

【租賃契約案】判決

BverfGE 81, 29-40 - Mietvertrag

德國聯邦憲法法院第一庭判決 1989. 10. 3. - 558/89

侯英冷 譯

裁判要旨

案由

裁判主文

理由

I. 事實與爭點

1. 事實背景

2. 財產權保障之意義

II. 聲請解釋有理由

1. 聯邦憲法法院的一貫見解

2. 承租利益與所有權利益衝突
不同意見書

裁判要旨

法院在適用民法第五六四b條第2項第2款(所謂個人需要)時,若指示所有權人使用另一個可替代之房子但依所有權人之意供營利之用的房子,則法院違反基本法第14條第1項第1句所規定之界線(以上乃肯定BVerfGE79卷頁292之判決並繼續此意旨)。

案由

第一合議庭1989年10月3日

決議—反對第一審議庭之其他聯邦憲法法官之不同意見書558/89—

不服Pfal z邦Landau地方法院於1989年3月9日所作之判決(2 S 104/88),提出憲法法院請求釋憲之申請人1. X, 2. Y

判決主文

Pfal z邦Landau地方法院於1989年3月9日(2 S 104/88)所為之判決,侵害請求釋憲申請人受基本法第14條第1項第1句所保障之基本權。廢棄該判決,該案發回原審法院更審。

Rheinland-Pfalz邦應補償釋憲申請人所支出之必要費用。

理由

1. (事實與爭點)

釋憲申請人根據民法第564b條第2項第2款供他人使用之個人需要，請求返還空間

1. 釋憲申請人在同一村有兩個獨立而分離的建築物。釋憲申請人使用其中一棟建築物經營飯店，販賣由其個人生產的紅酒及肉製品，同時釋憲申請人跟其部分子女也住在該建築物中。另外一棟房子內含四個公寓房子，其中三個公寓房子（分別是30，40，65平方公尺）釋憲申請人已經附家具裝潢供旅客渡假居住用，第四個公寓房子則自1977年9月起出租給與本釋憲申請案之緣由案子的被告。但此公寓房子釋憲申請人希望讓在飯店幫忙工作的女兒和女婿住。目前他們倆人與一歲大的小孩一起住在其中的四十平方公尺大的渡假套房。為了主張自己因個人使用之需要，必須收回該出租之公寓，釋憲申請人表示原先三個供渡假出租用的公寓將繼續

供渡假旅客用，因為，繼續供渡假旅客租用是維持目前飯店繼續經營所必要的。因此，如果不讓其女兒和女婿一家人住釋憲申請人想要終止租賃關係之公寓，而是住在與該公寓一樣大小的三房、六十五平方公尺大的渡假公寓，對釋憲申請人而言是不合理而無法期待。

初級法院與地方法院皆駁回釋憲申請人之請求。在本案被申請釋憲的地方法院判決中，針對釋憲申請人以民法第564b條第2項第2款為理由主張終止租約之部分闡明解釋：何種情形是出租人自己或是所屬家屬之使用需要，必須根據個案之實際狀況為判斷。個人使用需要之前提，必須具有理性且可理解的理由支持出租人對該居住空間有具體的、合理價值的使用利益。而當出租人可以不用終止租約即有同樣價值的房子供支配使用時，以個人使用之需為理由終止租約就不具合理性。而本案即是此類情形。在被告所住的同一棟房子中即有一個相同大小、型式的公寓，而就此部分事實並沒爭議。該房子且未出租，僅是供渡假旅客租用之房子。至於出租人主張該公寓不適合其女兒使用居住之理由並不合理，出租人

主張該供渡假用之房子自始使用設計上即不是供長期居住之用以及該房子的廚房太小之理由，都不切實際。一方面，終止租約對於承租人生活之影響非常巨大；另一方面，出租人在同一棟房子中有一個相同的空公寓可供使用。基於上述理由，法院無法認定出租人對於被告所住之公寓有個人使用需要的情形存在。

2. a) 申請釋憲之申請人的主要理由在於個人受基本法第十四條第一項第一句所保障的基本權遭到侵害。地方法院忽視所有權人基於所有權擔保的處分權限，可以決定：《所有的原來三個供渡假用的公寓，包括六十五平方公尺大的三房公寓繼續提供旅客住宿用，亦即繼續提供營業用。被主張釋憲的判決與德國聯邦憲法法院所發展之基本原則不一致（聯邦憲法法院判決集79, 292〔305〕）。依該判決之旨意，如果所有權人有合理之理由主張維持原來所有物之使用用途，則法院不應指示出租人：在整個事情處理考量中必須考慮，將已經空下來的或即將空下來的其他房子供自己使用》。地方法院對於此點在他的判決內未能完全顧及。而且，也沒有

理由要求所有權人將原先已經裝潢供渡假用之公寓，為了個人使用需要再額外支出費用重新改裝，而將原先已裝潢之家具當垃圾扔掉。從而，被請求釋憲之地方法院判決同時也違反基本法第103條第1項之規定。

b) Rhei nland-Pfal z邦忽視了一個立場意見。本釋憲申請案之緣由訴訟被告沒有自己的陳訴。

II. (聲請解釋有理由)

請求解釋憲法有理由。地方法院忽視憲法對所有權之擔保否定所有權人個人需要之意願之貫徹。

1. 聯邦憲法法院一再決議表示：不只立法者在基於社會考量決定保障住宅空間之內容與範圍受基本法第14條第1項第1句之規範；專屬法庭在處理所有權保障之界限時也應遵守（BVerfGE68, 361〔372〕；79, 292〔303〕）。依此規定不只禁止，對於所有權之限制不合比例原則的加重，對於限制之內容也禁止立法者透過侵害憲法對所有權之擔保而制定。若涉及基本法第14條第1項第2句所規範之權利實現時，基於法律之規定以

及法條內所明文規定之利益評估必須合理，也是屬於法院任務。從而，地方法院之判決是不符合此要求。

聯邦憲法法院在1985年（BVerfGE68, 361 [367ff.]）；經BVerfGE79, 292 [302]確立）已經明白表示：立法者在不違反憲法對於所有權之擔保範圍內，可以基於合理利益之存在之考量（民法第564b條第1項），決定出租人之房屋租賃契約關係之終止權。在作決定時必須注意：基本法第14條第1項第1句所有權之擔保，透過個人的私人使用收益以及所有權人對於所有物之基本處分權限體現，而基於個人利益得使用收益所有物是所有權人身為權利所有人最基本之權限（vgl. BVerfGE52, 1 [30]）。另外，立法者基於所有權之社會義務必須注意（基本法第14條第2項）：大部分之國民基於經濟上原因必須使用他人之住宅空間，而且不管房子市場如何，每一次的搬家對於承租人個人的私人生活是種負擔。立法者必須針對這兩個論點，基於合理利益之要求而找出一個經合理衡量之衡平點。

當然，立法者不限於對於這個不確定之法律概念之確立，也

不需退讓由專業法庭實務來擔任此任務。相反的，依民法第564b條第2項之規定，可以主動規則在何種情形下所有權人的請求願望優先於承租人續住的持續利益之實際意義的類型案例，根據這些規則也同時可以決定分歧意見每次之申訴應有的地位份量。因此，所謂之個人所需係以所有權人誠實嚴肅決定：該房子以居住為目的，供自己使用或讓因親近關係而具優先地位之第三人使用。若動機僅是經濟上結果的改善，尚不足以認為該動機重要於承租人繼續租住之維持現狀的利益。對此立法者額外要求，維持租賃關係勢必會造成出租人嚴重之長期經濟上不利益（民法第564b條第2項第3款）。此規定是法院判理由中必須尊重的，法院沒有權限，以社會條款為根據修正此規定或以個人衡平之結果替代此規定（請參閱Hesse, Grundzüge des Verfassungsrechts der Bundesrepublik Deutschland, 16 Aufl., 1988, Rdnr. 355）；因為基本法第14條第1項第2句之條文明白表示：確立所有權之內容屬於立法者之權限，而法官審判之權限也是依此而被限制的。從而，地方法院之判決在本

案中逾越基本法所明確規定之權限。

2. 出租人與承租人雙方利益之對立會因個人因素而有強烈之使用利益，而特別凸顯出該利益是民法第564b條第2項第2款中所含涉的生活事實。承租人與出租人需要同一個空間作為生活中心點使用。而在此利益衝突中，出租人的個人使用利益具有較強的貫徹力，因為，該空間屬於出租人的所有物，而處於他的支配之下。基本法的所有權擔保，特別擔保所有權人得使用自己所有物之支配權。所有權人並未因為房子的出租而放棄此支配權給承租人，一直到租賃關係自動因屆期而終止。持續限制所有權人對所有物支配一直到租賃關係終止，依目前社會關係是不合比例原則的（vgl. BVerfGE79, 292〔304〕）；若社會關係改變而須作不同之決定，允許此限制繼續存在，則此決定權限屬於立法者，而非法院。如同聯邦法院解釋實體法保障之權利所作的決議，個人的需要之認定可以就個人使用之意願分析判斷是否理性或合理性。因為所有權之擔保包括行為自由以及一般人格權之因素（前揭BVerfGE，以及目前BVerfGE37，

132〔140〕），所以，駁回所有權人之個人使用的請求權，不能僅以所有權人個人有意導致有需要之事實為理由駁回所有權人之請求（vgl. BVerfGE79, 292〔305〕）。法院不僅需要尊重所有權人有意將個人所有之房子供自己使用之決定，除此之外，縱使所有權人—在個人需要發生之前—對該所有物之使用已經支配了，法院仍必須接受所有權人有意將該所有物供自己使用之決定。而此處分權限也是基本法第14條第1項第1句所保障的（vgl. BVerfGE52, 1〔30〕）。如果所有權人已經決定，其他的不動產不提供房屋市場之需求，而是供營業使用如此才能成就對個人負責之生活型態的經濟基礎（vgl. BVerfGE46, 325〔334〕），則就此基於個人需要所作之決定，法官必須尊重。法官不可以介入干涉所有權人基於個人需要所作之決策過程。

地方法院卻仍干涉所有權人之決定，指示釋憲申請人應該使用65平方公尺大的渡假公寓，雖然所有權人決定該渡假公寓繼續提供旅客渡假出租使用，亦即供營業使用。法院並未尊重所有權人依個人目的所作

之決定。地方法院在適用法律時，僅以不是非常重要的假設為出發點，以有爭議之公寓是否客觀上僅適合度假公寓用為唯一標準，作審判決定。因此，地方法院之判決抵觸基本法第14條第1項第1句，釋憲申請者有權要求，法律允許他，以其他符合所有權本質之使用方式，使用屬於他所有的房子。

(以上理由經下列憲法法院之法官共同作成) Herzog
Niemeyer Henschel Siedl
Grimm Söllner
Dieterich Kühling

不同意見書

由法官Grimm, Dieterich和Kühling主張之相反意見，反對聯邦憲法法院的第一審議庭在1989年10月3日之決定

-反對第一審議庭之其他聯邦憲法法官之不同意見書 558/89-

地方法院的判決並未違反基本法第14條第1項第1句之規定。至於，就租賃契約法之規定本判決是否無瑕疵，聯邦憲法法院並未審查。審議庭之多數意見逾越了憲法法院監督專屬法庭判決的權限，忽視基本法第14

條之規定。多數意見逾越憲法法院之權限，在一個程度範圍內直接影響租賃契約法。

1. 民法第564條b條之準則規範，就是民法564b條作為所有權內容與限制的法條規定必須與基本法第14條第1項第1句之規定是一致的。這也是聯邦憲法法院一再確立的 (vgl. BVerfGE68, 361[367ff.]; 79, 292[302])，今日的判決中也再次明白肯定。而該法條之解釋與適用屬於民事法庭之權限，不是聯邦憲法法院之權限範圍內，聯邦憲法法院之權限僅在於審查民事法院對於法律之適用是否違憲，而不在審查民法適用之正確性。

符合基本法規定之所有權限制之法律規定的解釋與適用，僅在於法律適用或解釋沒有任何法律根據而成為不受法律擔保之所有權侵犯，或者法律解釋與適用忽視基本權利受限制之意義與範圍，而該判決卻是於基於此錯誤而為之判決時，才有違反基本法第14條第1項第1句之規定。在不違反這兩種情形之範圍內，法官解釋已成文規定之權利可以自由移動標準為判決，憲法法院不應修正。除此之以外之限制，一如從聯邦憲法法

院多數決意見導出之限制(多數決意見書的II. 1, 第一段的後面論述) 1—限制法官適用或解釋所有權限制之法律規定,基本法第14條第1項第1句並未含括。

2. 立法者已經試圖在出租人與承租人的利益衝突中找出平衡點,包括以合理利益存在為前提,允許依民法第564條b條第1句終止房屋租賃契約。如果出租人有意將他個人所有之空間作為個人居住用房子,而與出租人生活費共同體所屬之成員或家屬對於該空間使用有需要性,則依民法第564b條第2項第2款具有合理之利益。依基本法第20條第3項法官必須依此利益衡量之判斷原則執法。法官無權改變立法者所賦於之任務,違反此利益衡量為判決。

地方法院將民法第564b條第2項第2款的個人所需解釋為,僅有在所有權人除了透過終止現有之租賃契約之外,無法透過其他屬於他所有但主要基本條件一樣之房子的使用,達到滿足時,才真正的基於個人之需,需要一個房子居住。就此而言,地方法院認為出租人應該使用該非供長期居住的渡假公寓,才

屬合理。

此法律解釋並未排擠法定規則之適用空間。地方法院認為:當出租人有其他屬於他所有而價值一樣、但尚未出租的房子可以供使用時,出租人欲以個人所需為理由終止契約,則其終止無效。地方法院對於“需要”之構成要件所作之解釋,應為合理之解釋。地方法院可以在不牴觸法律之拘束下,認為所有權人在此種情形下,若出租人想要滿足個人居住之需要,並不是非使用該已經出租之房子不可。至於地方法院認為供長期居住的公寓與供短期渡假居住之公寓沒有區分,就居住公寓定義之範圍而言,此解釋應該屬可接受之解釋。地方法院可以在不逾越法律授權法官為法律適用之界限,認為所有權人應該透過使用渡假公寓來滿足個人所需。

從而,地方法院之法官在適用解釋法律時,並未逾越法官之權限,其判決並沒有欠缺限制所有權法律之法律基礎,或逾越法官適用法律之權限,而有牴觸基本法第14條第1項第1句之情形。至於民法第564b條第2項第2款是否還有其他可接受之解釋,對於聯邦憲法法院的審查而言,不具特殊意義。

¹ 頁三十二。

3. 從基本法第14條第1項第0句導不出法官有任何義務，必須對於民法第564b條第2項第2款以其他方式解釋。雖然法官解釋限制基本權利之法條時，必須考慮限制基本權利的背後價值判斷（vgl. BVerfGE7, 198 [205ff.]）。法官對已立法承認之權利為法律解釋有一定的解釋空間，法官在此範圍內可以自由決定。對於他的決定聯邦憲法法院只需審查，法官為判決時是否注意到其判決對於當事人之基本權之影響。依過去已成常規之判例：僅在法官基於不正確之基本權意義的立場，特別是對於基本權保障之範圍認識錯誤所為之法律解釋，其錯誤已經是顯而易見，對於個案而言該錯誤也有嚴重影響，這時聯邦憲法法院對於法官之法律解釋才有需要介入（vgl. BVerfGE18, 85 [92f.]）。

地方法院之判決並未基於一個錯誤認知，誤解基本法擔保所有權之意義和範圍，而為判決。雖然基本法第14條第1項第1句無疑問地也擔保所有權人對於所有物之支配，但是基本法擔保的自由並非無限制，而是其自由必須依合憲之法條規定支配所有物。而民法第564b條即是

其中之一的法律規定，依該規定租賃契約之終止必須以一個合理利益為前提，而所謂的合理利益係指所有權人以本人居住之需要或與所有權人經濟上共同一體的家庭成員或他的家屬居住之需要，而必須使用該已經出租給他人之房子時，才屬合理利益。至於，本案所有權人對於屬於他個人所有之空間支配決定，該非供長期使用之渡假公寓繼續保留供渡假出租用之情形，是否屬於上述之情形，則是實體法保障權利的法律解釋問題。

基本法第14條第1項第1句之意義與範圍被忽視之情形，則是當法律解釋侵犯到所有權保障之基本核心，或者為有利於承租人對所有權之限制已經使所有權人之負擔不再合理之情形。這對於依基本法第14條第1項第1句而限制所有權之法律規定，而其法律解釋未逾越法官適用法律之權限時，很難想像有上述不合理之現象。無論如何在本案並沒有一個論據點可以說明此類不合理現象的存在。而地方法院對於民法第564b條第2項第2款的法律解釋並未完全剝奪基本法擔保所有權人對於所有物私人使用收益處分權限之核心

狀態：此法律解釋既未剝奪所有權人對於出租之房子的支配權限，因為其他法定終止租賃契約之可能性以及租賃契約屆期之後的支配權仍保留給所有權人；也沒有要求所有權完全放棄所有權之獲利，因為所有權仍可以繼續取得當時租約約定之租金。違反所有權人對於供營業用之房子的使用方式之事實，並不會改變上述論證之結果，因為基本法第14條所保障並不是最有利的所有權使用，而是要求符合社會主義原則的所有權使用方式。

同樣的，此法律解釋並未導致所有權人之負擔不符合比例原則。被聯邦憲法法院視為對所有權不合比例原則之侵犯的價值判斷（vgl. BVerfGE79, 292 [304ff.]）——就所有權人定義的個人居住需要以及其動機背後的人生規劃為法律上價值判斷——，法院已經迴避了。事實上法院所審查僅是：所有權人增加之居住需要，是否可以或應該透過所爭執之房子的使用達到真正滿足，以及是否該需求透過使用屬於所有權人所有、而空的之其他可使用之房子，也可以達到同樣的滿足，或者所有權人主張所有權是否有權利濫用或

恣意之情形。此外，地方法院之解釋並未逾越合理性之界線，因為此法律解釋並未偏袒承租人單方利益導致承租人之利益優於所有權人之利益的結果。而認為所有權人可以不用透過終止目前存在之租賃關係也可以滿足其個人居住需要，僅是阻礙所有權人基於個人居住需要為理由終止租賃契約而已。至於指示所有權人使用具同樣價值且可替代之其他房子，聯邦憲法法院最近也剛解釋符合基本法第14條第1項第1句之規定（vgl. BVerfGE79, 292 [307]）。

至於，在本案中可替代之其他住宅自始不是提供房屋市場所需之房子，而是所有權人與自己經營之飯店結合供度假客人出租用之事實，並不能改變在此意見書中所主張之結果。在雙方利益衝突之情形——承租人依租賃契約約定期限繼續在該公寓居住之利益與出租人將其所有之公寓房子繼續供營業使用之利益衝突——，邦法院可以基於房子具高個人性及社會意義，而認為承租人之利益具有優先地位。此利益衡量並未抵觸基本法第14條第1項第1句之規定。相反地，此判決可以在基本法第14條第2項找到支撐其判決

之法源，而且符合聯邦憲法法院之其他判決，依這些判決意旨所有權人基於與經濟效益結合而需要使用房子的使用利益，而該利益之滿足在本案中可以透過使用其他可具替代性之房子，被保護之價值低於個人使用意願之利益（vgl. BVerfGE 79, 283 [289f.]）。

審議庭之多數決意見主張相反意見之基礎，僅以所有權人基於所有權可以支配所有物的權限受到基本法第14條第1項第1句保障為理由，認為法院應該尊重所有權人對於所有物使用之決定。此見解雖然是符合事實的，也可以支撐地方法院之判決是否符合基本法第14條第1項第1句可以被審查之結論。但是，基於所有權人對所有物之支配權限依基本法第14條第1項第2

句以及第2項之規定依法可以限制，此多數決之意見的理由仍嫌不足。民法第564b條第2項第2句係涉及所有權人對於居住空間之支配權限之合憲性限制。從多數決意見的決定無法導出：為何法官對於此合憲性之所有權支配限制的法律解釋與適用時，已經忽視基本法第14條第1項第1句之意義與範圍？以及多數決意見判決所支持之解釋，到底符合基本法第14條第1項第1句之規定多少？而且也無法看出，如何從基本法第14條導出多數意見判決之理由。

（以上理由經下列憲法法院之法官共同作成）

Grimm Dieterich Kühling