



Title	ロシア共和国における住居賃貸借（3）完 一裁判例を中心に－
Author(s)	佐保, 雅子; SAHO, Masako
Citation	北大法学論集, 24(4), 97-119
Issue Date	1974-03-26
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/16161
Type	departmental bulletin paper
File Information	24(4)_p97-119.pdf



資料

ロシア共和国における住居賃貸借

(3) (完)

—— 裁判例を中心に ——

佐 保 雅 子

目 次

- はじめに
- 第一章 住居にたいする市民の権利の発生
 - (a) 地方ソビエト住宅
 - (b) 国家的・協同組合のおよび社会的機関の管理下にある住宅（管理住宅）
 - (c) 住宅建築協同組合の家屋
 - (d) 個人的所有に属する住宅
 - (e) 業務宿舍
- 第二章 賃借人の家族構成員の権利
 - (a) 家族構成員の範囲
 - (b) 管理住宅における賃借人の家族構成員

(c) 入居を承認された者の権利

(d) 新住居提供の際の家族構成員の権利および義務（以上北大法学論集第三卷第三号）

第三章 住居利用上の諸問題

I 居住面積基準

(a) 住居衛生基準と付加的居住面積

(b) 余剰面積についての法的処理

II 一時不在者

(a) 一時不在者にたいする住居の留保

(b) 住居留保の特別な場合

III 賃貸借契約の変更

(a) 住居分割に伴う契約の変更

(b) 複数の賃借人が一個の家族となった場合の契約変更

(c) 賃借人の交替による契約の変更

IV 大規模修繕

V 転貸借・一時入居

(a) 転貸借の手続きおよび条件

(b) 一時居住者の入居の手続きおよび条件

VI 交換

(a) 賃借人の住居交換権

(b) 交換の手続きおよび条件（以上第三卷三号）

第四章 住居からの退去

I 裁判手続きによる退去

(a) 他の住居を提供される場合

(b) 他の住居を提供されない場合
Ⅱ 行政手続きによる退去
むすびにかえて(以上本号)

第四章 住居からの退去

住居賃貸借関係法のなかでもっとも実質的な意味を有する問題は、いかなる事由で、かつ、いかなる手続きによって契約が解除され賃貸住居から賃借人を退去せしめ得るかというものである。

ロシア共和国民法典は第二八章のほぼ四分の一にあたる第三二九条から第三四一条までを退去に関する規定に充てている。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、事項別に各一ヶ条として独立させるといふ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有する。ただし、他の土地に恒常的に居住するために賃借人およびその家族構成員が移転した場合には、出発の日に契約が解除されたものとみなされる(第三二九条)。この原則が個人所有住宅にも適用ありとされ

たのが次のケースである。

【ポポフ事件】 ポポフは係争住居のある家屋の三分の一を所有しているが、その所有部分は一九平方メートルの二室から成っていた。一室にはポポフとその家族(妻・二人の子・母および弟)が居住し、他の一室には賃借人たるズヴァリンスカヤ母娘が居住していた。一九五八年に娘が結婚し、夫の居住地に移転、一九六四年には母が病氣治療のためモスクワに滞在中死亡した。その後、娘のズヴァリンスカヤはすぐに当該の室に戻り居住を継続、利用権ありと主張してポポフの異議に耳をかそうとしないので、ポポフから「基礎」第五八条第二項第二号の正当事由あることを理由に明渡しを請求したものである。

人民裁判所およびグルジア共和国最高裁判所はともに請求を棄却した。理由は(1)被告は夫のもとでは住居が得られなかった(2)被告は係争の室に定住していたとみとめられるので賃貸借契約は解消されていない、というものであった。定住を認める前

提としては、被告が当該の住居の所在地で就職しているという事実を認定している。連邦最高裁判所は原告側の上告を容れ、差し戻した。

「賃借人が恒常的居住のため他の地に移転した場合に、出発の時をもって賃貸借契約が解除されたものとみなされるのは、個人所有住宅の場合も同様である。被告は婚姻のため他の都市に移転したものであるが、かかる場合には恒常的居住の目的ありとみなされるべきである。

帰住後の就職は訴え提起の後になされており、原告の請求が棄却されるや直ちに退職しているので恒常的居住の意思を認定する事由とはならない。更に、被告の夫はその父とともに住宅を個人的に所有している。これらのことから、移転先に住居を得られないという申立は措借しがつたいが、原告の自己使用の正当事由についてもなおよく審理する必要がある。」⁽¹⁾

賃借人の退去は裁判手続きによるもの（第三三二条―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しには賃借住居から退去せしめられることはない。

1 裁判手続きによる退去

(a) 他の住居を提供される場合

(1) 一般原則 法律にさだめられた理由により地方ソビエトおよび他の管理住宅から退去せしめられる賃借人には、他のよく整備された住居が提供される。法律によりさだめられた事由とは、取壊しによるものおよび倒壊のおそれある住居からの退去である。

後者は迅速性の要請から行政手続きによっておこなわれる（第三三七条）が、前者の場合と同様に、賃借人には他の住居の提供が義務づけられており、したがって両者の取扱いに差はない。

また、地方ソビエトおよび他の管理住宅内の住居が、権限ある機関の決定により、国家的・社会的必要性に奉仕すべく別異の使命を与えられた場合には、たとえ家屋が取壊されるときでも、賃借人は退去しなければならず、当該の機関は他の住居の提供義務を負う。⁽²⁾

地方ソビエト住宅の家屋内の住居に居住する正当な権原ある賃借人は当該の住居が賃貸の用に供されているかぎり、退去を請求されることはない。他の市民を入居させるために第三三二条による退去請求をなすことは決して許されない。それは賃借住宅の使命の変更とはみなされないからである。

問題が生ずるのは企業住宅の場合である。管理機関たる企業が自己の企業労働者を入居させるために明渡しを請求し得るかというかたちでそれは提起される。原則としてこの請求は否定されなければならぬ。これは、實際上、室内余剰および隣接余剰の没収とその余剰部分への労働者の入居という結果を招き第三一六条および第三〇〇条に違反することが稀ではないからである。したがって、住宅の使命の変更を決定し得る権限は、企業をふくめて管理住宅の管理機関ではなく、地方ソビエト（たとえばレニングラード市執行委員会）のみが有する。

賃借人にたいして提供される住居は一定の要件を充たすものでなければならぬ。すなわち、賃借人がそれまで居住していた住居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（同条第二項）。これらはいずれも整備されたものでなければならぬが、その程度は当該の住居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

三項）。

裁判例によれば、新住居の快適度はまことに詳細に審理されている。たとえば、ルノーヴァ事件⁽³⁾では、最初に提供された住居が五階にあるにもかかわらずエレヴェーターの設備がないという理由で年金受領者である彼女が拒絶した事情を認定したうえで、次に提供された住居につき、家族二人について住居衛生基準に合致しており、台所・玄関およびベランダがついている上に暖房・ガス設備があるので、レニングラードの「標準的な整備された住居」にあたる旨を判示し、ポルフィン事件⁽⁴⁾では、住居衛生基準を上まわる広さの室ではあるが、バラック型の家屋内にあり、天井がたわみ、室内に支柱がはみ出しているので、第三三一条第二項に違反する、としている。また、個人所有住宅の取壊しのちに提供された住居が、四個のモーターをもつボイラーの上にあり、その騒音・振動が一人暮しの高令の婦人のための居住には適さない、とされた事例もみられる⁽⁵⁾。なお、判決には、住居の所在地、家屋番号、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⁽⁶⁾。賃借人の利用に供されていた余剰部分については、住居衛生基準にしたがって再考慮されることになる。

㊦ 取壊される家屋からの退去 国家的・社会的必要性から土地

が収用されることになった場合には、それにともなつて取壊される家屋内に居住する者の賃貸借契約は解除され、居住期間の長短にかかわらず他の住居が提供される。土地の収用は二種に大別される。賃貸家屋が取壊され、あとに高層大型集団住宅が建てられる場合と、工場・事業所など全く別種の建物が建てられる場合があるわけである。前者の場合には、賃借人は原則として新築された家屋内の住居を提供されることになり、前住居から一時的に退去する。後者の場合には恒久的退去である。賃借人が任意の明渡しを拒んだ場合には、その退去が一時的であろうと恒久的であろうと裁判手続きによつてのみ争い得る。

個人所有住宅の取り壊しに際しては、当該の家屋の価格が補償されたりえて、整備の良好な地方ソビエトの家屋における独立した居住部分提供されなければならない。従来の居住条件が住宅衛生基準を下まわるものであつた場合にでも、新住居はこの基準に合致するものであることが要求される。建物自体の非収用地域への移転も、次の事例のように、全く不可能ではない。

【ジチェニフ・モイセンコ事件】 ジチェニフとモイセンコは家屋を共同で所有していたが、当該の土地が起重機工場のために収用されることになり、ジチェニフとその家族計三名にたいして

二九平方メートル、モイセンコとその息子のために十八平方メートルの住居が提供された。両者とも入居を拒否、さらに補償費の受領をも拒み、当該の家屋を他の土地に移転せよと請求した。地方ソビエト執行委員会はこの請求を容れず移転を許可しなかつた。ロシア共和国最高裁は次のように判示している。

「……移転が技術的に可能であるか否かを判断するのは執行委員会の権限である。本件では、許可されなかつた以上、不可能とみとめられる。さらに、提供された新住居は基準に合致しており、よく整備されているので、この点にも問題はない。このうえ移転を請求することはゆるされない。」

個人所有住宅内の住居の賃借人およびその家族構成員については、当該の住居に一年をこえて居住している場合にのみ他の住居が提供される(第三三一条第一項参照)。この期間は、土地収用の決定の日からではなく明渡請求訴訟が提起された日からさかのぼつて計算される。生後一年に満たない子についてはその利益を保護するために住居を提供されるべき家族構成員のなかに含ましめられる。

提供義務を負うのは、原則として、当該土地を使用する機関であるが(同条第二項)、個人所有住宅については地方ソビエト執行

委員会とされている(同条第三項)。

(b) 他の住居を提供されない場合

(i) 住居の不適當な利用(第三三二条第一項) 住居はその使命に従って利用されなければならない。居住の目的以外に使用された場合(たとえば、家畜小屋として使われたり、物置、倉庫などに改造された場合)には用法違反となる。組織的・継続的な転貸および投機的な賃料獲得のための転貸も、その一形態である。

賃借人に用法違反があった場合には、賃貸人、および検察官がその退去を請求する。⁽⁹⁾これは裁判手続きによりおこなわれるが、実際に用法に反して使用されている室または居住部分についてのみ退去を請求することも可能である。賃貸人と賃借人の合意のうえで居住以外の目的のために利用されている場合には、その合意は裁判所によって無効とされなければならないが、⁽¹⁰⁾訴えを提起し得る者は、地方ソビエト住宅管理部、検察官および利害関係を有する市民または機関などである。

(ii) 住居の破壊または汚損 住居を組織的・継続的に破壊または汚損する者は、その行為が民警、検察官、および社会的機関の調査の対象となり、かつ、警告その他の制裁措置により是正されな

いことが明らかとなったときに退去せしめられる(第三三二条第一項)。この退去は、民事的な責任追及の手段であり、そのためには、汚損または破壊と当該の者の行為の間に因果関係が立証されなければならない。かつ、行為が組織的・継続的性格を帯びていなければならない。作為のみならず不作為もまた有責な行為にふくまれる。

有責者の家族構成員、賃貸人および他の利害関係人、検察官などが訴えを提起し得る。退去を命ずる判決中において、裁判所は惹起された損害の賠償と併せて命ずることになる。

非居住部分および共同施設・設備等の軽微な損壊があった場合には社会的制裁手段がとられる。その典型的なものは同志裁判所による審理である。これは裁判所自身の発議によるほか、市民および国家的・協同組合のおよび社会的機関等の申立てによっておこなわれる。同志裁判所は民事上の権利関係の消滅、たとえば退去等を命ずることはできないが、社会的制裁手段として五〇ルーブル以内で損害の補填を有責者に命ずることができる。損害の補填が命ぜられる場合には履行期間が明示され、この期間内に履行されない場合には、事件は人民裁判所に移送され、そこで、当該の決定の適法性が審理される。適法とされた場合には執行の許可

料 が与えられるが、不適法と判断されたときは、理由が同志裁判所に示され、それと同時に、相応の社会的機関(たとえば労働組合・地方ソビエト執行委員会など)にたいしても、当該の問題について再度検討することが指示される。¹¹⁾

ハ) 同居を不能ならしめる場合 社会主義的共同生活の規律を組織的・継続的に侵害することにより他の者をして同居を不能ならしめる者は、裁判手続きにより退去せしめられる(第三三三条第一項)。家族構成員、賃貸人、当該の家屋または居住部分の他の賃借人および検察官によつて訴えが提起される。賃貸人のなかには個人住宅所有者も含まれるが、賃借人から、賃貸人たる所有者を、この理由により訴えることはできない。賃借人が、転借人および一時的に自己が入居させた者にたいして請求することはゆるされている。この逆が認められないのは、所有者にたいする場合と同様である。

共同生活の規律紊乱を理由とする退去請求は、悪性のつよい者に対してのみなされ得る。したがって、伝染病患者が同一一家屋の居住者にとつていかに不愉快な存在であったとしても、療養基準および衛生基準を遵守している場合には、その退去を請求することはゆるされない。親が退去せしめられた場合には、子の取扱

を如何にすべきかという困難な問題がのこされる。親の行為が子の成長・教育上決定的に破滅的な影響を与えるような性質のものである場合には、子に対して、後見(保証)の手續がとられ、子は後見人(保証人)とともに従前の住居に居住を継続することも出来るし、後見人の許におもむくことも自由であり、あるいは、児童施設に入所することもできる。したがって、この場合には、社会主義的共同生活の規律を乱したという理由による退去は、同時に親権をも失わしめるという結果を招来するのである。親の行為が、共同生活を不能ならしめる程度の悪性を有しているが、子に与える影響がさほど明白でない場合には、問題はより複雑になる。しかし親と子の別居の必要性が生じたときには、同様に後見(保証)の制度に服しなければならないことになる。いずれの場合にも、親の退去によつて、子自身の、当該住居にたいする独立の利用権が影響をうけないことは当然である。¹²⁾そして、このような場合には、なによりもまず子の利益が保護されるべきであるという主張がつよい。¹³⁾親子間については、社会生活紊乱の基準にかんして比較的多く論じられているのにたいして、夫婦間ではあまり問題にされていないようである。¹⁴⁾

一九六四年三月二五日付ソビエト連邦最高裁判所總會決定第一

三節(2)により、同居者の間の軋轢を解決し、賃借人相互間の居住条件を適正化するための効果的な手段のひとつとして強制交換が制度化された。同居を不能にした原因について有責な者にたいして裁判所が相手方の指示する住居との強制的交換を命ずるわけである。この場合、当然のことながら、有責者の側には、強制交換を請求する権利はない。住居交換にかんする一般原則をさだめた規定(第三三五条―第三二七条)は、強制交換の場合にも遵守されなければならない。したがって、被交換住居を具体的に指定しないでなされる請求は却下される。この点が問題となったのが次のケースである。

【ムーフィン事件】 ムーフィン夫妻は一八平方メートルの一室から成る住居に一九六四年八月まで同居していたが一九六五年に離婚が成立した。相互に憎しみを抱いており、一つの室に同居が不可能となったが、離婚原因につき有責者は妻であった。そこでムーフィンがもとの妻を相手どって強制交換を申立てた。人民裁判所は、原・被告双方で当該の一個の室と隔離された二個の室との交換手続きを始めよ、と判決し、コストロマ州裁判所もこれを支持した。ロシア共和国最高裁判所は「住居の強制交換を申立てる者は被交換住居を具体的に指定しなければなら

ない。その上ではじめて裁判所が強制的にその交換を命じ得るのである。」と判示して原審に差戻し、「原告に改めて指定させよ」と命じた。⁽¹³⁾

住居の交換は当事者間の合意の成立をその土台としている(第三三五条第四項)のであるから当然の判示といえよう。

有責者が交換を拒否した場合には、第三三三条の原則により、他の住居を提供されることなく退去せしめられる。

(二) 個人所有住宅からの退去の場合 家屋の個人所有者は、その全部または一部を賃貸に供している場合、地方ソビエトおよび他の管理住宅のそれと同じ理由、すなわち前掲(一)および第三三三三条第二項所定の理由によって、契約期限到来前に賃貸借契約を解除することができる。また、賃借人が、契約にもとづく自己の義務を組織的に履行しない場合には契約の更新を拒絶することができる(第三二八条第一項・第二項)。

このいずれの場合にも、所有者たる賃貸人は賃借人の退去を請求することができる。義務の履行がないとして退去を命じた例として次の判決がある。

【クリマシエフスキナ事件】 原告クリマシエフスキナは十一平方メートルと台所からなる住居の個人所有者である。彼女は一八

七八年生れで超高令であり病弱のため被告ルカイチエを、勤務終了後、看護してもらうことを条件に五ルーブルの賃料で入居させた。ところが被告は、原告の同意を得ずに、査証を得る目的で一〇才の娘も同居させ、そのうえ、男性を連れ込むようになったので充分に看護もしなくなった。そこで、契約上の義務が履行されないことを理由にクリマシエフスキナが明渡を請求した。

人民裁判所は請求を認容したが、リトワニア共和国最高裁判所はこれを支持しなかった。その理由は「原告は他の賃借人を入居させる意図をもって被告を追出そうとしていることが明らかである」から、というものであった。ソビエト連邦最高裁判所は次のように判示してクリマシエフスキナの請求を容れている。

「高令の原告の世話をする、ということが賃貸借契約の内容となっていた。被告がその義務に違反したものであることは明らかである。原告は看護人なしでは生活することが出来ず、したがって、他の適当な者にこれを条件として住居を賃貸することは投機的意図ありとして排斥されてはならない。被告を退去せしめず、かつ、あらたに看護人を入居させ得るに十分な広さ

が当該住居に存しない以上、被告の退去は承認されるべきである。⁽¹⁶⁾

賃借人になりたいとする退去請求は裁判手続きによりなされるが、賃借人が他の住居を提供する義務を負うことはない。⁽¹⁷⁾賃料の組織的不払いが個人所有住宅においてのみ退去請求の事由とされており（第三三三条第二項）、地方ソビエトおよび他の管理住宅のそれとはなっていない点は興味深い。ソビエト連邦においては、住居の無償利用の方向にむかって徐々に前進がつけられており、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、これらの住宅の退去事由に賃料不払いがあげられなかったといわれている。また、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⁽¹⁸⁾とされている。

第三二八条第二項第二号により、所有者およびその家族構成員の自己使用の正当事由が確定された場合には、賃借人は契約更新権を有しない。所有者による虚偽の申立はゆるぎないし、賃賃住居の一部の使用で必要性が充足されるときに、賃賃住居全部に

つき契約更新を拒絶することもゆるぎない。したがってこの場合、賃借人にたいして退去を請求しえないことになる。

賃借住居の所有権が第三者に移転した場合は、賃貸借契約自体何等影響をうけることなく、賃借人と新所有者間にひきつがれる。売主は、とりわけ競売手続きにより所有権の移転がおこなわれた場合には、あらたに所有権を取得した者の請求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。

(ホ) 賃借人が個人所有住宅を有する場合「基礎」第六一条第四項にしたがって、民法典第三三三条第二項は、個人所有住宅を有する賃借人を、他の住居を提供することなく退去せしめ得る場合について規定している。ただし、賃借人によるこの請求は、以下の要件が充足されている場合にのみ可能である。(ア)個人所有住居は、当該の市民が賃借している住居と同一の住民地点内にあることが必要である。したがって他の地点にある場合には、たとえ、行政上の区割では同一の領域内であっても、これを理由とする請求はみとめられないことになる。(イ)当該の住居に恒常的に居住することが可能でなければならない。とくに冬期間も含めて年間をとおしての居住に耐え得るものである必要がある。(ウ)現実に入居の可能性がある場合にかぎられる。つまり、自己使用の正当性が

現実化していなければならない。これらの要件のうち、いずれかひとつが欠けていても退去の請求は認められないことになる。この例として、次のケースがあげられる。

【クハリック事件】 被告クハリックは企業住宅を提供されていた。家族は四名であり、住居は四四・二平方メートル(三室)であった。クハリックが三六平方メートルの住宅を個人的に所有していることを理由として企業が退去を請求したものである。ロシア共和国最高裁判所は原告の請求を認容、被告の退去を命じた。「被告は個人的に住宅を所有している以上、そこに住むべきであり、企業の住宅を不当に使用することはゆるぎない」という理由によってである。この判決はソビエト連邦最高裁判所によって破棄された。理由は「基礎」第六一条第四項違反である。

「被告が個人的に所有する住宅は、勤務先から二〇キロメートルも離れた他の地点にあり、所有名義人は被告であるが、実際は妻の父の資金によって建築されたものであって、真実には妻の父とその妻の共有とみるべきものであり、したがって、被告の恒常的居住には適して居らず、入居の可能性が現実化していない。……退去請求は認められるべきではない。」⁽¹⁹⁾

退去請求がなされてのち当該の家屋が贈与され、訴訟係属中に形式上は所有者でなくなった者について、退去を免れるための仮装譲渡であることを理由として、請求を認容した事例もみられる。⁽²⁰⁾ 権利関係の実体に則した解決がはかられている、と言い得よう。

(ハ) 企業および施設住宅からの特別退去 一般に管理住宅の賃借人は地方ソビエト住宅のそれと同様に、法律のさだめる理由によらずに退去せしめられることはなく(第三三〇条)、他の住居の提供をうけずに退去しなければならない義務はない(第三二一条)。第三三四条がこの原則にたいする特別規定としての意義を有していることはさきにふれたところである。

第三三四条(「基礎」第六二条)にしたがって、ソビエト連邦閣僚会議およびロシア共和国閣僚会議は、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って労働関係が消滅した賃借人にたいして他の住居を提供せずに退去を請求し得る一定の企業および施設等の一覽表を作成する。⁽²¹⁾ この一覽表には、国民経済の重要な分野に属する企業が個別的に記載される。現行の一覽表が作成されるまでは、数度の修正が加えられたものの一九五三年九月一四日付ソビエト最高幹部会令が一定の企業にたいして

行政手続きにより他の住居を提供せずに退去せしめる権利をみとめていた。⁽²²⁾ ところで、新閣僚会議令によれば一覽表は一九六二年一月一日以後の退職者にたいして適用されるために、従前の一覽表に含まれていた企業の労働者にたいする第三三四条による退去請求が当然にみとめられるか否かという問題が生じた。次のケースがその事例である。

【「マホーチン事件」】 被告マホーチンはトラクター運転手として道路管理施設に勤務し一九五六年に一室からなる住居を提供されていたが、一九六一年八月に自己の意思により退職した。この施設は旧一覽表にふくまれていたが、この明渡請求は、人民裁判所、スベルドロフスク州裁判所によって棄却された。理由は、被告は一九六二年一月一日以前に退職しているから現行法による立退き請求はゆるされない、というものである。これにたいしてロシア共和国最高裁判所は次のように判示、明渡請求を認容した。

「従来、行政手続きによる他の住居の提供なしの退去請求権を有し、現行の一覽表にも含まれている企業および施設は、労働関係の解消時および一覽表の施行時とかかわりなく、「基礎」施行後はこれによる明渡請求をなし得る。」⁽²³⁾

一覽表に掲記されない企業には第三三四条による退去請求権の行使がみとめられないことは、すでにヤコブレューヴァ事件⁽²⁴⁾でみたところである。

企業および施設は、自己に帰属する住宅および自己の賃借する住宅内に居住する退職労働者にたいしてのみ退去を請求し得る。したがって、地方ソビエトまたは他の諸機関の住宅が自己に配分された住居に労働関係に由来して入居せしめた賃借人にたいしては、たとえ労働関係が消滅しても、他の住居を提供する義務が課せられることになる。これは第三三四条の文理解釈から導き出される結論であり、裁判実務上も確立された見解である。次のケースがその例である。

【リヤリコフ事件】リヤリコフはケメロフスク・モンタージュ施設（実体は明確ではないが、金属・機械の組立て・据付け機関のようである）の労働者であったが、一九六四年三月一六日に自己の意思により退職した。当該の住居からの立退き請求を「基礎」第六二条を理由として施設が請求したものである。州裁判所がこの請求を棄却したので、原告は「現行の一覽表に掲記されているから退去請求権がある」として上告した。

「被告が居住している住居は原告に帰属してはいない。また、

賃貸借関係も被告と上級機関の間に成立したものであり、原告は契約当事者ではない。当該の住居がケメロフスク・トラストに帰属するものであることは、トラストの賃借対照表からも明らかである。原告は、トラストから当該の住居を配分されているにすぎない。したがって原告には被告の退去を請求する権利がない。」と判示して、ロシア共和国最高裁判所は原判決を維持している。⁽²⁵⁾

さきに述べたように、労働関係の消滅事由として第三三四条第一項が列挙する理由は限定的に解釈されるべきであるとされているが、次の事例のように、形式的にはこの要件が充足されているも、明渡請求訴訟の審理過程で労働者の退職につき企業側に責がある」とめられた場合には、これを考慮すべきだとされていることは注目に値する。

【ロシユコフ事件】ロシユコフは建築施設を自己の意思により退職した。そこで施設から住居の明渡しを請求したものである。第三三四条にもつくこの請求は人民裁判所およびオムスク州裁判所で認容された。ロシア共和国最高裁判所は次のように詳細に判示して上告をいれている。

「ロシユコフは専門の教育をうけた化学技術者である。彼は

特殊な専門的知識を生かし得る業務に従事することを希望しつづけたが施設はこれを受け入れず、溶接工場に配置され、そこで労働に従事することを余儀なくされた。これを不服としてロシユコフは希望退職したものである。

この事情は、住居の退去請求を審理するにあたり裁判所によって考慮されなければならない。一般に、第三三四条による退去は、労働者をその専門に応じた適正な配置につけることを管理者が拒否したことによって労働関係が消滅した場合には許されない⁽²⁷⁾と解するのが相当とする。

さらに、労働者が自発的に退職した場合には、当該の職場への復帰の意思の有無が確認されなければならない。明確な理由もなく復帰を拒否した場合には他の住居を提供されることなく退去せしめられる。次のケースがその例である。

【モチャルキン事件】 被告モチャルキンは機械工場の仕上げ工であったが一九六二年十月一六日に自己の意思により退職した。

第三三四条にもとづき退去が請求され、原審では認容。ロシア共和国最高裁判所も、「被告は診断の結果、仕上げ工として勤務し得る状態であるにもかかわらず、健康上の理由によって職場復帰を拒否している。これは正当な理由のない拒否である」

と判示し、他の住居を提供することなく立ち退かしめるという原審の結論を支持している⁽²⁸⁾。

なお、復帰の意思を表示した場合、労働者は従来の地位の回復を請求することはできないが、専門に応じた仕事を与えることを請求し得る⁽²⁹⁾。さらに、賃借人との間で第三三四条第一項所定事由により労働関係が消滅した場合でも残余の家族構成員のうちいずれかの者と労働関係が継続しているときには、企業は第三三四条により退去を請求することはできない⁽³⁰⁾。ただし、退職労働者が自発的に住居から退去してのちに、その家族構成員が当該企業で労働に従事することを希望しても考慮されることはない。この原則が提示されたのは次の事例においてである。

【マルコーヴァ事件】 マルコーヴァの夫は企業労働者であったが自己の希望により退職し他出した。住居に残留をつづけるマルコーヴァに対して企業が退去を請求した。

原審は被告たる企業に就職を希望する旨の意思表示をなしたことを認定し、当該企業住居の居住条件にみあった、より小規模の住居の提示を原告にたいして命じた。これを不服として原告が上告。ロシア共和国最高裁判所は原判決を破棄して上告をいれた。

「前職場への復帰を拒否した場合にのみ住居から退去せしめ得るといふ原則は当該労働者にたいして適用されるものであり、これを家族構成員にまで拡張することは理由がない。さらに被告はこれまで当該企業で労働に従事したことはなく、夫の退去時に就職していたわけでもないから、この点についても破棄をまぬかれない。」⁽³¹⁾

労働者の職場復帰を妨げる原因の究明は裁判所の義務とされており、個別的・具体的に調査されたうえで特段の事情がある場合にはこれを考慮しなければならないとされている。次のケースはその例である。

【ゴリーナ事件】ゴリーナはトラスト労働者であり、コンクリート工として十六年間勤務していたが一九六四年三月二六日に希望退職した。企業がゴリーナにたいし住居の明渡しを請求したものである。人民裁判所・ゴリコフスキー州裁判所はともにこの請求を認容したが、ロシア共和国最高裁判所は次のように判示して差戻している。

「被告ゴリーナは母と同居し、この母が子供の世話をしていた。ところが母が死亡したために被告自身が子供の面倒をみなければならなくなつて退職したのであり、復帰の意思は、たと

えあったとしても実現不能の現状にある。原告は、幼稚園に乳児をあずかるための設備を整えてほしいという数度にわたる被告の懇願に何等こたえてはいない。退去請求の審理にあつては、裁判所は職場への復帰を妨げている特別な事情が存する場合にこれを考慮する義務を有しているが、原審はこの点について充分に審議をつくしたと言ひ難い。」⁽³²⁾

このように、第三三四条による労働者の退去については、裁判所の態度は慎重をきわめていふと言つてよい。

第三三四条第一項所定の事由により労働関係が消滅した場合においても、同条第二項に規定されている賃借人および家族構成員が他の住居の提供を受けずに退去せしめられないという特典を享受することは、すでに第二章で述べたとおりである。家族構成員の中に同項所定の者がいる場合には、この特典は全家族におよぶことになる。この点が問題になつたのが次のケースである。

【アガフォンツェーヴァ・エルミローヴァ事件】訴外アガフォンツェーヴァは労働関係にもとづき企業から住居を提供されていたが、自己の希望により退職し、当該住居から移転した。あとに、妻と子および母のエルミローヴァが残つた。企業が第三三四条により退去を請求した。原審は、エルミローヴァには十四

平方メートルの住居の提供を命じたが、アガフォンツエーヴァとその子については他の住居の提供のない退去をみとめた。エルミローヴァは第Ⅱグループの労働不能者であり、第三三四条第二項の適用ありとされたためである。

ロシア共和国最高裁判所はこれを破棄している。アガフォンツエーヴァはエルミローヴァの家族構成員とみとめられ、第三三四条第二項は、当該の者のみではなく、家族構成員にも適用される、という理由によるものである。⁽³³⁾

ソビエト連邦国防軍勤務者は退役後も住居を確保されるが、その家族も自己の労働関係の消滅後、この規定によって他の住居の提供を要求できることになる。⁽³³⁾労働義務の免除を伴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受傷者の家族についても第三三四条第一項の規定の適用は排除されるべきであろう。⁽³⁶⁾

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、⁽³¹⁾第三三五条但し書きにより、違法な指令書の名宛人たる市民が、それまで地方ソビエトおよび他の管理住宅内に住居を有していた場合には、当該の機関は、他の住居の提供を義務づけられている。

Ⅱ 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はゆるぎない(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)業務宿舍(第三三九条)、(4)共同宿舍(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。前述のように第三三七条による退去の場合をのぞき、市民は、原則として、他の住居を提供されることなく退去せしめられる。

退去すべき賃借人が任意の明渡しを拒んだ場合には、実施機関は検察官の裁可得なければならぬ。検察官は法律上の根拠につき確定したのちに、資料その他当事者の申述等から、個別的・具体的な事情を検討したうえで裁可をなすが、決定書には(1)具体的事情(2)必要性の裏付けとなる論拠(3)法律上の根拠が明示される。裁可の決定は利害関係者により検察庁の上級機関にたいする異議申立てをもつて争われ得る。裁可を与えることを拒絶した場合でも、これを訴訟手続きにより争う可能性は排除される。したがって、たとえば、家屋の不法占拠者の退去について検察官が裁可を与えなかった場合にも、当該の家屋から市民を退去させるために訴訟手続きを利用することはゆるぎない。なぜならば、不

法占拠者の排除は、もっぱら行政手続きにより解決される問題であると民法典自身がみとめ、したがって、裁判所は管轄権を有しないからである。

檢察官の裁可決定書が交付されてのち、当該の家屋居住者は一定期間内に退去することを義務づけられることになる。

(イ) 倒壊のおそれある家屋からの退去 賃借人が居住する家屋が倒壊のおそれある場合には、住居の賃貸借契約は解除され、賃借人にたいして他の整備された住居が提供される。これは、地方ソビエト執行委員会の決定により、地方ソビエトあるいは他の管理住宅の管理機関の負担によっておこなわれるが、家財その他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。

提供される住居は、民法典第三三一条の要件を充足するものでなければならない。

個人所有住宅が倒壊のおそれある場合に、その家屋の居住者については、第三三七条の行政退去手続きの規範が妥当するか否かという問題が出てくる。同条は、「基礎」第六三条を承継するものであるが、これらはいずれも賃借人の強制退去に関する規定であり、したがって、所有者自身を退去せしめる必要は全くないと考えられている。もっとも、当該家屋に賃借人が居住する場合は、

賃借人については、行政手続きが発動されることになる。所有者は倒壊のおそれある自己の家屋に居住する賃借人または他の者にたいして、行政手続きによってではなく裁判手続きで、その退去を請求し得る。

個人所有住宅に居住する賃借人にたいして、行政手続きによる退去が命ぜられた場合に、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、これについては、本条第一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ている。³⁸⁾

(ロ) 業務宿舎からの退去 「基礎」の制定まで、業務宿舎からの市民の退去は裁判手続きによっておこなわれていた。ロシア共和国では、モスクワ・レニングラードなど二・三の都市で、特別業務宿舎の退去が行政手続きによってなされていたが、民法典第三三九条は「基礎」第六三条第二項による委任をうけて、これを行政手続きによることに統一したものである。

第三三四条第一項所定の特典享受者および業務宿舎の提供をうけていた死亡労働者の家族構成員は、裁判手続きにより、他の住居の提供をうけて退去せしめられる(同条第三項)。

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

料 働者は賃貸人の警告をうけてのち一カ月以内に退去しなければならない(同条第一項、第二項)。この場合、検察官の裁可が必要であるが、決定書の交付にあたっては(1)当該の住居が、労働者に提供されたときに、一定の手続きにより業務宿舎として定型化されていたこと(2)執行委員会による特別指令書の交付を経て提供されたことが確認されなければならない。このいずれの条件が欠如していても業務宿舎とはみなされず、したがって決定書は交付されない。この場合には、前述の原則にしたがって処理される。

イ) 共同宿舎およびホテルからの退去 共同宿舎からの退去は、利用権の発生事由および継続期間の差異に応じて個別的に決定される。共同宿舎は、当該の企業との恒常的な労働と関連して提供されることもあり、この場合には期間のさだめはない。一時的および季節的労働、または教育施設における修学と関連して提供された場合には、期間は、その終了時までとされ、その後、居住者は退去義務を負うことになる。共同宿舎は、本来、そこで生活を営むために提供される性格をもたず、教育をうけるため、または、特定の労働の遂行のために便宜をはかる目的で設置されるものであり、したがって、第三四〇条第一項各号所定の目的のために利用する者については、第三三四条第二項にかかけられる特典

享受者にたいしてさえ、他の住居を提供することなく行政手続きによる退去が強行される。ただし、それ以外の目的により利用される場合については、特典を享受する市民についての除外規定がもうけられている(第三四〇条第三項)。

ソビエト連邦においては、ホテルに長期にわたって居住することが禁止されている⁽⁴⁾。市民は一カ月をこえて、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ゆるされない。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義務づけられ、特別な取扱いが認められない。違反者の退去は行政手続きでおこなわれる(第三四一条)。

(1) *Borner. vpx. cyra PCΦCP 1966-5-21~22.*

(2) 前掲一九六四年三月二五日付ロシア共和国最高裁判所総会 決定第十二節。

(3) *Borner. vpx. cyra PCΦCP 1966-5-3~4.*

(4) *Borner. vpx. cyra PCΦCP 1965-7-2.*

(5) パハリノーヴァ事件。Borner. vpx. cyra PCΦCP 1963-1-4。また、上下水道の設備がない場合にも同趣旨の判決が出されている。アフメトローヴァ事件。Borner. vpx. cyra PCΦCP 1967-1-5.

(6) 前掲決定第十九節。

(7) たとえば前掲クシュナレーヴァリブプロフ事件がその例

である。第三章Ⅱ参照。

- (8) Болгер. верх. суда РСФСР 1967-83-4. 本判決の判旨として掲記されているのは「移転が可能か否かは技術的條件を考慮して、個別的に執行委員会によって決定される」というものであり、したがって、家屋の移転を訴訟上請求することは原則としてゆるされない、という趣旨と解すべきであらう。

- (9) 第二八九条第一項参照。

- (10) 前掲決定第十四節。

- (11) 同志裁判所は「〇ルーブリ以下の罰金を科すことはできない。」「社会的制裁手段」の内容は、いずれの場合もほぼ同様である。Толстой : Советское жилищное право 1967. стр. 167-168.

- (12) 子自身の居住権の保護については第二章および第三章Ⅱ参照。

- (13) Толстой : там же стр. 169. またドウリイニエーヴァは次のように述べている。「とりわけ子が居住する住居においては、社会的共同生活の規律は決して破られてはならない。濫酒家、乱暴者、なまけ者などの秩序紊乱者は放置されてはならず、直ちに社会的制裁手段がとられなければならない。」「そして、次の人民裁判所の判決を高く評価する。

「А.П.С.は妻と四才の子と一室に同居していたが、すでになががいことアルコール中毒であり、子の前で妻を打つ、蹴

るなど暴行を行なうのが常であり、六一年に人民裁判所から警告をうけるほどであった。しかしその行状は改まらず、六二年には妻に傷害を加えた。妻からの退去請求に応じて人民裁判所はポリソフに退去を命じた。この事件は全く正当に解決されたものである。ポリソフと同居することは子にとって最悪の結果をもたらすことだからである。」

Д. А. Дудьнева : Охрана жилищных прав детей в судебной практике, Вопросы советского гражданского права (В. П. Грибанова ред.) 1964. стр. 75.

- (14) 夫から妻にたいして第三三三条第一項違反を理由に退去を請求した例として次のスミルノフ事件がある。

スミルノフは妻が住居に居つかず、スキヤンダルをおこし同居を不可能にしたことが、第三三三条第一項にいわれる社会主義的共同生活の規律に違反する行為であると主張して、退去を請求したが、これは一・二審および上告審とおおして、生活規律違反とはいえない、と退けられている。のみならず、被告による住居の破壊・損傷の事実もなし、第三三一条第一項による退去を請求することもできない、とされた。Болгер. верх. суда РСФСР 1968-86-7.

- (15) Болгер. верх. суда РСФСР 1966-76-7.

- (16) Болгер. верх. суда СССР 1963-3-25-26.

- (17) 個人所有住宅の賃借人の退去に際して他の住居が提供される唯一の場合は第三三三条第三項のさだめる場合である。し

- かし、これも提供義務を負うのは、所有者ではない。
- (18) ИОФФЕ = Толстой : Новый гражданский кодекс РСФСР 1965. стр. 307.
- (19) Боллет. верх. суда СССР 1963-3-24~25.
なお、本件判決時である一九六三年三月十四日にはロシア共和国民法典はまだ採択されていなかった。また、ロシア共和国最高裁判所の判決は一九六一年七月二十六日付であるが、「基礎」は同年十二月八日採択、翌六二年五月一日から施行されたものである。
- (20) ガガーリン事件。受贈者は被告ガガーリンの父であり、かつ、自身の居住地である村に住宅を個人的に所有している、ところが事情がある。 Боллет. верх. суда РСФСР 1964-9-2.
- 2.
- (21) 第一章(b)参照。
- (22) Сборник : стр. 328.
- (23) Боллет. верх. суда РСФСР 1964-9-2.
- (24) 第二章(b)参照。
- (25) Боллет. верх. суда РСФСР 1965-1-8. 地方ソビエト住宅が企業に配分されていた場合についても、(ルンペンヴェーミン事件) Боллет. верх. суда РСФСР 1967-11-6、(フロキーナ事件) Боллет. верх. суда РСФСР 1968-8-6 等、同旨の判決が多い。
- (26) 第二章(b)参照。
- (27) Боллет. верх. суда РСФСР 1968-10-1~2. 専門的知識を修得した者が、全く無関係な職種に配置転換されたのを不満として希望退職した労働者について、同旨の判決がある。(スホーヴァ事件) Боллет. верх. суда РСФСР 1964-1-10.
- (28) Боллет. верх. суда РСФСР 1963-4-4.
- (29) [「フヤローヴァ事件」] Боллет. верх. суда РСФСР 1967-9-3~4.
- (30) [「アルティエムチュク事件」] アルティエムチュクはペンゼンスキ機械組立工場の労働者であったが、一九六二年一月十三日に希望退職し職場復帰も拒絶した。工場が「基礎」第六一条による退去を請求したのに対して、被告の妻が当該の工場に勤務を継続していることを理由として棄却された事例である。 Боллет. верх. суда РСФСР 1963-5-6.
- (31) Боллет. верх. суда РСФСР 1965-1-8~9.
- (32) Боллет. верх. суда РСФСР 1965-4-1~2.
- (33) Боллет. верх. суда РСФСР 1965-10-3.
- (34) 第一章(a)参照。
- (35) 第二章注 参照。
- (36) ИОФФЕ = Толстой : там же стр. 309.
- (37) 第一章(a)参照。
- (38) ИОФФЕ = Толстой : там же стр. 312, Толстой : там же стр. 208.

(39) 第一章(е)参照。

(40) Френциш: Там же стр. 341.

むすびにかえて

以上で、ロシア共和国の住居賃貸借にかんする法律制度を紹介したわけであるが、これについて次のような特色が指摘できよう。

(1) 法律制度自体が国営および他の管理、住宅内における住居を中心として組立てられていること。これは住宅の私的所有に対する制限と密接に関連している。一家族につき一戸をこえる所有はみとめられず、居住部分の面積が法律によって限界づけられている(第一〇六条第四項)。以上、私的所有家屋における賃貸借契約はそもそも成立し難いのが現状であり、この法律制度はそれを反映しているとみてよいであろう。これは、不労所得獲得のための財産の利用は許されないというソビエト社会の大原則にも合致している。

(2) 管理機関の権限が強大であること。国営・管理住宅が賃借家屋の主役であるところから、多くの場合、契約の発生および消滅に際して管理機関を経由しなければことがはこばないのは当然であるが、その前段階である配分手続きおよび再配分手続きにあ

たって、とりわけ顕著にあらわれている、といつてよいであろう。これが反面で指令書の不正な交付(ヴァンコーベ事件、第一章参照)や、タデボシヤンが指摘し、共和国閣僚会議決定(一九六三年五月九日付、第一章注(3))が叱咤しているような恣意的な配分行為、さらに、民法典では例外的な場合とされることになった行政手続きによる便宜的な退去、など、いわゆる社会主義的適法性に反する諸事実を誘発せしめたのもあろうか。

(3) 現実に居住する者の権利の保護が厚いこと。入居者の家族構成員とみとめられる者の範囲、および各家族構成員の個々の居住権が周到に保護されていることは注目し値する。ここでは、親族法上の家族概念との離反が問題とされたことは前述のとおりであり、民法典が法律上両者の範囲を統一したことが、以後、裁判実務にどう反映されてゆくか甚だ興味深い。また、一度適法に入居した者は、いずれも平等に居住の権利を保障され、家族関係が破綻した後も、独立にその権利が継続するとされている点、更に軍勤務者およびその家族にたいして特典が与えられており、訴訟にあらわれた事例をとおしてみても、これが最大限に活用され、重視されている点なども、現段階におけるソビエト連邦の住宅事情を知る上で無視できない特色であろう。

「社会問題の解決によつてはじめて、すなわち、資本制生産様式の揚棄、都市と農村との対立の廃止にとりかかる時期の到来によつてはじめて、同時に住宅問題も解決される」という命題は、⁽¹⁾ エンゲルスが『住宅問題』の中で掲げたものであり、ソビエト連邦が、すでに「資本制生産様式の揚棄」をなしたとげ、「都市と農村との矛盾の揚棄」の段階にあゆみ入ったことは、民法典自身がその前文でうたっているところである。しかし、革命後の内乱および第二次世界大戦による住宅の大規模な破壊、工業の発展にともなう都市人口の激増、重工業生産への重点的な資金投入などに由来して発生した極度の住宅難は、現在もなお、徐々に解消されつつあるというにとどまる。⁽²⁾ 一家族に二戸(квартира)を⁽³⁾ という目標がかかげられて既に久しいが、たとえば、レニングラードでは、数年まえまで一人あたりの最低居住面積基準は三平方メートルであり、現在でもなお、四・五平方メートルであるという。⁽⁴⁾ 民法典の規定するところによれば、九平方メートルまでは一人の使用にゆだね得ることがたてまへとされているにもかかわらず、前述のレニングラードの基準をも下まわる住居をめぐるあらそいが、下級審のみならず上告審にも登場しているという事実は「いかにもひどい、豚小屋のような住宅にもどしどし借手がでてくる

ほかない」⁽⁵⁾ 状況が、エンゲルスの命題にしたがつて、土地と多くの住宅を国有化することに成功したソビエト連邦においてもすくなくとも一九六〇年代までは、なお、残存したということであろうか。

住宅政策の変遷および現状は、さしあたり本稿の対象外であるが、住居賃貸借の法制度は、国の住宅政策とふいかかわりあいをも有しており、これを除外しては、實際上、機能し得ないのは当然のことである。今後の研究課題としたい。

また、住居賃貸借関係の法的性質についての緻密な構成が、新民法典成立後においても、学者によつてまだなされていない。これも、現実存在する住宅難をいかにして解消すべきかという目前の課題が優先しているためでもあろうか。社会主義社会における契約の役割は、主として、計画化行為との関連で議論されている⁽⁶⁾ が現状であり、市民の私的関係の中で、とりわけ大きな部分を占めている住居賃貸契約の法的性格にふれてこの点をふかく論じているものはみあたらない。併せて、課題としたい。(さきにもふれたように本稿では主として一九六〇年代の裁判例を取り上げたことをお断わりしておく。)

- (1) エンゲルス「住宅問題」マル・エン二巻選集第一巻、四〇
八頁―四七六頁、大月書店一九五三年。
- (2) 稲子恒夫「ソビエト法入門」一四〇頁、法律文化社一九六
五年、早川他「住宅問題入門」六二頁以下、とくに七二頁、
(有斐閣叢書)。有斐閣一九六八年。
- (3) В. С. ЖЕЦКИН. Там же стр. 56.
- (4) Торцов. Там же стр. 77.
- (5) エンゲルス、前掲、四三四頁。
- (6) 藤田 勇「社会主義的所有と契約」東京大学出版会、一九
五七年参照。