



# HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	ソビエト市民の住宅に対する権利 ー固有住宅を素材としてー (3)
Author(s)	篠田, 優; Синода, Ю
Citation	北大法学論集, 37(4), 81-116
Issue Date	1987-03-25
Doc URL	<a href="https://hdl.handle.net/2115/16529">https://hdl.handle.net/2115/16529</a>
Type	departmental bulletin paper
File Information	37(4)_p81-116.pdf



# ソビエト市民の住宅に対する権利

—— 国有住宅を素材として ——

(三)

篠田 優

## 目次

### 序章

第一節 研究状況と本稿の意義

第二節 視角——あるいは「構想」——と問題状況

第一次資料、略称、訳語

第一章 ソビエト住宅制度の概観

第一節 住宅ファンド

第二節 住宅事情（以上三七卷一号）

第二章 住居利用権取得手続

第一節 地方ソビエトの場合

## 第二節 企業住宅の場合

楠 節 国防省(等)の居住面積確保と軍勤務者への住居供与(以上三七卷三号)

## 第三章 国有住宅の住居利用権

第一節 利用関係における市民の権利・義務(以上本号)

第二節 住居利用権の消滅

## 第三章 国有住宅の住居利用権

## 第一節 利用関係における市民の権利・義務

住居利用権が存続している間の法律関係については、地方ソビエト住宅の場合と省庁住宅の場合との間に原則としてちがいはない。したがって、以下に述べることは、とくにことわりがないかぎり、すべて、地方ソビエト住宅・省庁住宅いずれにもいえることである。

## (一) 権利

## (1) 主体

入居許可証を交付された市民は、住宅利用管理署と住居賃貸

借契約を締結する。したがって、住居利用権の主体は右契約の一方当事者たる賃借人、すなわち入居許可証を交付された市民であることは言うまでもない。しかし、権利主体は入居許可証を交付された者だけに限られないことに注意したい。すなわち、賃借人の家族構成員も賃借人と同等の権利主体となるのである。この点につき「基礎26・2」は次のように規定している。

「賃借人と共同で居住する賃借人の家族構成員は、賃借人と同等に住居賃貸借契約から発生するすべての権利を享有し、すべての義務を負う。成年に達した家族構成員は右契約から発生する義務にかんする財産上の責任を賃借人と連帯して負う」。

この規定は、「家族平等主義」<sup>(1)</sup>の原則を示すもので、ソビエトの住居賃貸借におけるひとつの重要な特徴となっている。<sup>(2)</sup>この原則により、賃借人の家族構成員は賃借人の意思あるいは賃借人の権利喪失に対し独立した存在となる。<sup>(3)</sup>たとえば、賃借人が住居賃貸借契約の内容を変更しようとする場合(後述)、賃借人

の単独意思だけでは変更できず家族構成員全員の同意を要する<sup>(4)</sup>。また、賃借人が死亡あるいは法律に定められた事由により住居利用権を喪失した場合（後述）でも、家族構成員にとっては住居利用権は依然存続し、したがって家族構成員には住居を明け渡す義務はない<sup>(5)</sup>。このように、「家族平等主義」の原則は、家族の住居利用の安定にとって極めて重要な意義をもっている。

ところで、このような重要性のゆえに、いかなる者が賃借人の家族構成員となるのかという問題もまた重要性を帯びてくる。この問題は、住居利用の安定のみならず、家族の人数が家賃算定のひとつの根拠となること、また居住条件改善必要者として認定される際の要件たる一人あたりの居住面積算定の根拠となること、さらには、賃借人と同居しているが賃借人の家族構成員とされない者は、法律上、「一時的居住者」とされ、賃借人およびその家族構成員の請求によりいつにても立退かざるを得ない立場にあることから、当該住居の居住者にとって切実な利害関心の対象とならざるを得ない<sup>(6)</sup>。このため、家族の範囲をめぐる紛争は住宅事件の主要な紛争のひとつとなっている<sup>(7)</sup>。法は、この問題に対し次のような規定を置いている。

「賃借人の家族構成員となるのは、賃借人の配偶者、その子および親である。他の親族、労働能力のない被扶養者、および例

外的に他の者も、賃借人と共同で居住し、賃借人と共同の家計を営んでいる場合には、賃借人の家族構成員とみなされ得る。

本条二項（前項）に示された市民が賃借人の家族構成員ではなくなったが、当該住居に居住しつづけている場合、右市民は賃借人およびその家族構成員と同じ権利と義務を有する（一口住居 53・2、3）。

ここで示されている家族の範囲は、住宅法上のそれであつて家族法上のそれではない<sup>(8)</sup>。賃借人の家族となるために賃借人と同居が必要条件とされていることから、家族法上の家族であっても、同居していなければ住宅法上の家族構成員とはされず、また逆に家族法上の家族でなくとも賃借人と同居していることによつて賃借人の家族構成員になり得る。三項はこの点を示す一例である（三項で主として念頭に置かれているのは、離婚した夫婦が同居を続けている場合である<sup>(9)</sup>）が、それ以外にも、たとえば、賃借人の事実上の（婚姻登録のなされていない）配偶者は、家族法上の配偶者たり得ないが、賃借人の労働能力なき被扶養者とされる場合には賃借人の家族構成員とされる<sup>(10)</sup>。また婚外子も父親の認知、あるいはそれにかわる裁判がない限り、対父親との関係では家族法上の子ではないが、右婚外子が賃借人たる右男性と同居している場合には賃借人の家族構成員とさ

れる。このようにして婚外子が家族構成員たる権利を認められると、このことを根拠としてその母親も右婚外子および父親と同居していれば質借人の家族構成員となる<sup>(13)</sup>。

以上の点は従来（ロ民301・3、4）から一貫している点であるが、新住宅法は、右に引用した二項後段において「例外的に他の者も」という文言を加えた点に新しさがある。この改正は、従来の規定のもつ、家族構成員の範囲に対する「根拠なき」制限を取り払うものと評価されている。たとえば、従来の規定では、質借人と親族関係にはないが質借人と同居し質借人の世話（業としてではなく）してきた者は——規定の文言に忠実に解釈する限り——質借人の家族構成員たる権利を否定されたが、この改正により、共同の家計を営んでいる場合には、権利が認められることとなった<sup>(14)</sup>。ここから、質借人の家族構成員となるか否かを判断するに際しては、血縁関係の存在や親等が近いということだけでなく、物心両面における相互援助、相互扶助、またそれらを支える精神的紐帯といったファクターが重視されていることがわかる。その際、「例外的に他の者が質借人の家族構成員とされる最重要のメルクマールは、同居と共同の家計である<sup>(15)</sup>。

## (2) 契約期間

国有住宅フォンドの住居は、無期限で市民に貸与される（基礎7・2）。企業から住居が供与された場合でも——企業住宅は国有住宅の一種であるから——この点変わりはない。したがって、住宅を供与した企業を退職しても住居利用権を失うことは原則としてない<sup>(19)</sup>。

これに対して、従来は、契約期間が定められていた。ロシア共和国の場合、五年であった<sup>(20)</sup>。したがって、そこでは更新の問題が生じ得る。ヘロ民328・1は、この点につき次のように定めていた。「地方：ソビエトの家屋または国家的、協同組合的（住宅建設協同組合は除く——引用者）、もしくは社会的組織の家屋内の住居の質借人は、契約期間の満了により契約更新権を有する。この権利は、質借人の常習的な契約義務の不履行がある場合にのみ、質貸人によって争われ得る」。

しかしながら、引用条文の後段が使われることは実務上なかったといわれ<sup>(21)</sup>、その意味では、契約は従来から事実上無期限であったといえる。だが、ある論者は、たとえ形式的に過ぎないものであったとしても、法律上、契約期間があるとされていたことは、住居利用権の「恒久性に対する信頼を質借人から何らかの程度で奪っていた」のであり、その意味では新法が「無期

限」としたことは、市民の居住権の保障をより高めたもの、と評価している。<sup>(22)</sup>

(3)他の市民を入居させる権利

賃借人は、入居許可証に記載されていない市民を入居させる権利を有する。賃借人の家族構成員は賃借人と同等の権利を有するから、家族構成員もこの権利を有する。またこのことから、賃借人およびその家族構成員の一人あるいは一部の者がこの権利を行使しようとする場合には、賃借人およびその家族構成員の成年に達した者全員の文書による同意が必要とされる。ただし、賃借人あるいはその家族構成員のいずれかの者が自らの未成年の子を入居させるときには他の者の同意を要しない(口住54・1)。

次に、右の権利が行使されることにより新たに賃借人家族と同居することとなった者の法的地位であるが、それは、次の二つに分けられる。第一は、その者が賃借人の家族構成員として、あるいは(口住53・2) (前出——本節(1))により住宅法上の家族構成員と認定される者として入居する場合である。この場合は、新入居者の住居利用について賃借人およびその家族構成員の間で特別の合意がない限り、新入居者は賃借人の家族構成員

員と同等の権利を有することになる(口住54・2)。第二は、一時的居住者временные жителиとして入居する場合である(口住81・1)。この場合は第一の場合と異なり、家族構成員として入居するわけではない。具体的には、賃借人家族の親族、友人、知人、等がそれにあたる。<sup>(23)</sup>これらの例から、また「一時的」という文言自体から、一時的居住者の居住は短期間のもので予定されていることがわかるが、法律上は期間の定めはない。しかし、一時的居住者の一カ月半をこえる居住には、居住面積規準を遵守する、という条件がつけられている(口住81・2)。つまり、一時的居住者を含めた居住者一人あたりの居住面積が一二平方米(=居住面積規準)を下回らない場合にのみ一カ月半をこえる一時的居住が許されるのである。ソビエトでは住宅が不足していること、国有住宅の居住面積供与の上限は居住面積規準とされていること、を考えると、右の条件を満たし得る場合は、實際上、かなり限られたものと思われる。したがって、一時的居住者が合法的に居住できる期間は、多くの場合、一カ月半ということになろう。

ところで、賃借人およびその家族構成員が一時的居住者の入居に同意しているにもかかわらず、一カ月半をこえる居住には右のような条件をつける理由はどこにあるのであろうか。右へ口

住81・2)をみる限り、一時的入居者の元々の居住地がどこであるかは全く問われていないが、おそらくは、人口移動の抑制、とりわけ、都市への人口集中を抑制することにねらいがあるとと思われる。ソビエトの国内パスポート制度では、たとえば、A地域からB地域へ移動した場合、B地域における一ヵ月半をこえる滞在は、B地域での「居住者登録」を取得しない限り、違法滞在とされ、強制退去処分そのほか行政罰、刑事罰の対象とされる。ところが、「居住者登録」を取得するためには、B地域において居住面積が確保されているということが必須条件とされているのである。<sup>(24)</sup>まさに、この点は、居住面積規程を満たさない、一ヵ月半をこえる「一時的入居者」の居住を許さないとする(「口住81・2」と、パスポート制度の一環である「居住者登録」制度、とが連動していることを示している。つまり、「居住者登録」制度からみれば、居住面積規程を満たしていないということは、居住面積が確保されていないということの意味し、したがって、居住面積規程を満たしていない場合の一時的居住者は、居住者登録の取得が不可能となり、ゆえに、一ヵ月半をこえる一時的入居は違法滞在となるのである。要するに、(「口住81・2」は、居住面積規程を満たしている、という条件をつけることによって、居住者登録が行なわれる場合を制限するもの

になつてゐる。この結果、(「口住81・2」は、人口の地域間移動の抑止に一定の寄与をなすものとなつてゐる。

最後に、一時的居住者の権利について触れておこう。一時的居住者は賃借人の家族構成員ではないから、賃借人と同等の権利を有するものではないことは言うまでもない。したがって、たとえば、賃借人あるいはその家族構成員がさらに他の市民を入居させる場合や契約内容を変更しようとする場合、賃借人およびその家族構成員はこの者の同意を求めない(この点、後述する転借人も同様である。転借人と一時的居住者は、居住の対価として賃料がとられるか否かで区別される<sup>(25)</sup>)。また、一時的居住者は、賃借人あるいは賃借人と同居している賃借人の成年に達した家族構成員の請求により遅滞なく立退かなければならない。一時的居住者が立退に応じない場合は、裁判により立退を求めることができる(「口住・81・3」)。

#### (4) 契約を変更する権利

契約の変更とは、契約の要素すなわち主体、客体、内容の変更をさす<sup>(26)</sup>。しかし、国有住宅の場合、既述のとおり、期間は無期限とされ、また家賃も法定されているので、問題となるのは、専ら主体、客体の変更である。これらの変更には、種々のもの

があるが、まず、一般論として、次のことを確認しておこう。すなわち、国有住宅の住居賃借契約においては、賃貸人の要求による契約の変更は、賃借人の同意がある場合にのみなし得る（基礎35・1）。つまり、相手方の意思に反しても契約の変更をなし得る、という意味での契約変更権は賃貸人には原則としてない。これに対し、賃借人側には一定の要件のもとに契約変更権が認められている。このような原則に対する例外は、現行住宅法においてはひとつだけ認められている。それは、賃借人あるいはその家族構成員が、不労所得を得るために、供与された住居を系統的に転貸した場合である。この場合、不労所得を得るために用いられた住居面積は裁判手続により収用され得る（基礎33・2）。もつとも、供与された住居のすべてが不労所得を得るために用いられた場合には、住居全体が収用されるので、この場合の効果は契約の変更ではなく住居利用権の消滅あるいは賃貸人による解除であるが、供与された住居の一部がその目的で利用された場合には契約の客体の変更となる。<sup>27)</sup>なお、賃借人の要求により契約の変更が例外的に認められる場合が従来、さらにもうひとつ規定されていた。それは、超過面積の収用である。この点は家賃の算定を密接にかかわる問題なので後で触れることにする。

以上の点を踏まえたうえで、利用権者がなし得る各種の契約変更をみていこう。

#### ①賃借人の変更

賃借人あるいは賃借人の成年に達した家族構成員の各々は、他の成年に達した家族構成員の同意を得て、賃借人を家族構成員のいずれかの者に変更することを賃貸人に請求することができる（口住88・1）。この権利が行使されるのは、主に、賃借人が住居利用権を放棄あるいは喪失した場合、賃借人が死亡した場合である。<sup>28)</sup>賃借人の変更の際に、賃貸人の同意は必要としない。なぜなら、賃借人とその家族構成員は同等の権利を有しているからである。たしかに契約の締結は賃借人の名において行なわれるが、締結されたその瞬間に家族構成員は賃借人と同等の権利を有する、すなわち実質的な契約当事者となるのであって、したがって賃借人をいかなる者にするかという問題は、対賃貸人との関係において、同等な権利を有する人間集団の代表者を決定するということに過ぎず、ゆえに賃借人およびその家族構成員相互の合意にのみ依存するのである。<sup>29)</sup>

なお、例外的に賃借人の変更が許されない場合がある。それは、特殊な省庁住宅においてみられる。一般の省庁住宅の場合には、住居を供与した企業の従業員たる賃借人がその企業を退

職しても住居利用権は存続するが、例外的に住居利用権の存続が、住居を供与した企業との労働関係の存続に依存する場合がある。この場合には、賃借人の変更は許されない(口住88・2)。(詳しくは次節)。

## ② 住居交換

賃借人は、あらゆる住宅ファンド(国有住宅、住宅建設協同組合住宅、個人所有住宅)の住居の賃借人(住宅建設協同組合住宅の場合は組合員)を相手方として、それぞれが利用している住居を交換する権利を有する(基礎31・1)。

住居交換の効用については次のように言われている。すなわち、「交換によつて賃借人はより職場に近い住居を利用でき、また自らにとつてより好ましい住居を利用できるようになる。また、賃借人は(現に同居していない)他の家族構成員と同居する可能性を得、逆にそれらと別居する可能性を得る」(30)。このように、住居交換には、市民の「住宅に対する欲求のより完全な満足を促進する」(31)ことが期待されている。居住条件改善必要者としての登録を経由して国有住宅の住居利用権を取得しようとする場合、登録要件がそれなりに厳格であることのみならず、登録後も住居が供与されるまで一定期間待たなければならぬこと、加えて全住宅ファンドのうち国有住宅がその約四分の三を

占めており(表I参照)、さらには——最も根本的なことであるが——ソ連社会自体がいまだに住宅不足を克服しきれていない現在、住居交換制度は、市民の住宅需要を満たしていく一形態として、実際上も極めて重要な機能を営んでいるといわなければならない(33)。

住居交換制度は、一九三九年にはすでに存在した制度である(34)。その後民法典に受け継がれ、民法典の規定の多くは(基礎)、(口住)にそのまま受け継がれている。では、住居交換は具体的にかなる手順で行なわれるのか。

住居の交換を希望する賃借人は、まず、住居交換情報誌(35)を通じて交換の相手方を求め、その者と交換契約を結ぶ。交換の当事者は二当事者とは限らない。三者以上で交換契約を結ぶこともできる(36)。また、交換の当事者が同一居住地域に居住している必要もない。したがって、たとえば、モスクワ市の賃借人とレニングラード市の賃借人の住居交換も可能である(37)。

しかし、交換契約が結ばれただけでは契約の効力は発生しない。効力が発生するためには、交換を原因として発生する住居利用権、を認証する入居許可証が、地方ソビエト執行委員会から交付されなければならない(38)(基礎39・4)。交換契約の当事者から入居許可証の交付申請を受けた地方ソビエト執行委員会は、

当該交換契約が適法か否か——法律により交換が禁じられている場合（後述）に該当していないかどうか——を点検し、適法と判断すると入居許可証を交付する。<sup>(39)</sup>ここで、ひとつ注意しておきたい点がある。それは、居住条件改善必要者登録を経て、いわば、「原始的」に住居利用権を取得するに際して入居許可証が交付される場合には、その拒絶を市民は裁判で争うことはできなかつた（第二章第一節(2)）が、交換に際して交付される入居許可証の交付拒絶はそれを裁判で争えるということである。<sup>(40)</sup>このちがいは、前者においては入居許可証が交付されないのに対し、住居交換権は「賃貸借契約に由来する賃借人の民事上の権利であるから」（傍点——引用者）、と説明されている。<sup>(41)</sup>つまり、裁判による救済を認めるか否かの分岐点を民事上の権利の発生如何に求めるというソビエト法の基本的態度がここでも貫かれているわけである。このように住居交換権が民事上の権利であるということは、その救済を裁判に求め得るということにとどまらず、入居許可証を交付するか否かの行政∥地方ソビエト執行委員会<sup>(42)</sup>の判断をも拘束することになる。すなわち、地方ソビエト執行委員会は、当該交換契約が法律により禁じられている場合でない限り、入居許可証の交付を拒絶することはできない。<sup>(43)</sup>

ところで、以上のような手続で交換が行なわれる前提として、賃借人およびその家族構成員相互間における交換に対する文書による合意が必要とされる（基礎31・1）。これは、契約から発生する権利・義務について賃借人およびその家族構成員はそれらを同等に有するという原則の当然の帰結である。しかし、場合によっては、合意に達しないこともある。やがてそれは家族構成員相互間の紛争へと発展する。紛争の原因としては、たとえば通勤に時間がかかるという理由で、家族構成員の一部が交換によって移り住むであろう住居への入居に反対したり、あるいは、同居の継続が困難な状況（たとえば、離婚したが同居を継続している場合<sup>(44)</sup>、親夫婦と子ども夫婦が同居して一方の夫婦が別居を望んでいる場合）にあるため交換により別居を試みるも、現在占有している住居を出ることを拒む者が出たり、出ることは異存ないが交換により入居する住居に不満がある場合、等さまざまである。<sup>(45)</sup>だが、既に述べたように、賃借人およびその家族構成員は同等の権利を有するため、このような紛争を権利の存否をもって解決することはできない。（ロ民）はこのような場合に対処する規定をもたなかつたため、この場合の紛争解決の規範は最高裁判所によってつくられてきた。<sup>(46)</sup>それは（基礎31・2）に次のように立法化された。すなわち、

「家族構成員間で交換の合意に達することができなかった場合、これらの者の中のいずれかの者は、占有している住居を別々の家屋の住居（フラット）に強制的に交換することを裁判手続で請求する権利を有する」。

つまり、どうしても合意に達しなかつた場合、交換反対者を別の住居に強制的に移転させることにより所期の交換を実現させようとするものである。この請求が認められるためには、原告は、まず、被告が強制交換によりいかなる住居に移り住むことになるか裁判所に提示しなければならない<sup>(47)</sup>。それを受けた裁判所は、「強制交換手続で交換に反対している者に供与されるであろう住居の大きさ、設備、場所、等にかんして当該反対者のあらゆる合理的な主張に注目し」たうえで、原告以外の居住者の居住条件が悪化しない場合に請求を認容することができる<sup>(48)</sup>。いずれの当事者も違法な行為をしているわけでもなく、また権利の上では両当事者に優劣はなく、したがって、被告が現在の状態より悪い状態に置かれる理由はないからである。

次に、交換が禁止される場合をみてみよう。まず、客体にかんしてであるが、独立した部屋であれば、交換可能である<sup>(49)</sup>。フラットである必要はない。隣接部屋あるいは部屋の一部でも交換は可能であるが、これらの場合には、次のような条件を満た

さなければならぬ。

隣接部屋の交換については、交換により入居してくる者が、同一住居の他の部屋の利用権者（＝交換により転出した者の家族）と親族関係にある必要がある。親族関係にない者が入居してくると、隣接部屋に親族関係にない複数の家族が居住することになるが、このような事態は、後述する交換が禁止されるひとつの場合である。「交換によって、交換の一方当事者の居住条件がかなり悪化し、その結果、右市民が居住条件改善必要者となる場合」に該当するからである（親族関係にない複数家族の隣接部屋における居住が、居住条件改善必要者として登録されるひとつの場合であることについては既述——二章一節（一）参照）。部屋の一部の交換については、ヘロ住70に次のように定められている。

「賃借人の家族構成員は、賃借人および他の家族構成員の文書による同意を得て、自らの持分<sup>(50)</sup>に相当する居住面積を他の者と交換する権利を有する。但し、交換によって当該住居に入居してくる者は、当該住居の賃借人の家族構成員として入居しなければならぬ」。

民法典にはこのような規定はなかつたが、実務上認められてきたものである<sup>(51)</sup>。具体例としては、一つの部屋に姉弟が居住し

ていて、姉の婚姻の際に、姉の夫となる男性と弟との間で交換がなされるという場合があげられる<sup>(52)</sup>（もつとも、姉の夫の方も一部屋で、たとえば母親と居住していた場合にはこの交換はもちろん許されない。当然のことながら、姉の弟は姉の夫の母親の家族ではないからである）。

客体にかんしては以上のとおりであるが、〈ロ住73〉は、さらに次のような場合に交換を禁止している。

(i) 賃借人に対して賃貸借契約の解除または変更の訴えがなされている場合

(ii) 交換が営利的性質または偽装的性質を帯びている場合

(iii) 家屋（住居）が倒壊のおそれのある場合、家屋が他の目的の利用のために取り壊されたり改装されなければならない場合、または国家的もしくは社会的必要のために引きわたされなければならない場合

(iv) 住居の改造および改築を伴う家屋の大規模な修理がなされなければならない場合

(v) 住居が勤務用住居の場合、または寮の中にある場合

(vi) 交換される住居の一方が本法典第九五条によつて定められた手続で立退が許されるところの、国民経済の最重要部門の企業、施設、組織の家屋内にあり、交換される他方の住居の賃借

人（または）住宅建設協同組合の組合員）がこれらの企業、施設、組織と労働関係をもたない場合。ただし賃借人およびその家族構成員が立退かされ得ない場合はこの限りでない。

(vii) 交換によつて交換の一方当事者の居住条件がかなり悪化し、その結果、右市民が居住条件改善必要者となる場合

これらのうち、いくつかについては補足的説明が必要と思われる。

まず(ii)で言う「営利的」交換とは、交換に際して対価として何らかの金銭の授受が行なわれる場合をさす。額の多少は関係ない<sup>(53)</sup>。また「偽装的」とは、交換の名のもとに譲渡が行なわれた場合をさす。すなわち交換の一方当事者が交換によつて受けとるべき住居に実際は住まない場合である<sup>(54)</sup>。

(vi)については、この部分だけをみても意味が判然としないと思われるので、後述する立退にかんする箇所でも合わせて解説することにした。

(vii)については、交換とは各自の居住条件を自由意思にもとづいて改善するための制度であるから、居住条件を悪化させる交換が行なわれること自体奇妙にみえるかもしれない。しかし前章で述べたソビエトの住居供与システムを想起されたい。すなわち、国有住宅の中で一定の広さを持ち、設備の整った、独立

のフラットの利用権を取得しようとするれば、まず居住条件改善必要者として登録されなければならなかった。そうすると、登録規下面積を上回り、かつ最低供与面積、当該居住地域の国有および社会的住宅フォンドの住居において現に保障されている平均居住面積——第二章第一節(三)(1)参照)を下回った住居に居住する市民にとって、居住条件をさらに改善するために残された手段は、交換か自己の所得による改善(個人的住宅建設を行なうか、住宅建設協同組合に加入するか)しかない。しかし、住宅の個人建設、住宅建設協同組合への加入をするだけの所得がないとすると、畢竟、交換にたよるしかない。しかしながら、好ましい交換相手に必ずしも出会えるとは限らない。そうすると、自らの居住条件を改善する途は絶たれてしまう。そこで自ら居住条件を敢えて悪化させ、居住条件改善必要者と登録されることよって、改善の機会を待つという方法がしばしばとられるわけである。交換禁止を定める<sup>(55)</sup>は、まさにこのような行為を禁止するために設けられている<sup>(56)</sup>。

さて、従来も交換を禁止する場合は定められていたが、 $\langle$ ロ民 $\rangle$ では、 $\langle$ ロ住 $\rangle$ の定める七つの場合のうち(v)と(vi)が規定されていなかった。かつ、 $\langle$ ロ民 $\rangle$ では、交換が禁止される場合は限定列举と解されていたので、 $\langle$ ロ民 $\rangle$ は交換が禁止される場合をひろ

げたといえる。

### ③ 別個の契約を締結する権利

「賃借人の成年に達した家族構成員は、共同で居住している他の成年に達した家族構成員、の同意を得て、自己の居住面積持分に応じて、または、住居の利用のしかたについて成立した(家族構成員間の)合意を考慮して、本法典第五二条(住居賃貸借契約の対象を規定した条文、すなわち、独立の部屋またはフラットでなければ契約の対象とはなり得ない)の要件を満たす住居が自己に分与され得る場合、別個の賃貸借契約を自己と締結することを要求する権利を有する」(ロ住86・1)。そして、「別個の契約の締結要求に関連して生ずる紛争は、裁判手続によつて解決される」(ロ住86・3)。

以上からわかるように、別個の契約を締結する権利は、賃借人の家族構成員の権利であり、その相手方は賃貸人と他の家族構成員である。そして、この権利を行使するためには、契約の客体は少なくとも独立した部屋でなければならないから、最低二個の独立した部屋がある住居でなければならない。

この権利をめぐる紛争は、ソ連の裁判実務において非常に重要な位置をしめていたといわれる<sup>(57)</sup>。その背景には、離婚率が高<sup>(57)</sup>いという事情がある。ソ連では離婚後、直ちに別居することは

必ずしも容易なことではない。国有住宅の他の住居の利用権を取得するには、居住条件改善必要者として登録され供与の順番をまたなければならぬからで、したがってその間同居を強いられることになる。そこで、結婚した夫婦各々のプライバシーを少しでも守るために、そしてまた別居の条件づくりとして別個の契約を結ぶという方法がしばしばとられるわけである。

もつとも、早急に別居しようとする場合、全く手立てがないわけではない。既に述べたところからわかるように、それには三つの方法がある。①親、子、きょうだい、等が住む住居に居住する、②友人、知人宅に「一時的居住者」として入居する、③現在の住居を別々の二部屋と交換する、の三つである。このうち、住居利用に対し独立の権利（ソビエトの住宅法上、賃借人の権利、あるいは賃借人の家族構成員としての権利のことを独立の権利という）<sup>(58)</sup>が得られる①と③は住居利用の安定という点から望ましい。しかし、①の場合、親、子等の家族の側で新たに住人を受け入れるだけの余裕があるか、という問題がある。ソ連の住宅事情では一般に厳しいといわなければならない。この点、②についても同様である。加えて②の場合には、入居者は住居利用に対し独立の権利をもたないから、住居利用の安定という点からはそもそも限界がある。さらに、友人、知人が好

意をもつて迎えてくれた場合でも、一カ月半をこえる合法的な居住は、多くの場合、困難であり（既述）、この点からいけば一時しのぎにとどまらざるを得ない。そこで、安定的住居利用、あるいは一定のゆとりをもった居住スペースの確保という点からみると右①③の中では③が最も優れているということになる。また、ここで念頭に置かれているのは、別個の契約を結び得る場合、すなわち独立の部屋が二つ以上ある場合であるから、本節註(36)で紹介した例よりは、はるかに交換が成立しやすく、したがって③は現実的な方法でもある。しかし、交換が成立するまでの間、——離婚した夫婦といえども住宅法上は互いに他に対して家族構成員としての地位にあり、したがって同等の権利を有するから（既述）——離婚した夫婦がそれぞれの排他的に利用する部屋を取り決めたにもかかわらず、一方が他方の部屋へ同意なく入った場合でも、法律上、それは住居利用権の侵害とはされない、という点に問題が残る。加えて、両者は同等の権利を有するという点から、一方の交換要求には必ず他方の同意が必要とされるため、交換成立が困難となる可能性もある。別個の契約を締結するという方法がしばしばとられる所以はまさにこのような事情にある。この方法によると、別個の契約が結ばれることになるから、離婚した夫婦の一方が他方の賃借

する部屋に同意なく入ることは住居利用権の侵害になる。また、交換にも他方の同意はもはや不要となる。このように、別個の契約を結ぶ権利は、高い離婚率および住宅不足と密接にかかわっており、その意味で、特殊ソ連の事情を反映したものと見える。ところで、そもそも一大家族用に設計されたフラットにおいて、たんに独立した部屋が複数あるというだけで複数の契約締結を認めてよいかという問題が、実務、学説双方から提起されている。この問題は、複数の契約締結が認められた後に行なわれるであろう交換の結果発生する「共同住居」化という事態、すなわち、ひとつのフラットに複数の家族が居住するという事態、を抑制するという利益と、離婚後の夫婦のプライバシーの保護あるいは互いに他に干渉されない居住スペースの確保（もちろん、別居も含む）という利益、との調整をいかに図るかという問題にほかならない。

連邦最高裁判所は、別個の契約締結を認める要件を厳格に解することにより、「共同住居」化を抑制しようとしている。連邦最高裁は、指導的説明の中で次のように述べている。

「裁判所は、衛生的・技術的要求を考慮することにより、当該フラットにおいて……複数の契約の締結が不可能である、という結論に達した場合、一フラットにおける住居の分割（＝複数の

契約を締結すること）を拒絶することができる」。

これに対し、学説の方も、連邦最高裁の見解に基本的に賛成しているようにみえる。少なくとも、離婚した夫婦の別居を容易にするために、「共同住居」化という事態を招いてもかまわないから、部屋が独立しているというだけで複数の契約締結を認めようとする見解は見当らない。むしろ、「共同住居」化抑止という点では最高裁よりも厳格と思われる。ここでは、トルストイとバシン（法学博士<sup>60</sup>、カザフ大学教授）の説をみておこう。

トルストイは、一大家族用のフラットに複数の契約を認めることは、「一大家族一フラットの原則」に反するもので、「断固として根絶しなければならない」とし、一大家族用のフラットにおける複数の契約の締結を一切認めないという態度をとっている。

バシンは、このような態度には批判的ではあるが、「共同住居」化を一切認めないという点では一致している。すなわち、バシンは、「このような（トルストイのような）無条件的な結論は、現在まで、まさに住居の分割によって解決されてきた、家族の崩壊（主要なものはもちろん離婚である）、家族構成員間の対立等に際して発生している切迫した事態、を深刻な混乱へ導く」として、トルストイのような態度を批判したうえで、したがって、複数の契約締結は認めるのだが、しかし、その後に行なわ

れるであろう交換に制限を加えるべきである、と主張する<sup>(62)</sup>。つまり、離婚した夫婦の各々が法律上排他的に利用できるスペースを確定するためにのみ複数の契約締結は認めるが、一家族用フラットに複数の家族が居住するという結果を招来するような交換は認めない、という立場である。このような立場から認められる交換は、《一フラット》対《別々の場所にある二部屋》の交換で、かつ離婚した夫婦が居住していたフラットに、交換によつて居住する者の相互間に親族関係があるという場合に限られるであろう。トルストイの説において認められる交換もこれと同様と考えられる。したがつて、別居の現実的可能性という点では、バシン説もトルストイと変わるところはない。

以上を要するに、実務、学説ともに「共同住居」化抑止という価値を、程度の差こそあれ、解釈の指導的原理として据えており、したがつて、その限りで離婚後の別居をしにくくさせているという点では一致していることがわかる。

#### (5) 転貸する権利

国有住宅の賃借人は、自らの賃借住居を転貸する権利を有する(基礎33・1)。

転貸借契約が有効に成立するためには、賃借人は、転貸する

ことについて、家族構成員の同意と賃借人の同意を得なければならぬ(同上)。国有住宅の場合、賃借人は、法令により転貸借が禁じられている場合以外は同意を拒むことはできない<sup>(63)</sup>。根拠なき不同意に対しては、賃借人はそれを裁判で争うことができる<sup>(64)</sup>。

《ロ住77》は、次の三つの場合に転貸借を禁じている。①転借人の入居の結果、居住者ひとりあたりの居住面積が居住面積規準(二二平方米)を下回る場合、②国有住宅の住居を第一順位で供与される、慢性難病に罹患している者が居住している場合、③同一フラットに複数の賃借人が居住していて、他の賃借人およびそれらの成年に達した家族構成員の同意を得られない場合、以上三つである。右①からわかるように、転貸借の客体については居住面積規準以外の制限はない。したがつて、住居の一部はもちろん全部を転貸することもできる。全部の転貸が行なわれるのは、賃借人が家族構成員とともに他の地域へ移転し、なおかつ転貸される住居の利用権が維持されている場合である<sup>(66)</sup>。全部の転貸が行なわれた場合でも、賃借人に対する賃借人の義務が依然存続することは言うまでもない<sup>(67)</sup>。

転貸者が禁止される場合にあらう、かつ家族構成員および賃借人の同意を得ると、転貸借契約は有効に成立するが、転貸

借は不勞所得を生み出す可能性があるため、法律は転賃賃料についてさらに次のように定めている。すなわち、転賃賃料は、転賃人が賃貸人に支払うべき賃料をこえない限度で、転賃借契約の当事者の合意により定められる（口住78・1）。転賃人がこの限度をこえて賃料を受領した場合には、超過分は不勞所得とみなされ、国庫に帰属すべく徴収される（口住78・2）。悪質な転賃借に対しては、さらに次のような定めを置いている。すなわち、「不勞所得を得る目的で、賃借人が系統的に *счетоводически* 居住面積を転賃し、かつ転賃されている居住面積が独立した部屋である場合、右居住面積は裁判手続で収用される」（口住79）——本節註(27)参照——。

転賃借契約は、次の四つの場合に消滅する。

第一——賃借契約自体が消滅した場合。消滅原因は問わない。<sup>(68)</sup> 転賃人の権利は、賃借契約に基づいて発生する賃借人の権利に基礎を置くから、土台となる転賃借契約が消滅すると、転賃人の権利も消滅する。<sup>(69)</sup> 転賃人は賃借人から独立した権利をもたない所以である。

第二——期間が満了した場合。期間は当事者の合意により定められる。期間が満了しても転賃人に更新請求権は生じない。この点で新住宅法の制定以前の国有住宅の住居賃借人の場合と

異なる。したがって、新たな契約が締結されない限り、転賃人は賃借人の請求により直ちに立退かなければならない。これを拒んだ場合には、裁判により転賃人は立退かされる（口住80・1）。なお、期間の定めなき転賃借の場合には、転賃人は、解除の三カ月前に転賃人に契約消滅の旨予告する義務がある（口住80・2）。

第三——賃借人が移転先からもどってきた場合。この場合、賃借人は期間満了前でも転賃借契約を解除し得る（口住80・3）。

第四——転賃人が住居の常習的破壊行為、および、同一家屋あるいは同一フラットの他の居住者の居住を不可能ならしめるような社会主義的共同生活規則を侵害する行為を犯した場合。この場合も、期間満了前に解除され得る（同上）<sup>(70)</sup>。

ところで、転賃借については、それを広く認めるか、より制限的なものとするかについて法律の起草者と学説との間に一定の対立が窺える。

〈基礎〉草案<sup>(71)</sup>における転賃借についての規定は、「住居の賃借人は、自己と共同で居住している家族構成員と賃貸人の同意を得て、その全部が一時的不在の市民のために維持され、あるいは特別に確保されている住居を転賃する権利を有する。連邦構成共和国の法令によって、住居の転賃借が許される他の場合も

定められ得る。」(草案三四条一項)となっていたが、これに対してトルストイは次のような反対の意見を述べている。すなわち、草案によれば、共和国の法令によって転貸借の認められる場合が広げられない限り、賃借人と転借人が同一住居に居住するという形の転貸(『住居の一部の転貸』は一切認められないことになるが、転貸借に対するこのような制限は、住宅が不足している現状では設けるべきではない<sup>(72)</sup>)と。既に説明したところから明らかのように、(基礎)の採択案では、トルストイの意見が採用されている。

だが、転貸借を広く認めようとするトルストイのような立場は(『住居』)により反論を受けることになる——もつとも、(『住居』)の起草者が自覚的にそれを行なったかどうかは必ずしも明らかではないが、結果的に(『住居』)により転貸借は従来より制限されることになった——。というのは、同条一号で、転借人を含めた居住者一人あたりの居住面積が居住面積規程を下回る場合には転貸借は許されないとされているが——この規定自体は従来の規定、すなわち(『住居』)320・2と同じなのだが——、ロシア共和国の場合、居住面積規程が九平方メートルから一二平方メートルに引き上げられたために、結果的に、転貸借はより制限されることになったのである。これに対し、リトフキン(全連邦ソビ

エト立法研究所上級研究員、博士候補)は、「住宅需要がその供給を上回っているとき、また転貸借が厳しい住宅事情を緩和しているとき、そして転貸借が保養地における市民の休息の組織化と直接に結びついているとき、転貸借の可能性を縮小することはたして必要であろうか」と疑問を呈し、居住面積規程が引き上げられても転貸借を認めるか否かの規程は従来どおり、一人あたり九平方メートルのままにすべきである、と主張している<sup>(73)</sup>。

(6)貸与されている住居に替えて、よりせまい面積の住居を供与される権利

この権利は賃料債務と密接にかかわっているので、賃料と合わせて後に解説する。

(1) Иoffee O. C., Мусченко Г. И., Законодательное регулирование жилищных отношений в ЖСК. (СПИД), 1978, No. 1, с. 38.

(2) 個人所有住宅の賃貸借においても同様である。(『住居』)133参照。また、この特徴は、(『市民』)制定(一九六四年)以前から一貫したものである。藤田勇「国有住宅の管理」有泉亭編「集団住宅とその管理」東京大学出版会、一九六一年、三〇六—三〇八頁参照。

- (3) См. Прокопченко И. П., Жилищное и жилищно-строительное законодательство, М., 1986, с. 196.
- (4) См. Там же.
- (5) См. Там же, с. 197-198.
- (6) 藤田・前掲, 三〇六頁参照
- (7) 同右, 三〇七頁, 森下敏男(報告)「ソ連における法的紛争と『合法性』の実現」北海道大学スラブ研究センター『過渡期にたつ現代ソ連——その総合的研究——』(スラブ研究センター研究報告シリーズ No. 16), 一九八五年, 三三頁。
- (8) ソビエトの家族法には、家族自体および家族の範囲を定義する規定はない。それは、「家族というものは法的……メルクマールだけではくみ尽すことのできない複雑な社会的現象である」(傍点——原文ゴチック)という認識による。講学上、「家族」は、婚姻、親子その他の血族関係に基礎をおいて構成される、共同で居住し共通の家計を営む人々の結合体」と理解されている。См. Под ред. Маслова В. Ф., др., Советское семейное право, Киев, 1981, с. 47-48. 家族法が規制する対象から家族の範囲を求めるのであれば、「直系・傍系二親等以内の血族」ということになる。二神淑子「ソ連における家族構成員の身分的権利」福島正夫編『家族——政策と法——』5「東京大学出版会、一九七六年、五三頁参照。
- (9) См. Прокопченко, Указ. соч., с. 195.
- (10) 「婚姻および家族についてのソ連邦および連邦構成共和国の立法の基礎」第九条参照。
- (11) См. Прокопченко, Указ. соч., с. 195.
- (12) 「婚姻および家族についての……基礎」第一六条参照。
- (13) См. Прокопченко, Указ. соч., с. 198.
- (14) См. Там же, с. 195-196.
- (15) 実務においては、賃借人の家族の範囲を広げる努力がなされてきたといわれる。その意味では、今回の改正は実務を法律が追認したという側面をもっている。См. Там же, с. 195.
- (16) См. Там же, с. 195-196.
- (17) См. Там же, с. 194, 196.
- (18) 連邦最高裁は、その指導的説明において次のように述べている。「裁判所は、ある者が賃借人の家族構成員であると認定するか否かについての問題を解決する際、その者と賃借人およびその家族構成員との関係の特徴を解明する、とりわけ共同の家計が存するか否か、その他家族的関係の存在を証明する事情を確認する義務を負う。」《Бюллетень Верховного Суда СССР》 [Далее: «БЗС СССР》], 1983, № 1, с. 8.
- (19) 国民経済の最重要部門の企業から住居が供与された場合に例外がある。詳しくは次節。

- (20) 一九六二年一月一六日付ロシア共和国大臣会議承認「地方勤労者代議員ソビエト、国家的・協同組合的・社会的組織の家屋内住居の模範賃貸借契約」第一条参照。См. Жилищно-бытовая работа профсоюзам, М., 1979, с. 158. なお、右模範契約には邦訳がある。藤田勇「ソビエトの団地管理」有泉亨編『ヨーロッパ諸国の団地管理』東京大学出版会、一九六七年、二四六頁以下参照。
- (21) См. Перамент А. И., Жилищные права граждан СССР, «СПИЦ», 1982, № 1, с. 6.
- (22) Там же.
- (23) См. Прокопченко, Указ. соч., с. 207.
- (24) 「ソ連邦バスポート制度規程」第二三条(Свод Законов СССР т. 10, с. 319)、「および、新美治」「居住・移転の自由」と国内バスポート制度」藤田勇編『社会主義と自由権』法律文化社、一九八四年、三九七頁参照。
- (25) Прокопченко, Указ. соч., с. 207.
- (26) См. Под отв. ред. Смирнова В. Т., Толстого Ю. К., Юрченко А. К., Советское гражданское право Ч. 2, Лт., 1982, с. 105.
- (27) 取用の対象となる居住面積は独立した部屋を構成していなければならない(基礎33・2)。取用された居住面積は他の市民に再分配されるが、その際、右居住面積が独立の部屋を構成していない限り、右居住面積は右市民との間で締結される賃貸借契約の客体となり得ないからである。
- (28) См. Прокопченко, Указ. соч., с. 198.
- (29) См. Там же, с. 197-198.
- (30) Под отв. ред. Брагуса С. Н., Саликова О. Н., Комментарий к гражданскому кодексу РСФСР, М., 1982, с. 385.
- (31) Там же.
- (32) 本誌三七卷一号一〇九頁。
- (33) リトフキンは、現在、都市において八割の住民が独立したフラットに居住していることについて「これは、一家族用に設計された住居の規則的な建設の成果であると同時に住居利用者の自由な交換の成果である」と述べている。Литовкин В. Н., Нормирование использования жилой площади, «СПИЦ», 1985, № 1, с. 45.
- (34) 藤田「国有住宅の管理」三三八頁。
- (35) 筆者の手に「モスクワ市の住宅交換情報誌《Бюллетень по обмену жилой площадью》, 1984, № 81がある。この中に約二二〇件の住居交換希望が掲載されている。一月八日号で八一号となっているので、この情報誌は年間約一〇〇号出されていることになる。おそらく、ソ連においても就職、転勤等で人の移動が活発な時期があると思われるが、一応その点を捨象して単純計算すると、モ

スクワ市だけで年間のべ二万件の交換希望が出されていることになる。そして、この推計はあくまでも情報誌に掲載されたのべ件数であるから、実際の交換希望件数はさらに多いとみなければならぬ。

(36) *Cv. Hloppe, Ykaz. cov., c. 351.* 因に前註(35)に示した住宅交換情報誌には、《一部屋から、よりせまい部屋への交換希望…当方一四平方メートル（さらに二部屋あり、三人が居住）》、《台所八平方メートル、六階建の一階／一平方メートル以上の部屋、できれば地下鉄の近くを希望》といった二当事者で交換が成立するような事例のほかに、たとえば、《一部屋から別々の場所にある二部屋への交換希望…当方一八・八平方メートル（さらに二部屋あり、三人が居住）》、《台所八平方メートル、八階建の四階、エレベーター付／一部屋は一四平方メートル以上、もう一部屋は一〇平方メートル以上希望》といったものがある。この例では、二当事者では交換は成立しない。少くとも三当事者が必要だが、交換希望者の一部屋をA、希望者が望む別々の地域にある二部屋をそれぞれB、Cとすると、A・B・Cの三賃借人の合意だけで交換が有効に成立するためには、Bの賃借人とCの賃借人との間に家族関係あるいは少くとも親族関係がなければならぬ。というのは、さもなければ、全く親族関係にない者が同一の部屋Aに居住することになるが、これは本文で後述する交換が禁止される場合に該当する

からである。そこで、BとCの賃借人相互に親族関係がない場合に何とか交換させようとすると、A、B、Cの賃借人いづれかと親族関係にある第四の賃借人が必要となる。けだし、交換当事者の賃借同居がいずれも一部屋であるという前提に立つ限り、親族関係にない者が当事者となって、交換が有効に成立することはあり得ないからである。したがって、引用の交換希望においては半ば必然的に四当事者が必要となる。これだけでも交換の成立には容易ならざるものがあるが、さらに加えて交換を欲する者の多くは恵まれた居住条件にはない者であることを考慮すると、当事者の希望に合致した交換にたどりつく道のりはかなり険しいものと言わなければならぬ。なお、このような事情を紹介するものとして、読売新聞一九八五年九月一四日朝刊「インサイドUSSR」参照。

(36a) 「共同住居」であることを示している。

(37) 藤田「国有住宅の管理」三一九頁。ただし、いかなる理由によるものであれ、別の地域に移住する場合には、移住先の「居住者登録」を得る必要があることについては、既に述べた（本節前註(24)参照）。そして「居住者登録」を得るためには、移住先において居住面積が確保されている必要があった。住居交換の場合には、それが確保されていることは明白であるから、「居住者登録」を得

- ることは容易である。しかし、モスクワ市、レニングラード市および保養地においては独自の「居住者登録」制度があるため、これらの地域に移住するためには、たんに交換により居住面積が確保されているということだけでは足りず、そのほかになんらかの要件が必要と思われる。<sup>37)</sup>
- (37 a) См. Прокопченко, Указ. соч., с. 213.
- (38) 交換により住宅建設協同組合住宅の住居に入居する場合にも入居許可証が交付されるが、この場合には、入居許可証交付の前提として組合加入を済ましておかなければならない。また個人所有住宅の賃借人として入居する場合には、入居許可証は交付されない。ここでは、交換契約の効力発生は賃借人⇨家屋の個人所有権者の同意にかかっている。⇨口住<sup>119)</sup>および、См. Прокопченко, Указ. соч., с. 211.
- (39) См. отв. ред. Братуца, др., Указ. соч., с. 388.
- (40) ⇨基礎31・4。ただし出訴期間は六ヶ月である。(後註(43)参照)
- (41) Под отв. ред. Братуца, др., Указ. соч., с. 387.
- (42) См. Там же, с. 386.
- (43) 省庁住宅の住居賃借人は、入居許可証の交付を受ける前提として、交換に対する企業の同意を得なければならぬ(基礎31・c)。この同意拒絶に対しても賃借人は裁判で争うことができる(口住69)。その根拠は入居許可証の交付拒絶の場合と同じである。また企業の同意拒絶が正当化される場合も同様である。ただし、企業の同意拒絶に対する裁判の出訴期間の定めは(⇨口住)にはない。民法の総則が適用されると思われる。⇨口民78)によれば、三年である。
- (44) 奇妙なようであるが、住宅が不足しているソ連ではしばしば生じる事態である。つまり離婚してもすぐには別居しにくいのである。新たな住居利用権を得るためには、登録され順番を待たなければならない。たとえば、一部屋から成る住居に夫婦が居住していて、彼らが離婚したとする。一部屋であれば、到底互いのプライバシーは守れない。かつ、別の住居を新たに取得することはすぐにはできない。とすると、別々の場所にある二部屋と交換するという方法が考えられる。しかし、何らかの理由で一方の元配偶者が現在占有している住居での居住に固執したり、提示された部屋に不満があれば、交換は成り立たない。そこで紛争が生ずる。因に前註(36)で紹介した「二部屋を別々の地域にある二部屋へ」という交換希望は、まさに右のような場合に典型的なものと想像される。
- (45) См. Под ред. Братуца, др., Указ. соч., с. 386.
- (46) См. Собрник Постановлений Пленума Верховного

- Суда СССР 1924-1970, М., 1970, с. 87; 《ВВС СССР》, 1975, № 4, с. 15.; 《ВВС РСФСР》, 1975, № 8, с. 11-12.
- (47) См. 《ВВС СССР》, 1975, № 4, с. 15.
- (48) См. Под отв. ред. Братуся, Указ. соч., с. 386.
- (49) См. Там же, с. 385. しかしながら、〈基礎〉が確立した「家族には一独立フラットを」の供与原則からすれば、隣接部屋の交換はもちろんのこと、たとえ独立とはいえ、フラット内の独立した部屋と他の独立した部屋との交換も好ましいこととはいえないであろう。ソ連の論者においても、部屋と部屋の——フラットとフラットではない——交換自体、そもそも「家族一フラット」の原則に反するから、交換の結果、家族構成員が入居してくる場合を除いて禁止されるべきであると主張するものがある。См. Басин, Указ. соч., с. 13.
- (50) 特分は、家族構成員の合意によって定められる。特に合意がない場合には、均等とされる。См. Под ред. Смирнова, др., Указ. соч., с. 111.
- (51) См. Под отв. ред. Братуся, др., Указ. соч., с. 385.
- (52) См. Там же.
- (53) См. Там же, с. 388.
- (54) См. Там же, с. 389.
- (55) См. Андрианов И. И., Жилищные кодексы союзных республик, 《СГиП》, № 11, с. 65-66.
- (56) См. Гусев С. И., Практика применения судами Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, 《СГиП》, 1983, № 6, с. 13.
- (57) 国連の統計によれば、一九八二年のソ連の離婚率（人口千人あたりの離婚件数）は、三・三五であり、この数値は、アメリカ合衆国五・〇八、ニュージーランド三・九二に次ぎ世界第三位である。因に、日本は一・三八である。United nations, *Demographic Yearbook 1983* (New York, 1985), pp. 517-519.
- (58) См. Прокопченко, Указ. соч., с. 207.
- (59) 《ВВС СССР》, 1983, № 1, с. 9.
- (60) バシンは、「ソビエト住宅法の諸問題」という論文（一九六三年）で博士号を取得している。cf. D. D. Barry, *Soviet Housing Law: The Norms and Their Application*, in D. D. Barry, G. Ginsburgs and P. B. Maggs eds., *Soviet Law After Starlin Part 1* (A. W. SIJTHOFF-LEYDEN, 1977), 16.
- (61) Толстой Ю. К., Основы жилищного законодательства и судебная практика, 《Правоведение》, 1983, № 3, с. 69.
- (62) Басин, Указ. соч., с. 19.
- (63) См. Прокопченко, Указ. соч., с. 205.
- (64) См. Толстой Ю. К., Советское жилищное

законодательство, Л., 1974 [Далеко: Толстой (1974)], с. 110.

(65) ただし、非居住部分(たとえば台所)は転貸できない。

См. Прокопченко, Указ. соч., с. 206.

(66) 供与された住居を六ヵ月以上不在にした利用権者(＝賃借人およびその家族構成員)は、原則として住居利用権を喪失する(詳しくは次節)が、外国への出張、極北地域およびそれと同視し得る地域への出張の場合には、それらの地域に駐在する全期間、住居利用権が特別に確保される(基礎30)。したがって、住居全部の転貸が行なわれる場合の多くは、〈基礎30〉により住居が特別に確保される場合である。См. Там же, с. 205.

(67) См. Толстой (1974), с. 111.

(68) См. Прокопченко, Указ. соч., с. 206.

(69) 賃借人が住居利用権を喪失しても、家族構成員の住居利用権が存続する場合がある(次節参照)。この場合には転借権は消滅しない。

(70) 転借人の賃料不払が転貸借契約の解除原因になるのかという点は、必ずしも明らかではない。従来、転貸借を規制していた〈ロ民322〉には、転貸借の消滅原因として、期間の満了と期間の定めなき場合の三ヵ月前の解除予告だけしか定められていなかった。しかし、解釈論上、個人所有住宅の賃貸借契約の解除(そこでは、家賃不払は

解除原因とされている〈ロ民333・2〉を類推することにより、転借料不払いは転貸借契約の解除原因となると解されていた。<sup>(70a)</sup>そこで、〈ロ住〉はどうかといえは、〈ロ民322〉より消滅原因は広げられている(本文参照)のだが、転借料の不払はなぜか解除原因として規定されていないのである。となると、問題は、従来のように個人所有住宅の賃借人の立場(ロ住136・2)を類推するか否かにかかってくるが、この点にコメントしたものは、管見の限りないのである。なお後註(75)参照。

(70 a) См. Толстой (1974), с. 112.

(71) 《Известия》 от 11 мая 1980г.

(72) 《СПИД》, 1980, № 9, с. 46.

(73) Литовкин, Указ. соч., с. 49.

(74) См. Там же.

(75) 転貸借契約の解除原因として、転借賃料の不払いが法律上定められていない(前註(70)参照)のは、このような対立と何らかの関係があるのではないだろうか。つまり、〈ロ住〉の起草段階で、転貸借の必要性を重視する立場、すなわち、トルストイ、リトフキンの立場の者は、転借人は住居利用の独立した権利を有さないという原則をくずさない限りで、転借人の地位を、少しでも国有住宅の賃借人の地位に近づけるべく、転借賃料不払を解除原因とする条項を〈ロ住〉に入れることに反対したので

はなかるうか（本文で後述するように、国有住宅の賃借人の家賃不払は解除原因にならない）。もちろん、このように考えることには多分に無理がある。しかし、全くあり得ないこととも思われないので、ひとつの見方として提示しておく。

## (二) 義務

賃借人の義務については、〈基礎〉、住宅法典のほかに、各共和国の定める国有住宅の住居利用規則（ロシア共和国の場合、一九八五年九月二五日ロシア共和国大臣会議により承認された「ロシア共和国における住居利用、居住用家屋および住宅付属地の維持規則」——以下、たんに「利用規則」と略す）および住居賃貸借の模範契約（ロシア共和国の場合、「利用規則」と同日、同機関により承認された「ロシア共和国における国有住宅フォンドおよび社会的住宅フォンド家屋の住居賃貸借の模範契約」——以下、たんに「模範契約」と略す）により細かく定められている。この八五年「利用規則」および「模範契約」は、それぞれ一九六二年版の改正法である。賃借人の権利、義務については、〈基礎〉により国有住宅の住居賃貸借契約の期間が無期限とされたこと、超過面積（後述）が独立の部屋の形で発生し

た場合にとり得るとされた取用措置が廃止されたこと（後述）に伴い、契約期間を定めた条項と右取用措置を定めた条項が廃止されたという大きな改正があるが、権利・義務についてのそれ以外の点にかんしては、規定内容の具体化、明確化にとどまり、基本的に変化はない。

賃借人は、大きく分けて次の四種類の義務を負っていると考えられる。すなわち、家賃および公共サービス料金支払義務、私利私欲のために住居を利用しない義務、住居の保全にかんする義務、共同生活の秩序維持にかんする義務、である。

### (1) 家賃および公共サービス料金支払義務

賃借人は、所定の賃料および公共サービス（水道、ガス、電気、暖房、その他のサービス）料金を適時に支払う義務を負う（基礎27・1、3、4）。家賃については、その月の家賃は翌月の一〇日までに支払わなければならない、とされている（口256）。

以下の解説は家賃に限って行なう。

まず、家賃の算定からみていこう。国有住宅の家賃については、一九二六年の規定がその後若干の修正はあるものの今なお現行法である。家賃の算定方法については、藤田勇氏による詳

細な紹介があるので、ここでは、家賃算定の基本的な考え方について触れるにとどめたい。<sup>(80)</sup>

家賃算定には、二つの原則がある。ひとつは、居住面積に応じた算定原則、いまひとつは、賃金および被扶養者数を考慮した算定原則で、これらの原則の併用の結果、特定住居の特定賃借人についての家賃が決定される。

第一の原則は、居住面積一平方米あたりの基本的家賃率（月額）を定め、それに居住面積を乗じて家賃を算定するというものである。基本的家賃率は共和国が定める範囲内で地方ソビエト執行委員会が定める。執行委員会の定めた基本的家賃率は、当該住居の立地条件および設備状況によって増減される。<sup>(81)</sup>このようにして決められた基本的家賃率は、次に、第二の原則によりさらに増減され得る。すなわち、賃金が低かったり、扶養しなればならない家族が多い場合には、賃金と被扶養者数との相関で決まる減額率が基本的家賃率に乘じられる。逆に、一定賃金をこえている場合には、こえた額に広じて一定額が加算される。<sup>(82)</sup>ただし、加算して得られる額は、一三・二カペークをこえてはならないとされている。<sup>(83)</sup>換言すれば、一平方米あたりの家賃は、いかなる場合でも（ただし、後述の超過面積の場合は別）、一三・二カペークをこえることはない。以上の方法で算定

された基本的家賃率に当該住居の居住面積を乗じて得られる額が、当該住居の特定賃借人が支払うべき月々の家賃となる。

ところで、右のような計算方法で家賃が決まるのは、賃借人およびその家族構成員が利用している住居が居住面積規準を下回っている限りにおいてである。居住面積規準をこえた面積に対しては標準以上の家賃が課せられる（基礎27・2）。標準以上の家賃が課せられる面積のことを超過面積という。ロシア共和国の場合、超過面積に対する家賃は通常の三倍である。<sup>(84)</sup>

以上のように算定される家賃によって、現在、国有住宅フォンドおよび社会的住宅フォンド（住宅建設協同組合住宅フォンドは除く）の維持・管理費の三分の一がまかなわれている。残り三分の二には、社会的消費フォンドが充てられている。<sup>(85)</sup>この結果、労働者・職員の家計において家賃の占める割合は約1%で、公共サービス料金を含めても二・七%である。<sup>(87)</sup>

ここで、「家賃」については、次の二つの点に注意しておきたい。ひとつは、超過面積が発生した場合の措置についてであり、いまひとつは、家賃についての規定の変化である。

まず、超過面積が発生した場合の措置については、従来、超過面積に対して標準以上の家賃を課すという措置のほかに、超過面積が独立の部屋の形で生じた場合には、地方ソビエト執行

委員会は右超過面積を再分配するために収用し得る、とされている(民事立法法の基礎第五九条二項)が、〈基礎〉制定により、このような収用措置は廃止されるに到つた、<sup>(88)</sup>ということに注意しておきたい。この結果、居住面積の収用というドラスタチックな再分配措置がとられ得るのは、不労所得を得るために独立した部屋を系統的に転賃した場合に限られることとなった。超過部屋の収用措置の廃止は、市民の住宅に対する権利を強化するものとして、多くの論者により積極的に評価されている。たとえば、ある論者は、次のように述べている。

「〈基礎〉は、契約の任意の変更は当事者の合意がある場合のみ可能であるとする従来からの規定を確認している(三五条一項)。しかし、従来の法令は、周知のごとく、この一般原則に對するひとつの極めて重大な例外を許容していた。すなわち、賃借されている部屋のひとつが当該賃借人にとって超過となった場合、この部屋を収用する権利あるいは賃借人に対しこの部屋に義務的に他の者を居住させることを請求する権利を賃借人に与えていた。賃借人の圧倒的多数(八〇%)が独立のフラットの形の住居を利用している今日、フラットの共同住居化をきたしたり、あるいは賃借人に転居を余儀なくさせるようなこのような収用は、住宅保障および賃借人の権利のしかるべき保障

のさらに達成されつつある水準に依っていない。したがって、賃借人のもとに独立の超過部屋が生じた場合においても〈基礎〉は契約の一方的変更を許容していない。」<sup>(89)</sup>

この記述から、超過部屋の収用措置の廃止は、賃借人の一方的意思による契約変更を阻止することにより賃借権の強化を図るものであり、また、「共同住居」化の抑止、すなわち、一家族に對して一独立フラットを供与するという政策の法的反映とみることがができる。

この結果、現在、超過面積が独立の部屋の形で生じても賃借人は標準以上の家賃を支払うだけでよくなった、とはいえず、低所得世帯においては、それでも重荷になることは否定できない。そこで、〈基礎32〉は次のような規定を置いている。すなわち、「所定の規程以上の超過居住面積を有する賃借人は、家族構成員の同意を得て、地方ソビエト執行委員会、企業・施設・組織(居住用家屋の帰属による)に對し、所定の手続で、貸与されている住居にかえてよりせまい面積の住居を供与することを請求する権利を有する」<sup>(90)</sup>。

これが、本節(一)(6)に示した「貸与されている住居にかえて、よりせまい面積の住居を供与される権利」である。

次に家賃の規定についてだが、それは、次のように変化して

いる。「民事立法の基礎」第五七条一項では、「住居の無償利用が確立されるまでの間、賃借人は適時に家賃を支払う義務を負う」と規定されていたのに対し、〈基礎27・4〉では、たんに「賃借人は家賃……を適時に納入する義務を負う」とされている。

すなわち、「住居の無償利用が確立されるまでの間」という文言が、〈基礎〉においては削除されているのである。もつとも、この変化によって、実務上、大きな変化があるか、といえ、それは全くない、というべきであろう。期間の長短はともあれ、賃借人が当面の間家賃を支払わなければならないという事態は、全く変わらないからである。しかしながら、今までであった文言がなくなつたということにはそれなりの理由があるはずである。少なくとも、次のことは言えるだろう。すなわち、「住居の無償利用」云々の文言が削除されたことをもつて、ソビエトの住宅保障政策が後退したとみえることは当らない、ということである。というのは、五〇年代後半からの一貫した住宅建設投資の増大（第一章第二節参照）、新立法における種々の改正点（たとえば、超過部屋の取用措置の廃止）は、むしろ住宅保障の強化を示しているからである。したがって、その意味では、「住居の無償利用が確立されるまでの間」という文言は、「民事立法の基礎」よりも、むしろ〈基礎〉においてこそ適わしいものといえるかも

しれない。そうすると、〈基礎〉において削除されたということよりも、かつてなぜあつたのか、という点が問われるべきと思われる。おそらく、このことは、ソ連邦共産党の前綱領が採択された直後に「民事立法の基礎」が採択されたことと無縁ではないと思われる。周知のように、右綱領は、ソ連社会主義から共産主義への漸進的移行期に入り、一九八〇年にはソ連において共産主義社会が基本的に建設されるであろうという、いわば、*「バラ色」*の見通しを提示している。<sup>(93)</sup>つまり、「民事立法の基礎」に「住居の無償利用」云々の文言が入れられたのは、右のような見通しの、民法の一条項による具体的表現とみることができるのではなからうか。そうすると、〈基礎〉において「住居の無償利用」云々の文言が削除されているのは、右綱領採択から二〇余年経た後なお、綱領の実現——共産主義への移行——が容易ではないという現実認識<sup>(94)</sup>の、住宅法的あらわれとみるべきものであろう。

## (2) 私利私欲のために住居を利用しない義務

不労所得を得るため、あるいは私利私欲を貧る目的で住居を使用することは許されない（基礎7・6）。不労所得を得るための転賃のほかに、具体的にいかなる行為が禁止されるのかは必

ずしも明らかではないが、禁止の根拠は明らかであろう。すなわち、それは、住宅が市民の居住欲求を満たすためのもの、つまり消費的性格を有していることに求められる。

### (3) 住居の保全にかんする義務

供与された住居を大切に扱わなければならないことは既に憲法のなかで規定されているが、その具体的内容は、「利用規則」、「模範契約」に細かく規定されている。

第一に、賃借人は、フラット内の当座の修繕を適時に、ただし最低五年に一度、行なう義務を負う（「模範契約」二条(3)号）。賃借人の負担で行なわれる修繕とされるのは、フラット内の壁、天井、床の塗装や紙（壁紙等）のほりかえ、窓の内側の塗装、窓・戸の部品の交換、フラット内部の電線の修理である（「利用規則」二〇条）。フラット外の修繕、フラット内にあつても建物の構造部分にかかわる修繕は賃借人の義務である（同上二七条）。しかし、居住者に帰責事由のある住居の破損は、賃借人によって、あるいは賃借人の出費で賃借人によって原状回復されなければならない（同上二八条）。賃借人自身によって、あるいは賃借人の負担によってなされるべき修繕を賃借人が行なわない場合には、住居の明け渡しに際し、住居引渡調査に記載される（「模

範契約」二条(c)号）。

賃借人は、しかるべき状態で住居を賃借人に供与する義務を負っている（同上六条(a)号）。この賃借人の義務に対応して、賃借人は、第二に、フラット内に欠陥を発見した場合には、その除去のために迅速に可能な措置をとり、必要な場合には、右欠陥について賃貸人あるいはしかるべき修繕機関に通知しなければならない（「利用規則」九条(a)号）。

第三に、フラットの無断改造は禁じられている（口住89）。改造が許されるためには、次の三つの要件が必要である。第一、家族構成員の同意、第二、その改造がフラットの設備状況を向上させるものであること、第三、改造について、賃貸人の同意と地方ソビエト執行委員会の許可を得ること、である（「利用規則」九条(b)号）。無断改造を行なった場合には、賃借人は自らの出費で原状回復しなければならない。賃借人がこれを行なわない場合には、住宅利用管理者が原状回復し、費用を賃借人に請求することになる（同上<sup>95</sup>）。

第四に、賃借人は自らが利用する住居および玄関・エレベーターの室内・階段その他の共同利用場所を清潔に維持しなければならない（「利用規則」九条(b)号）。三階建て以上の住宅における共同利用場所の清掃は、賃貸人の義務である（「模範契約」

六条(6)号)から、清潔に維持する義務といつても、三階建て以上の住宅の場合には、共同利用場所の清掃を賃借人に義務づけるというものではない。要するに、よごしてはいけない、ということである。しかし、一階建て、二階建ての住宅の場合には、家屋居住者は、所定の当番表にしたがって毎日清掃しなければならぬ(「模範契約」二条(f)号)。犬、猫の飼育は所定の衛生規則、居住地域の犬猫飼育規則を遵守することを条件に許される(「利用規則」一一一条)。

建物、住居、設備がしかるべき状態にあるかどうかを検査することが賃借人に義務づけられている(「利用規則」一六条(a)号)。そこで、賃借人は、第五に、右の検査および必要な修理を行なうための住宅利用管理者の職員の立入りを拒んではならない(同上九条(ж)号)、とされている。

#### (4) 共同生活の秩序維持にかんする義務

ここでの義務は、異なる二種類の義務に分けられる。同一建物内の生活秩序維持のためのそれと、同一フラット内のそれ、すなわち「共同住居」におけるそれである。

前者に属する義務としては、静穏を確保する義務と共同利用場所の秩序維持義務がある。静穏の確保については次のような

規定がある。

「他の住居の市民の正常な居住条件を侵害するような大きな騒音あるいは振動をもたらす労働その他の行為をフラット内で行なうことは許されない。

テレビ、ラジオ、テープレコーダーその他の拡声器のある装置の利用は、家屋の他の住人の平穏を害しない程度……音量でのみ許される。二三時から七時までは完全なる静寂が遵守されなければならない(「利用規則」九条(e)号)。

共同利用場所の秩序維持にかんしては、既に述べた清潔を維持するということのほかに廊下、階段、出入口等の共同利用場所にものを積み上げてはならないことと家屋の出入り口、ホール、階段での禁煙等が定められている(「利用規則」九条(b)号)。「共同住居」すなわち複数の賃借人が居住しているフラットの

利用関係については、「利用規則」において四条にわたって規定されている。「利用規則」全体が二五条から成っていることからして、その比重はけつして小さいとはいえない。都市人口の二割がいまだ「共同住居」に居住しているという事情(第一章第二節参照)が反映していると思われる。

「共同住居」の居住者は、フラット内の共同利用場所(各賃借契約の客体となつている独立の居室部分を除くスペース、す

なわち台所、浴室、トイレ、廊下等)の利用にかんして平等の権利義務を有する(二二条)。共同利用場所の具体的利用および整理整頓の当番は、賃借人相互の合意により定められる(一三条)。公共サービス料金の負担割合も賃借人相互の合意により定められる(一四条)。

「共同住居」の居住者相互間の住居利用および公共サービスの料金の支払い等をめぐる紛争は、住宅委員会(＝団地居住者の自治組織<sup>97</sup>)または同志裁判所によって解決される(一五条)。

以上、賃借人の個々の義務について、四種類に大別して解説してきたが、義務を考察するうえで最も重要な点は、それぞれの義務の不履行がいかなる効果をもたらすかということである。賃借人の立場からいえば、いかなる義務の不履行が、住居利用権を喪失させ、あるいは賃借人の解除権を発生させるかという点が最も切実な問題である。この問題は次節の主要課題であるが、次節への橋渡しもかねて、若干のことを述べておこう。

まず、いかなる義務の不履行が契約の解除あるいは住居利用権の喪失をもたらすかという点については、ソビエト住宅法は極めて明確な態度をとっている。すなわち、

「何人も、法律によって定められた根拠と手続によらずして、

占有する住居から立退かされ得ず、また、住居利用権を制限され得ない」(基礎7・4)。

したがって、いかなる義務不履行があろうとも、右義務不履行によって契約の解除あるいは住居利用権の喪失という効果を発生させるということが法律に書かれていない限り、契約は解除され得ないし、また利用権を奪われることはない。そこで、法律をみると、義務不履行との関係で、利用権が奪われる場合として定められているのは、次の三つの場合である。

第一、住居の常習的破壊行為があつた場合。第二、同一家庭あるいは同一フラットの他の居住者の居住を不可能ならしめるような社会主義的共同生活規則の常習的侵害行為があつた場合(本項(3)(4)の義務違反と考えてよい)。第三、既に述べたように、不労所得を系統的に得る目的で契約の対象である住居全体を転貸した場合(第一、第二の場合については次節で詳説する)。要するに、——いささかラフな言い方ではあるが——賃借人の四種類の義務のうち、最初に掲げた家賃および公共サービスの金支払義務以外の、すなわち(2)と(4)の義務の不履行の、いわば甚だしいものだけが、住居利用権の喪失あるいは契約の解除をもたらす。言い換えれば、家賃や公共サービス料金はいくら滞納しても、そのことによって、契約が解除されたり、利用権

が失われることはない。<sup>(98)</sup>

では、利用権の喪失あるいは契約の解除をもたらさない義務不履行に対してはいかなる措置がとられるか。既に述べたように、転賃により不労所得を得た場合には、法律の許す限度をこえた家賃は没収される。住居利用権の喪失あるいは契約の解除をもたらさない程度の社会主義的共同体生活規則違反には、同志裁判所により社会的感化処分等の措置がとられる。家賃および公共サービス料金の不払いに対しては、執行証書исполнительная надписьにより徴収される。連邦構成共和国が定める期間を経過した場合には裁判手続で徴収される。金額に争いがある場合には裁判手続で解決される。<sup>(99)</sup>

(76) СП РСФСР, 1986, № 2, ст. 10.

(77) Там же.

(78) 一九六二年の模範契約については、本節註(20)参照、一九六二年の利用規則については、藤田勇「ソビエトの団地管理」二五一—二五六頁参照。および、См. Жилищно-бытовая работа профсоюзом, М., 1979, с. 161-166.

(79) См. Там же, с. 169. 同書によれば、一九二六年六月四日付ソ連邦中央執行委員会および人民委員会議決定以来、連邦レヴェルでは、三回の改正がなされている。См. СЗ СССР, 1926, № 44, ст. 312; 1927, № 58, ст. 580; 1930,

№ 23, ст. 252; 1936, № 21, ст. 186.

(80) 藤田「国有住宅の管理」二九八—三〇五頁参照。

(81) 同右、三〇一—三〇二頁参照。

(82) 同右、三〇三頁。

(83) См. Жилищно-бытовая работа профсоюзом, 1979, с. 169.

(84) См. Иоффе О. С., Обязательственное право, М., 1975, с. 359.

ところで、超過面積が生じた場合の家賃計算(例)を示しておこう。当該フラットの設備状況等および当該賃借人世帯の所得から一平方米あたりの基本家賃率が一〇カペーク、家族構成員を四人と仮定しよう。ロシア共和国の居住面積規準は一人あたり一二平方米だから、この場合、 $12\text{ m}^2 \times 4\text{ 人} = 48\text{ m}^2$

が、標準家賃のままで許される上限かという実はそのではない。居住面積規準の半分までは「超過」とはされない(基礎27.2)。つまり、四八平方米に居住面積規準の半分、すなわち六平方米を加算した面積までは標準家賃のままである。設例では、したがって、五四平方米までが標準家賃のかかる範囲である。そこで、設例の賃借人が六〇平方米のフラットに居住していたとすると、超過面積に対しては三倍の家賃が課せられるから、

$$54\text{ m}^2 \times 0.1 + (60\text{ m}^2 - 54\text{ m}^2) \times 0.1 \times 3$$

- ゆえに、設例家族は月額七・二ルーブリの家賃を支払わなければならない。
- (85) См. Саркисян Г. С., Народное благосостояние в СССР, М., 1983, с. 189.
- (86) См. Там же.
- (87) Народное хозяйство СССР в 1984 г., М., 1985, p. 432.
- (88) См. Пегламент, Указ, соч., с. 6-7. もともと〈基礎〉においても〈ロ住〉においてもこのような取用措置を認める規定はもちろん存在しないが、そのかわりに取用措置を明示的に禁止する規定も存在しない。それにはそれなりの理由があると思われるが、終章で改めて触れたいと思う。
- (89) Там же.
- (90) 類似の規定が〈ロ民36.3〉にあるが、〈ロ民〉においては、省庁フォンド家屋の住居に居住している賃借人には原則としてこの権利はないと解されていた。См. «ВВС СССР», 1975, № 4, с. 14.したがって、〈基礎〉は「現在占有している住居にかえてよりせまい面積の住居を供与されることに対する賃借人の権利」の主体を広げたことになる。
- (91) XX II Съезда КПСС, М., 1962, с. 229-335.
- (92) 綱領採択は一九六一年一〇月三日「民事立法法の基礎は同年一二月八日に採択された。
- (93) См. Там же, с. 273-276.
- (94) Чельнеко К. является следующим образом. («Советский Союз») 党は……最近数十年間の科学と実践における本質的に新しいものを総合して、現代の社会主義理論を豊かにした思想の集大成を提起した。…その主たる結論は、共産主義の建設と直接関連した課題を解決するより前に、発達した社会主義という、歴史的に長い階段を通らなければならない、ということである(「傍点——原典イタリック)。Чельнеко К., К уровню требования развитого социализма, «Коммунист», 1984, № 18, с. 4.
- (95) なお、無断改造の禁止を定めた号の最後に、「家屋の屋根に、住宅利用管理組織(「賃借人」の許可なく個人用テレビアンテナを設置することは禁じられる。」という規定がある。
- (96) 合意がない場合の料金負担は次のように配分される。共同メーターの場合の電気代——各人が使用する電気機器の出力に応じて。電話料金——電話利用者の人数割、ただし市外通話は通話者負担。暖房費——占有する面積に比例。ガス、共同利用場所の照明・修理——居住者(一時的居住者、未成年者含む)の人数割。「利用規則」一四条参照。
- (97) 「利用規則」六条、および藤田「ソビエト(の団地管理)」、二五八—二六〇頁参照。

(88) Cm. Под отб. дел. Департа. др., Указ. соч., с. 401.

(66) «ВВС СССР», 1983, № 1, с. 9.

(三) 利用関係における優遇

国有住宅の住居利用権取得過程において、一連の市民カテゴリーが、たとえば「第一順位権者」という形で優遇されたように、利用関係においても一定の市民に対する優遇制度がある。家賃および公共サービス料金と、標準家賃で（割増家賃を払わずに）利用できる居住面積の広さにそれはあらわれている。

(1) 家賃および公共サービス料金における優遇

大祖国戦争の身体障害者<sup>(註)</sup>、扶養者たる軍勤務者が死亡したために遺族年金を受給している家族、特別年金受給者は、家賃、暖房費、水道・ガス・電気料金を五〇%免除される<sup>(註)</sup>。また、彼らは、超過面積一五平方メートルまでは割増家賃を払わず、すなわち通常の家賃で利用することができる。一般の場合、六平方メートルでは超過面積とされない（本節註(84)参照）から、九平方メートルだけ一般の利用者より優遇されていることになる<sup>(註)</sup>。

農村の専門家も優遇されている。この点について（基礎28）

は次のように規定している。

「農村地域および居住地域外（連邦の法令により定められた場合には、労働者集落その他の町）に居住し、そこで働く専門家は、暖房、照明付の住居を無料で利用する。このような住居が保障される専門家のカテゴリーのリストおよびそれらの専門家に対する住居を供与する手続は、ソ連邦大臣会議および連邦構成共和国大臣会議によって定められる」。

この規定のねらいは、専門家を農村にできるだけ吸引し定着させることにあるといえる。そして、そのことを通じて、革命以来の課題であるところの都市と農村の格差の解消の一助となる<sup>(註)</sup>ことが、右規定には期待されていると考えられる。農村に住む専門家に対するこのような優遇措置が、連邦レヴェルの法令として、しかも法令のなかで最も高い規範性を有する法律として定められているということは、都市と農村の格差の解消という課題がいかに重要で、また、いかに解決が困難なものであるかを逆に物語っている、ともいえるよう。

引用した規定によれば、優遇される専門家のカテゴリーは政府決定で定められることになっているが、新しい決定は、現在まだ出ていない。したがって、従来の決定が現行法として機能していると考えられる。それらによると、優遇される専門家は、

医師、獣医、専門的技能を有する農業従事者、教師、薬剤師、映画技師<sup>(10)</sup>、芸術関係の指導者<sup>(10)</sup>、図書館職員<sup>(10)</sup>である。彼らは、退職し年金生活に入った場合でも、〈基礎28〉の示す地域における総勤続年数が一〇年以上であれば、退職後も特典を享有する<sup>(10)</sup>。また、彼らは、超過面積をも無料で使用できる<sup>(10)</sup>。

## (2) 追加面積利用権

一定の市民カテゴリーに対し、追加面積利用権が与えられている。「追加面積」とは、居住面積規準——より正確に言えば、居住面積規準×家族構成員数÷居住面積規準× $\frac{1}{2}$ ——をこえてはいるが、「超過」とはみなされない、したがって通常の家賃で利用できる面積のことを言う。追加面積利用権は次のような者に与えられている<sup>(10)</sup>。

- ① 所定のリストに定められた慢性難病に罹患している市民
- ② 国家机关、党組織、労働組合組織、社会的・協同組合組織の指導的地位にある者
- ③ 大佐以上の軍勤務者
- ④ ソ連邦英雄、社会主義労働英雄
- ⑤ 功労科学者、人民芸術家、功労芸術家
- ⑥ 科学的発見の著者、功労発明者、功労生産合理化者、国民

経済的に高い意義を有する発明者、生産合理化の提案者

⑦ 博士号・博士候補号の学位を有する研究者、教授・助教授・上級研究員

⑧ 作家、音楽家、画家等でそれぞれの組織（たとえば作家同盟）の会員である芸術家

⑨ 業務の一部を住居で行なう医師

⑩ 特別年金受給者

これらの市民に対しては、一個の個室の形か（この場合、部屋の広さは問わない）、個室がない場合、面積の形で供与される<sup>(10)</sup>。面積で供与される場合には、原則として一〇平方メートルであるが、右に列挙された追加面積利用権者のうち、⑤と⑦の者には、二〇平方メートルまで許される。また、①については、病気の性質により個室の形でのみ供与される<sup>(10)</sup>。面積で供与される場合、一〇平方メートルあるいは二〇平方メートルをこえた面積については、超過面積とされ割増家賃が課せられる<sup>(10)</sup>。家族構成員の中に二人以上追加面積利用権者がいる場合には、追加面積が個室で与えられる場合一個まで、面積の場合二人分まで認められる<sup>(10)</sup>。追加面積利用権の与えられる根拠が失われた場合、この権利は三ヵ月間維持される<sup>(10)</sup>。

追加面積利用権については、ひとつ注意しておきたいことが

ある。それは、この権利は、何らかの理由で家族構成員の数が減少したために、居住面積が居住面積規程をこえてしまった場合、あるいは、同居供与機関（地方ソビエト執行委員会、省庁ないしは企業）の裁量により追加面積が供与された場合に、居住面積規程をこえた居住面積であってもそれを通常家賃で利用し得る（超過面積とされない）、という権利であつて、右に掲げたカテゴリーに属してはいるが、追加面積を実際には供与されていない者が、同居供与機関に対して追加面積の供与を請求できるといふものではない。したがつて、追加面積が、居住条件改善必要者登録”を経由して、いわば、原始的に供与される場合は、それはあくまでも裁量によるのであつて、それゆえに、住宅フォンドの状況、居住条件改善必要者数、追加面積利用権を生じさせる根拠、等を同居供与機関が考慮することによつて、追加面積は供与されたり、されなかつたりする。

現在、〈基礎22・3〉に基づいて、追加面積利用権者の新しいリストの作成作業が進められている<sup>(9)</sup>。いかなるリストが作られるのか予測は困難であるが、法律家の中から、一定の病氣罹患者に対する追加面積の供与については、同居供与機関の裁量ではなく、義務にせよ、とする提案が出されている<sup>(10)</sup>。

(10) 大祖国戦争出征中の負傷、疾病が原因で身体障害者になつた者に限られない。大祖国戦争参加者で、後に身体障害者となつた者も含まれる。См. СП СССР, 1985, № 9, ст. 34.

(11) 革命、国家活動、社会的活動、経済的活動、あるいは文化・学術の分野でソビエト国家に対し特に大きな貢献をした者に与えられる年金である。См. Юридический энциклопедический словарь, М., 1984, с. 245.

(12) См. СП СССР, 1981, № 12, ст. 71; 1985, № 9, ст. 34; Жилищно-бытовая работа профсоюзам, М., 1985, с. 234-236.

(13) 本節註(84)の設例で、たとえば、大祖国戦争の身体障害者が賃借人またはその家族構成員に含まれていたとすると、  
 $12 \text{ m}^2 \times 4 \text{ 人} + 15 \text{ m}^2 = 63 \text{ m}^2$

つまり、六三平方メートルまで標準家賃で利用できることになる。設例の住居は六〇平方メートルであつたから、結局、割増家賃は一切かからない。加えて、標準家賃自体が半額であるから、

$60 \text{ m}^2 \times 0.1 \text{ рб.} \times \frac{1}{2}$

という計算になり、月額家賃は二ルーブリとなる。註(84)では、七・二ルーブリであつたから、家賃のほぼ六割が免除されることになる。

- (104) See e. g., A. J. Dimaio Jr., *Soviet Urban Housing Problems and Policies*, (New York 1974), pp. 43-44.
- (105) См. Жилищно-бытовая работа профсоюзов, М., 1979, с. 172-173.
- (106) СП СССР, 1968, № 13, ст. 82.
- (107) СП СССР, 1977, № 29, ст. 184.
- (108) 芸術関係の指導者とされるのは、芸術関係のクラブの指導者、映画監督、画家、人民独立劇場および任意団体の演劇スタッフ、指導者、演奏者、演出家である。См. Жилищно-бытовая работа профсоюзов, М., 1979, с. 176.
- (109) См. Там же.
- (110) СП СССР, 1968, № 13, ст. 82.
- (111) См. Жилищно-бытовая работа профсоюзов, М., 1979, с. 174.
- (112) 本節註(84)参照。
- (113) См. Иоффе, Указ. соч., с. 357.
- (114) См. Там же.
- (115) См. Там же.
- (116) См. Там же, с. 357-358.
- (117) См. Там же, с. 358.
- (118) См. Там же.
- (119) См. Аскназий С. И., Брауде И. Л., Пергамент А. И., Жилищное право, М., 1956, с. 106.
- (120) См. Замятин В., Жилищное законодательство, «Советы народных депутатов», 1984, № 4, с. 95.
- (121) См. Литовкин, Указ. соч., с. 48.
- (122) См. Там же ; Замятин, Указ. соч., с. 95.

Право граждан СССР на жилище : на примере  
государственного жилищного фонда (3)

Ю СИНОДА\*

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛОЙ  
ПЛОЩАДЬЮ В СССР (Т. 37, № 1)

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИИ  
ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ (Т. 37, № 3)

ГЛАВА 3. ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ В  
ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

§ 1 Основные права и обязанности нанимателя и членов его семьи

1. Права

- (1) Стороны договора найма жилого помещения и жилищные права членов семьи нанимателя
- (2) Срок договора найма жилого помещения
- (3) Право нанимателя на вселение других граждан в занимаемое им жилое помещения
- (4) Права по изменению договора найма жилого помещения
  - ① Изменение договора вследствие признания нанимателем другого членов семьи
  - ② Право обменять жилую площадь
  - ③ Право заключать отдельного договора найма
- (5) Право сдвать жилое помещение в поднаем

2. Овязанности

- (1) Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги
- (2) Запрещение использования жилых помещений в целях личной наживы, извлечения нетрудовых доходов и в других корыстных целях, а также в ущерб интересам общества
- (3) Соблюдение правил социалистического общежития

3. Льготы по пользованию жилым помещением

- (1) Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги
- (2) Право на дополнительную жилую площадь

Анализируя право граждан СССР на жилище с точки зрения принципов социализма, в отношении пользования жилым помещением в домах государственного

---

\* Аспирант юридического факультета Хоккайдо университета.

жилищного фонда важным представляется следующие :

1) Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются *наравне с нанимателем* всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения ;

2) Жилые помещения в домах государственного фонда предоставляются гражданам в *бессрочное* пользование ;

3) И в отношении пользования жилым помещением, как в стадии предоставлении жилой площади, определенным категориям граждан предоставляются льготы.

(Продолжение следует)