HOKKAIDO UNIVERSITY

| | |
|---|---|
| Title | 「ロシア共和国民法典」邦訳（6） |
| Author(s) | 五十嵐, 清; 佐保, 雅子 |
| Citation | 北大法学論集, 19(3), 126-151 |
| Issue Date | 1969-03-15 |
| Doc URL | http://hdl.handle.net/2115/16111 |
| Type | bulletin (article) |
| File Information | 19(3)_p126-151.pdf |

Instructions for use

Hokkaido University Collection of Scholarly and Academic Papers : HUSCAP

資料

# 「ロシア共和国民法典」邦訳 (6)

五十嵐 清
佐保雅子

## 第二八章 住居賃貸借

**第二九五条 住居賃貸借契約**

① 住居賃貸借契約により、賃貸人は賃借人にたいして、賃料を得て、居住のために住居を提供することが義務づけられる。

② 住居賃貸借契約には、本法典第二八一条―第二八五条、第二八八条、第二九一条および第二九二条の規定が準用される。

**第二九六条 勤労者代議員地方ソビエト、国家的・協同組合的および社会的機関の家屋内における住居の提供**

① 勤労者代議員地方ソビエトの家屋内における住居の提供は、地方ソビエト執行委員会により社会的機関の代表者の参加のもとでおこなわれる。国家的・協同組合的および社会的機関の家屋の場合には、管理当局〔администрация〕と労働組合の大工場・中小工場および地方委員会により、勤労者代議員地方ソビエト執行委員会の承認を経た共同の決定でおこなわれる。

② 住居を賃貸により提供する旨の決定にもとづき、勤労者代議員地方ソビエト執行委員会は、市民にたいして、住居借用指令書を交付する。

③ 本条にさだめる手続に違反して交付された指令書は裁判所によって無効とされ得る。

**第二九七条 業務宿舎および共同宿舎の提供**

① 業務宿舎は、労働関係の性格に応じて、勤務地または業務に従事する〔当該の〕建造物の中に居住するために、市民にたいして提供される。特定の職種の労働者にたいしてはソビエト連邦の立法またはロシア共和国閣僚会議の決定により業務宿舎が提供される。

② 住居は、〔当該の住居が〕その一部をなしている家屋が、いかなる者に帰属するかをとわず、勤労者代議員地区・市ソビエト執行委員会の決定により業務宿舎に算入され、かかる執行委員会により交付される特別指令書により利用に供される。

③ 業務宿舎の利用については、本法典第二九六条、第三〇八条—第三一六条、第三二〇条—第三二二条、第三二四条、第三二五条および第三二八条の規定は適用されない。

④ 共同宿舎提供の手続および利用の条件はロシア共和国閣僚会議によりさだめられる。

**第二九八条 個人的所有権をもって市民に帰属する家屋および住宅建築協同組合の家屋における住居賃貸借**

① 個人的所有権をもって市民に帰属する家屋においては、住居は、家屋所有者の裁量により賃貸に供され得る。

② 住宅建築協同組合の構成員は、理事会〔правление〕の同意を得て自己に提供された協同組合の家屋内における住居を賃貸に供することができる。かかる場合における賃貸借契約には、本法典第三二〇条および第三二二条が準用される。

**第二九九条 契約の締結**

① 家屋の管理局〔управление〕は、指令書の名宛人たる市民〔を相手方として〕、指令書に指示された住居につき、期間を五ヵ年とする賃貸借契約を書面により締結しなければならない。ただし、業務宿舎については、〔期間は、〕宿舎提供の原因たる賃借人の労務の全期間としなければならない。

② 個人的所有権をもって市民に帰属する家屋における住居の賃貸借契約は、家屋所有者と賃借人の間で締結される。かかる場合には、期間は、当事者の合意によってさだめられる。

**第三〇〇条 契約の客体**

① 勤労者代議員地方ソビエト、国家的・協同組合的および社会的機関の家屋においては、賃貸借契約により、数個の居住部分、もしくは一個または数個の室から成る独立した住居のみを賃貸することができる。

② かかる家屋にあっては、共通する出入口により他の室と接続する室の一部、または〔隣接室〔смежные комнаты〕および

住居に付属する部分（炊事場、廊下、物置等）は、独立の賃貸借契約の客体となり得ない。

**第三〇一条　賃借人の家族の構成員の権利および義務**

① 住居の賃借人と同居する家族の構成員は、賃借人とならんで賃貸借契約から発生する権利を取得し義務を負う。

② 賃借人の成年の家族構成員は、かかる契約から発生する債務について、賃借人と連帯してその責を負う。

③ 賃借人の配偶者、子および親は、賃借人の家族構成員とされる。他の親族および労働能力のない被扶養者は、賃借人と同居し、かつ、家計を共通にする場合には、その家族構成員と認められ得る。

④ 本条にさだめる市民が、賃借人の家族たる身分を喪失して後も〔当該の〕賃借住居に居住を継続する場合には、賃借人およびその家族構成員と同様な権利および義務を有する。

**第三〇二条　賃借住居に他の市民を入居〔вселение〕させる賃借人の権利**

① 賃借人は、その家族のすべての成年構成員の書面による同意をえて、自己の配偶者、子、親、その他の親族および労働能力のない被扶養者を所定の手続により賃借住居に入居させることができる。未成年の子の親のもとへの入居については、家族の他の構成員の同意は要求されない。

② 個人的所有権をもって賃貸人に帰属する家屋における住居の賃借人は、賃貸人の同意の有無にかかわりなく、その未成年の子を賃借住居に入居させることができるし、さらに独立した住居を賃借している場合には、配偶者および労働能力のない親をも入居させることができる。

③ 本条の規定により賃借人のもとに入居した市民は、賃借人の家族の構成員とみとめられる場合（第三〇一条）には、賃借人およびその家族の他の構成員と平等に住居の利用権を取得する。ただし、入居するに際して、当該の市民と賃借人およびその同居の家族の成年の構成員との間に別段の合意がある場合には、このかぎりでない。

**第三〇三条　賃　料**

① 住居の無償利用〔制度〕が確立されるまで、賃借人は適時に賃料を支払わなければならない。

② 勤労者代議員地方ソビエト、国家的・協同組合的および社会的機関の家屋にあっては、賃借人は、居住した月について、翌月一〇日までに、毎月、契約により賃借した住居の賃料を支払

わなければならない。

③ 賃料の額は、ソビエト連邦の立法によりさだめられる。

**第三〇四条 市民に帰属する家屋における賃料**

① 個人的所有権をもって市民に帰属する家屋における住居利用の対価は当事者の合意によりさだめられる。ただし、かかる家屋につきロシア共和国閣僚会議の決定によりさだめられる賃料率の限度をこえることを得ない。

② 賃料の支払期日は本法典第三〇三条の規定によりさだめられる。ただし契約により別段のさだめのある場合にはこのかぎりでない。

**第三〇五条 住宅建築協同組合の家屋内における住居の賃料**

住宅建築協同組合の家屋内において賃貸に供される住居の賃料額は、賃貸人から徴収され、賃貸される住宅のために使用された費用〔の額〕を超えることを得ない。

**第三〇六条 一時的不在者の住居利用権の留保〔сохранение〕**

① 賃借人、その家族の構成員またはかかる市民の全員の一時的不在の場合には、住居利用権は六カ月不在者のために留保される。ただし本条第三項第一号――第五号にさだめられる場合においては、当該各号にかかげる期間終了の日から六カ月とする。

② 賃借人またはその家族の構成員が、相当な理由により六カ月以上不在である場合には、この期間は、賃借人またはその家族からの申立により賃貸人によって――〔当該の住居の〕利用についての賃借人の権利につき争いのある場合には裁判所によって――延期され得る。

③ 以下各号にさだめる場合には、住居利用権は賃借人またはその家族構成員のために留保される。

1 定期軍事勤務への応召の場合には、定期軍事勤務に従事する全期間

2 仕事の条件および性格により（船舶乗組員、地質学の踏査隊員、学術探険隊員等）、または修学のため（学生、大学院学生等）、恒常的住所地から他出する場合には、当該の仕事または学習を行なう全期間

3 子を教育のため国立児童施設に入れる場合および親族または後見人に託する場合において、子が〔出発まで居住していた家に家族の構成員が居住を継続するときは子が当該の施設、親族または後見人の許に在る全期間。当該の住居に家族

の構成員が居住を継続せず住居が他の市民に提供されているときは、子の国立児童施設収容期間終了後、勤労者代議員地方ソビエト執行委員会により子にたいして住居が保障される。

4　療養施設における療養のため他出した場合には、当該の施設に滞在する全期間。

5　拘留の場合には、捜査または裁判をうける全期間。六カ月をこえる自由剝奪、流刑および追放の判決があった場合には有罪とされた者の家族の構成員が住居に居住を継続していないときは、住居の賃貸借契約は、判決執行時に解除されたものとみなされる。

**第三〇七条　定期軍事勤務に召集された市民の住居の賃貸人による利用**

①　賃貸人は〔賃借人たる〕市民が定期軍事勤務に召集された場合において〔当該の〕市民の住居にその家族の構成員が居住していないときは、応召の日から三カ月を経過した後に当該の住居を賃貸借契約により他の市民に提供することができる。〔ただし、その期間は〕召集された者が定期軍事勤務に服する期間とする。

②　軍事勤務者は、帰還後、当該の住居の遅滞なき明渡しを請求しこれに定住する権利を有する。賃借人およびその家族の構成員は、住居を明渡すことを拒んだ場合には、軍事勤務者の請求により裁判手続によって他の住居の提供期間とはかかわりなく移転を強制される（第三三一条）。

③　住居返還の請求が軍事勤務者の召集解除の日から六カ月以内に申立てられない場合には、当該の者と締結された賃貸借契約は解除されたものとみなされる。

**第三〇八条　住居の特別確保〔бронирование〕**

①　以下の場合には、賃貸借契約により賃貸された住居は賃借人およびその家族の構成員のために特別に確保される。

1　外国出張の場合には外国にある全期間。

2　極北地区または極北地区に準ずる地方における労務のため出向する場合には、期間のさだめある労働契約の効力のある全期間。ただし、ソビエト連邦の立法によりさだめられる場合には、これらの地区または地方にある全期間とする。

3　〔前各号の場合のほか〕ソビエト連邦の立法およびロシア共和国閣僚会議の決定によりさだめられる場合。

②　本条にさだめられる場合には、勤労者代議員地方ソビエト執

行委員会により、賃貸人に呈示するための保全証明書(権利証)が賃借人にたいして交付される。

③ 賃借人またはその家族の構成員が権利証の期間満了後六カ月以内に住居返還請求をおこなわない場合には、住居賃貸借契約は解除されたものとみなされる。

**第三〇九条 特別確保住居の利用**

賃借人は、権利証の有効期間内は、勤労者代議員地方ソビエト、国家的・協同組合的および社会的機関の家屋内において〔自己のために〕特別に確保された住居を、転貸借契約により転貸し、あるいは権利証の効力期間内において一時的居住者を居住せしめることができる。

**第三一〇条 転借人および一時的居住者の特別確保住居からの強制退去〔выселение〕**

① 賃借人またはその家族の構成員は、帰還に際して、特別に確保された住居の遅滞なき明渡しを請求し得る。

② 〔前項の場合において〕転借人または一時的居住者が明渡しを拒んだときは、賃借人の請求により、他の住居を提供されることなく裁判手続によって強制退去せしめられる。

**第三一一条 一時的不在の賃借人およびその家族の構成員の権利および義務**

① 賃借人、その家族の構成員またはかかる市民の全員の一時的不在の場合(第三〇六条および第三〇八条)には、一時的不在者は、住居の賃貸借契約による権利を保留し義務を負う。ただし、本法典第三〇七条によりさだめられる場合はこのかぎりでない。

② 一時的不在の市民に利用権が保留される居住面積は、余剰〔面積〕とみなされない。

**第三一二条 契約の変更**

住居賃貸借契約の条件の変更は、賃借人、その家族の構成員および賃貸人の同意のある場合にのみ許容される。ただし、本法典第三一三条―第三一六条にさだめられる場合はこのかぎりでない。

**第三一三条 賃借人の家族構成員の請求による契約の変更**

① 賃借人の家族の構成員のうち生活手段として独立した収入源(労働賃金、年金等)を有する成年者は、他の同居する成年の家族の構成員の同意があり、かつ、その持分たる居住面積にしたがって本法典第三〇〇条の要件を充足する住居が分割され得る

場合には、別個の賃貸借契約の締結を請求することができる。

② 〔前項の〕別個の賃貸借契約締結の拒否は、裁判手続により争われ得る。

③ 本条の規定は、本法典第三三四条第一項にさだめる企業および施設の家屋における住居の賃貸借には適用されない。ただし、賃借人およびその家族の構成員が他の住居を提供されることなく強制退去せしめられることのない場合および個人的所有権をもって市民に帰属する家屋においてはこのかぎりでない。

**第三一四条　一個の家族となった複数の賃借人の請求による契約の変更**

① 別個の契約により同一の居住部分に居住し、かつ、住居として利用している複数の市民が一個の家族となった場合には、賃借されている住居の全部につき一個の賃貸借契約をその任意の一人と締結することを請求することができる。

② 賃貸人が〔前項のさだめる〕一個の賃貸借契約を拒否した場合には、裁判手続きにより争われ得る。

**第三一五条　家族の他の構成員を賃借人として承認した結果たる契約の変更**

① 賃借人の家族の構成員のうち、生活手段として独立した収入源を有する成年者は、賃借人および他の成年家族員の同意を得て、自己を既に締結されている賃貸借契約における賃借人として、当初の賃借人とならんで承認することを〔賃貸人にたいして〕請求することができる。かかる権利は、賃借人が死亡した場合には、死者の成年家族員のうち任意の者にたいして与えられるものとする。

② 賃貸人が家族の構成員を賃貸借契約による賃借人として承認することを拒否する場合には、裁判手続きにより争われ得る。

③ 本条の規定は本法典第三三四条第①項にさだめる企業および施設の家屋における住居の賃貸借には適用されない。ただし、賃借人およびその家族が他の住居を提供されることなく強制退去せしめられることのない場合にはこのかぎりでない。

**第三一六条　賃借人のもとにおける余剰の居住面積発生の結果たる契約の変更**

① 勤労者代議員地方ソビエト、国家的・協同組合的および社会的機関の家屋内における賃借住居において賃借人のもとに余剰の居住面積が発生した場合には、以下各号の条件〔が充足される〕ときは、賃貸人は、その没収を裁判により請求することができる。

1 かかる余剰〔部分〕が、九平方メートルを下らない広さをもった独立した、隔離された室である場合。

2 余剰〔部分〕の没収の結果、夫婦以外の性を異にする者が同一の室に、また夫婦が別個の室に居住を余儀なくされない場合。

② 勤労者代議員地方ソビエトの家屋における隔離された室を余剰〔部分〕として没収することは、賃借人自身が、明渡された部分に、住宅機関の書面による警告の後三カ月の期間内に、何人をも居住させない場合にのみこれを行なうことができる。

③ 一家族の利用のため提供された居住〔部分〕において余剰の隔離された室が生じた場合には、賃借人は、本条の規定にしたがって〔当該の〕室に何人かを居住せしめるか、または、より小さい規格の独立した居住〔部分〕への転居を請求することができる。

④ 賃借人の居住する居住〔部分〕中において、〔当該の〕者の賃借部分から隔離されず、かつ、〔当該の〕部分と隣接する室が明渡された場合には、この室は、その賃借人の利用に供されなければならない。

⑤ 居住面積の基準は一人あたり九平方メートルとさだめる。ロシア共和国閣僚会議の決定にもとづく個々のカテゴリーの賃借人にたいしては、付加的居住面積の基準、ならびに、付加的居住面積の提供とその使用条件および手続きがさだめられる。

**第三一七条 居住〔部分〕の改造および設計変更の結果たる契約条件の変更**

住居および付属建物の改造および設計変更は、居住〔部分〕の整備をより良好にする目的においてのみ行なわれ、かつ、賃借人、その成年に達した家族構成員および賃貸人の同意を得て、さらに、勤労者代議員地方ソビエト執行委員会の許可ある場合にのみ許容される。

**第三一八条 住居の大規模な修繕期間における賃借人の転居**

① 賃借人の占有下にある住居の大規模な修繕が不可欠である場合には、賃貸人は、当該の修繕期間、賃貸人により提供された他の住居への賃借人の移転を裁判により請求することができる。

② 前項の場合において、住居の賃貸借契約は解消されない。ただし、賃借人は、修繕期間中提供された住居にたいする賃借料のみを支払う。

③ 裁判所は、賃借人の請求により、賃貸人が賃借人に従前の住

居を提供すべき期日を決定しなければならない。

④　個人的所有権をもって市民に帰属する家屋においては、賃貸人は、大規模な修繕期間中、賃借人に他の住居を提供すべき義務を負わない。

**第三一九条　居住〔部分〕の設計変更後における賃借人への他の住居の提供**

大規模な修繕にあたり、賃貸人による住居の改造および設計変更がおこなわれ、かつ、賃借人がそれまで占有していた住居がその後存在しなくなるか、あるいは、広さが狭められることになる場合には、賃貸人は、賃借人の請求により、賃借人およびこれとともに生活していたその家族構成員にたいして、よく整備された他の住居を提供しなければならない（第三三一条）。

**第三二〇条　住居の転貸借**

①　賃借人は、これとともに生活しているその成年に達した家族構成員の同意、および、賃貸人の同意を得て、自己の賃借する住居の一部――一時的他出の場合には住居の全部――を転貸することができる。前段の場合には、賃借人は賃貸人にたいして契約上の義務者たる地位をひきつづき保有する。

②　転借人の入居の結果、各居住者に振当てられる居住面積のひろさが法定の基準（第三二六条）を下回ることになる場合には、住居の転貸借は許容されない。

**第三二一条　転貸借契約にもとづく住居の使用料**

転貸借契約にもとづく住居の使用料は、当事者の合意によりさだめられる。ただし、当該の住居にたいして賃借人により支払われる賃借料をこえることを得ない。転借人にたいして家庭用調度が提供される場合には、その使用料は、転貸された住居の使用料の額をこえることを得ない。

**第三二二条　転貸借契約の消滅**

①　転借人は、転貸借契約の期間満了の後には契約の更新を請求することを得ず、賃借人の請求により裁判手続きにおいて他の住居を提供されることなく退去せしめられる。

②　転貸借契約が期間をさだめることなく締結された場合には、賃借人は、転貸借契約の消滅につき三カ月前に転借人にたいして予告する義務を負う。

**第三二三条　一時的居住者**

①　賃借人、および、それとともに生活している成年に達した家族の構成員は、相互の合意によりその使用下にある住居に、住居使用料を徴収することなく他の市民（一時的居住者）の一時

的居住を許すことができる。

② 一カ月半をこえる一時的居住者の入居は、居住面積基準（第三一六条）の遵守を条件として許容される。

③ 一時的居住者は、賃借人またはこれとともに生活している成年に達した家族の構成員の請求により遅滞なく住居を明渡す義務を負う。これを拒否した場合には、賃借人またはその家族の構成員は、他の住居を提供することなく裁判手続きにより一時的居住者の退去を請求する権利を有する。

**第三二四条 住居の賃貸借契約が消滅した場合における転借人および一時的入居者の退去**

住居の賃貸借契約の消滅と時をおなじくして、転貸借契約もまた消滅し、転借人および一時的居住者は、住居の明渡しを拒否した場合には、裁判手続きにより他の住居の提供をうけることなく退去せしめられる。

**第三二五条 賃借人の住居交換権**

① 住居の賃借人は、賃貸借契約上の権利および義務を相互的に移転して、その賃借する住居を他の賃借人の賃借する住居と交換する権利を有する。

② 国家的・協同組合的および社会的機関の家屋、および、個人的所有権をもって市民に帰属する家屋における住居の交換は、賃貸人の同意あるときにかぎって許容される。

③ 交換にかんする同意の拒否は、賃借人によって裁判手続きにより争われ得る。ただし、個人的所有権をもって市民に帰属する家屋における住居の交換の場合はこの限りでない。

④ 住居の交換には、居住面積にたいする権利を留保されている一時的不在者（第三〇六条および第三〇八条）をふくめて、賃借人とともに生活している成年に達した家族の構成員の書面による同意を必要とする。

⑤ 共通する出入口により接続する数個の室の交換またはそれらのうちの一個の室でも交換する場合には、そこに生活するすべての賃借人およびその成年に達した全家族構成員の書面による同意を必要とする。

**第三二六条 住居の交換が許容されない場合**

以下各号の場合には、住居の交換は許容されない。

1 賃借人にたいして、その賃借する住居の賃貸借契約の解除または変更につき訴が提起されている場合

2 交換が投機的または仮装的性格を有する場合

3 交換される住居の一方が本法典第三三四条第①項にさだめる

企業または施設の家屋内にあり、交換される他方の住居の賃借人がかかる企業または施設と労働関係により結合されていない場合。ただし、〔当該の〕賃借人を企業または施設の住居から他の住居を提供することなく退去せしめ得ない場合はこの限りでない。

4　家屋が倒壊のおそれがある場合、および、取壊されなければならない場合（第三三二条）。

5　住居が業務宿舎である場合、および、共同宿舎中にある場合。

**第三二七条　住居の交換手続き**

住居の交換手続きは、ロシア共和国公営事業省によってさだめられる。

**第三二八条　賃借人の契約更新権**

①　勤労者代議員地方ソビエトの家屋または国家的・協同組合的および社会的機関の家屋における住居の賃借人は、契約期間満了の後、契約を更新する権利を有する。その権利は、賃借人による契約上の自己の義務の組織的不履行がある場合にかぎり、賃貸人により裁判手続きにより争われ得る。

②　かかる権利は、個人的所有権をもって市民に帰属する家屋における住居の賃借人にたいしても与えられる。ただし、以下の場合はこのかぎりでない。

1　賃借人が、一年をこえない期間をさだめ、当該の期間満了の後家屋の明渡し義務〔を負う趣旨〕をもって締結された契約にもとづいて住居に居住する場合

2　裁判所により、当該の住居が家屋の所有者およびその家族構成員の個人的使用のために不可欠であることが確定され得べき場合

**第三二九条　賃借人による契約解除**

①　住居の賃借人は、任意のときに契約を解除する権利を有する。

②　賃借人およびその家族の構成員が恒常的居住のため他の土地へ出立する場合には、住居の賃貸借契約は、出立の日に解除されたものとみなされる。

**第三三〇条　賃貸人により裁判手続きによ〔ってなされ〕る契約解除**

裁判手続き（第三三七条――第三四一条にさだめる場合を除く）または法律によりさだめる理由によることなくしては、住居の賃貸借契約は解除され得ず、かつ、賃借人は自己の賃借し

た住居を退去せしめられることはない。

**第三三一条　退去者に他の住居を提供する賃貸人の義務**

① 賃貸人は、勤労者代議員地方ソビエトの家屋または国家的・協同組合的および社会的機関の家屋から法律のさだめる理由により退去せしめられる賃借人にたいして、他の整備された住居を提供しなければならない。ただし、本法典第二九八条第二項、第三三三条、第三三四条および第三三八条――第三四一条に規定する場合はこのかぎりでない。

② 提供される住居は、当該の住民地点の境界内にある大型家屋における住居たることを要し、当該住民地点の条件に適応して整備され、かつ、その広さが退去者が〔それまで〕賃借していたものに比して狭隘でないことを要する。賃借人が独立した居住〔部分〕または一個以上の室を賃借している場合には、〔当該の〕賃借人にたいして、それぞれ、独立した居住〔部分〕、または、同数の室からなる住居を提供しなければならない。賃借人が余剰の居住面積を有していた場合には、住居は、本法典第三一六条にさだめる基準にしたがって提供されるものとする。

③ 退去者に提供される住居は、賃貸借契約の解除および賃借人の退去にかんする裁判所の判決中において摘示されなければならない。

**第三三二条　家屋の取壊しに伴う賃借人の退去**

① 賃貸借契約により提供されている住居を内部に有する家屋が国家的および社会的必要性からする一帯の土地の収用に伴って取壊しを予定された場合には、家屋の賃貸借契約は裁判手続きにより解除される。〔前段の解除の〕場合には、賃借人およびその家族構成員にたいしては、居住期間にかかわりなく、他の整備された住居が提供される（第三三一条）。ただし、他の住居の提供は、個人的所有権をもって市民に帰属する家屋にあっては、取壊される家屋に一年以上居住する賃借人およびその家族構成員にたいしてなされるものとする。

② 退去者にたいする住居の提供は、〔当該の〕土地を収用する国家的・協同組合的および社会的機関によっておこなわれる。

③ 個人的所有権をもって市民に帰属する家屋が取壊さるべき場合には、勤労者代議員地方ソビエト執行委員会によって他の住居が提供される。ただし、住宅建設にたいする資本投下のために資金を配布している国家的機関が〔当該地区〕一帯の土地を収用するときには、当該の機関によって他の住居が提供され

る。

**第三三三条　退去者にたいし他の住居を提供することなく〔なされる〕退去**

① 賃借人およびその家族の構成員が住居を継続的に破壊または汚損し、あるいは、社会主義的共同生活の規律を組織的に侵害することにより、他の者をして〔当該の賃借人およびその家族の構成員とともに〕同一の居住〔部分〕または家屋に居住することを不可能ならしめている場合において、警告および社会的制裁措置が効果を有しないことが明らかになったときは、責を負うべき者の退去は賃貸人、または、他の利害関係者の請求により、他の住居を提供することなくおこなわれる。

② 以下の場合においても、賃貸人は、賃借人およびその家族の構成員にたいして、他の住居を提供することなく、契約の解除およびその退去を請求することができる。(イ)本法典第三〇六条および第三〇八条にさだめる期間をこえて賃借人およびその家族構成員が不在の場合(ロ)賃借人が同一の住民地点にある恒常的居住に適した住宅の個人的所有権を有しており、かつ、〔当該の住宅に〕入居の可能性がある場合、および(ハ)個人的所有権をもって市民に帰属する家屋における住居の賃料の賃借人による継続的不払いがあった場合。

**第三三四条　企業および施設の家屋からの退去の特例**

① ソビエト連邦閣僚会議およびロシア共和国閣僚会議は、国民経済にとって最も重要な分野の企業および施設、ならびに、個々の官庁のうち、その家屋から、自己の希望による退職または労働規律違反および犯罪行為を理由とする解雇により労働関係が消滅した労働者および事務員を、裁判手続きにより住居面積を提供することなく退去せしめることを許容されているものの一覧表を設けることができる。

② ただし、前項にさだめる場合においても、戦傷病者、第一級および第二級の労働災害者、老令年金受給者、個人的年金受給者、ソビエト連邦国防軍勤務者の家族、および、ソビエト連邦の防衛またはその他の軍事的義務の遂行に際して戦死あるいは行方不明者となった軍勤務員およびパルチザンの家族にたいしては、居住面積を提供することなく退去せしむることを得ない。

**第三三五条　指令書無効確認の効果**

指令書の無効が確認された場合（第二九六条）には、当該の指令書にもとづき提供された住居に居住するすべての市民は裁

判手続きにより他の住居を提供されることなく退去せしめられなければならない。ただし、指令書の名宛人たる市民が、それまで、賃貸借契約により勤労者代議員地方ソビエト、または、国家的・協同組合的および社会的機関の家屋内における住居を利用していた場合には、その市民にたいして、当該の住居または他の住居が提供されなければならない。

**第三三六条　行政〔手続き〕による退去**

行政手続きによる市民の退去は許されない。ただし、本法典第三三七条――第三四一条にさだめる場合はこのかぎりでない。

**第三三七条　家屋倒壊のおそれある場合における退去**

① 賃借人の居住する家屋が倒壊のおそれある場合には、賃貸借契約は、解除され、賃借人にたいしては勤労者代議員地方ソビエト執行委員会の決定により、勤労者代議員地方ソビエト、または国家的・協同組合的および社会的機関の住宅フォンドの計算により、他の整備された住居（第三二一条）が提供される。

② 倒壊のおそれのある家屋からの市民の退去は、検察官の裁可を経て行政手続きによりおこなわれる。

**第三三八条　不法に占有する住居からの市民の退去**

住居および住居に非ざる〔建造〕物を居住のため不法に占有した市民は、他の住居を提供されることなく検察官の裁可を経て行政手続きにより退去せしめられる。

**第三三九条　業務宿舎からの市民の退去**

① 労働条件と関連して、労働者に供提される業務宿舎の利用権は、労働契約の消滅と同時に消滅する。

② 労働関係が消滅した労働者は、自己とともに居住するすべての者とともに、賃貸人の警告の後一ヶ月以内に他の住居を提供されることなく退去しなければならない。退去は検察官の裁可を経て行政手続きによりおこなわれる。

③ ただし、本法典第三三四条第②項にさだめられる市民、および業務宿舎を提供されていた死亡労働者の家族の構成員は、他の整備された住居を提供し裁判手続きによってのみ退去せしめ得るものとする。職務〔должность〕と関連して業務宿舎を提供された市民が住居の提供者たる機関との労働関係が消滅することなく〔当該の〕職務をはなれた場合には、その退去は前段の手続きによっておこなわれ得るものとする。

**第三四〇条　共同宿舎からの市民の退去**

① 共同宿舎に居住する市民は、以下の場合には、他の住居を提

供することなく退去せしめ得る。

1　季節労働者および一時的労働者――季節的または一時的労働と関連して共同宿舎が提供された場合には、〔当該の〕労働が終了したとき。

2　労働関係と関連して、国家的・協同組合的および社会的機関により共同宿舎を提供された市民――自己の希望による退職または労働規律違反および犯罪行為を理由とする解雇の場合。

3　教育施設の共同宿舎に居住する市民――〔当該の者にたいして〕共同宿舎内に居所を提供した教育施設をはなれる場合。

②　退去は賃貸人による警告の後一ヶ月以内に検察官の裁可を経て行政手続きによりおこなわれる。

③　ただし、共同宿舎に居住し、かつ、労働関係が消滅した〔者のうち〕本法典第三三四条第②項にさだめられる市民（季節労働者および一時的労働者を除く）、および、本条第①項第二号に列挙する〔事項〕以外の理由により、共同宿舎内に居所を提供した機関との労働関係が消滅した市民は、他の住居を提供し裁判手続きによってのみ退去せしめ得るものとする。

**第三四一条　ホテルからの市民の退去**

ロシア共和国公営事業者によりさだめられる期間をこえてホテルに居住する市民、提供された居室の使用料を支払わない市民、およびホテルのためにさだめられる内部秩序規定に違反する市民は、検察官の裁可を経て、他の住居を提供することなく、行政手続きにより退去せしめ得る。

## 解　説

**住居賃貸借**　新民法典第二八章（第二九五条―第三四一条）は住居賃貸借についての諸原則を規定している。住居以外の賃貸借にかんする第二七章の諸規定のうち、賃貸人および賃借人の権利・義務をさだめる第二八一条――第二八五条、賃貸人から目的物の所有権を譲受けた第三者との関係について第二八八条および契約終了時における賃借人の返還義務にかんする第二九一条――第二九二条の規定は、住居賃貸借の場合に準用される（第二九五条第②項）。

(a)　**住居の提供**　「基礎」第五六条第①項にしたがい、勤労者代議員地方ソビエトの家屋（国有公営住宅）内の住居の提供は、社会的機関の代表者の参加のもとで、当該ソビエト執行委員会によっ

てなされ、国家的・協同組合的および社会的機関の家屋（国有で上記団体が従業員用として管理するもの）の場合には、管理当局と労働組合の委員会との共同決定により、地方ソビエト執行委員会の承認を経てなされる（第二九六条第①項）。住居の提供にかんする以上の手続きは、「基礎」の規定を忠実に再現したものであるが、新民法典は、さらに、これらの家屋における住居の提供が決定された場合には、これにもとづき地方ソビエト執行委員会によって市民に住居への入居指令書が交付される旨をさだめた（同条第②項）。この指令書は、市民の側に民法上の権利、すなわち特定の住居への入居の権利を発生せしめる。あいている住居のわりあてに関する紛争は裁判所の管轄外であり、行政手続きにより解決されなければならない。それと同時に、裁判所は、住居の提供の請求が、民法上の義務（たとえば大修繕や家屋のとりこわしの後の住居の提供など）にもとづいている場合には、訴えを審理することを義務づけられている。指令書は、民法上の効果を発生させるものであるから、その交付手続きに違反があった場合には、裁判所によってのみ無効とされ得る（同条第③項）。指令書の交付は、執行委員会の決定によらず交付された場合のようにその交付過程における違反のみならず、名宛人たる市民がすでに他の住居を保障されているなど交付の理由が欠如しているときも、その手続きに違反ありとみなされるべきである。執行委員会の決定の取消は、裁判所が指令書を無効と判断するにあたって無条件の理由とはなり得ない。指令書の無効は、個別的具体的事情を考慮して裁判所によって決定される。地方ソビエトまたは管理当局の住宅関係の機関、指令書によりその権利が侵害される市民、検察機関などが、これにつき訴訟を提起し得る。指令書が無効とされた場合の効果は、新民法典第三三五条にさだめられてる。

業務宿舎の提供は、新民法典第二九七条第①項――第③項が規定している。住居は(1)労働者が定住する以前に、勤労者代議員地区・市ソビエト執行委員会の決定により業務宿舎に算入され、(2)特別指令書により労働者に提供され（同条第②項）(3)同条第①項の要件を充足する者にたいして提供されたものである場合にのみ業務宿舎とみとめられる。

市民の個人的所有にかかる家屋では、所有者の裁量による住居の賃貸が許容されるが（第二九八条第①項）、住宅建築協同組合の構成員は、協同組合の理事会の同意ある場合にのみ自己に提供された居住部分を賃貸することができる（同条第②項）。ただし、理事会は、その賃貸が法律に違反する理由（たとえば、不労

所得を得るための賃貸―この点については北法第一七巻第一号参照）によってなされる場合にのみ同意を拒否することができるとされており、拒否を不当とする構成員は住宅建築協同組合定款第三八節にしたがって、これを裁判手続きにより争うことができる。

勤労者代議員地方ソビエト、国家的・協同組合的および社会的機関の家屋において、賃貸借契約の客体となり得るものは独立した住居のみである（第三〇〇条第①項）。それは旧法にはさだめられていなかった。従って、一九六四年十月一日以前に締結された賃貸借契約により、市民が他と隔離されていない住居に居住している場合には、当該の契約が継続する間にかぎり、本条の規定は適用されない（一九六四年七月一二日付幹部会令）。本条の反対解釈および第三〇二条第二項との比較考量から市民の個人的所有にかかる家屋および住宅建築協同組合の家屋においては、独立した住居のほか他と隔離されないものも賃貸に供され得ると解されている。

(b) **賃借人の家族構成員**　賃借人と同居する家族構成員は、賃貸借契約上の権利・義務につき賃借人と平等の地位にたつ（第三〇一条第①項、「基礎」第五六条第③項）。家族構成員と認められるのは、配偶者、子および親である（同条第③項前段）。ソビエトでは身分関係の発生および消滅について登録制を採用しているところから、本条の規定の解釈については、登録外の婚姻および親子関係の当事者の処遇をめぐるいくつかの問題が発生する。

一九四四年七月八日付ソビエト最高幹部会令により未登録婚は法律上の婚姻として承認されていないので、本条でいう配偶者とは、有効に登録された婚姻関係にある者と解されている。母が賃借人である場合には、当該の母からの出生の事実が確定されたときに、子は住居につき権利を取得する。父が賃借人である場合、法律上の父子関係あるときも同様であり、養親子関係にある子の場合もこれに準ずる。

なお、一九六八年六月の第七期ソビエト連邦最高ソビエト第四会期は「結婚と家族に関するソビエト連邦および連邦構成共和国の基本法」を採択したが、身分関係の登録制はその第四編に規定されており、この点についてはかわりない（法律時報第四〇巻第九号二七頁以下参照）。

一九四四年七月八日以降に発生した事実婚の各当事者および婚外子は、賃借人の労働能力なき被扶養者（第三〇一条第③項後段）とみなされ得る場合には、住居についての権利を認められる（

ただし、婚外子については、六八年基本法が父子関係につき認知のみちをひらいたことに注意。詳細は前掲法律時報参照)。

新民法典は、従来、裁判実務上比較的広く認められてきた賃借人の家族構成員の範囲を、以上のように限定した。そこで、新民法典施行前に裁判所によって認められた〝賃借人の家族構成員たる地位〟をめぐって多くの問題が発生し、当然のことながら早急な手当が要請された。この問題は一九六四年十月一日以前に家族構成員と認められた者は、賃借人とならんで住居についての権利を取得し、以後に同居を開始した者は、当該の住居につき独立して権利を取得することはなく一時的居住者または転借人として居住するという形で解決されるべきであるとされている。第三〇一条は、従って、遡及的動力を有するものではないと解すべきであろう。

(c) **賃料** 賃借人の基本的義務のひとつである適時の賃料支払義務は、第二九五条第①項および第三〇三条にさだめられた。個人的所有権をもって市民に帰属する家屋における賃料は、当事者の合意によってさだめられるが、いかなる場合においてもロシア共和国閣僚会議によって決定される賃料率の限度をこえることはゆるされない(第三〇四条)。現行の賃料率は、一九六三年八月九日のロシア共和・閣僚会議令により、各段階別に詳細に規制されている。たとえば、モスクワ、レニングラード地区および保養シーズン中の療養地においては、一平方米あたり、通常の部屋で三ルーブル六〇カペイカ、屋根裏部屋で三ルーブル二四カペイカ、ガラス張りテラスで一ルーブル四四カペイカ、露天テラスで七七カペイカである。

(d) **一時不在者にたいする住居の留保** 「基礎」の施行まで一時不在者にたいする住居の留保は規範的効力ある条例によっておこなわれていた。不在期間が六ケ月をこえない者については一九三七年十月一七日付の法律第三四条が一般原則をさだめ、他の場合については個別的に特別規定がおかれていた。たとえば、陸軍および海軍勤務の者については「軍務特別法」第九三条、療養者については一九四七年九月三〇日付ロシア共和国公益事業省令第一一節の《e》、逮捕拘留中の者については一九四〇年十二月十二日付ソビエト連邦最高裁判所総会決定第十四節がそれぞれ住居留保の規定をもっていた。しかし、修学のため他出する子の住居については、これまで全く考慮が払われていなかったといってよい。

「基礎」第六一条第④項は、賃借人およびその家族の長期不在の場合における賃貸借契約解除の決定を連邦共和国の立法にゆだねている。まさにこの規定から、一時的不在者に対する住居確保

の事由および手続きについても連邦共和国に立法権が委譲されているという結論が導かれた。

新民法典は第三〇六条――第三一一条をこれに充てている。賃借人、その家族構成員、またはその全員が一時的に不在の場合には、住居利用権が六ケ月留保される（第三〇六条第①項）ほかに、特別の場合における期間の延長がさだめられた。(イ)定期軍事勤務者はその全期間。（同条第③項第一号）。ただし、賃借住居に居住者がいない場合には、賃貸人は勤務期間内にかぎり当該の住居を他の市民に提供することができる。帰還後、居住者が明渡しを拒んだ場合につき、旧法は行政手続きにより解決される旨を規定していたが、「基礎」第六三条により裁判手続きによることとなった（第三〇七条）。

(ロ)修学または教育をうけるために家を離れた学生、生徒などは、そのために要する全期間（第三〇六条第③項第二号および第三号）。子が児童施設および親族または後見人の下に在る場合において、その家族構成員が出発時の住居に居住を継続するときは、子の教育終了時まで留保される。両親の死亡により児童施設にいる子の家族構成員が居住を継続せず住居が他の市民に提供されている場合には、子が施設を出るときに地方ソビエト執行委員会により他の住居が保障される。児童施設以外の教育機関、親族または後見人（保佐人）の下にある場合には、住居が留保されることになる。(ハ)拘留された者についてはその裁判のための全期間（同条第③項第五号前段）。六ケ月をこえる自由剥奪などの判決があった場合において、その家族の構成員が居住を継続していないときは、住居の賃貸借契約は判決執行時に解除されたものとみなされる（同後段）。家族が居住している場合に、有罪とされた者はその不在の期間の長短にかかわりなく、住居につき権利を留保されるのか否かが問題となるがこの点については消極に解されている。有罪者が賃借人でない場合には、契約は全く影響をうけない。賃借人である場合にも、契約の解除ではなく第三一五条による契約の変更が問題とされることになる。しかし、いずれの場合においても有罪者自身の利用権は消滅し、その結果余剰面積が発生することになるわけである（第三一六条参照）。

住居について権利を留保された一時不在者は第三〇七条にさだめる場合をのぞき、賃貸借契約上の権利を保有し義務を負う（第三一一条）。

第三〇八条は住居の特別確保にかんするものである。一九六〇年二月十日付ソビエト連邦最高ソビエト幹部会令「極北地区また

はこれに準ずる地区における労務従事者の特典について」により、他の地方からこれらの地区に派遣される労働者の契約期間は、極北地区では五年、北氷洋の島では二年とされ、この期間中、出身地方においてそれまで居住していた住居の確保が特典としてみとめられている。この特典は、家族構成員が居住を継続している場合も、労働者とともに極北その他の地区に移転する場合もかわりなく与えられる。さらに、特別確保住居のための権利証の期間内は名宛人たる労働者の裁量により一時的居住者または転借人を入居させることも可能である（第三〇九条）。このように第三〇七条所定の者は一時不在者に比してその保護がより厚いといえよう。

なお、新法では、これに加えて、外国出張中の者にも同様な特典を与えている。

(e) **住居賃貸借契約の変更**　住居賃貸借契約の変更は、原則として賃貸人の同意を得てのみおこなわれる（第三一二条）。しかし新法は、賃借人およびその家族にたいして変更請求権が発生する特別な場合について四ヶ条をもうけた（第三一三条～第三一六条）。これによって、従来の法令、たとえば一九五〇年四月一三日付ソビエト連邦閣僚会議令 no. 1564 などはその効力を失った。

成年（一八才）に達し、かつ、独立した定期的収入のある賃借人の家族は、共同で生活する他の成年者たる家族全員の同意がある場合に、別個の賃貸借契約の締結を請求することが出来る（第三一三条）。この請求は住居にたいする彼の持分に応じてなされるものである。住居利用手続きについて賃借人および他の家族員の同意の存在が明らかである場合には、裁判所は、分割される面積がその持分と完全に合致しない場合でも、同意を考慮して、住居の分割を決定し得ると解されている。ただし、第三三四条第一項所定の業務宿舎中の住居および共通する出入口により他の室と接続する室については分割請求がゆるされていない（同条第②項および第三〇〇条第②項）。この請求の拒絶は、賃貸人による場合および家族構成員による場合を問わず裁判手続きによって争われる。分割請求が容れられた場合には、賃貸人と当該の者との間で、第二九九条に従って賃貸借契約が締結されることになる。賃借人が死亡した場合にも同様である。

居住面積の基準は一人あたり九平方メートルとさだめられている（「基礎」）第五九条第①項、新民法典第三一六条第⑤項）。したがって、公営住宅内の賃借住居に、独立した九平方メートル以上の余剰面積が発生した場合に、これを放置することはゆるさ

れない。この場合には、まず、当該の住宅を管理する機関によって書面による警告が発せられる。その後三ヶ月以内に賃借人が自己の裁量により他の者を居住せしめない場合には、裁判手続きにより強制的に没収がおこなわれる。ただし、賃借人は、選択的に、基準に合致したより小規模な住居への転居を請求する権利を有する（第三一六条第①―第③項）。この転居請求は訴訟にはなじまない。しかし、相応する住居が提供されるまで、賃借人は余剰部分に他の者を居住せしめることなく当該の住居に居住することができ、賃貸人たる管理機関は没収を請求し得ない。

職業上その他の理由により付加的居住面積の利用をゆるされる賃借人の種類および請求手続きはべつにさだめられている（この点については北法一七巻一号の解説参照）。

(f) **大規模修繕**　賃借住居の大規模な修繕期間中の賃借人の保護についての原則は、これまで法律により確立されてはいなかった。その手続きおよび条件は、地方ソビエト執行委員会により決定されてはいたが、多くの場合、それは賃借人の権利を実質的に制限するものであった。新民法典第三一八条は、この期間中、他の住居を提供することを賃貸人に義務づけているが、これにより公営住宅における賃借人の地位が強化された。のみならず同条は、従来かならずしも明確ではなかった移転請求手続きを裁判所の管轄下におくことを明示し、修繕期間中における賃貸借契約の継続をさだめた。そのうえ、賃借人は、従前の住居に再入居し得べき期日の決定を裁判所にたいして請求する権利を有する。この期間内に、賃貸人は修繕を完了しなければならないことになる。

修繕期間中、賃借人にたいして如何なる住居が提供されるべきかについて新法は何等ふれていない。そこで、この点については、一般的基準、すなわち、当該の地方ソビエトおよび管理機関の一覧表により市民に保障されている居住面積の基準が考慮されるべきであると考えられている。つまり一時的住居は、従前の住居で実際に当該の者が利用していた居住面積に応じて提供されるものとされているわけである。

市民の個人的所有にかかる家屋内の住居にあっては、賃貸人は他の住居の提供義務を負わない（同条第④項）。

大規模修繕に伴う設計変更その他により従前の住居がなくなったり、または狭くなったりした場合には、他の住居が提供される（第三一九条）。これに関するあらゆる紛争は裁判手続きによって解決される（一九六四年三月二五日付ロシア共和国最高裁判所

総会決定第一節第③項）。

(g) **転貸借および一時的居住** 賃借人は、賃貸人および同居の成年家族構成員の同意を得て、自己の賃借する住居の一部または全部を転貸することができる（第三二〇条第①項）。公営住宅においては、不労所得を得ることを目的とする組織的な転貸の場合のように法律に違反するときのほかは、賃貸人は原則として転貸の申込みを拒絶し得ない。賃貸人による承諾の拒否は裁判手続きで争うことができる。これに対して、家族構成員による拒絶を争うことはゆるされない。また、業務住宅の転貸は認められていない。賃借人は賃貸人にたいして、転貸部分についてもひきつづき賃借人たる地位を保有する。この契約関係には、転借人は全く関与することを得ない。

転貸人が転借人にたいして請求し得る使用料について、従来は、法律による規制がおこなわれていなかったが、新民法典第三二一条は、その上限を賃借料の額とした。

一時的居住者の入居については成年の家族構成員の合意をもって足り賃貸人の同意は必要とされていない。しかし、一ケ月半をこえて居住する場合には、転貸借の場合と同様に、居住面積基準の遵守が要件とされている（第三二三条第②項）。

(h) **住居の交換** 「基礎」第六〇条第③項は、賃借人による賃借住居の交換の権利を規定している。新民法典第三二五条はこれをより具体的にしたものである。賃借人は賃貸借契約上の権利義務を相互に移転して、互いにその住居を交換することができる。賃貸人の同意が必要とされるのはいうまでもないが、公営住宅の管理機関による同意の拒否は裁判手続きによって争い得る。個人的所有権をもって市民に帰属する家屋内の賃借住居については別異に取り扱われる。すなわち、所有権者は、いかなる場合においても賃借人による交換について承諾を義務づけられず、拒絶につき裁判手続きによる追求をうけることもない。住居の交換は賃借人と同居する成年家族構成員全員の書面による合意を必要とするが、このなかに第三〇六条――第三〇八条所定の一時不在者も含まれていることは注目に値いする。

交換が許容されない場合については、新民法典第三二六条が詳細にさだめている。

(i) **契約更新に関する賃借人の権利** 賃借人は、原則として契約期間経過ののちこれを更新する権利を有する（新民法典第三二八条）。ただし、個人的所有に属する家屋については特則が設けられている。（同条第②項）。裁判所が、所有権者に自己使用の必

要性ありと認めたときは、賃借人の契約更新権は生じない。賃借人およびその家族が他の住居を有していないか、または、居住面積の狭いものである場合には、必要性ありとされ、他に裁判所が相当と認めた理由ある場合も同様とされる。ただし、所有権者の主張する必要性が、実際上、他の者へ賃貸するためまたは家屋を売却するための口実となっていると裁判所が認めた場合には、賃借人を移転せしめることは許されない。

契約期間が一年未満であり、期間経過後の賃借人の明渡し義務が明示されている場合にも、この契約が更新され、あらたに一年をこえる期間がさだめられたときは、所有権者は、自己使用の必要性を立証しないかぎり、賃借人を移転せしめ得ないと考えられている。

(j) **賃借人の退去**　住宅関係法のなかで、もっとも複雑でもあり、実際的な意味を有するものでもある問題は、いかなる事由で、かつ、いかなる手続きによって賃貸借契約を解除し得るかというものである。新民法典は第三二九条から第三四一条までをこれにあてている。もっとも、各条文は「基礎」第六〇条――第六三条の規定を承継したものであり、事項別に各一個条として独立させるという構成をとったものである。

一般に賃借人は任意に契約を解除する権利をもつ（第三二九条「基礎」第六〇条第①項）。これに対して賃貸人は法律のさだめある場合および手続きによってのみ契約を解除し住居の明渡しを請求することができる。個人的所有権をもって市民に帰属する家屋についてもこの原則が妥当することも見逃してはならない。

賃借人の退去は、裁判手続きによるもの（第三三一条――第三三五条と行政手続きによるもの（第三三六条――第三四一条）とに大別される。前者の場合には、賃借人は、原則として、他の住居を提供されることなく、賃借住居から退去せしめられることはない。

(ｲ) **裁判手続きによる退去**　公営住宅の賃借人の法定の事由による退去（第三三一条第①項）は、裁判手続きによっておこなわれる。この場合、賃借人にたいしては、原則としてあらたに住居が提供されるが、それは一定の要件を充たすものでなければならない。すなわち、賃借人がそれまで居住していた住民地点の区域内にある大型家屋内の住居で、従来の居住条件にみあって、それぞれ、独立住居、同数の室からなる住居および付加的面積をも有する住居が提供される（第三三一条第②項）。これらはいずれも整備されたものでなければならないが、その程度は、当該の住民地

点の条件および住宅フォンドの性格に応じてきめられる。さらに、裁判所によって、退去者の健康、年令、労働条件および家族構成などが考慮されたうえで具体的に確定され、賃貸借契約の解除および賃借人の退去にかんする判決中で摘示される（同条第③項）。一九六四年三月二五日付ソビエト連邦最高裁判所総会決定第一九節第四項により、判決では、住居の所在地、家屋番号、室番号、すべての成年の家族構成員の名および父称が明記される。

土地収用に伴って家屋がとりこわされる場合には、公営住宅の賃借人については居住期間にかかわりなく、個人所有家屋については一年以上居住する賃借人にかぎり、収用機関または地方ソビエト執行委員会によって、他の住居が提供される（第三三二条）。

ただし、この提供は、当該の家屋に居住権を有する賃借人およびその家族構成員にたいしてのみおこなわれることに注意しなければならない。転借人および一時的入居者は、当該の賃貸借契約の当事者ではなく、したがって賃貸人との関係では居住権を有しない者であるから、賃借人との同居期間の長短をとわず、他の住居を提供されることなく退去せしめられることになる。

なお、公営住宅内の住居が権限ある機関の決定により、賃貸以外の国家的および社会的必要性のために使用されることになった場合には、たとえ家屋がとりこわされないときでも、当該の機関は賃借人にたいする他の住居の提供義務を負う。

住居を提供することなく賃借人を退去せしめ得る例外的な場合としては以下のものがある。(1)賃借住居の組織的な破壊または汚損(2)同居不可能な事態の発生(3)個人的所有住宅における賃料不払い(4)第三〇六条および第三〇八条所定の期間をこえる不在(5)同一の住民地点内における個人的所有宅の存在（第三三三条）(6)業務宿舎居住者の労働契約の消滅（第三三四条）(7)指令書の無効確認（第三三五条）。

住居または共用部分を賃借人およびその家族構成員が継続的に破壊または汚損し、あるいは社会主義的共同生活の規律を継続的に侵害することにより、他の者をして同一の居住部分または家屋に居住することを不可能にしている場合には、有責者の退去は裁判手続きにより他の住居を提供することなくおこなわれる。この訴えは、有責者の家族構成員、賃貸人、他の居住者、検察官のいずれによっても提起され得る。ただし、事前に警告および社会的制裁措置がとられ、かつ、それらが効果のないことが明らかでなければならない。

賃料の組織的不払いが、個人的所有住宅においてのみ退去請求の事由とされており、公営住宅のそれとはなっていない点は興味深い。ソビエトにおいては、住居の無償利用の方向にむかって除々に前進がつづけられており、市民の自覚に顕著な上昇がみられ、賃料の不払いは、極く稀な事例であるにすぎないという理由により、公営住宅の退去事由にこれがあげられなかったといわれている。賃料の適時の支払いを担保する手段としては、延滞賃料のための付加金、公正証書による異議を申し立て得ない強制執行、同志裁判所による解決などの社会的制裁措置が十分に効果的に機能しているとされている。

賃借人が同一住民地点内に個人的所有にかかる住居を有しており、その住居が、冬期間の使用の角度からみても恒常的利用に適しており、さらに、自己使用の可能性が現実化している場合には、他の住居を提供することなく退去せしめられる。この条件のいずれかひとつが欠けても退去の請求はみとめられない。

ソビエト連邦閣僚会議およびロシア共和国閣僚会議が一覧表でさだめる一定の分野の企業等の住居に居住する者は、希望退職または労働規律違反および犯罪行為を理由とする解雇により労働関係が消滅した場合には、住居の提供をうけることなく退去せしめられる。（第三三四条第一項）。この一覧表は、一九六二年九月二九日付および一九六三年八月二三日付のロシア共和国閣僚会議令により決定されている。ただし、一九六四年四月四日付閣僚会議令により若干の修正が加えられた。ソフホーズについては一九六一年九月一二日付ロシア共和国閣僚会議令「ソフホーズの家屋における住居利用の整備について」により、第三三四条第①項による退去がおこなわれている。同条第②項所定の者には第①項の規定は適用されない。同様に、労働義務の免除をともなう指導義務を選挙により負わされた者、指導機関の決定により他の労働部門に派遣された者および業務上の災害を受けた者の家族についても適用が除外される。

指令書の無効が確認された場合についてはすでに述べたが、第三三五条にただし書により、違法な指令書の名宛人たる市民が、それまで公営住宅内に住居を有していた場合には、当該の機関は住居の提供を義務づけられている。

(ロ) **行政手続きによる退去**　行政手続きにより市民を住居から退去せしめることは、法律のさだめる場合を除いて許されない（第三三六条）。すなわち、(1)倒壊のおそれある家屋（第三三七条）(2)不法占有家屋（第三三八条）(3)業務宿舎（第三三九条）(4)共

同宿舎（第三四〇条）(5)ホテル（第三四一条）からの退去のみが行政手続きによってなされ得る。この場合には、原則として市民は他の住居を提供されることなく退去せしめられる。ただし、いずれの場合にも、検察官の裁可が要件とされている。

例壊のおそれある家屋からの退去者にたいしては、他の整備された住居が提供される。公営住宅の場合には、当該の住宅の管理機関が提供義務を負うが、財産の移転のための輸送手段も提供しなければならないと解されている。個人的所有住宅に居住する賃借人にたいしても他の住居を保障しなければならないか否かということが一応問題となるが、それについては、本条第①項所定の各機関に責任を負わせる趣旨ではないと解釈される。

居住のため不法に建造物を占有する市民は他の住居を提供されることなく退去せしめられる（第三八八条）が、これは検察官の裁可が交付された日から一週間以内に民事警察により執行される。

業務宿舎の利用権は労働契約の消滅と同時に消滅し、当該の労働者は賃貸人の警告をうけてのち一ヶ月以内に退去しなければならない（第三三九条第①項、第③項）。旧法第一七一条—aは裁判手続きによるものとしていたが、新法はこれを改めた。ただし第三三四条第②項所定の市民および業務上災害により死亡した労働者の家族の退去は裁判手続きによってなされる（同条第②項）。共同宿舎からの退去の場合も、第三三四条第二項にかかげる市民についての除外規定がもうけられている（第三四〇条第③項）。

一九三七年七月一六日付ロシア共和国閣僚会議令により、ホテルに長期にわたり居住することは禁止されている。市民は一ヶ月をこえて、または、当該の地における業務の終了ののちまで滞在することは許されない。滞在期間中は、管理のための内部規律に従うことがすべての者にたいして義務づけられ特別な取扱いをすることは認められない。違反者の退去は一九二六年七月一四日付ロシア共和国閣僚会議の決定により行政手続きでおこなわれることになっており、この点については、新民法典においても特別な変化はみられない。