

住居の転貸借をめぐる許可の請求とその拒絶（二）

—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

I はじめに

一 本稿の位置づけと課題

二 本稿の構成

II 住居の転貸借をめぐる賃借人による許可の請求

—賃借人の「正当な利益」—

一 前提となることから

二 賃借人の「正当な利益」をめぐる裁判例

住居の転貸借をめぐる許可の請求とその拒絶 (二)

二

1 基本となる裁判例(以上、四五卷三・四合併号)

2 賃借人の「正当な利益」をめぐる具体的な事案

(1) 純粹に個人的な人生形成の観点から必要性がある場合

(2) 経済的な観点から必要性がある場合(以上、本巻本号)

(3) 家族的な観点から必要性がある場合

(4) その他の観点から必要性がある場合

III 住居の転貸借をめぐる賃貸人による許可の拒絶

— 賃貸人にとっての「要求不可能性」 —

一 基本となる裁判例

二 賃貸人にとっての「要求不可能性」をめぐる具体的な事案

IV 総括と日本法への示唆

Ⅱ 住居の転貸借をめぐる賃借人による許可の請求

— 賃借人の「正当な利益」 —

二 賃借人の「正当な利益」をめぐる裁判例

2 賃借人の「正当な利益」をめぐる具体的な事案

以上、Ⅱの二の1においては、B G B五五三条一項一文における賃借人の「正当な利益」の解釈・適用をめぐる裁判例において、その基本となる二つの裁判例を考察・確認してきたが、続いて、Ⅱにおける考察の中心的問題に入ることにする。

すなわち、それら二つの基本となる裁判例を踏まえたうえで、住居の転貸借、より正確には、住居の一部の第三者への使用の委譲をめぐる賃借人による許可の請求に関する裁判例においては、実際に、いかなる場合において、賃借人の「正当な利益」が認められると判断されているのであろうか、あるいは、賃借人の「正当な利益」は認められないと判断されているのであろうか、という問題である。

この問題について、ここでは、賃借人の「正当な利益」をめぐる具体的な事案を、四つの類型に分けて考察しておきたい。すなわち、純粹に個人的な人生形成の観点から必要性がある場合（1）、経済的な観点から必要性がある場合（2）、家族的な観点から必要性がある場合（3）、および、その他の観点から必要性がある場合（4）である。

なお、賃借人の「正当な利益」をめぐる具体的な事案の類型化にあたっては、個々の事案において考慮された複数の事実・要素のなかで、当該事案において最も重要と考えられたものに対応して類型化を行った。

(1) 純粋に個人的な人生形成の観点から必要性がある場合

第一の類型は、賃借人の側に、純粋に個人的な人生形成の観点から必要性がある場合である。

第一の類型の典型は、すでにⅡの二の1において考察したところのハム上級地方裁判所一九八二年八月一七日決定(裁判例【5】)、および、連邦通常裁判所一九八四年一〇月三日決定(裁判例【6】)の事案がそうであったように、賃借人が、自己の人生形成の枠組みにおいて、個人的な理由や必要性から、第三者と住居共同体を形成したい場合である、と考えられる。

裁判例【5】および裁判例【6】以外においても、そのような事案において、賃借人の「正当な利益」が認められると判断された民事裁判所の裁判例が存在する。たとえば、次の二つの裁判例が、そうである。

【7】ヴェディング区裁判所一九八九年九月七日判決⁽⁴⁹⁾

① 事案の概要と経緯

被告らは、一九八四年三月二九日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、原告が所有する本件建物に所在する本件住居の賃

借人であつた。本件住居は、六つの部屋、台所、二つのトイレ、浴室、および、物置部屋から構成されていた。本件使用賃貸借契約においては、「賃借人は、明確な書面による賃貸人の許可なしに、本件住居の転賃借の権限も、第三者へのその他の使用の委譲の権限も与えられていない。ただし、訪問的に滞在する人々への使用の委譲は、除外される」、という条項が存在した。

被告らは、一九八九年五月二三日付けの書面をもって、転借人を本件住居に受け入れたい、と通知した。原告は、一九八九年五月二九日付けの書面をもって、転借人の受入れに対して異議を述べ、同時に、転賃借が行われた場合には、本件使用賃貸借関係を即時に解約告知することを通知した。

被告らは、転借人として、友人であり、取引相手であつたところのA氏を受け入れた。A氏は、デザイナーであり、確固たる地位において働いていた。

原告は、実行された転賃借にかんがみて、一九八九年六月九日付けの訴訟代理人の書面をもって、本件使用賃貸借関係を即時に解約告知し、本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。

被告らは、被告・2は、五月から九月まで、ギリシアに滞在し、被告・1は、週末、西ドイツに滞在した、と主張したほか、次のように主張した。すなわち、被告らは、数年間の共同居住にもとづいて、被告らによつて達成しようとする努力、欲せられたところの社会的な、かつ、集団力学的過程によつて特徴を与えられた形態における被告らの将来の生き方は、家庭的な二人だけの水入らずの生活状態という夫婦の孤立が、第三者の受入れによつて破られるというやり方でのみ、実地に適用されうるといふ見解に達した。特に、日常の小さな諸々の問題においても、被告ら個人のみを背景に立てるのではなく、

むしろ、当該グループにおける相互の配慮という要請を感知することが、被告らにとって貴重である、という主張であった。

② 判決理由

区裁判所は、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、貸貸人であった原告の明渡しを棄却し、BGB旧五四九条二項一文の意味における賃借人の「正当な利益」が存在した、と判断した。

「・・・被告らは、BGB五四九条二項にもとづく転貸借のための許可の付与に対する請求権を有する・・・BGB五四九条一項によると、賃借人は、貸貸人の許可なしに、原則として、賃借物の使用を第三者に委譲し、特に、賃借物を転貸する権限はない。しかし、住居使用貸借の領域に関しては、BGB五四九条二項一文にもとづいて、ひとつの例外が生じる。この規定は、賃借人のために、当該使用貸借契約の締結後、正当な利益が生じた場合、当該住居の一部を第三者に委譲する許可に対する請求権を賃借人に付与する。BGB五四九条二項一文の意味における賃借人の正当な利益は、すでに、当該住居の一部を第三者に委譲するといふ賃借人の願望をあとづけることができると思わせるところの筋の通った理由が賃借人の側に存在する場合、受け入れられなければならない⁽³⁰⁾。そのような正当な利益は、本件では、被告らが第三者と住居共同体を形成したいという点に存在した。被告らは、自己の住居の内部で自己の私的な生活を自己の考えにもとづいて形成する権利を有するし、もはやひとりではなく、むしろ、共同体において他の人と生活するという、基本法一条一項、二条一項から導き出され、保護される権利もまた、被告らに帰属する⁽³¹⁾。被告らが婚姻生活を三人で送りたいかどうかという点は、未決定のままでありうる。というのは、他人の住居における事象は、原則として、第三者の権利にかかわらないからである。しかし、原告によって立証的に否認されなかったところの被告らの申立てによると、被告らは、婚姻生活を三人で送りたい

かつたのではなく、むしろ、社会的な、かつ、集団力学的理由から、住居共同体を第三者と形成したかつたのである。このような理由づけは、妥当している法秩序および社会秩序と全く一致し、一般的な人格権によっても保護される⁽⁸²⁾。

第二に、ハンブルク地方裁判所一九九二年四月九日判決⁽⁸³⁾は、次のように論じることにより、住居共同体の共同賃借人であつた原告・2が、本件住居から退去したが、さらに引き続き、本件使用賃貸借関係の契約当事者とみなされるといふ状況において、本件住居に残つた原告・1が、新たに、第三者と住居共同体において生活したいという場合、賃借人であつた原告らの側に、本件住居の一部の転貸借について、「正当な利益」が認められる、と判断した。

「当部の見解によつても、原告らは、B G B五四九条二項一文にもとづいて、転貸借のための許可の付与に対する請求権を有する。そのような請求権は、すでに、当該住居の一部を第三者に委譲するという賃借人の願望をあとづけることができると思わせるところの筋の通つた理由が賃借人の側に存在する場合、受け入れられなければならない。その際、法秩序および社会秩序と一致するところの、全く取るに足らないことはない重要性をともなう賃借人のきわめて個人的なあらゆる利益もまた、正当な利益と考えられなければならない。賃借人が第三者とともに継続して基礎づけられた住居共同体を形成した場合にも、自己の私的な生活を『自己の四つの壁のなかで』自己の考えにもとづいて形成するといふ賃借人の決定は、原則として、このことに属する⁽⁸⁴⁾。これらの要件は、本件事案において、満たされている。原告・2の退去によつて、原告らの側に、本件住居に残つた原告・1に、新たに、住居共同体において生活することを可能にするために、転貸借についての正当な利益が生じた。被告の見解に反して、この点に関する原告らの申立ては、立証されていないわけではない。そのつど住

居共同体において生活したいという原告らの願望は、すでに、共同で賃借し、しばらくの間住居共同体が実践もされたという状況から、結果として生じる⁽⁵⁶⁾。

次に、住居共同体の形成という典型的な場合と類似するが、賃借人が、自己の人生形成の枠組みにおいて、婚姻に類似した、ないし、婚姻によらない生活共同体や何らかの生活共同体を第三者と形成したいという事案において、賃借人の「正当な利益」が認められると判断された民事裁判所の裁判例を三つみておきたい。

【8】ボン地方裁判所一九七六年三月二二日判決⁽⁵⁶⁾

①事案の概要と経緯

原告は、一九六四年に、被告、および、被告の当時の夫に、本件住居を賃貸した。本件建物には、本件住居のほか、別の三つの住居、ならびに、原告の業務用の空間が存在した。被告の夫が死亡した後、被告は、さしあたり、ひとりで本件住居を使用していたが、一九七四年に、独身のイタリヤ国籍を持つAを本件住居に受け入れ、それ以後、Aと婚姻に類似した関係において生活していた。被告は、被告の夫の死亡にもとづく被告の年金請求権が喪失することにかんがみて、Aと婚姻することを意図しなかった。原告は、一九七五年に、Aが本件住居から退去するために配慮することを被告に請求した。被告は、原告の当該請求を拒絶し、BGB旧五四九条二項を指摘して、本件住居にAを受け入れるための原告の許可の付与を請求した。これに対して、原告は、本件使用賃貸借関係を即時に解約告知し、同時に、本件住居の明渡しを訴えを提起した。被告は、反訴をもって、本件住居にAを受け入れるための原告の許可の付与を請求した。

区裁判所は、原告の明渡しの訴えを認容し、被告の反訴を棄却した。

これに対して、被告は、地方裁判所に控訴したのである。

② 判決理由

地方裁判所は、結論として、「被告は、B G B五四九条二項にもとづいて、本件住居にAを受け入れるための原告の許可の付与を請求する権限がある」⁽⁸⁷⁾、と判断した。

その理由として、最も重要であると考えられるところの地方裁判所の論述は、次のようであった。

「これに対して、自己の人生を『自己の四つの壁』のなかで自己の考えにもとづいて形成するという被告の権利が存在する。異性の人と婚姻することなしに一緒に生活するという権利もまた、このことに属する。たとえば、なされないままであった婚姻の締結にとつて、原告の主張に対応して、経済的な理由が決定的ではなかったとしても、それにもかかわらず、被告が新たな婚姻をこれまで見合わせたことは、被告の年齢からして、異議が述べられることはできないし、論拠のある考慮に親しみやすい。いずれにせよ、このような決定は、被告から得られた個人的な印象にもとづいて、特に行き当たりばつたり
の考え方にもとづいてはいなかった。被告が、いまや二年を越えてAと一緒に生活し、まさしくよりしばしば替わることのない男性とのつきあいを続けてきたこともまた、行き当たりばつたりの考え方に不利な材料を提供する。被告が『軽々しい』生活様式であったならば、被告は、第一審手続および控訴審手続において繰り返されたところの被告の訴訟上の危険の指摘に際して、最終的に、おそらく、本件住居を失わないために、Aに本件住居から退去するように命じる気があったであろう」⁽⁸⁸⁾。

さらに、二次的には、地方裁判所の次のような論述も、重要な理由であろう。

「・・・全体で六一・五平方メートルの広さで、二つの部屋、台所、シャワー、トイレ、および、玄関ホールから構成されていたところの本件住居は、二人の人にとって適切であり、本件使用賃貸借契約の締結時にも、二人の人によって賃借されていた。被告の夫の死亡の結果、本件住居における被告の夫の場所は、空いた。それに加えて、被告の収入は、被告の夫の所得に対してよりわずかな年金収入の結果、減少した。それに対して、本件住居の賃借にもとづく負担は、付帯費用を含めて、本質的に、同じままであった。このような家族のおよび経済的な関係は、本件住居にさらなる人を受け入れることについて、被告の正当な利益を基礎づける」⁽⁵⁹⁾。

【9】ベルリン地方裁判所一九八五年一〇月一二日判決⁽⁶⁰⁾

① 事案の概要と経緯

賃貸人であった原告（ドイツ財団という公法上の法人）は、一九八〇年一月一日、被告と、九六平方メートルの広さで、五つの部屋、台所、三つの地下室、ベランダ、ホール等から構成されていた本件住居⁽⁶¹⁾に関する使用賃貸借契約を締結した。本件使用賃貸借関係は、一九八〇年一月九日に始まり、当初、その終了時点として、一九八一年六月三〇日が見込まれていた。被告は、妻と二人の子供らとともに、本件住居に居住していたが、一九八三年に、被告の妻は、子供らとともに、本件住居から退去した。その後、被告は、一九八四年のうちに、現在の伴侶、および、その三人の子供らとともに、本件住居において、共同の世帯を構え、被告の現在の伴侶は、一九八五年七月に、被告との子供を出産した。被告は、

一九八五年一月に、離婚の書類を提出した。

原告は、一九八五年三月四日にはじめて、これらの経過を知った。その前に、原告は、一九八一年六月一九日付けの書面をもつて、本件使用貸貸借関係を一九八一年九月三〇日まで延長することを表明した。しかし、原告は、一九八一年七月一七日付けの書面をもつて申し立てられたところの、さらなる延長を求める被告の依頼を拒絶した。その後、原告は、一九八一年九月三〇日の後、一九八一年一月一日に請求したことを最初として、何度か、本件住居を明け渡すように被告に請求した。さらに、原告は、一九八四年五月二二日付けの書面をもつて、奨学生の促進の増大というドイツ財団の公法上の課題を満たすために、本件住居を必要とするという理由にもとづいて、被告との使用貸貸借関係を解約告知した。

被告が一九八四年五月二二日付けの解約告知に異議を述べた後、原告は、本件住居の明渡しを訴えを提起した。その後、曲折を経た後、区裁判所は、一九八五年二月六日付けの判決によって、原告の訴えを棄却した。区裁判所は、当事者間の本件使用貸貸借関係は、BGB旧五六八条（黙示の延長に関する規定）にもとづいて、期間の定めなく延長され、また、一九八四年五月二二日付けの解約告知は有効ではなかった、という理由にもとづいていた。

これに対して、原告は、地方裁判所に控訴した。控訴審裁判所において、原告は、はじめて、本件住居の明渡しを請求する被告の現在の伴侶に許可されていない転貸借がなされたことを理由として、一九八五年四月三日付けの書面をもつて意思表示されたところの本件使用貸貸借関係の解約告知にも依拠させた。原告は、被告の現在の伴侶、および、その子供らを本件住居に受け入れることは、許可されていない転貸借を意味し、また、本件住居は、被告の現在の伴侶の子供らをも受け入れることによって、過度に人員が配置される、と主張した。

他方、被告は、妻との別居の後、現在の伴侶との生活共同体を基礎づけることが許されているし、その結果として、転貸借の許可の付与に対する請求権を有する、と主張した。

② 判決理由

地方裁判所は、はじめに、一九八五年二月六日付けの区裁判所の判決と同じように、当事者間の本件使用賃貸借関係は、BGB旧五六八条一文にもとづいて、期間の定めなく延長され、また、一九八四年五月二二日付けの原告の解約告知によっても終了しなかった、と述べた。

そのうえで、地方裁判所は、被告の現在の伴侶、および、その子供らに許可されていない転貸借がなされたことを理由とするところの、一九八五年四月三日付けの原告の解約告知もまた有効ではなかった、すなわち、「被告は、転貸借の許可の付与に対する請求権を有する。というのは、被告は、本件住居への伴侶およびその子供らの受入れについて、正当な利益を有するからである」⁽⁶⁾、と判断した。なお、その際、地方裁判所は、被告の現在の伴侶、および、その子供らが、BGB旧五四九条の意味における「第三者」であるかどうかという点は、確定する必要はない、という立場をとった⁽⁶⁾。

賃借人であった被告の「正当な利益」が認められると判断した理由として、地方裁判所は、次のように論じた。

「妥当している法秩序および社会秩序と一致するところの、全く取るに足らないことはない重要なをともなう賃借人のきわめて個人的なあらゆる利益もまた、正当な利益と考えられなければならない。他の人とともに共同体において生活するという決定は、原則として、このことに属する。このような決定は、一般的な人格権の一部として、基本法の保護（基本法一条一項、二条一項）を享受する。そのような決定が、そこで定められた制限を越えない限り、そうである。その限りで、基

本法二条一項にもとづいて顧慮されなければならないところの一般的な道徳律は、このような決定の妨げとはならない。婚姻に類似した共同体において異なる性の未婚の人々が一緒に生活することが、倫理的に抵触するものであるという一般的に妥当する見解は、今日もはや確認されることはできない。

このことは、被告がなお婚姻していたという事実を考慮しても、妥当する。というのは、被告は、妻と協調して、一年を越えて、妻と別居して生活していたからである。被告は、さらに、妻の異議が予期されなければならないことなしに、議論の余地もなく、離婚を申し立てた。それとともに、・・・反論の余地もなく、被告の婚姻生活は破綻していたことが推定される。・・・伴侶と婚姻に類似した生活共同体に入るといふ被告の決定は、基本法二条一項によつて保護されるのである^(註)。

第三に、フリートベルク区裁判所一九八〇年一〇月二七日判決^(註)は、賃借人が、自己の人生形成の枠組みにおいて、何らかの生活共同体を第三者と形成したいという事案において、賃借人の「正当な利益」が認められると判断された民事裁判所の裁判例である。

事実関係をもう少し詳しくみておくと、次のような事案であった。

本件住居の賃借人であった被告は、夫が本件住居から退去した後、はじめに、訪問の形で、婦人・Fを本件住居に受け入れた。婦人・Fは、関節の硬着に苦しんでいたところの七〇パーセントの重度の身体障害者であった。婦人・Fは、病気にもとづいて、家庭における他人の援助を必要としていた。被告と婦人・Fとの間の人的な結びつきは、しだいに深くなり、

婦人・Fは、被告の意思にもとづいて、本件住居に居住し続けることになった。また、婦人・Fは、本件使用賃貸借関係から生じる費用の支払いに協力した。

このように、賃借人であった被告が、婦人・Fとの人的な結びつきにもとづいて、婦人・Fと生活共同体を形成していたなかで、本件住居の所有権者であった原告らは、はじめに、婦人・Fが本件住居から退去するように被告に請求したうえで、最終的に、被告との本件使用賃貸借関係を即時に解約告知したのである。

区裁判所は、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、賃借人であった被告の「正当な利益」が認められる、と判断した。ただし、賃借人の側に、純粹に個人的な人生形成の観点から必要性があるという点は、区裁判所の判決理由から、必ずしもはつきりと読み取られることはできなかった。

「・・・本裁判所は、婦人・Fへの使用の委譲は、B G B 五四九条二項一文の意味における被告の正当な利益として受け入れられなければならないという見解である。その際、転貸借についての利益は、差し迫っている必要はないということから出発しなければならない。個人的および経済的な諸々の関係を評価して、筋の通り、納得のゆくものであることで十分である。その要求は、過度に緊張させられてはならないのである。それで、賃借人の空間の必要性が構成員の退去によって減少したこと、および、それに応じて、賃料が支払われうることにともな貢献する状況にあるところの人が受け入れられなければならないことで十分であることが正当と認められるのである」⁽⁶⁶⁾。

続いて、賃借人が、自由意思にもとづいて、自己のこれまでの職業活動に制限を加え、他の活動を追求しようとしたために、所得が減少し、その結果、転貸借の必要性が生じたという事案において、賃借人の生活態度の変化それ自体のなかに、

転貸借のための許可の付与の請求について、賃借人の「正当な利益」を認めたところの民事裁判所の裁判例もある。

ハンブルク地方裁判所一九八三年四月一九日決定⁽⁶⁷⁾が、そのような裁判例であるが、地方裁判所は、次のように論じることにより、転貸借のための許可の付与に対する請求権が、賃借人であつた原告に帰属する、と判断した。

「・・・B G B 五四九条二項にもとづく転貸借のための許可の付与に対する請求権に関しては、差し迫っている必要はないが、正当と認めるに値するところの正当な利益で十分である。そのような利益のためには、当該利益が、賃借人の生活態度それ自体から結果として生じたことで十分である。・・・原告の本来の利益は、原告が、自己の職業活動を制限し、他の活動を追求しようとしたことから導き出されなければならない。このことは、基本法二条一項の枠組みにおいて、原告に許容されなければならない。原告が、それによつて、(自由意思にもとづいて、)所得の損失を被り、その結果、原告が、残りの労働所得から、もはや賃料を賄うことができなかつた場合、住居市場の状況にかんがみて、また、転居が経済的および精神的な負担をもたらすことを顧慮しても、原告に他の住居を探すように要求することは、不適切であろう。原告に他の住居を探すように要求することをもつて、本件住居は、単なる経済的な財に限定され、本件住居の社会的な要素が見誤られるであろう。

原告は、すなわち、より安い住居を探すか、または、自己の人生を異なつて形成するという原告の意図を放棄するかという選択肢の前に立たされるであろう。原告は、それとともに、住居の賃借人として、建物の所有権者よりも不利に立たされるであろう。しかも、決定的に、原告の賃借人としての属性のためである。B G B 五四九条二項は、まさに、このことを妨げることができる。確かに、賃借人の生活態度にもとづく理由が、B G B 五四九条二項の枠組みにおいて、考慮に値しない

という事案も存在するかもしれない。しかしながら、本件事案は、この点における限界に立ち入る根拠を提供しない。というのは、権利の濫用にもとづく原告の態様は、認識できなかったからである⁽⁶⁹⁾。

最後に、賃借人の側に、純粹に個人的な人生形成の観点からみて、一見、必要性が認められると思われるにもかかわらず、最終的に、転貸借のための許可の付与の請求について、賃借人の「正当な利益」が認められなかったところの民事裁判所の裁判例をひとつだけ確認しておきたい。

ベルリン地方裁判所一九八五年六月二七日判決⁽⁷⁰⁾が、そのような裁判例であるが、事案としては、賃借人であった原告が、自己の人生形成の枠組みにおいて、第三者と住居共同体を形成したいという場合であった。

地方裁判所は、次のように論じることにより、賃借人であった原告は、賃借人の「正当な利益」を筋の通るように主張(説明)しなかった、と判断し、転貸借のための許可の付与を請求したところの原告の訴えを棄却した。

「・・・ひとり、または、複数の人々を当該住居に受け入れるという単なる願望の表明は、BGB五四九条二項の意味における正当な利益の存在を、筋の通ったやり方で説明するのに十分ではない。連邦通常裁判所⁽⁷¹⁾は、その点で、・・・賃借人は、当該住居に第三者を受け入れることについての自己の利益を基礎づけるところの事実的な状況を、もちろん、説明し、場合によっては、証明しなければならない、と論じた。その際、連邦通常裁判所は、さらに、これらの状況が、当該使用賃貸借契約の締結後にはじめて生じたこと、および、何故生じたのかという点が明確にならなければならない、と述べた。それゆえ、賃借人は、当該契約の締結時に存在した個人的な状態と比較して、自己の個人的な状態が変化したことを説明しなければならない。その限りで、賃借人の外部的な生活状態、または、賃借人の私的な領域の生活状態における変化が考慮

されるであろう。

原告は、本件住居に、ひとりの女性、および（または）、ひとりの男性を受け入れることについて事後的に生じた原告の利益を基礎づけることができたところの事実的な状況を主張しなかつた。

訴えをもって自己の請求を行うための動機として、原告は、次のように申し立てた。すなわち、原告は、これらの人々とともに住居共同体を基礎づけようと思つた。というのは、原告は、このような形態の生活共同体を、自己の人格を展開するための自由な人生形成の枠組みにおいて、有益であると考へたからである。以前の伴侶との原告の経験は、『二人だけの』生活が原告にとってプラスにならないという認識をもたらしつた。原告は、むしろ、原告の人生形成にとって、他の人々との共同生活において、さらに進んだ社会的な意見交換を経験することが本質的であることを確認した。ある住居において複数の人々とともに共同で生活することは、原告に、そのための可能性を提供するであろう。というのは、職業的、および、その他の経験が、きわめて恒常的に取り交わされ、自由時間について共同の利益が追求されるからである。

このような説明は、右に述べた意味における事実的な状況の説明を意味しない。というのは、本件訴えの理由づけの核心すなわち、住居共同体における居住が原告にとってより適切な生活形式であるという原告の認識は、内的な事象であるからである。内的な事象は、それ自体、それが補助的な事実によって確証された場合にのみ、防御の可能性を訴訟の相手方に提供する。しかし、原告は、そのような補助的な事実を主張しなかつた。

住居共同体において居住する場合、原告の見地から提供される利点を表すことは、そのような補助的な事実の説明ではないし、その他の点では、すでに、住居共同体における生活の特徴づける一般的な徴標は、常に存在し、それとともに、本件

使用賃貸借契約の締結後に生じた状況ではありえないという理由で、正当な利益の筋の通った理由づけとしては、除外されるのである⁽²⁾。

(2) 経済的な観点から必要性がある場合

第二の類型は、賃借人の側に、経済的な観点から必要性がある場合である。

この類型にあたる事案は、数としてはかなり多数を占めるようであるが、ここでは、さらに、次の三つの場合に分けてみておくことにしたい。すなわち、複数の賃借人のうちのひとり（ないし数人）が当該賃貸借住居から退去したことによって、賃借人の側に、経済的な観点から必要性が生じた場合（①）、賃借人が当該賃貸借住居以外の場所にも居住しなければならぬ状況が生じたことによつて、賃借人の側に、経済的な観点から必要性が生じた場合（②）、および、賃借人の経済的な状態が何らかの原因で悪化したことによつて、賃借人の側に、経済的な観点から必要性が生じた場合（③）である。

① 複数の賃借人のうちのひとり（ないし数人）が当該賃貸借住居から退去したことによつて、賃借人の側に、経済的な観点から必要性が生じた場合

はじめに、①の場合にあたる民事裁判所の裁判例の代表として、ビーレフェルト区裁判所一九九一年七月二六日判決をみ

ておこう。

【10】ビレフェルト区裁判所一九九一年七月二六日判決⁽⁷³⁾

① 事案の概要と経緯

原告ら夫婦は、一九八九年六月二三日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、本件建物を賃借した。本件建物は、玄関ホールのほか、六つの部屋、台所、浴室、および、付属空間を備え、およそ一六〇平方メートルの居住面積であり、月あたりの賃料は、一二〇〇ドイツマルクであった。

その後、原告ら夫婦は離婚し、原告・2は、一九九〇年一月に、本件建物から退去した。本件建物に未成年の娘とともに残ったところの原告は、一九九〇年六月一日から、GおよびW家族と転貸借契約を締結した。転借人らは、婚姻によらない共同体において生活していたが、二歳になるかならぬかの彼らの共通の娘とともに、本件建物に居住した。本件建物は、次のような形で、居住者らによって使用された。すなわち、一階左側の空間（食堂、台所、浴室）は共同で使用されたが、もっぱら転借人らだけが一階の残りの住居を使用し、原告は二階の住居を使用した。

賃貸人であった被告らは、本件使用賃貸借契約の文言―その文言によると、転貸借は、賃貸人の書面による許可をもってのみ許容しうるとされていた―を引き合いに出して、本件転貸借のための許可の付与を拒絶した。

原告は、本件使用賃貸借契約の締結後、原告のために、本件建物の一部を転貸借する「正当な利益」が生じ、その結果、原告は、賃貸人であった被告らに対して、そのための許可の付与を請求することができる、という見解であった。原告は、

原告・2が原告と離婚し本件建物から退去したことによって、原告の経済的な諸関係は著しく悪くなり、その結果、原告は、一二〇〇ドイツマルクのこれまでの賃料をひとりで調達する状況になかったのであり、また、転借人らの受入れによって、広大な本件建物に過度に人員が配置されることもなかった、と主張した。

② 判決理由

区裁判所は、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、賃借人であった原告のために、本件使用賃貸借契約の締結後、本件建物の一部を転貸借する「正当な利益」が生じた、と判断した。

「原告は、B G B五四九条二項にもとづいて、賃貸人としての被告らに対して、原告によって行われたところの、GおよびW家族への転貸借のための許可の付与を請求することができる。住居の賃借人としての原告のために、本件使用賃貸借契約の締結後、本件居住目的物の一部を転貸借することについて、正当な利益が生じた。この正当な利益は、夫婦としての原告らが離婚し、原告・2が本件建物から退去したことによって生じた。このことが、すでに、居住後およそ半年で行われたという事実は、このことが、すでに、本件使用賃貸借契約の締結前に予見可能であり、または、予期されなければならなかったという結論を決して説得力をもって許容しなかった。

原告らの離別によって、原告の状況は、離別前の時点と比較して、全く著しく不利に変化したことについても、疑念は存在しなかった。その結果、原告は、娘とともに、ひとりで、一二〇〇ドイツマルクの賃料を本件賃借物のために調達する状況にはなかったのであり、原告にとって、転居、または、本件建物の部分的な転貸借が当然であった⁽⁷⁴⁾。

次に、①の場合にあたるその他の民事裁判所の裁判例を確認しておくことにする。

⑦ ハンブルク・アルトナ区裁判所一九八六年三月六日判決は、複数の賃借人のうちのひとり住居共同体から退去した後、賃借人らが、すでに長い間知っていたところの婚姻に類似した形態で一緒に生活していた男女を転借人として受け入れたかったという事実関係を踏まえて、経済的な考慮にもとづいて、転借人を受け入れることについて、賃借人らの「正当な利益」が生じた、と判断した。

④原告ら夫婦は、一九八三年五月二四日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、被告が所有する本件建物を、月あたり四三〇ドイツマルクの賃料で賃借した。

その後、原告・1(妻)、および、子供らは、一九八七年秋に、本件建物から退去した。原告・1は、原告・2(夫)と別居生活をした。

原告・2は、浴室、台所、トイレ、および、地下室のほかに、五つの部屋から構成されていたところの本件建物のなかのひとつの部屋を転賃借することを意図した。賃借人であった被告は、本件転賃借のための許可の付与を拒絶した。そこで、原告らは、本件転賃借のための許可の付与を求めて訴えを提起した。

原告らは、次のように主張した。すなわち、妻および子供らの本件建物からの退去は、結果として、さらにつけ加わる経済的な義務をともなつた。つまり、原告・2は、月に、八五〇ドイツマルクの扶養料を支払わなければならなかつた。原告・2の実質所得は、二二〇〇ドイツマルクであり、さらなる経済的な負担にかんがみて、原告・2は、転賃借と結びつけられた収入にきわめて関心をいだいた、という主張であつた。

これに対して、被告の主張は、次のようであった。すなわち、原告・1は、すでに、本件建物から退去したのであるから、原告・1は、本件訴えについて、保護に値する利益を有しなかった。離別は、最終的であった。原告・2は、経済的に、転貸借に頼らざるを得ないわけではなかった。妻と子供らのための扶養料は、月あたり、単に八一〇ドイツマルクに達した。残りの一四〇〇ドイツマルクから、原告・2は、疑いもなくわずかな賃料を、何の問題もなく工面することができた、という主張であった。

カンデル区裁判所一九八八年四月二八日判決は、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、本件転貸借のための許可の付与を求めた原告らの請求を認容した。

「原告・1の本件訴えは、許容される。本件建物からの退去は、原告・1を本件使用賃貸借契約から解放しなかった。……

すでに、そのことから、原告・1は、本件転貸借に同意し、原告・2とともに統一的に賃借人の側に現われるところの使用賃貸借契約の当事者と考えられた。

・
・
・

原告らは、B G B五四九条二項一文にもとづいて、被告に対して、本件建物のなかのひとつの部屋を転貸借するための許可の付与に対する請求権を有する。

本件使用賃貸借契約の締結後、原告らのために、本件建物の一部を第三者に転貸借する正当な利益が生じた。一九八七年秋に、原告・1、および、原告らの子供らが、本件建物から退去した。原告・2は、本件建物の単独の使用人として残った。

・ ・ ・ 妻および子供らの退去後に生じた義務、すなわち、月あたり八五〇ドイツマルク（または、八一〇ドイツマルク）の扶養料を妻に支払うという義務は、共同で所帯をきりもりしていたときには支出されなかった負担を意味する。確かに、妻および子供らを扶養する場合、本件建物において共同生活をしてきた間も、費用は生じた。しかし、共同生活にとつて典型的な合理化という効果は、離別の後、脱落した。

このような背景のもとで、本件賃借物のなかのひとつの部屋を転貸借することについての原告らの利益のために、筋の通る理由が、原告らの側に存在した。このことは、十分であった⁽⁷⁾。

⑤ ハンブルク地方裁判所一九八九年二月六日決定は、「（賃借人であった）原告らの生活共同体が不成功に終わり、原告・2が、本件住居から退去し、さらに、原告・1が、内部関係において、ひとりて賃料を調達することができず、ならびに、他の人々なしに本件住居においてもはや生活しなくなつたあとで、本件転貸借の許可の付与に対する請求権が、原告らに帰属した⁽⁸⁾」、と判断した。

⑥ 賃借人であった被告は、夫との離婚、および、本件住居からの夫の退去の後、本件転貸借のための許可の付与を請求した。被告は、本件転貸借のための理由として、被告の経済的な状況、および、被告が四人の子供らのための世話人が必要としたことを申し立てた。原告らは、本件転貸借のための許可の付与を拒絶し、被告との使用賃貸借関係を解約告知した。

ビューディングン区裁判所一九九一年六月七日判決は、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、賃借人であった被告のために、本件転貸借について「正当な利益」が生じた、と判断した。

「・・・被告は、本件転貸借の権限があるのであるから、BGB五四九条二項一文にもとづいて、本件転貸借のための

原告らの許可の付与に対する法律上の請求権を有する。被告のために、被告の夫の本件住居からの退去によって、本件住居の部分的な転貸借について正当な利益が生じたのであるから、被告は、本件転貸借のための許可の付与を請求することができる。子供をとまなう婦人を本件住居に受け入れることは、被告の個人的および経済的な諸関係を評価すると、筋の通り、理解できるものである。一方では、原告らの賃料増額請求によって、被告が本件転貸借によつてくい止めることができるころの、より多くの月あたりの負担が被告に生じた。他方では、子供らの面倒を見る準備のできた成人がさらに本件住居に居住する場合、そのことは、被告にとつて有利である¹⁶⁾。

④原告は、一九九〇年四月二二日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、ケルンに所在する本件建物の一階に所在し、三つの部屋から構成されていた本件住居を、被告・1および3に賃貸した。月あたりの賃料は、付帯費用の前払いをも含めて、九六五ドイツマルクであった。一九九三年の夏に、被告・3は、本件住居から退去したが、共同賃借人であった被告・1は、あとに残つた。一九九三年一〇月二二日付けの書面をもつて、被告・1は、原告に、本件住居のなかのひとつの部屋を被告・2に転貸借するための許可の付与を求めた。原告は、この許可の付与を拒絶した。被告・1は、一九九三年一月五日付けの書面をもつて、原告に本件転貸借のための許可の付与を求める依頼を繰り返したが、この依頼は、被告・3によつて支持された。原告が本件転貸借に同意しなかつたあとで、被告・2は、一九九三年の十一月の終わりに、転借人として、本件住居に居住した。原告は、はじめに、許容されていない本件転貸借を警告し、その後、一九九三年二月七日付けの書面をもつて、本件使用賃貸借関係を即時に解約告知した。

被告らは、被告・1および3のために、被告・2に転貸借することについて、「正当な利益」が存在する、と主張した。

というのは、被告・2が、賃料の半分を引き受けたからであつた。また、被告・1は、職業上の理由から、ダルムシュタットにおいて、セカンドハウスを維持し、その結果、被告・1にとつて、ケルンの本件住居のためのすべての賃料をひとりて負担することはできなかつた、と主張した。

ケルン区裁判所一九九四年六月二三日判決⁽²⁸⁾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、賃借人であつた被告・1および3は、本件転賃借のための許可の付与に対する請求権を有する、と判断した。

「確かに、被告・2への本件転賃借は、原告の許可なしに行われた。しかし、このことに依拠した即時解約告知は、権利の濫用である。というのは、被告・1および3は、BGB五四九条二項にもとづいて、本件転賃借のための許可の付与に対する請求権を有するからである。被告・3が本件住居から退去したことによつて、被告・1および3のために、被告・1にとつての賃料負担を被告・2を転借人として受け入れることによつて減少させることについて、正当な利益が存在した。被告・1は、説得力をもつて、次のことを説明（主張）した。すなわち、被告・1の職業上の状況、および、それによつて条件づけられたところのダルムシュタットに週に数日間滞在することによつて、被告・1がケルンの本件住居のために賃料をひとりて調達しなければならぬ場合、被告・1にとつて、統一的・経済的な過重な負担が生じることであつた。

居住地と異なる都市における定期的な数日間の職業上の活動が、居住地で職業に従事するよりも高い費用を生ぜしめることは、疑念を抱く余地がない。それゆえ、この点では、証拠調べの必要がない。それゆえ、ケルンの本件住居のための完全な賃料を引き受けることは、月あたり約三〇〇〇〇ドイツマルクという証明された収入において、被告・1にとつての著しい負担を意味することは、あとづけることができる。被告・3もまた、本件使用賃借関係から原告に対して共同責任を負う

結果としての経済的な負担を低下させることについて利益を有することが、十分に申し立てられた」⁽⁸³⁾。

なお、ケルン区裁判所は、次のような副次的な観点も付け加えた。

「正当な利益のためのさらなる観点は、また、本件転貸借によって、週の数日間本件住居に定期的に人の住んでいない状態が避けられるということでもあった。人の住んでいない住居が家宅侵入の危険を高めることは、一般に周知のことである。そのことに対応することは、原告の利益でもあった」⁽⁸⁴⁾。

④原告らは、二つの家族であり、六つの部屋、ひとつの物置部屋、二つの台所、二つの浴室、および、ひとつのトイレ等から構成されていた本件住居を賃借していたが、その後、原告・3および4は、本件住居から退去し、原告・1および2のみが、本件住居に残った。原告らは、賃貸人であった被告に対して、本件住居のなかの二つの部屋を、芸術大学の学生、および、教師とその子供に転貸借するための許可の付与を求めて訴えを提起した。

ベルリン地方裁判所一九九六年七月一六日判決⁽⁸⁵⁾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、賃借人であった原告らは、本件転貸借について、「正当な利益」を有する、と判断した。

「当部は、十分に支配的な見解とともに、共同賃借人の退去は、いずれにせよ、転貸借が必然的に経済的な本質的軽減をとまなう場合、転貸借についての正当な利益を基礎づけることができるという理解である。というのは、あとに残る賃借人の見地から、共同賃借人が、たとえば死亡によって、もはや賃料の支払いに貢献できないのか、あるいは、共同賃借人が、たとえば当該住居から離れない賃借人にとって、不意に退去したのかという点は、区別されないからである。

原告・1および2は、意図された本件転貸借が経済的に著しく原告・1および2の負担を軽減することを、原告・1およ

び2の一九九四年の所得通知を提出することによって、立証的に申し立てた。これに對して、本件住居の賃借時における所得関係、ならびに、原告・3および4の所得関係を述べることに關して、動機は存在しなかつた。というのは、・・・の問題もなく、二つの家族のうちのひとつの家族が退去した場合、あとに残る家族が賃料を調達する可能性は、相對的に悪化することから出發されなければならぬからである」⁽⁸⁾。

④原告、および、本件訴えの提起の時点で八歳の息子、ならびに、原告の伴侶は、一九九七年二月一日から、被告らが所有する本件建物の二階に所在し、五つの部屋から構成されていた本件住居を、付帯費用なしで、一二五〇ドイツマルクの賃料で賃借していた。共同賃借人であつた伴侶は、一九九八年五月一日に、本件住居から退去したが、原告は、一九九八年九月に、賃貸人であつた被告らの許可を得て、ひとり暮らしの婦人を転借人として本件住居に受け入れた。この婦人は、二〇〇〇年五月三十一日に、本件住居から退去した。その後、原告は、新たに、二〇〇〇年八月の半ばに、二〇〇〇年九月五日から、たぶんおよそ一年の期間で、原告がひとりで賃料を負担したくないという理由にもとづいて、被告らに對して、新たな転借人、および、その息子（一八歳）の受入れのための許可の付与を請求した。しかし、被告らは、二〇〇〇年九月一二日に、本件転賃借のための許可の付与を拒絶した。そこで、原告は、本件転賃借のための許可の付与を求めて訴えを提起した。

フライブルク地方裁判所二〇〇二年二月七日決定⁽⁹⁾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、賃借人であつた原告は、本件転賃借について、「正当な利益」を有する、と判断した。

「妥当している法秩序および社会秩序と一致し、全く取るに足らないことはない重要さをともなうところの、きわめて個

人的でもあるあらゆる利益が、BGB五四九条二項一文の意味における賃借人の正当な利益である、と考えられなければならない。本件で賃借人らに通知されたところの、居住費用を減少させるという願望は、全く、挙げられた枠組みのなかに存在する。このような正当な利益は、賃借人が追加的な収入に頼らざるを得ないかどうかという点に依存しない⁽⁸⁸⁾。

もつとも、複数の賃借人のうちのひとりが当該賃貸住居から退去したことによって、一見、賃借人の側に、経済的な観点から必要性が生じた場合にあたると思われるにもかかわらず、最終的に、当該転貸借について、賃借人の「正当な利益」が認められないと判断された民事裁判所の裁判例も存在する。そこで、最後に、そのような裁判例を二つ確認しておきたい。

第一に、ベルリン地方裁判所一九八二年九月八日判決⁽⁸⁹⁾は、婚約者であった賃借人らの間に存在していた共同体が、婚約の解消の結果、崩壊し、本件住居に残った賃借人が、ひとりで全賃料を負担するつもりはないし、経済的にそのような状態にもない場合であっても、本件転貸借について、賃借人の「正当な利益」は認められない、と判断した。

第二に、ベルリン地方裁判所一九八二年四月二六日判決⁽⁹⁰⁾は、共同賃借人らのひとりが自由な意思決定にもとづいて本件住居から退去し、住居共同体が崩壊した後、本件住居に残った賃借人が、ひとりで全賃料を負担するつもりはなかったため、本件住居のなかの二つの部屋を転貸借したかったという事案において、次のように論じることにより、本件転貸借について、賃借人であった原告の側に、「正当な利益」は認められない、と判断した。

「・・・しかし、正当な利益は、本件では、認められない。というのは、原告の利益は、本件では、共同賃借人らのひとりの自由な意思決定に依拠した本件住居からの退去が、今や他の共同賃借人が共同賃借人らの内部関係において賃料をひとりで調達しなければならないという帰結をとまなうことから結果として生じたからである。このような住居共同体の崩壊

は、たとえば、死亡、成長した子供らの退去によるような広範に自然現象に条件づけられた変化、あるいは、失業の結果として収入が低下した事案と、原則として区別されなければならない。そのような事案において、転貸借についての利益が生じたならば、そのような利益は、正当であると考えられなければならないであろう。

これに対して、住居共同体が崩壊した場合、その法的状況は異なる。そのような事案において、当該住居に残った当事者のために、当該住居の一部を転貸借するという、法的に承認されうる、それとともに、正当な利益は生じない。というのは、住居共同体の構成員として賃借した者は、使用賃貸借契約の締結とともに、すでに、当該共同体の内部に意見の相違がある場合、他の共同賃借人とともに当該住居を放棄しなければならないか、あるいは、当該住居を維持したいならば、今後は、内部関係において、賃料をひとりで調達しなければならぬという危険を引き受けるからである。住居共同体が不成功に終わったために、当該住居に残った共同賃借人のために、転貸借のための許可の付与を求める賃借人に対する請求権は、生じないのである。内部関係において、もはやひとりで賃料を負担しなければならないという単なる願望は、そのために、十分ではない⁽³¹⁾。

② 賃借人が当該賃借住居以外の場所にも居住しなければならない状況が生じたことよって、賃借人の側に、経済的な観点から必要性が生じた場合

賃借人が当該賃借住居以外の場所にも居住しなければならない状況が生じたとき、賃借人の生活の中心点が、もはや当該

賃借住居には存在しなくなる場合も多い。

このような場合、たとえば、ベルリン地方裁判所二〇〇一年一月三〇日判決⁽⁹²⁾は、賃借人が以後一週間に一度ないし二度本件住居に滞在するという事案において、賃借人は、本件住居がさらに引き続いて賃借人のために生活の中心点である場合のみ、本件住居の一部の転貸借のための許可の付与に対する請求権を有する、と判断した。

これに対して、このような場合、賃借人が当該賃借住居になお自己の生活の中心点を有することを前提としないという立場を採る民事裁判所の裁判例も存在した。たとえば、次の二つの裁判例が、そうである。

第一に、ベルリン地方裁判所一九九四年二月一四日決定⁽⁹³⁾は、賃借人であった原告が、職業上アメリカ合衆国に滞在することになり、本件住居を不在とする比較的長い期間の間、本件住居に転借人を受け入れ、転借人に本件住居の面倒もみさせたかっ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、本件転貸借のための許可の付与を求めた原告の請求を認容した。

「・・・賃借人が、職業に条件づけられた不在期間の間、一方において、二重の所帯のきりもりの費用を節約し、他方において、自己の不在の間、住居の面倒をみてもらうことに配慮するために、その住居の一部を転貸借したい場合、そのことは、全く、筋の通り、あつづけることができる。本件住居（の使用貸貸借関係）を解約告知し、自己の故郷に帰った後住居を探すが、賃借人に要求されることはできない」⁽⁹⁴⁾。

第二に、ハンブルク地方裁判所二〇〇一年七月二〇日判決を確認しておきたい。

【11】ハンブルク地方裁判所二〇〇一年七月二〇日判決⁽⁵⁾

① 事案の概要と経緯

賃貸人であった原告と賃借人であった被告・1および2との間には、一九八三年二月一六日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、ハンブルクに所在する本件住居に関する使用賃貸借関係が存在していた。被告・1および2は、フーズムの近くのOに所在する本件建物の所有者でもあった。その後、被告・2は、職業上の理由から、主として、Oで生活することになり、彼はそこで居届けも出した。被告・1もまた、しばしば、そこに滞在することになった。

一九九九年七月二九日付けの弁護士による書面をもって、被告・1および2は、原告に対して、経済的な理由から、本件住居の一部を被告・3に転貸借するための許可の付与を請求した。被告・2は、職業上の理由から、主として、Oで生活し、被告・1もまた、しばしば、そこに滞在した。しかし、被告・1は、特に、ハンブルク大学における彼女の教職活動のために、さらに引き続いて、ハンブルクに所在する本件住居を必要とした、と述べられた。

さらに、被告1および2は、被告・3が、一九九九年九月一日から、本件住居のなかのひとつの部屋に居住することを通知した。原告が、本件転貸借のための許可の付与を拒絶したにもかかわらず、被告・1および2は、一九九九年九月に、被告・3を本件住居に受け入れた。原告は、被告・1および2に対して、一九九九年九月二七日付けの書面をもって、本件転貸借を一九九九年一〇月三十一日までに中止するように要求し、そうでなければ、原告は、本件使用賃貸借関係を、即時に、また、予備的に解約告知期間に従って、解約告知する、と通知した。被告・1および2が、原告の要求に従わなかったため、原告は、一九九九年一二月三日付けの書面をもって、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請求

して訴えを提起した。

原告は、被告・1および2が、BGB旧五四九条二項を引き合いに出すことはできない、というのは、被告・1および2は、彼らの生活の中心点を、もはやハンブルクではなく、Oに有していたからである、と主張した。

これに対して、被告・1は、特に、職業上の理由から、ハンブルクに所在する本件住居に頼らざるを得ない、すなわち、被告・1は、ハンブルク大学における教職活動にもとづいて少なくとも週に二日ハンブルクに滞在する。また、被告・1および2は、フーズムの近くのOに所在する本件建物、および、ハンブルクに所在する本件住居による二重の負担を減少させるために、本件転貸借に頼らざるを得ない、と主張した。

② 判決理由

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、賃借人であった被告・1および2は、本件転貸借のための許可の付与に対する請求権を有する、と判断した。

「・・・BGB五四九条二項の意味における賃借人の正当な利益は、連邦通常裁判所一九八四年一〇月三日決定⁽⁶⁾による、次の場合、常に存在する。

すなわち、『・・・当該住居の一部を第三者に委譲するという賃借人の願望をあとづけることができると思わせるところの筋の通った理由が賃借人の側に存在する場合である。・・・したがって、妥当している法秩序および社会秩序と一致し、全く取るに足らないことはない重要性をとまなうところの、きわめて個人的でもあるあらゆる賃借人の利益が、正当なものと考えられなければならない』。

時間的にも人的にも限定され、本件住居を明らかによりわずかに使用し、同時にフーズムの近くの本件建物を主として使用するために、本件転貸借によって経済的な負担の軽減を達成するという願望も、被告・1にとってあまりに広くなった本件住居をひとりで使用しなければならぬわけではないという願望も、疑いなく、賃借人の正当な利益に該当する。このような状況が、本件使用貸借契約の締結後にはじめて生じたことは、争いが無い。……

・ ・ ・ 原告の見解に反して、転貸借がなくても、当該賃借住居が、賃借人にとつて、もはや生活の中心点として維持されることができないかどうかという点は、重要ではない。つまり、B G B 五四九条二項の規整の目的は、もっぱら、連邦通常裁判所がすでに言及したところの右の決定において明確にしたように、賃借人が、当該住居を部分的に他人の使用のために委譲したい場合にも、そのために、なお政府草案において見込まれたように、差し迫った利益を必要とすることなしに、当該使用貸借関係を維持することである。それに加えて、賃借人が、転貸借された当該住居において、さらに引き続いて、自己の—それに加えてなお唯一の—生活の中心点を維持しなければならないという点が必要であることは明らかではない」⁽⁴⁷⁾。

このような立場、すなわち、賃借人が当該賃借住居になお自己の生活の中心点を有することを前提としないという立場は、その後、連邦通常裁判所によつても支持されるに至つた。

【12】連邦通常裁判所二〇〇五年一月二三日判決⁽⁴⁸⁾

① 事案の概要と経緯

原告らは、一九九二年二月四日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、被告の前所有者から、ベルリンに所在する本件住居を賃借した。一一四・七五平方メートルの広さの本件住居は、三つと半分の部屋、ひとつの物置部屋、ひとつの台所、および、ひとつの浴室から構成されていた。その後、原告・1は、Lにおいて働き、単に時々ベルリンに滞在した。また、原告・2は、職業上の理由から、主として、OのそばのWで生活し、そこで別の住居を賃借していた。原告らは、二〇〇三年七月一八日付けの書面をもって、賃貸人であった被告に対して、本件住居のなかの二つの部屋を転貸借するための許可の付与を請求した。しかし、被告は、本件転貸借のための許可の付与を拒絶した。そこで、原告らは、本件転貸借のための許可の付与を求めて訴えを提起した。

区裁判所と地方裁判所は、原告らの請求を棄却した。

これに対して、原告らは、連邦通常裁判所に上告したのである。

② 判決理由

連邦通常裁判所は、結論として、賃借人であった原告らは、BGB五五三条一項一文にもとづいて、被告に対して、本件転貸借のための許可の付与を請求することができる、と判断し、控訴審判決を破棄し、差し戻した。

その際、連邦通常裁判所は、「控訴審裁判所は、不当に、BGB五五三条一項にもとづく転貸借の許可の付与に対する原告らの請求権に、原告らがもはやベルリンに彼らの生活の中心点を有しないことが対立する、と考えた。．．．

控訴審裁判所の見解に反して、賃借人が、自己の生活の中心点を有しない住居を転貸借したい場合、すでに、賃借人の正

当な利益が欠けていることはない」、と論じることにより、転貸借のための許可の付与に対する賃借人の請求権に関して、賃借人が当該賃借住居になお自己の生活の中心点を有することを前提としないという立場を採ることを明確にしたのである。このような立場を採る理由について、連邦通常裁判所は、次のように論じた。

「妥当している法秩序および社会秩序と一致し、全く取るに足らないことはない重要性をともなうところの、きわめて個人的でもあるあらゆる賃借人の利益が、正当なものと考えられなければならない⁽⁹⁾。原告らは、職業上の理由から、主として、ベルリン外に滞在していた。原告・2は、Wにおける彼の仕事場のそばに、別の住居を賃借していた。原告・1は、Lにおいて働いていた。控訴審裁判所は、原告らによって申し立てられたところの、職業上の理由から彼らに生じる旅費および住居費の負担を軽減するという願望を、適切に、本件住居の一部を転貸借するための正当な利益である、と考えた。

しかし、控訴審裁判所は、そのように理解できる正当な利益は、BGB五四〇条一項と一致させられることができない、と考えた。BGB五四〇条一項によると、原則として、転貸借は可能ではないことになる。すなわち、転貸借の許可の付与に対する請求権は、賃借人が当該住居に自己の生活の中心点を有しない場合、存在しないのである。控訴審裁判所は、このような場所を、賃借人が自己の毎日を通じて見取った。控訴審裁判所は、主としてベルリン外で生活していた原告らに関して、ベルリンの本件住居のために、このような場所を否認した。

このような制限は、BGB五四〇条一項、五五三条一項の文言において、根拠を見出さない。このような制限は、法律上の規整の体系とも、BGB五五三条一項の目的とも一致しないのである。

確かに、賃借人は、すべての使用賃貸借関係に妥当するところのBGB五四〇条一項一文(BGB旧五四九条一項一文)

にもとづいて、賃借物を第三者にさらに賃貸するために、賃貸人の許可を必要とする。しかし、住居使用賃貸借の領域に関して、BGB五五三条一項は、賃借人に、転貸借のための許可の付与に対する請求権を認める。BGB五五三条一項の要件は、賃借人を保護するという当該規定の目的を考慮して、解釈されなければならない。当該使用賃貸借関係は、まさしく、賃借人が当該住居を部分的に他人の使用に委譲したい場合にも、維持されることになる。それゆえ、当該住居を賃借人に維持するという法律の目的は、『正当な利益』という概念の解釈、および、BGB五五三条一項二文において挙げられた要求可能性という要件に対する『正当な利益』の関係を定める。

控訴審裁判所の見解に反して、法律上の規整の目的は、第三者と共同して居住するために第三者が当該住居に受け入れられることを要求しない。確かに、二〇〇一年六月一九日の『使用賃貸借法改革法』の政府草案の理由づけにおいては、BGB五五三条にもとづく法律上の請求権についての通常の場合として、継続して基礎づけられた共同の世帯を形成し、あるいは、継続する目的で生活のパートナーを受け入れることが挙げられていた。しかし、そのことから、賃借人は、転借人と一緒に生活することを意図する場合にのみ、転貸借の許可の付与に対する請求権を有することが結果として出てくることはない。

それに加えて、『使用賃貸借法改革法』の政府草案の理由づけにおいて強調されたように、今日の社会における可動性と柔軟性に増大する意義が与えられる。このことは、原告らの事案においてそうであるように、他の場所に存在した仕事場のそばに、さらなる住居が基礎づけられることを要求しうる。転貸借のための許可の付与に対する請求権が、単に、賃借人が(目下)自己の生活の中心点を有する住居に関してのみ存在するならば、二重の所帯の切り回しの費用によって負担をかけ

られた賃借人は、個々の場合において、賃借人がその部分的な転貸借を要求するところの住居を放棄するように強いられるであろう。たとえば、賃借人が主として滞在する住居が、その間取り、あるいは、その広さのために、転貸借にとつて不適切であるからである。このことは、当該住居を賃借人に維持するというB G B五五三条一項の目的と矛盾するであろうし、それに加えて、『自己の四つの壁のなかで』自己の考えにもとづいて自己の私的な生活を形成するという、原則として正当と認められなければならない賃借人の決定と一致しえないであろう。意図された転貸借によつて、保護に値する賃借人の利益がかかわる限りでは、保護に値する賃借人の利益は、B G B五五三条一項二文にもとづいて、要求可能性という観点のもとで考慮され、賃借人の利益に対して比較衡量されなければならない⁽⁴⁾。

連邦通常裁判所は、右のように、B G B五四〇条一項および五五三条一項の文言、賃借人が当該賃借住居を部分的に転貸借したい場合にも、当該賃借住居を賃借人に維持するというB G B五五三条一項の目的、ならびに、現代社会における可動性と柔軟性に対する意義等を論拠として、賃借人が当該賃借住居になお自己の生活の中心点を有することを前提としないという立場を採つたのである。

もつとも、賃借人が当該賃借住居以外の場所にも居住しなければならない状況が生じたとしても、賃借人の生活の中心点が、なお当該賃借住居に存在するという事案もあり、そのような事案において、賃借人の側に、経済的な観点から必要性が生じた場合、当該賃借住居の転貸借について、賃借人の「正当な利益」が認められることもある。次の民事裁判所の裁判例が、そうである。

【13】ベルリン地方裁判所二〇〇六年十二月四日判決⁽¹⁰⁾

① 事案の概要と経緯

原告は、当初、一九九六年五月二十七日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、ベルリンに所在する本件建物の一階左側の住居の賃借人であったが、その後、原告と本件建物の所有権を取得した被告・1との間で、一九九九年五月二十六日付けの和解にもとづいて、これまでの使用賃貸借関係は破棄され、新たな使用賃貸借関係が、本件建物の四階左側の本件住居に関して基礎づけられた。被告・2は、その後、被告・1とともに、本件建物の所有権者、かつ、本件住居の賃借人となった。

原告は、二〇〇三年九月八日から、二〇〇四年七月三十一日までの学年の間、マンハイムのギムナジウムにおいて、一二時間の基準授業時間数をとまなう教師としての職に就いた。そのため、原告は、二〇〇三年九月一日付けで、原告の母親と、ハイデルベルクに所在する母親の住居に関する使用賃貸借契約を締結した。その賃料は、四四〇ユーロであった。さらに、原告は、二〇〇四年一月一日から二〇〇七年九月三日までの期間において、ルートヴィヒスブルク教育大学の学術助手に任命され、週二時間の基準授業時間数で働いた。しかし、原告は、それらの職業活動とともに、同時に、ベルリンにおいて、教育等に関する市の機関の研究活動に携わり、ベルリン自由大学教育学および心理学部において、大学教授資格の取得のために勉強していた。

原告は、二〇〇三年八月一日付けの書面をもって請求したことをはじめとして、数回にわたって、職業上の理由からベルリンを離れなければならないため、そうでなければ二重の居住費用の負担が生じるという理由にもとづいて、被告らに対

これに対して、原告は、地方裁判所に控訴したのである。

② 判決理由

地方裁判所は、原告は、被告らに対して、本件転貸借のための許可の付与を請求することができ、被告らによる本件転貸借のための許可の付与の不当な拒絶は賃料の損失という財産上の損害へと至った、と判断し、原告は、被告らに対して、損害賠償を請求することができる、と結論づけた。

原告は、被告らに対して、本件転貸借のための許可の付与を請求することができるという点に関して、地方裁判所は、賃借人が、職業上の理由にもとづいて、ある程度の期間、他の場所に滞在し、当該賃借住居の部分的な転貸借によって、二重の所帯のきりもりのための費用を減少させたい場合、当該転貸借について、賃借人の「正当な利益」が生じうる、原告の生活の中心点は、なおベルリンの本件住居に継続していた、連邦通常裁判所二〇〇五年一月二三日判決（裁判例【12】）によると、賃借人が当該賃借住居におお自己の生活の中心点を有することは必要でないとされている、および、原告は、本件転貸借について、「正当な利益」を十分に説明した、と論じた。すなわち、次のような論述であった。

「BGB五五三条一項にもとづいて、賃借人は、次の場合、賃貸人に対して、当該賃借住居の一部の転貸借のための許可の付与を請求することができる。すなわち、賃借人のために、当該使用賃貸借契約の締結後、当該転貸借についての正当な利益が生じた場合である。正当な利益は、当該賃借住居の一部を第三者に委譲するという賃借人の願望をあとづけることができると思わせるところの筋の通った理由が賃借人の側に存在する場合、認められる。その場合、妥当している法秩序および社会秩序と一致し、全く取るに足らないことはない重要さをともなうところの、あらゆる賃借人の利益が、正当なもの」と

考えられなければならない。その点で、経済的な利益、しかし、個人的な利益もまた、重要でありうる。そのような利益は、賃借人が、職業上の理由、または、その他の理由にもとづいて、ある程度の期間、他の場所に滞在し、当該賃借住居の部分な転貸借によつて、二重の所帯のきりもりのための費用を減少させたい場合、生じうる。というのは、賃借人は、通常、賃借人の一時的な滞在場所、ある住居を賃借することに頼らざるを得ないからである。……

区裁判所の見解に反して、十分な徴候が、原告は最終的にベルリンからハイデルベルクに原告の生活の中心点を移し、そこから、マンハイムおよびルートヴィヒスブルクにおける原告の職業上の活動を実際に行ったことに、プラスの材料を提供しなかった。週に引き受けられなければならない原告の教職の義務の数が相対的にわずかであったこと、ならびに、ベルリン自由大学における教授資格の取得手続きを経て教授の職に達するという原告の職業上の目標は、原告が見通すことができるるときまでベルリンに定着することに、プラスの材料を提供した。原告は、教職の義務が、原告の教授資格取得のための論文のために有益であるところの経験を積むことに役立つことを、あとづけることができるように説明した。原告の研究活動の主たる中心点、および、教授資格の取得手続きのためのプロジェクトの主宰は、依然として、ベルリンにあった。原告がその人とともに共通の子供を持つところの原告の伴侶が、ベルリンに居住していたという状況もまた、原告の生活の中心点がベルリンに継続したことに、プラスの材料を提供した。原告は、乗車券の写しの提出によつて、原告がほぼ一ヶ月に一度ベルリンに滞在したことを十分に明確にした。原告が、これらの滞在の間、本件住居にいたことは、あとづけることができる。これらの滞在は、本件住居が部分的に転貸借された場合にも、行われたであろう。原告は、さらに引き続き、本件住居の支配を、原告の伴侶を通して行使し、原告の伴侶は、原告の不在の間、本件住居の世話をした。原告は、ある届出

において、ベルリンの本件住居を主たる住居と、ハイデルベルクの住居を従たる住居と表した。現代の交通機関（IC E、飛行機）は、職業上真剣に打ち込んでいる人が、一定の時間的枠組み内で、複数の短時間の活動を異なる場所で行うことができることを可能にする。ルートヴィヒスブルク教育大学の任用が二〇〇七年まで続いたという事実にもかかわらず、原告は、ベルリンにおいて、二〇〇五年一月六日付けで、全日制託児所に原告の子供を申告した。このような状況は、補足的な見地から、ベルリンの本件住居の維持についての原告の存続する利益を明らかにした。

比較的最近の連邦通常裁判所二〇〇五年一月二三日判決によると、賃借人は、当該賃借住居にまだに自己の生活の中心点を有しなければならないことは必要でない。B G B 五五三条一項の法律上の規整の目的は、第三者が、賃借人と共同で居住するために、当該賃借住居に受け入れられなければならないことを必要としない。もし、転貸借のための許可の付与に対する請求権が、賃借人が目下のところ自己の生活の中心点を有する住居に関してのみ存在するならば、二重の所帯のきりもりのための費用をもって負担をかけられたところの賃借人は、個々の事案において、当該賃借住居を放棄するように強いられるであろう。このことは、当該賃借住居を賃借人に維持するというB G B 五五三条一項の目的と矛盾するであろう。

賃借人が、賃貸人から、名前を挙げて表された第三者に当該賃借住居を部分的に委譲するための許可を与えられた場合、賃借人は、そのような利益を基礎づけるところの状況を賃貸人に説明しなければならない。それとともに、賃貸人は、賃借人の願望の正当さを検討することができる。原告は、このような利益を、二〇〇三年八月二十八日付け、および、二〇〇三年九月二四日付けの書面において、十分に説明した。原告は、当該書面において、南ドイツで教師の職を一時的に受け入れたこと、本件住居のなかのひとつの部屋を維持したいという願望、二重の居住費用を避けたいという願望、および、将来の転

借人の名前を述べた。このことは、正当な利益の説明のために十分である」^(四)。

③ 賃借人の経済的な状態が何らかの原因で悪化したことによって、賃借人の側に、経済的な観点から必要性が生じた場合
合

③の場合にあたる民事裁判所の裁判例としては、賃借人の経済的な状態が、賃借人の失業、退職、配偶者の死亡等によって悪化したことによって、賃借人の側に、経済的な観点から必要性が生じた場合がある。たとえば、次の三つの裁判例を確認しておこう。

⑦ シャルロットンブルク区裁判所一九八六年四月二八日判決は、賃借人が、失業したことにともなうて、居住費用のために、自己の実質所得の一八パーセントを超える額を使用しなければならなくなった場合、賃借人は、本件住居の部分的な転賃借を許可しなければならない、と判断した。

① 原告ら夫婦は、一九八六年六月二八日付けの使用賃貸借契約にもとづいて、八つの部屋から構成されていた本件住居の賃借人であった。賃料は、ガス暖房の費用を含めて、月あたり、およそ二二〇〇ドイツマルクであった。

原告らは、一九九一年三月一二日付け、および、一九九一年六月二六日付けの書面をもって、賃借人であった被告らに対して、本件住居のなかの三つの部屋を、K氏およびJ氏に転賃借するための許可の付与を請求した。

原告らは、次のように主張した、すなわち、原告らの共同の月あたりの実質所得は、本件使用賃貸借契約の締結時におい

て、およそ六〇〇〇ドイツマルクであった。しかし、現時点において、月あたりの実質所得は、およそ四〇〇〇ドイツマルクだけとなった。このことは、原告・妻が退職し、原告・夫が収入なしに休暇を与えられたことに帰せられなければならない。それゆえ、原告らにとつて、経済的な理由から、本件転貸借が必要であった、という主張であった。

ベルリン地方裁判所一九九三年三月四日決定は、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、本件転貸借のための許可の付与を求めた原告らの請求を認容した。ただし、地方裁判所の理由とするところは、やや微妙であり、原告らの所得関係の悪化を前提とすることなしに、原告らの職業上の状況の変化の点に、賃借人であった原告らの「正当な利益」の根拠を見出した。

「原告らには、本件建物の新たな所有者者としての被告らに対して、BGB五四九条二項にもとづく請求権が帰属すべきであった。原告らは、原告らの職業上の状況の変化を指摘することによって、場合によっては起り得る所得関係の悪化が問題であることなしに、BGB五四九条二項の意味における原告らの正当な利益を十分に証明した」。

⑤本件住居の賃借人であった原告は、彼女の夫の死亡後、深刻な経済的状況に陥り、ハンブルクに生活しているイラン人の交友範囲からの自発的な金銭的援助によって生活していた。そこで、原告は、経済的な理由から、本件住居のなかの三つの部屋を、証人・A、および、その妻、ならびに、その娘に転貸借することに頼らざるを得なかった。

ハンブルク地方裁判所一九九三年二月一六日判決は、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、原告は、賃借人であった被告に対して、本件転貸借のための許可の付与に対する請求権を有する、と判断した。

「当部は、証人・Rの信ずべき申立てにもとづいて、原告が、彼女の夫の死亡以来、深刻な経済的状況にあり、特に、日

常の自らの収入がなく、むしろ、交友範囲からの自発的な金銭的援助によって生活していることを確信している。証人・Rは、自ら、およそ一ヶ月ないし二ヶ月ごとに、約三百ドイツマルクの高額を原告の口座に振替で送金している、と信ずべく証言した。ハンブルクに生活しているイラン人の大きな交友範囲が存在する。この交友範囲は、原告の夫の死亡後、集まって、原告の口座への定期的な支払いによって原告を経済的に援助することを決定した。証人・Rの認識によると、原告は、遺族年金等も受け取っていなかった。当部は、証人・Rの申立てにもとづいて、また、原告の個人的な印象にもとづいて、原告が証人・Rによって述べられたところの援助を受け入れたことを確信している。というのは、原告は、自ら、自己の生計を賄うことができたところの固有の収入源を持たなかったからである。

原告によって居住された本件住居の一部を転貸借することによって、原告の経済的な状況を改善し、交友範囲からの金銭的援助に原告が頼らざるを得ないことを低下させるという原告の試みは、B G B 五四九条二項の意味における正当な利益を意味する⁽¹⁶⁾。

もつとも、賃借人の経済的な状態が何らかの原因で悪化したことによつて、一見、賃借人の側に、経済的な観点から必要性が生じた場合にあたると思われるにもかかわらず、最終的に、当該転貸借について、賃借人の「正当な利益」が認められないと判断された民事裁判所の裁判例も存在する。そこで、最後に、そのような裁判例の一例として、フランクフルト地方裁判所一九九二年一〇月六日判決を見ておこう。

被告は、一九八六年付けの使用賃貸借契約にもとづいて、賃借人であつた原告らの本件住居を賃借し、二二五ドイツマルクの付帯費用の前払いを加えて、月あたり正味で六二五ドイツマルクの賃料を負担していた。その後、被告は、一九九〇年

五月に、原告らに対して、本件住居のなかのひとつの部屋を転貸借するための許可の付与を請求した。というのは、被告は、(二時的に) 職を失ったからであった。原告らは、当該転貸借のための許可の付与を拒絶した。被告は、それにもかかわらず、本件住居のなかのひとつの部屋を転貸借した。その結果、原告らは、一九九一年六月五日付けで、本件使用賃貸借関係を即時に解約告知したうえで、本件住居の明渡しを求めて訴えを提起した。

区裁判所は、被告は、当該転貸借のための許可の付与に対する請求権を有した、と判断し、原告らの明渡しの訴えを棄却した。

これに対して、原告らは、地方裁判所に控訴した。控訴手続きが経過するなかで、もともとの転借人が本件住居から退去し、新たな転借人が本件住居に居住したために、原告らは、一九九二年八月二〇日付けの書面をもって、さらに、本件使用賃貸借関係を即時に解約告知した。

地方裁判所は、賃借人であった被告がたとえ失業したとしても、被告の現在の収入の絶対的な額にかんがみると、転貸借のための経済的な必要性は存在しなかったという理由にもとづいて、被告は、一九九二年八月付けの転貸借のための許可の付与に対する請求権を有しなかった、と判断した。すなわち、次のような論述であった。

「いづれにせよ、被告は、一九九二年八月付けの新たな転貸借のとき、転貸借のための許可の付与に対する請求権を有しなかった。というのは、被告の経済的な諸関係は、本件使用賃貸借関係の設定の時点に対して、被告が転貸借に頼らざるを得ないように変化しなかったからである。確かに、被告は、本件使用賃貸借関係の開始時に、約七〇〇〇ドイツマルクを稼いでいたことが想定されうる。今や提出された収入証明によると、被告は、一九九二年一月に、換算して約三四〇〇ドイツ

マルクの収入を得ていた。これは、確かに、本件使用賃貸借関係の開始時の収入に対して、ほんの半分の収入にすぎなかった。しかし、このような収入の絶対的な額にかんがみると、転貸借のための経済的な必要性が存在したことに關して、述べられることはできなかった。このことは、収入に対する關連において、相対的に低い賃料額にかんがみても、述べられることはできなかった⁽⁴⁹⁾。

- (49) AG Wedding GE 1990,549-551(JURIS).
- (50) ウェディング区裁判所は、⁽⁵⁰⁾で、裁判例【6】の参照を指示する。
- (51) ウェディング区裁判所は、⁽⁵¹⁾でも、裁判例【6】の参照を指示する。
- (52) AG Wedding GE(Fn.49).
- (53) LG Hamburg WuM 1992,432(JURIS).
- (54) ハンブルク地方裁判所は、⁽⁵⁴⁾で、裁判例【6】の参照を指示する。
- (55) LG Hamburg WuM(Fn.53).
- (56) LG Bonn NJW 1976,1690.
- (57) LG Bonn NJW(Fn.56),S.1690.
- (58) LG Bonn NJW(Fn.56),S.1691.
- (59) LG Bonn NJW(Fn.56),S.1690f.
- (60) LG Berlin GE 1986,659-661(JURIS).
- (61) 本裁判例の掲載文献においては、本件建物とも表されているので、一棟の建物全体の使用賃貸借契約であろう。
- (62) LG Berlin GE(Fn.60).

- (63) この点に関して、連邦通常裁判所二〇〇三年一月五日判決 (BGH, I, 15/03) は、賃借人が、伴侶を賃借していた住居に受け入れるためには、賃借人の許可を必要とする、と論じ、賃借人の伴侶は、B G B 五四〇条、五五三条の意味における「第三者」ではないという考えを否定した。
- (64) LG Berlin GE (Fn.60).
- (65) AG Friedberg WuM 1981,231-232 (JURIS).
- (66) AG Friedberg WuM (Fn.65).
- (67) LG Hamburg WuM 1983,261 (JURIS).
- (68) ハンブルク地方裁判所は、この点、裁判例【5】の参照を指示する。
- (69) LG Hamburg WuM (Fn.67).
- (70) LG Berlin ZMR 1985,384.
- (71) 裁判例【6】。
- (72) LG Berlin ZMR (Fn.70),S.384.
- (73) AG Bielefeld WuM 1992,122.
- (74) AG Bielefeld WuM (Fn.73),S.122.
- (75) AG Hamburg-Altona MM 1986,Nr 12,32 (JURIS).
- (76) AG Kandel FamRZ 1989,505 (JURIS).
- (77) AG Kandel FamRZ (Fn.76).
- (78) LG Hamburg WuM 1989,510.
- (79) LG Hamburg WuM (Fn.78),S.510.
- (80) AG Bidingen WuM 1991,585.
- (81) AG Bidingen WuM (Fn.80),S.585.
- (82) AG Köln WuM 1995,654.
- (83) AG Köln WuM (Fn.82),S.654.
- (84) AG Köln WuM (Fn.82),S.654.

- (85) LG Berlin GE 1996,1053-1056(JURIS).
- (86) LG Berlin GE(Fn.85).
- (87) LG Freiburg WuM 2002,371.
- (88) LG Freiburg WuM(Fn.87),S.371.
- (89) LG Berlin ZMR 1983,200.
- (90) LG Berlin WuM 1982,192(JURIS).
- (91) LG Berlin WuM(Fn.90).
- (92) LG Berlin GE 2001,1133(JURIS).
- (93) LG Berlin NJW-RR 1994,1289.
- (94) LG Berlin NJW-RR(Fn.93),S.1289.
- (95) LG Hamburg ZMR 2001,973.
- (96) 裁判例【9】。
- (97) LG Hamburg ZMR(Fn.95),S.974.
- (98) BGH NZM 2006,220.
- (99) BGH NZM(Fn.98),S.220.
- (100) 連邦通常裁判所は、裁判例【6】を引用する。裁判例【12】において、連邦通常裁判所は、その他の箇所においても、裁判例【6】の引用を繰り返している。
- (101) BGH NZM(Fn.98),S.220f.
- (102) LG Berlin GE 2007,783-784(JURIS).
- (103) LG Berlin GE(Fn.102).
- (104) AG Charlottenburg MM 1986,Nr 7-8,41(JURIS).
- (105) LG Berlin WuM 1993,344.
- (106) LG Berlin WuM(Fn.105),S.345.

住居の転賃借をめぐる許可の請求とその拒絶 (二)

- (107) LG Hamburg, WuM 1994, 203.
- (108) LG Hamburg, WuM(Fn.107), S.203.
- (109) LG Frankfurt WuM 1993, 345.
- (110) LG Frankfurt WuM(Fn.109), S.345.