「買賣不破租賃」判決

德國聯邦憲法法院第一庭2013年9月12日判決
-- 1 BvR 744/13-

向明恩　譯

要目

案由
判決主文
理由
I.憲法訴願之爭點與原審之裁定
1.原審裁定之意見
2.憲法訴願人提起憲法訴願之主張
3.憲法訴願之被告所為主張
II.憲法訴願之受理
1.3人小組審理憲法訴願之正當性
2.違反平等原則所形塑之客觀性恣意禁止
3.侵害聽審請求權之待決
III.裁判之結果

關鍵詞
人格同一性 (Personenidentität)
恣意禁止 (Willkürverbot)
所有權變動（Eigentumswechsel）
受讓過程（Erwerbsvorgang）
買賣不破租賃（Kauf bricht nicht Miete）
聽審請求權 (Anhörungsrüge)

案　由

憲法訴願人1：L女士
憲法訴願人2：L先生
代理人：
Bernd Dietze律師
地址：
Bechemstraße 26, 47058 Duisburg

-

a)針對杜伊斯堡邦法院2013年2月6日之裁定，案號-13 S 193/12-

b）針對杜伊斯堡邦法院2012年11月20日之裁定，案號-13 S 193/12-提起憲法訴願。

聯邦憲法法院第一庭第二審查小組之法官Gaier、Schluckebier、Paulus

在2013年9月一致性通過本判決：

裁判主文

杜伊斯堡邦法院2012年11月20日之裁定，案號-13 S 193/12-，侵害訴願聲請人本於基本法第3條第1項之基本權利。此裁定廢棄，案件發回杜依斯堡邦法院重新審理。杜伊斯堡邦法院2012年11月20日之裁定，案號-13 S 193/12-，所涉標的不復存在。

北萊茵威斯特法倫邦應補償憲法訴願人因提起憲法訴願所生之必要費用。

本憲法訴願程序訴訟之訴訟標的價值為15,500歐元（大寫為壹萬伍仟伍佰歐元）。

理　由

I.

本憲法訴願涉及之問題，為房屋租賃契約之民事爭議。

1.a)訴願聲請人1與原審之被告（以下以被告稱之）於1995年在D地締結一房屋租賃契約，被告為一有限責任公司。在締結租賃契約之際，土地登記簿上登載之所有權人顯然非出租人，而是L-A有限公司。隨後訴願聲請人2加入此租賃契約。在2000年2月28日於土地登記簿上，L-B有限公司則被登記為該屋之新所有權人。登記簿之所以為變更登記，係因在1992年時，L-A有限公司業已改稱為L-B有限公司之故。被告和L-B有限公司是姊妹公司，或者更切確的說，L-B有限公司之前係為L-A有限公司，而北萊茵-威斯特法倫邦是此姊妹公司之股東。L-B有限公司於2012年2月改稱併入L-C有限責任公司，但迄今就租賃標的之土地登記簿並未為相應之變更登記。

由於供出租之系爭房屋黴菌滋長，訴願聲請人乃在2010年對被告提起維護修繕之訴。但因被告在訴訟過程中，依2000年2月28日土地登記簿之記載，該租賃標的物之所有權人業由原所有權人L-A有限公司，變更為L-B有限公司，而L-B有限公司現又改稱併入L-C有限公司。因此被告主張，依德國民法典第566條第1項之規定，其在2000年業已喪失出租人之地位，故不具被告之適格。

簡易法庭支持被告之論證，並駁回訴願申請人訴訟之主張。

b)邦法院就訴願聲請人上訴之聲明，經法律救濟程序，以裁定駁回之。邦法院認為，在適用德國民法典第566條第1項之規定時，因L-B有限責任公司已成為新所有權人，並於2000年2月經由物權上之土地讓與，取代被告成為出租人，故被告基於與訴願聲請人之租賃關係所生之權利和義務，已不復存在，被告不再具有被告之適格。土地移轉應於登記簿上為變更

之登記，但土地為何轉讓之法律理由則不具重要性。德國民法典第566條之規定目的，應該是為確保所有權移轉後，租賃契約仍得被履行。如同本案，在適用此規範時，關鍵僅在於土地所有權人是否因此規範而過度負擔。可資確定的是，L-A有限公司作為原所有權人，以及L-B有限公司作為新所有權人，均未承受過度之負擔。蓋此兩家公司係受母公司之庇護，租賃標的所涉之房屋租賃，均符合各該子公司之利益。此由所有參與之公司，對於各自所為之出賣與各自所為之出租均表示同意上，可以得出此見解。如同被告之法人，為其中之一子公司，以自己名義出租房屋，但最終係以母公司下之另一家子公司為房屋之所有權人時，儘管在締結租賃契約之際，房屋出租人和所有權人不具同一性，但適用民法第566條之規定，應該還是具有正當性的。

訴願聲請人對此陳述提出意見和異議，其主張2000年2月28日土地登記簿由L-A有限公司轉為L-B有限公司之變更登記，僅僅是由於公司變動之同一性延續所產生的，因此，德國民法典第566條之規定既不得被直接適用，亦不得被準用。

邦法院依據德國民事訴訟法第522條第2項之規定，以闡明裁定駁回訴願聲請人之上訴。該院在裁定中進一步敘明，在2000年2月28日土地登記簿之登記中，非僅僅涉及延續人格同一性之公司變更問題，因被告與之前由L-B-有限公司改稱組併而成之L-C-有限公司在商業登記簿中，自始自終是以法律上獨立性之公司為註冊登記。

c)邦法院駁回訴願聲請人所提起之侵害聽審異議之訴。

2.訴願聲請人不服邦法院以裁定駁回其所提起之上訴，及以裁定駁回其所提起之侵害聽審異議之訴，因而提起本憲法訴願；訴願聲請人主張，邦法院之裁定牴觸基本法第3條第1項恣意禁止之規定，以及侵害其基於基本法第103條第1項規定之法律上聽審請求權。

3.針對此憲法訴願，被告提出看法，並援引系爭之裁判為抗辯。被告主張，L-B有限公司在2000年2月28日，經由其在土地登記簿之登記取得租賃標的物之所有權，因而已加入出租人之地位。北萊茵-威斯特法倫邦司法部針對此事件提出意見。原審之卷宗移送3人審查小組審理。

II.

3人審查小組受理本憲法訴願案，並作出裁判。

1.受理此憲法訴願之目的，係為實現訴願聲請人源於基本法第3條第1項之基本權利。本案符合聯邦憲法法院法第93C條第1項第1句規定，得作成3人審查小組裁判之要件。本院已

釐清攸關本案實體裁判之關鍵性問題，就此聯邦憲法法院業已作成解釋(vgl. BVerfGE 80, 48 <51>; 81, 132 <137>)。 此外，本憲法訴願顯然有理由。

2.依據聯邦憲法法院歷來所採未曾變更之持續性裁判見解，當司法裁判無法從任何得想像之角度被認同，且其結論是根據不相干之衡量因素而得出時，即違反了由客觀恣意禁止所形塑之一般平等原則。至於個案是否牴觸恣意之禁止，應該是依據客觀標準去加以確認，而不以法官必須有過失之行為。只是單純的適用法律錯誤，尚不能使法院之裁判構成客觀之恣意。毋寧是當專業法院之判決未能衡酌顯然有相關聯之規範，且此規範之內容明顯地被錯誤解讀，或者以其他不能理解之方式被適用時，該判決方為絕對不能被認同(vgl. BVerfGE 89, 1 <13 f.> ; 96, 189 <203>)。

依此標準，邦法院以裁定駁回系爭案件之上訴，乃違反聯邦基本法第3條第1項之規定。邦法院認為，經由土地登記簿之登記，L-B-有限公司乃取代被告之地位，並以出租人之地位加入，而L-B-有限公司現該組併入L-C-有限公司。但此見解不論是從契約法之一般法則觀之，抑或是從德國民法典第566條第1項之適用角度切入，均不具合法性。

a)邦法院錯誤認識契約法之基礎。

租賃契約係由訴願聲請人1和被告所締結。嗣後，訴願聲請人2乃加入該租賃契約。此租賃契約契約持續且未變動地存在於訴願聲請人和被告之間。身為出租人之被告，其未曾為租賃標的物之所有權人，就租賃契約之效力而言，是無關緊要的。顯然地被告依然得履行租賃契約，因其將租賃之房屋係交付予訴願聲請人占有，同時L-B-有限公司-其現已改稱為L-C-有限公司-並未對訴願聲請人提出無權占有該房屋之主張。此外，被告於履行租賃契約上之義務時，是可能存有民法典第275條第1項規定之自始主觀給付不能情形，而依民法典第311條之a第1項之規定，租賃契約之效力並不受影響。就本租賃契約關係之存續而言，租賃契約締結時之所有權關係與嗣後之所有權關係是不重要的。

租賃契約係由被告和訴願聲請人1所締結，當時租賃標的物之所有人為L-A-有限公司，L-A-有限公司非為契約當事人。而租賃標的物之所有人L-A-有限公司得成為契約當事人之唯一可能性，乃被告在締結契約時以L-A-有限公司代理人之身分為之。然因被告欠缺為L-A-有限公司為代理之顯名行為，依民法典第164條第2項之規定，在此代理因故不成立。

從2009年L-B-有限公司於簡易法

庭D(Az. …)，對訴願聲請人就系爭房屋提起請求准許提高租金之訴訟中，亦無法推導出其他另外之結論。在上開訴訟之中，也就是說房屋所有權人L-B-有限公司-現已更名改稱為L-C-有限公司-猶如房屋出租人般地竭力爭取提高租金，而訴願聲請人就此部分未予駁斥，即是在2010年3月11日簡易法院裁判中，其無爭議部分之事實情況為，當事人間就有關系爭之租賃房屋存在著一個租賃關係。藉由此種方式，但在實質面上並沒有發生出租人變動之問題。在攸關租賃契約中一方當事人之變動上，也就說在出租人方面由被告變更為L-B-有限公司，而該公司現已更改名稱為L-C-有限公司，毋寧是要求訴願聲請人亦應有一個與之相應-在此卻是不明顯的-之法律行為上之意思。

b)邦法院在本案例中準用民法典第566條第1項之規定，是缺乏任何根據的。

依民法典第566條第1項之規定，出租之房屋交付予承租人使用後，出租人將房屋讓與第三人者，其所有權存續中基於租賃關係所生之權利及義務，由受讓人取代出租人。邦法院肯認類推適用民法典第566條第1項規定之要件存在，然而其論證理由是不具說服力的，或者僅僅只是設想性的。租賃契約締結時，L-A-有限公司係租賃標的物之所有權人，但其未曾是租賃契約當事人之一方-出租人。被告係出租人，其在土地登記簿上則未曾被登記為所有權人。出租人之地位與所有人之地位自始自終是各自分離的。此情形乃不同於民法典第566條第1項之規定，因為租賃之標的物非由被告以出租人之地位讓與第三人。邦法院引用之參考資料，顯然與系爭個案之事實無關：依據該見解，儘管出租人和所有人之間不具同一性，但當第三人雖以自己名義為之，但最終是為所有人之利益（如其係受所有人之委任，為所有人利益計算，或者代表所有人之利益）而出租時（(Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 566 Rz. 69)，則類推適用民法第566條具有正當化。因為本案未能符合民法第566條第1項所規定之其他要件，即在所有權人之方面必須已發生變動，因此可暫不用去討論此種觀點是否妥適。所有權人在租賃契約締結時為L-A-有限公司，其僅僅是在同一性之延續下，更改名稱為L-B-有限公司。此種公司同一性延續之變更，亦不符合邦法院所引證文獻之要求，因為在系爭案件中，所有權所歸屬之權利主體仍舊維持著同一性，並沒有發生所有權之變動(Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 566 Rz. 33)。邦法院與眾不同之判決理由，被告進一步地被登載在商業登記簿，因此在所有權

人之方面，非僅僅關係到同一性持續之公司變動而已，但此論點並無理由。蓋被告作為出租人，但其未曾是租賃標的之所有權人。在租賃契約締結時，所有權人為L-A-有限公司，而L-A-有限公司在同一性之延續下，更改名稱為L-B-有限公司。

邦法院在本案例之事實中，以無法被理解之方式適用民法第566條第1項之規定，並延續到以裁定駁回侵害聽審權利之請求。憲法訴願聲請人則主張，在整個租賃存續期間就出租人之方面上，僅僅發生同一性延續之變動，而未形成所有權之變動，同時也沒有出現民法第566條意義下之受讓過程。訴願聲請人之主張有被斟酌，但卻未被看作是根本性的意見。一方面，不存有爭議具性的是，在契約締結時，出租人和所有權人係分離各異，同時被告不曾為租賃標的物之所有權人，也是無疑問的。另一方面，訴願聲請人不斷反覆為如此之表示，同時其在請求聽審權利之救濟中和引證其他相關之文獻中也同為如此陳述，即是在整個租賃契約之存續期間，在所有權人之方面上-並非出租人之方面上-僅僅只是發生同一性存續之變動，但是卻沒有形成民法第566條意義下之所有權變更與受讓過程。在全部訟爭之中，訴願聲請人從未聲稱，所有權之移轉是由出租人-即被告-所開啟的。

c)基於上述理由，可資證明邦法院之論證不合理，從法律角度觀之，其論點無法被支持。

3.至於訴願聲請人認為其源於基本法第103條第1項之法律上聽審權被侵害之指責，在此可以不必去論斷，其是否符合應被受理之要件。

III.

1.駁回訴願聲請人上訴之裁定，係建立在客觀上不具有說服性之理由基礎上。該裁定違反聯邦憲法法院法第93c條第2項連結聯邦憲法法院法第95條第2項之規定，應予廢棄，案件發回杜依斯堡邦法院重新審理。指責裁定侵害聽審請求權之內容，不復存在。

2.訴願決定之裁判費用，依聯邦憲法法院法第第34a條第2項之規定決定之。訴訟標的價值之確定，依據律師收費法第37條第2項第2句連結第14條第1項規定，以及憲法法院程序之訴訟標的價值確定原則為之(vgl. BVerfGE 79, 365 <366 ff.>)。

法官：Gaier Schluckebier Paulus