

關於「租賃契約解約規定之
合憲性」之裁定

BVerfGE 84, 197-203【次承租人保護案】

聯邦勞動法院第一庭1991.6.11.裁定

——1 BvR 538/90

蕭文生譯

裁 判 要 目

裁判要旨

裁判主文

理 由

I 本案事實

II 本件憲法訴願有理由

1. 平等原則之違反

2. 承租人之解約保護

3. 轉租契約和與具營業性質之中間承租人簽訂之
租賃契約

4. 向具營業性質之中間承租人承租房屋之次承租
人亦享有解約保護

裁判要旨

拒絕給予知悉所有權關係，而向具營業性質的中間承租人而非直接向房屋所有權人承租房屋之次承租人以社會租賃法上之解約保護，係違反基本法第三條第一項之規定。

裁判主文

- 1.一九九〇年三月二十二日Bückerburg地方法院之判決——1 S 259/89——侵害憲法訴願人基本法第三條第一項之基本權利。該判決應予廢棄。原案發回地方法院。
- 2.下薩克森邦必須賠償憲法訴訟人必要之費用。

理 由

本件憲法訴訟所涉及之問題為，承租人若非向所有權人而係向具營業性質之中間承租人承租房屋時，其在解除租賃契約時究竟享有何種保護。

I 本案事實

- 1.憲法訴願人向一家建設公司承租房屋，該公司則

在其營業範圍內向在地方法院上訴之上訴人，即房屋所有權人，承租房屋。房屋所有權人向建設公司主張解除契約，此項行爲同時亦解除了憲法訴願人與建設公司所締結之租賃契約。

在緊接而來的搬遷法律爭訟中，簡易法院駁回對於憲法訴願人所提起之訴訟。其有權主張承租人之保護；相對於憲法訴願人而言，並不存在可以合法解除契約之理由。

在上訴程序中，地方法院卻判決憲法訴願人必須搬遷。身爲次承租人，其僅在與建設公司簽訂租賃契約時，並不知悉建設公司並非房屋之所有權人下，始得享有民法第五百六十四條之二及五百五十六條之一之承租人保護。在本案，次承租人已被告知此事實，因此所有權人依民法第五百三十六條第三項所主張之搬遷請求並非權利濫用。

2. 訴訟人提出憲法訴願，其主張因爲向具營業性質之中間承租人承租房屋而無法享有承租人保護乃是侵害到許多基本法之規定。

3. 下薩克森邦之法務部則傾向認爲，基本法第三條第一項受到侵害，而上訴人（所有權人）則爲該受指摘之判決辯護。

II 本件憲法訴訟有理由

憲法訴訟有理由。地方法院之判決侵害到憲法訴願人基本法第三條第一項之基本權利，蓋其在無充分合理理由下，拒絕給予憲法訴願人社會租賃法上之解約保護。

1.一般之平等原則受到侵害，若規範相對人中的一群人相對於其他規範相對人受到不同之差別待遇，而在兩群人所出現之差異，並不足合法化此項差別待遇時（BVerfGE 55, 72/88; 81, 228/236）。此種對基本權利之侵害並非僅限於由立法者為之。當法院於解釋法律規定或填補法律漏洞時，導致立法者所禁止之差別待遇，則亦是侵害到基本權利（比較，BVerfGE 58, 369/374）。依此標準，賦予知悉所有權關係，向具營業性質之中間承租人承租房屋之次承租人較不利之地位，乃是無法合理化的。

2.直接向所有權人——無第三人介入——承租房屋之承租人，在租賃關係解除時，享有法定的承租人保護。除無附期限解約之情形外（比較民法第五百五十三條、第五百五十四條及第五百五十四條之一），出租人僅在租賃關係之結束有合理利益時，始得解除契約（民法第五百六十四條之二）。承租人得對解除契約提出異議並在特定條件下，使租賃關係繼續存在（民法第五百五十六條之一以下）。此項保護承租人之法律規定乃是房屋財產權具社會義務之具體化結果。其乃是考量大部份

之人民無可避免地必須租賃房屋且住屋乃是承租人生活中心之事實，因此住屋之變更，一般而言對承租人除造成重大的費用負擔外，亦會帶來個人、家庭及社會領域之妨害（比較，BVerfGE 68, 361/370; 79, 292/302）。為儘可能提供有效之保護，此項解約保護之規定乃是強制規定，其不得以不利承租人之方式加以改變（民法第五百五十六條之一第七項及五百六十四條之二第六項）。

3.並非自所有權人，而係向具營業性質之中間承租人承租房屋之次承租人，相對於中間承租人享有相同之保護；具營業性質之中間承租人亦僅得在民法第五百六十四條之二規定之條件下，始得行使正常之解約權。在此情形，承租人得主張民法第五百五十六條之一以下之規定。

相對於所有權人，依聯邦最高法院之判決（BGHZ 84, 90），即地方法院在受指摘判決中所採取之看法，在本案例，承租人並不享有相同之保護。其與具營業性質之中間承租人所簽訂之契約被定性為轉租契約。因此在所有權人與轉租人之租賃關係消滅後，所有權人自得依民法第五百五十六條第三項之規定，要求以承租人搬遷。其結果不但使得利用該房屋之次承租人較直接向所有權人承租之承租人享有較少之保護，且對於次承租人不喪失住所之保護亦遠落於典型地向轉租人承租部分其使用之房屋空間的次承租人。在典型的案例中，次承租人

可以得到間接之保護，蓋所有權人僅在遵守解約保護之規定下，才能結束其與轉租人間之契約關係，且轉租人亦得主張社會條款。但在所有權人與具營業性質之中間承租人間所簽訂之契約關係並不適用房屋解約保護之規定（比較，BGHZ 94, 11/14ff.）。此乃是保護承租人的一個漏洞。若承租人本身不得向所有權人主張解約保護時，則立法者欲透過此項規定保護守約承租人之目的，在有具營業性質之中間承租人介入之情形下，將無法達成，若所有權人結束主要的租賃關係而得向使用房屋之次承租人要求搬遷。

在制定社會條款及解約保護規定時，立法者並未預見具營業性質之中間承租人介入之情形（比較BGHZ 84, 90/97）。因此法院試圖以下列方式保護承租人：承租人在簽訂租賃契約時，若不知其出租人非為房屋所有權人，則其對於真正房屋所有權人之搬遷請求，得主張其為權利濫用來加以對抗（特別在1982.4.21. BGHZ 84/90ff.）。惟此項保護與立法者賦予房屋租賃人之解約保護並非具有同等之價值。一方面，知悉其房屋並非直接向所有權人承租之次承租人，常常無法聯想到其對於所有權人無法主張解約保護（就此，1991.3.20. BGHZ, WM 1991, S. 902[904]）。另一方面立法者並非將解約保護之適用與否取決於承租人是否能預見契約結束之可能性，而係甚至排除了得以合意方式來排除承租人保護之可能。

在少數法律規定以承租人之認識為依歸之案例（比較，民法第五百六十四條之二第七項第四及第五款），對於承租人保護之限制，是有特別實質之理由；認識（知悉）之要求，在此應是保護承租人免受不可期待的偏離解約保護之不利益。

4.在具營業性質中間承租人介入之案件中，並無法找出得以合法化次承租人地位遭受重大不利益之理由。

基於自己居住需要而向中間承租人承租房屋之承租人與直接向所有權人承租房屋之承租人所需之保護，應是相同的。並無任何理由足以認為，某方較不依賴房屋，因此較不會受到住所變更之妨害。契約當事人間之利益情況亦與典型的轉租關係不相同。在轉租之情形，次承租人與轉租人間，基本上有較緊密之關係，因為轉租人本身亦利用該房屋且次承租人僅在所有權人與轉租人間所存在的租賃關係範圍內享有房屋之利用。相反地，此處所涉及之案例乃是次承租人自轉租人承租全部之房屋，而該轉租人本身並未或並未欲利用該房屋，其乃基於憲法上繼續轉租之目的而向所有權人承租房屋。

在此類案件中，得合法化縮減具社會性質之承租人保護的所有權人重大利益並不存在。與典型的轉租關係不同，轉租原則上是以轉租人之利益而存在，而營業性質之仲介轉租，乃是所有權人基於本身利益所選擇的一種契約方式。所有權人建造或取得房屋之目的在於使房

屋在房屋市場內能夠出租出去，因此其知悉，中間承租人會將房屋租給次承租人作為房屋使用且知悉相對於次承租人必受到有關保護承租人法律規定之拘束。此項房屋之使用符合所有權人之意志，且一般而言亦符合其利益。自立法者於租賃法中將所有參與者值得保護之利益導入公正之衡平及適當關係之任務來看（比較，BVerfGE 68, 361[368]），並無法找到任何實質理由給予將房屋租賃給具營業性質之中間承租人的所有權人較佳的法律地位（比較BGHZ 84, 90[981]）。

自所有權人與使用房屋之承租人間缺少直接契約關係所產生法律技術上之困難亦無法合理化減縮承租人之保護。法律技術上或法律釋義學上之困難是否得合理化對承租人實質上重大不利益之結果，在此並毋須討論。無論如何在此並不可預見，利用傳統之解釋及填補漏洞之方法無法達成承租人相同受到保護之結果。專業法院如何來考慮此類次承租人憲法上平等待遇之要求，則非由聯邦憲法法院加以決定。