

「ドイツにおける借家解約のための正当事由と判例の変遷」

Legitimate Reason for Annulling Rented Houses and Transition of Judicial Precedents in Germany

阿部 成治*

Joji Abe

Regulations about rented houses in Germany is similar to Japan. Accordingly, it is important for considering the tenant protection system to examine judicial precedents in Germany. The Federal Court of Constitution affirmed that tenant protections are necessary, and legislation can determine the protection system. When a landlord has reasonable and understandable reason for his own use, he can annul the lending contract, and his distressed situation is not necessary. On the other hand, a tenant in severe conditions can raise an objection. These German system will be very helpful for the legislation in Japan.

Key words ; Germany, annul a lending Contract, Legitimate Reasons, Judicial Precedents
ドイツ、借家の解約告知、正当事由、判例

[注記 : 「都市住宅学」に掲載された当初原稿を2ヶ所修正し、下線で示しております]

1. はじめに

現在、日本の民間借家では、借地借家法38・39条による「期限付借家」を除いて賃貸人（「賃借人」と区別するため、以下「家主」と記す）による解約の告知には「正当事由」が必要である。この正当事由をめぐる判決の厳しさが余裕ある借家の供給を妨げているとして、期限がきたら当然に解消する「定期借家」制度の創設が主張され、正当事由等をめぐって種々の議論が展開されている。

「正当事由」を有する点で日本とドイツの借家制度が類似していることは、広く知られている。これに加え、ドイツでは解約を告知された賃借人に特別な事情があるときは異議を申し立てることも可能で、両国の制度には異なる点も少なくない。この点に注目して、最近の借家制度に関して法律の制定経緯等を詳しく分析した藤井俊二(1997)や、さらに70年代の下級審判決まで分析した佐藤岩夫(1986)がある。これらの研究により、ドイツの賃借人保護制度の状況がかなり明かになってきている。

ドイツでは、住居の賃貸借をめぐる多数の訴訟が提起されており、連邦通常裁判所（Bundesgerichtshof、連邦最高裁判所とも訳される）や連邦憲法裁

判所（Bundesverfassungsgericht）に上告される例も珍しくない。しかし、賃借人を保護する立法の必要性を述べた連邦憲法裁判所の判決や、家主の自己使用による解約告知を扱った1988年の連邦通常裁判所の判決は、重要であるにもかかわらず研究されていない。そこで、主に自己使用による解約の告知を対象に、連邦憲法裁判所の判決を中心に70件ほど調査し、正当事由（Berechtigtes Interesse、正当な利益）の扱い等を分析した。以下、日本との違いを念頭に、判決を基礎に、ドイツにおける正当事由の考え方を論じたい。

2. 借家の告知保護制度の変遷

ドイツでは、1923年の賃借人保護法¹⁾で解約からの保護が始まった。この法律は、家主からの解約告知に対して裁判を義務づけている。たとえば自己使用では、4条1項1文が「特別な事由によって賃貸空間の取得について緊急の利益が存在するため、賃借人の事情を考慮しても、現状が家主にとって重大な不当性を意味する場合、家主は賃貸借関係の廃止を求めて提訴することができる」と示しており、裁判所が両者の諸事情を考慮して解約の可否を決定す

* 福島大学教育学部（Fukushima University）

る仕組みであった。

1960年になり、第2次大戦後の住宅難がほぼ解消したとして借家契約を自由化する方針が決定され、住宅難が解消された地域から順に賃借人保護法の適用が廃止されることになる。解約告知の制限撤廃に伴う最小限の代償として民法556a条が新設され、賃借人にとって苛酷な場合に異議を申し立てられることになった。なお、当初の556a条は条件が厳し過ぎると、1967年に文言が修正されている。

しかし、住宅難はその後大都市圏を中心に継続した。そこで、一連の住宅供給促進策を行うと同時に、その効果が現れるまでの数年間について告知への正当事由を復活しようと、1971年に第1次告知保護法²⁾が登場した。この措置の成功を受け、1974年の第2次告知保護法³⁾は解約制限に関する規定を民法に移し、恒久化した。なお、借家制度をめぐってその後何回か法改正が行われているが、改正の重点は、解約を制限する代償として導入された「家主による家賃値上げ請求」にあり、借家解約の正当事由に関する規定は基本が一貫している。

3. 賃借人保護と憲法

3-1. 賃借人保護の憲法的必要性

旧賃借人保護法に関して1964年に下された連邦憲法裁判所の判決⁴⁾は、賃借人保護の必要性を認めた点で重要である。連邦・州公務員用の住宅を告知保護の対象外にしていることを合憲と認めた判決だが、憲法(ボン基本法)14条⁵⁾の所有権保障との関係につき、次のように述べている。「居住者の所有でなく、単に借りている場合においても住居が人間的存在の中核としての意味を有すことから、立法者には賃借人を保護する特別な憲法上の義務が生じる。立法者にとって、住宅不足の時には、所有者への社会的拘束が、賃借人に対して特別な保護を与える根拠となるだろう。逆に、その種の保護を与える場合には、立法者は、公平にみて望まれる例外を定める権限を有する。社会的賃借権の形成では立法者に多くの可能性があり、どのような形でどの程度の借家を保護するかはその裁量に委ねられている。(中略)所有権の内容と限界に対し、不適切で、関係者の権

利に理由なく、または過度に介入することは許されない。」この判決は、70年代の正当事由の復活を理論面で支えることとなった。

3-2. 解約告知からの保護の合憲性

第2次告知保護法の準備が進められていた1974年に、連邦憲法裁判所は第1次告知保護法を合憲とする判断を示した。第1次法の原案は、家賃の適切な値上げを告知の正当事由としていたが、最終段階で値上げのための解約が禁止され、代わりに家賃値上げを要求する手続を導入することとなった。この制度による値上げを認められなかった家主からの上告2件に対し、次のような判決が下された⁶⁾。

「立法者は、憲法14条2項2文で与えられた所有権の内容と限界を定める任務の遂行にあたって、一方では14条1項1文による私的所有権の憲法的承認を、もう一方では14条2項による拘束で生じる規範を標準的な要素とする社会モデルを実現する、という課題をかかえることとなる。(中略)憲法に示された、憲法的に保障された自由と、社会的に適切な所有権形成という弁証法的関係の両要素を同様に考慮し、すべての関係者の保護すべき利益を適切に調整して平衡のとれた関係をもたさなければならない。」「家賃値上げを目的とした解約が排除され、その代わりに3条による家賃値上げ手続が導入されたことに対し、憲法的な異議を唱えることはできない。(中略)この規則は、むしろ賃貸借関係を継続しようとしている契約当事者の利害にとって適切である。一方で適切な家賃値上げ要求を実施し、他方では値上げ解約に伴う賃借人への負担を排除し、また過度な要求を貫徹するために解約告知権を濫用するのを妨げるのに適している。」

第1次告知保護法では、当該または類似した自治体にある種類、規模、装備、状態、位置を比較し得る空間の賃貸に支払われている通常の額(比準賃料、Vergleichsmiete)までの値上げを要求できる。賃借人が要求を拒否した場合は裁判で争えるが、ほとんどの判決は形式的要件の不備を理由に家主の要求を却下した。本件の控訴審も、一方は「住宅の建築年、建物と住居の維持状況、他住戸との隔離状況、浴室・便所・暖房の装備」が、他方も「経過年、建築状

況、住居の位置、部屋の数と種類、浴室・暖房・温水・エレベーターなどの装備」が示されていないと、訴えを却下していた。連邦憲法裁判所は、次のように、これらの判断は憲法に反すると示した。「これらの判例は、実質的に、法の規定していない家賃凍結を招いている。(中略)ここに、手続規定を用いた実質的な権利の変更のみでなく、所有権の保障から直接に生じる効果的な権利保護への要求の侵害がある。(中略)家主に対して通常の方法では超えられない高さの手続的な障害を設置することは、この指示に沿っていない。」こうして、値上げの適切さを検討するよう、控訴審に差し戻された。

4. 自己使用による解約告知

4-1. 自己使用への条件

借家の解約に関する最も多い紛争は、自己使用による解約の可否である。第2次告知保護法は、解約に関する家主の正当事由を民法典564b条に移して恒久化した。自己使用の解釈で、裁判所の判断は3つに分かれた。ひとつは、家主等に自己使用する意図さえあれば十分だ、という考えである。次は、自己使用の意図に加え、理由の公正さを求めるものである。最後は、旧賃借人保護法時代の判例を踏襲し、家主と賃借人の居住条件を互いに比較し、家主側の困窮度の方が大きいことを条件にするものである。

民法典について最終的に判断するのは、連邦通常裁判所である。1988年に、通常裁判所は告知保護法の文言と提案理由、連邦議会の議事録、および当時の法務大臣の論文をもとに、現行の告知保護はかつての住宅統制時代に戻るものではない、と示した⁷⁾。家主等が「居住空間を利用するための合理的で納得できる根拠を有する場合は、自己使用を承認すべきである。居住状況が不十分、または高家賃であるかは問題とならない。」「自己使用を承認するか決める際に、家主の利害と賃借人の利害を比較すべきではない。家主による告知が自己使用への前提の有無に依存し、通常の告知が締め出されていることにより、賃借人に共通な住居保持の利益が考慮されている。(中略)賃借人が個別に有する特別の利害は、その異議により民法典556a条によってのみ顧慮され

る。」家主には賃借人の事情がわからないのが普通なので、告知を当初から賃借人の事情に依存させることは「家主が賃借人の社会的状況を調べる誘因となり、社会的居住権でなくなる。」

連邦憲法裁判所は、すでに1985年の判決で第2次告知保護法における正当事由を次のように認めていた⁸⁾。「家主による自由な告知権を正当な利益のある場合に制限することは、所有権に起因する所有者の自由な使用権への制限として許される。居住空間の所有者に社会的制約が課せられるのは、住居が無制限に供給されるわけではなく、賃借人の生活の中核となっていることによる。(中略)転居が常に賃借人にとって少なくない費用、および個人的・家族的・経済的・社会的観点からマイナスを意味することから考え、告知権を家主が賃貸借関係の終了に対して正当な利益を有する場合に制限していることは適切である。規定により、契約に忠実な賃借人は恣意的な告知と、それによる住居の喪失から保護されるであろう。(中略)恣意的に、重要な理由のないまま告知を行うという所有権の行使は、住居に依存している人にとっての社会的な意味から考え、憲法上の保護を与えられない。(中略)所有者の保護すべき利益は、自己使用の場合に賃貸借関係の終了が可能であることによって考慮されている。」

その後、連邦憲法裁判所は、先の通常裁判所の判決を追認している⁹⁾。解約の告知には、合理的で納得できる根拠と、真剣さが求められ、権利の濫用は許されない。非常に過大な住要求は濫用になるが、家主が他に空家を所有していても、理由が合理的で納得できれば解約の告知が認められる。

4-2. 自己使用要求の真実性

告知の理由で最も多いのが家主の自己使用だが、その真実性に疑問がもたれる場合も少なくない。家主の心の中で行われた決定に対し、法廷はどこまで迫れるのだろうか。

連邦憲法裁判所は¹⁰⁾、「賃借人は恣意的な告知からのみ保護されている。どのようにして自己使用の状況に至ったかを広く探求することは、基本的に保護されている所有権への侵害となる」として、家主の決定を尊重すべきことを示していた。しかし、こ

これは家主の主張を鵜呑みにすることまでは意味していない。自己使用を理由に告知したが居住しなかった前歴をもつ家主からの告知に関し、下級審は、自己使用の意図は内部の意思形成なので、法廷での証明は無理だとして告知を認めた。しかし、連邦憲法裁判所は、下級審が証拠を求めないまま審理を進めた点を違憲と判断している¹¹⁾。家主が第三者に意図を漏らすこともあり、配偶者の意思も重要だとして、十分な審理を行うことを求めている。

なお、自己使用で退去させた後、合理的な理由のないまま予定した使用が成されない場合、退去した賃借人は、転居費用と新旧家賃の格差に対する補償を求めることができる。

4-3 . 賃借人の占有権保障論の登場

1993年に至り、連邦憲法裁判所は、賃借人の占有権が憲法14条1項で保障される所有権に含まれるという新たな論理を呈示した¹²⁾。問題となったのは、3階建建物の2階に住む家主が、高齢になったので隣接建物に住む子供世帯と同一建物に住んで世話を頼みたいと、3階の賃借人に告知した件である。当初は2・3階を直結する階段を新設する予定だったが、審理中に構造的に無理だとわかった。

連邦憲法裁判所によると、憲法の保障する所有権の本質的特徴は、「物の所有権と同じく、もっぱら個人的に利用され、独自に自由に処理できる点」にある。「住居は各人にとって個人的生存の中核である。(中略)しかしながら、多くの人々は、自らの住要求を満たすために所有権を利用できず、居住空間の賃貸を強制される。このような状況下で、賃借人の占有権は物の所有権に典型的にみられる機能を満たす。」借家を利用したり、妨害の排除を請求できることが、この現れである。しかし、賃借人の占有権は、家主による有効な告知で終了する。賃借人と住居の関係は家主の権利から派生したもので、立法者は憲法で付託された所有権の限界を定めるにあたり、「競合する所有権の内容を形成し、両所有権の位置が適切に保持されるように互いに区別して権限を定めなければならない。」これが借家関連法の任務で、「立法者は、双方の保護すべき利益を考慮し、均衡のとれた関係に導く義務がある。」契約を

まもる賃借人が住居を保持でき、家主が自己使用のために告知できることは、その具体化である。本件では、隣接建物と同一建物は違い、家主の要求は合理的で納得できると、告知が認められた。

この占有権 = 所有権論は、多くの方面から批判され、Depenheuer(1993)は「連邦憲法裁判所が憲法制定機関の代理を務め、賃借人への所有基本権を公布した」と酷評している。しかし、従前どおり家主の意思を重視した判決が続いたことから、批判は鎮静化に向かった。とくに、人形の陳列まで「合理的」と認めた判決は話題となった¹³⁾。これは、建物を購入して1階(100㎡)に住んだ3人家族が、屋根裏の倉庫にしまったままの人形を陳列し、子供の世話を頼む人を住ませ、夫婦が別々に書斎をもつため、2階(100㎡)に告知した例である。家主の建物購入前から住んでいた賃借人は、学生に賃貸した3階を用いるよう主張したが、屋根裏で65㎡と狭く、暖房も不十分で、階段で結ぶ改造もできない。連邦憲法裁判所は、検討できるのは「真剣で、合理的で納得でき、濫用でないか」に限られ、家主の住要求を基本的に尊重しなければならないとして、告知を認めた。

この決定の数日後にも、連邦憲法裁判所は、新婚世帯が150㎡の住居に住むことを「過大な住要求」とは言えない、という判断を示している¹⁴⁾。控訴審の過程で同じ建物内にある100㎡の住居の賃借人が死亡したため、控訴審は代替住居があるとして解約告知を認めなかった。しかし、連邦憲法裁判所は両住居に格差を認め、所有者の責任ある決定は基本的に尊重すべきだと述べている。

5 . 賃借人の異議と強制執行の停止

以上のように、広く家主の自己使用による告知権が認められているが、賃借人には民法典556a条で異議を申し出る道が残されている。さらに、解約後の借家の明け渡し訴訟では、強制執行の制限を定めた民事訴訟法765a条を活用できる可能性もある¹⁵⁾。両者は類似した効果を有しているが、適用の前提は民事訴訟法の方が厳しく、民法典で主張したことを再度民事訴訟法で主張することは許されない。

賃貸借関係の終了に対して主張できる苛酷さの例

には、次のようなものがある。

- ・代替住居が不足し、努力しても見つからない。
- ・別に引越予定があるため、2回引越すことになる。
- ・病気、妊娠後期、あるいは重要な試験と重なる。
- ・借家に行った特別な投資を回収できない。

苛酷さが認められると、その解消に必要な期間だけ賃貸借関係が延長され、合意できない場合は裁判で定められる。代替住居が見つければ問題を解消できる場合は、4ヶ月程度の延長が認められる。下級審に比較して、連邦憲法裁判所は、この規定を活用して賃借人の保護を図ろうとする傾向が強い。そこで、代表的な判例を検討しよう。

ドイツ民法典によると、賃借人に契約違反等の行為がある場合は即時に解約でき、その場合は民法典556a条の異議は申し出られない。1979年の連邦憲法裁判所判決は、規定に反して2匹の大型犬を飼育したため即時解約された60歳の賃借人への強制執行を扱った¹⁶⁾。賃借人は治療の難しい精神的疾患で、同時に心臓病と脳血管障害を病み、自殺未遂事件も起こして入退院を繰り返していた。裁判で即時解約が確定したが自主的に退去しなかったため、家主が強制執行を申請したところ、賃借人は、医師を証人に、住居を失うと生命の危険があると提訴した。初審は転居先を捜すために4ヶ月の執行延期を認めた。強制執行には苛酷さがつきものと考えた控訴審は、新たな証拠調べを行わず、これ以上の保護は司法の停止に等しいと請求を棄却した。なお、家主は、自殺は飲酒によるもので、家賃支払の遅れや乱暴な行動もあるので、家主と他の居住者にとって居住継続は耐えられない、と述べている。

連邦憲法裁判所は、強制執行の利益よりも生命・健康維持の利益の方がはるかに重要な場合があると述べた上で、審理不十分として差し戻した。本件では直ちに執行を行う緊急性がなく、強制執行で賃借人に生じる事態を最大限に解明すべきで、医師の意見を詳しく求めて決定するように示している。

では、賃借人の健康状況等を理由に、半永久的に居住を確保することも認められるのだろうか。連邦憲法裁判所は、民事訴訟法765a条による執行停止に関し、注目すべき判決を下している。訴訟で転居の

和解がまとまった後で、賃借人が、当時は無能力状況にあったとして代理人による和解の効力を否定し、執行停止を求めて提訴した。賃借人は87歳と高齢で、脳動脈硬化が進み、思考の混乱、方向感覚の喪失や幻覚もある。現在は配偶者の支援で何とか生活しているが、転居すると施設への入居が必要になる可能性が高い。しかし、州裁判所は「民事訴訟法765a条は原則として一時的な執行延期しか認めていないので、年齢による老衰に対しては保護が与えられない」と、執行停止を認めなかった。

連邦憲法裁判所も¹⁷⁾、ほとんどの生命・健康への危険は一定の期間を与えることで解消できると認めた。しかし、非常にまれに改善が全く望めない状況がある。本件は老衰でなく病気であり、長期の保護が望まれるケースに該当する可能性がある。転居が施設入居につながり、生命の終わりになる恐れがあるので、765a条の原則への例外とならないか詳しく検討するよう求め、州裁判所に差し戻した。

これらの連邦憲法裁判所の判決の影響で、下級審でも長期の残留を許容する判決が出てきている。自己使用に対する異議を扱った例を示そう¹⁸⁾。賃借人は79歳で高血圧や糖尿病を病み、心臓バイパス手術をしてペースメーカーを埋め込み、股関節にも障害があった。家主は1階で歯科医を開業しており、子供世帯を3階に住まわせて手伝わすために告知した。裁判所は告知を有効と認めたが、賃借人は重い病気のため代替住居を見出すことは不可能だと考えた。現在は周囲の援助で暮らしているが、高齢のため新たな環境への適応は困難である。しかも、たとえ引越し会社に依頼しても、かなり体力のいる作業を自分でする必要が残るため、転居は無理である。一方、家主側は、賃借人に比べてはるかに容易に住居を見出すことができる。賃借人の苛酷な状況がいつ終了するかが不明であるため、判決は期限を定めずに賃貸借関係を継続することを命じ、賃借人の存命中継続することも推測している。

もちろん、こうして賃貸借関係が継続された場合でも、賃料の支払は欠かせない。住宅を担保に銀行から事業資金を借り、会社の倒産で強制執行を迫られた事例が、これを明確に示している。70歳の債務

者は、健康状況が悪く、代替住居への移転は考えられないとして執行停止を訴えた。高血圧、心臓病、および精神的負担による自殺の危険性を述べた医師の診断書が提出されたが、銀行への家賃相当額の支払いがなく、代替住居を捜していないことを理由に、控訴審は訴えを認めなかった。

連邦憲法裁判所は¹⁹⁾、強制執行を長期に停止すべき場合もあるとした上で、債務者の主張を詳しく調べる必要を認め、控訴審へ差し戻している。精神科医による鑑定の期間だけでも住居利用料を支払えないかを検討すべきだった、と述べている。債務者の個人的事情も重要だが、それが一方的に家主や債権者の負担となることまでは是認しない姿勢を示した点が注目される。

それでは、家賃支払能力のない者は、最終的にどこに居住すればよいのであろうか。やはり公的な援助しかなく、大規模な自治体は、住む場所のない人を収容する施設を保有している。しかし、近年は失業率が上昇した影響で収容しきれなくなり、都心で路上生活者が増加し、冬季にはかなり凍死者も出て、社会問題化している²⁰⁾。

なお、例外的に、解約された家族のため、それまで居住していた住居を自治体が一定期間だけ借り上げて住まわせる場合もある。

6. まとめ

ドイツにおける借家の解約告知を、連邦憲法裁判所の自己使用に関する判決を中心に検討してきた。ドイツでは、借家制度が「土地所有権」と「生存権に係わる社会的要請」のバランスの中で考えられており、家主の所有権を尊重しつつも、一方に偏しないよう努力している。また、解約告知のあり方を定めるのは司法ではなく立法の任務だと認識し、制定時の事情を尊重して条文を解釈している。

正当事由を家主側の事情だけで判断する点で、ドイツの賃借人の権利は日本より弱い。その一方で、賃借人に特別な事情のある場合は異議や執行停止が認められる柔軟性があり、この段階で初めて家主と賃借人の利害が比較検討される。正当事由を容易に認めても問題が少ないのは、後に異議を出す可能性

が残されているためだと考えられる。

日本では、一定期間の経過によって当然に契約が解消する「定期借家権」の導入が問題となっているが、この制度は賃借人の生活に多大な影響が及ぼさざるを得ない。ドイツを参考に、現在の「正当事由」の構成要件を柔軟化して家主の供給意欲を高める方法も検討することが必要だ、と言えよう。

参考文献

- (1) Depenheuer(1993), "Der Mieter als Eigentümer?", NJW 1993, S.2561
- (2) Schmidt-Futter/Blank(1991), "Mietrecht von A-Z"
- (3) 佐藤岩夫(1986)「住居利用関係法研究序説(二)」法学第50巻第2号
- (4) 藤井俊二(1997)「現代借家法制の新たな展開」成文堂
- (5) 水原 渉(1985)「西ドイツの国土・都市の計画と住宅政策」ドメス出版

註

- 1) Reichsgesetzbl. I, S.353 (1923.6.1)
- 2) Bundesgesetzbl. I, S.1745 (1971.11.4)
- 3) Bundesgesetzbl. I, S.3603 (1974.12.18)
- 4) BVerfGE 18, S.121 (1964.6.1決定)
- 5) ドイツ憲法(Grundgesetz)第14条
 - 1.所有権および相続権は保障される。内容と限界は法律によって定められる。
 - 2.所有権は義務づけられる。その行使は同時に公共の福祉に役立つべきである。
- 6) BVerfGE 37, S.132 (1974.4.23 決定)
- 7) BGHZ 103, S.91 (1988.1.20 決定)
- 8) BVerfGE 68, S.361 (1985.1.8 決定)
- 9) BVerfGE 79, S.292 (1989.2.14 決定)
- 10) NJW 1988, S.1075 (1988.01.18 決定)
- 11) NJW 1993, S.2165 (1993.06.30 決定)
- 12) BVerfGE 89, S.1 (1993.5.26 決定)
- 13) NJW 1994, S.994 (1994.1.31 決定)
- 14) NJW 1994, S.995 (1994.2.2 決定)
- 15) 1953年改正で追加された規定で、非常に特別な事情により、債権者保護の必要性を十分に評価しても強制執行措置がよき慣習と相入れない苛酷を意味する場合、措置の全部または一部を廃止、拒否、あるいは一時的に停止できる。
- 16) BVerfGE 52, S.214 (1979.10.3 決定)
- 17) NJW 1992, S.1155 (1992.1.15 決定)
- 18) NJW 1993, S.2249 (1993.3.10 決定)
- 19) NJW 1994, S.1719 (1994.5.2 決定)
- 20) "Innerlich kalt", Spiegel, 48/1993