh.220),S.310.

- (222) LG Berlin WuM 1989,301.
- (223) **ベルリン地方裁判所は、ここで、連邦憲法裁判所一九八九年二月二四日判決(裁判例【3】)を引用した。**
- (224) LG Berlin WuM(Fn.222),S.301.
- (225) LG Berlin WuM(Fn.222),S.301.
- (226) LG Heidelberg WuM 1994,682.
- (227) **ただし、ハイデルベルク地方裁判所は、他方において、BGB旧五五六a条における賃借人にとっての「苛酷さ」を認めた。**
- (228) LG Heidelberg WuM(Fn.226),S.682.
- (229) AG Lüdenscheid DWW 1996,374.
- (230) AG Lüdenscheid DWW(Fn.229),S.374.
- (231) AG Ludwigsb. WuM 1989,417.
- (232) AG Ludwigsb. WuM(Fn.231),S.418.
- (233) LG Düsseldorf WuM 1989,414.
- (234) LG Düsseldorf WuM(Fn.233),S.414.
- (235) AG Neuss WuM 1990,350.
- (236) AG Neuss WuM(Fn.235),S.350f.
- (237) LG Kiel WuM 1991,490.
- (238) LG Kiel WuM(Fn.237),S.490.
- (239) LG Berlin GE 1993,479.
- (240) LG Berlin GE(Fn.239),S.479.
- (241) LG Gießen NJW-RR 1994,910.
- (242) LG Gießen NJW-RR(Fn.241),S.911.
- (243) LG Gießen NJW-RR(Fn.241),S.912.
- (244) OLG Köln ZMR 2004,33,S.33.

- (245) OLG Köln ZMR(Fn.244).
- (246) OLG Köln ZMR(Fn.244),S.34.
- (247) OLG Köln ZMR(Fn.244),S.35.
- (248) AG Naumburg WuM 1993,600.
- (249) AG Naumburg WuM(Fn.248),S.601.
- (250) LG Köln WuM 1997,48.
- (251) LG Köln WuM(Fn.250),S.48.
- (252) LG Potsdam GE 1998,431.
- (253) LG Potsdam GE(Fn.252),S.433.
- (254) BVerfGE 89,1,S.10f.
- (255) LG Karlsruhe WuM 1974,261.
- (256) LG Karlsruhe WuM(Fn.255),S.262.
- (257) LG Karlsruhe WuM(Fn.255),S.261.
- (258) LG Karlsruhe WuM(Fn.255),S.262.
- (259) AG Stuttgart WuM 1989,297.
- (260) **ただし、シュトゥットガルト区裁判所は、他方において、BGB旧五六a条における賃借人についての「苛酷さ」を認めた。**
- (261) AG Stuttgart WuM(Fn.259),S.297.
- (262) LG Wuppertal WuM 1989,386.
- (263) **ただし、ウッパータール地方裁判所は、他方において、BGB旧五六a条における賃借人についての「苛酷さ」を認め、その上、原告・1は、より狭い住居に居住するといつ願望を、これまでの住居のなかの二つの空間を長期間開放することにより実現することができる」と述べた。**
- (264) LG Wuppertal WuM(Fn.262),S.386.
- (265) AG Sinzig NZM 1999,760.
- (266) AG Sinzig NZM(Fn.265),S.760.

- (267) LG Karlsruhe DWV 1990, 238.
- (268) なお、このような場合に関しては、バイエルン上級地方裁判所一九八二年三月二日決定(BayObLG NJW 1982, 1159)、および、ハム上級地方裁判所一九八六年七月二四日決定(OLG Hamm WM 1986, 269)にも留意しなければならない。
- (269) AG Frankfurt NJW-RR 1992, 661.
- (270) AG Frankfurt NJW-RR(Fn.269), S.662.