



Title	ロシア共和国における住居賃貸借(2)：裁判例を中心に
Author(s)	佐保, 雅子
Description	資料
Citation	北大法学論集, 23(3), 129-153
Issue Date	1973-01
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/27932
Type	departmental bulletin paper
File Information	23(3)_P129-153.pdf



資料

ロシア共和国における住居賃貸借 (2)

—— 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・協同組合的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職務(以上北大法学論集第二卷第三号)
- 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) 転貸借の手續きおよび条件
- (b) 一時的居住者の入居の手續きおよび条件

VI 交換

- (a) 賃借人の住居交換権
- (b) 交換の手續きおよび条件(以上本号)

第四章 住居からの退去

I 裁判手續きによる退去

- (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

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

ロシア共和国においては、居住面積の基準いわゆる住居衛生基準はひとりあたり九平方メートルとさだめられている(民法典第三一六条第五項)。これは「基礎」第五九条第一項の規定する最高基準である。この基準は、それに満たない住居への市民の入居許可が違法とされるといふ意味の規範ではない。実際には、ソビエトにおけるひとりあたりの居住面積がこれをかなり下まわっていることは、すでに紹介した事例からも十分にうかがえるところである。したがって、現在では、この基準は、再配分手続き開始の基準、すなわち余剰面積の発生を確定するための基準の一種としてのみ意味があるといえよう。

住居衛生基準の設定は連邦の各構成共和国の立法によってなされる。

れるから、九平方メートルをこえる基準をさだめる国も多い。⁽¹⁾
基準面積のほかに付加的居住面積を請求する権利が一定のグループの賃借人には認められている。承認された付加的居住面積は余剰面積確定の際に除外され、また、他の住居が提供される場合にも、これを加えたものが基準とされる。

付加的居住面積を提供されるのは以下のグループである。⁽²⁾(1)特別な一覧表に載っている病名の病人(2)指導的地位にある労働者(3)佐官以上の階級にある軍勤務者(4)教授、助教授、研究所の上級研究員、学位をもつ科学者(5)作家、音楽家、画家、彫刻家、建築家などでそれぞれの組織の構成員である者(6)発明家、発見家、合理化提案者(7)個人的年金受領者。

付加的面積は原則として個室の形で提供されるが、個室がない場合には付加的に十平方メートルがみとめられる。とくに科学者、芸術家その他若干のグループの賃借人には二十平方メートルが提供される。一個の家族については、付加的面積請求の権利を

有する構成員が何人いようと、一個の個室または二名分に相当する付加的な面積が提供される。独身者の場合には、総面積が二十八平方メートルをこえない限度でこの請求が認められる。

(b) 余剰面積についての法的処理

賃借人が居住する住居のなかに九平方メートルをこえる独立した余剰部分が発生した場合には、賃借人は裁判手続きによってその没収を請求することができる。(民法典第三二六条第一項第一号)。ただし、没収の結果、夫婦以外の両性の居住者が一個の室に、また、夫婦が別個の室に居住を強制されることになる場合には、没収がゆるされない(同条同項第二号)。また、余剰部分が別室をなしている場合でも他の室を通してしか出入できない、いわゆる隣接室や通路室についても同様である。また、たとえ独立した室であっても九平方メートル以下の室も没収されないことになる。これが争われたのが次の事例である。

【「パボーヴァ事件」】 パボーヴァとフアリカは二十三平方メートルの一室の賃借人であったが、地方ソビエトとの契約当事者はパボーヴァであった。大規模修繕の結果、この住居は、九・六平方メートルと七・七平方メートルの二室に分離され、居住面積の減少にもなつて、賃料は減額された。

フアリカは七・七平方メートルの室に居住していたが、他の

恒常的住所地に移転。地方ソビエトはこの室についてポレタエーヴァに入居指令書を交付し、彼女が入居した。パボーヴァが執行委員会にたいして指令書の無効確認、ポレタエーヴァにたいして明渡しを請求した。原告は当該二室から成る住居全部の借主であり、したがつて余剰部分についても利用権があると主張した。人民裁判所・スベルドロフスク地方裁判所ともにこの請求を棄却。ロシア共和国最高裁判所は次のように判令して原告の請求をいれた。

「原審は、設計変更の結果、独立した二室に原告および訴外フアニカがそれぞれ入居したことをもつて、当然に賃貸借契約が個別化されたとしているが、それにつき原告が同意した事実もなく、またその旨請求した事実もない。したがつて、賃貸借契約は締結当初の二十三平方メートルの住居と同一性を保持している係争二室についてなお一個のまま継続しており、その当事者は原告である。

民法典第三二六条第二項により余剰面積として没収の対象となるのは九平方メートル以上の広さを有する独立した室である。したがつて、七・七平方メートルの室は、たとえ隔離されていても没収することはゆるされない。それゆえ、違法な没収のちになされた再配分手続きにより交付された指令書は無効

であり、ポレタエーヴァは当該の室に居住し得る正当な権利者ではない⁽⁹⁾」

没収は以下の手続きによる。余剰面積の発生が認められると、まず当該の住居を管理する機関によって書面による警告が発せられる。その後三カ月間は、賃貸人に隣人選択権、すなわち、自己の裁量により他の市民を居住せしめる権利が与えられる。この場合には当該入居者と管理機関の間で別個の賃貸借契約が締結され⁽¹⁰⁾。すなわち、指令書が交付され、市民が入居することになる。入居と同時に従前の賃貸人の利用権は完全に消滅する。この期間を徒過した場合に没収がおこなわれるわけである。また一個の家族のために提供された住居内に第三一六条第一項の要件にかなった余剰面積が発生した場合には、賃借人は、隣人選択権とともに、より規格のちいさい独立した住居への転居請求権を有し、これを択一的に行使し得る。この転居請求は訴訟にはなじまない⁽¹¹⁾。しかし、相応する住居が提供されるまでは、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を継続することができ、賃貸人たる機関は没収を請求し得ない。

賃借人の住居と隔離されていない隣接室が明け渡された場合には、当該の室は賃借人の利用に供される(同条第四項⁽¹²⁾)。隣接室はその広狭を問わず第三〇〇条第一項により独立の賃貸借契約の

対象とはなり得ないからである。しかし、実務上の取扱いとしては、これを独立させる技術的な可能性がある場合には賃借人の利用を拒否し得ると解されている。ただし、(1)空いている室の面積が賃借人にとって余剰であること、および、(2)この設備変更が賃借人および同一の居住部分の他の賃借人の居住条件を悪化させないものであることが前提とされる⁽¹³⁾。この解釈は、住居をさしせまらなければならない他の市民のために空いた隣接室を使用させることが社会的に要請されている以上、これを独立室に設備変更(「де-погодн(р)аение」)することまでを「基礎」が禁じているわけ⁽¹⁴⁾ではないという理解に由来するものであるが、これにたいしては、「基礎」第五九条第五項および民法典第三一六条第四項に違反するものであるという批判が提起されている⁽¹⁵⁾。この立場をとる論者は、本条を賃借人たる市民の、いわば、既得の権利の拡張を保障するものであると説明し、説得力はあるが、現状ではまだ大勢を制するにはいたらぬようである⁽¹⁶⁾。

賃借人が居住する同一の居住部分にそれまで独立の賃貸借契約の対象となっていた分離された室が空いた場合、賃借人およびその家族構成員は指令書の交付をうけずに使用を開始することは許されない。この点が問題とされたのが次のケースである。

【ガステーフ事件】 ガステーフは二〇平方メートルの住居に家

資料

族(人数不明)とともに生活していたが、隣室の二三・九平方メートルの室の賃借人が移転した後に、指令書の交付をうけずにこれを使用しはじめた。この両室の境にはドアがあったが、ガスチェフは、すきまにつめてあったものを除いて開閉可能にし、更に、二三・九平方メートルの室の出入口を開めきりにして、この両室は隣接室であると主張したのである。

二三・九平方メートルの室の明渡しを請求した地方ソビエト住宅部の主張は、ロシア共和国最高裁判所によって認容された。

「被告は、定められた手続きにしたがって居住条件改善の申請をなすべきであり、第三二六条が適用されるのは、空いた室が賃借人の居住部分から隔離されていない場合にかざられる¹⁷⁾」最高裁判所の論旨が「本来の設計上隔離された室」にかざるという趣旨であるとすれば、「本来の設計上隣接室」であれば没収の対象とはならないことにならう。¹⁸⁾ただし、「設備変更」に、独立室から隣接室への変更が含まれないのは当然のことと考えられる。

個人的所有権をもって市民に帰属する家屋内の住居の賃借人および業務宿舍の賃借人は隣接室利用請求権を有しないと解されている。個人所有住宅の賃借人について第三二六条第四項の適用の

有無が問題となったのがトーム事件である。

【トーム事件】 被告トーム・エリは、原告アンドラ・ファおよびアンドラ・エムが個人的に所有する家屋内の一四平方メートルの室の賃借人であるが、訴外ミヤンニクが別個の賃貸借契約にもとづいて居住していた九平方メートルの室が空いたのちに、原告等に無断で使用を開始した。この二室は隣接室である。原告等は九平方メートルの室の明渡しを請求したが、人民裁判所も、エストニア最高裁判所もこれを棄却した。理由は、「基礎」第五九条によれば、隣接室が空いた場合には、他室の賃貸借人の利用に供されることになる、というものであった。

連邦最高裁判所は、「基礎」第五九条は個人所有住宅には適用がない旨を簡単に判示して原告等の請求を容れた。¹⁹⁾

「基礎」第五九条第四項が、適用範囲を明示していないために、このような争いが生じたものと思われる。共和国民法典第三一六条の解釈上この種の紛争が生じないことは、第二〇〇条の反対解釈をもち出すまでもなく自明であらう。

(1) 「基礎」第五九条第一項

(2) たとえば、グルジア、アゼルバイジャン各共和国では十一平方メートル、ウクライナ共和国では、十三・六五平方

メートルである。Ю. К. Толстой : Советское жилищное право 1967. стр. 78.

なお、個人的所有に属する住宅についても、最大面積は六〇平方メートルとされている。五十嵐清・佐保雅子「ロシア共和国民法典」邦訳(2)、北法一七卷一号九七頁参照。

(3) 一九三〇年二月二十八日付ロシア共和国全ロシア中央執行委員会および人民委員会議の共同決定。Сборник : стр. 297-301

(4) Е. А. Флещини ред. : Научно-практический Комментарий к ГК РСФСР. стр. 369-370

(5) 地方ソビエト住宅および国家的・協同組合的および社会的機関の管理下にある住宅内の住居の場合である。

(6) 住居衛生基準の相違にみあって、この没収し得る居住面積の基準も相違する。たとえば、アゼルバイジャン共和国では、十二平方メートルをこえる独立した余剰の室が没収の対象となるわけである。

(7) 十才以上の男女である。Флещини : там же стр. 370

(8) 入居指図書については、佐保雅子「ロシア共和国における住居賃貸借」(1)北法二卷三号一八六—一八九頁参照。

(9) Бюллетень Верховного Суда РСФСР 1965-9-6

(10) 住宅機関が契約の締結を拒絶した場合には、利害関係人により裁判手続きで争われる。ソビエト連邦最高裁判所詮

会決定(一九六四年三月二十五日)第八節(3)および(4)。Бюллетень Верховного Суда СССР 1964-3-22~28

(11) 賃貸人が、この請求に応じて独立した住居を提供しない場合には、賃借人は、余剰の隔離された室をふくめて、自己の賃借する住居を、後述する通常手続きにより交換することができると考えられている。Толстой : там же, стр. 85

(12) 「基礎」第五九条第五項を承継した規定である。

(13) 前掲決定第九節。

(14) П. Трубинов : О судебной практике по жилищным делам. Бюллет. верхо. суда СССР 1963-4-6

(15) たとえば、ヴェ・エヌ・レーシンは次のように述べている。

「ソビエト連邦最高裁判所の決定は、裁判実務に関して法解釈の基準を与えるのみならず、住宅機関の住居配分手続きについてもその方向づけをする指導的意義を有しているものであるが、「基礎」および民法典が、没収の対象となる余剰住居を「独立の隔離された室」と明示しているにもかかわらず、そして、没収(使用停止)の手段として改造(перепланировка)を定めていないにもかかわらず、これを переобрудвание という語でおきかえることにより、住宅の配分活動を、事実上、裁判所がおこなう結果を招来している。なぜならば、没収を確定する場合は訴訟だか

らである。したがって、この「決定」が採用した解釈は、「基礎」第五九条、民法典第三一六条に、文理上明白に違反しているのみならず、「居住条件を良好にするためのみ、かつ、賃借人、賃借人の合意によってのみ」おこなわれ得ると規定する住居の改造に関する第三一七条にも違反する。B. C. Лесин, Спорный вопрос изменения договора жилищного найма. Правоведение 1964-4-54~56.

(16) ヨッフェ・トルストイ等は、最高裁の立場を、消極的にはあるが、支持しているようである。Иoffee = Толстой : Новый гражданский кодекс РСФСР. 1965. стр. 274

(17) Бюллет. верх. суда РСФСР 1965-11-4.

(18) 前掲注(15)参照。

(19) Бюллет. верх. суда СССР 1963-1-13.

II 一時不在者

(a) 一時不在者にたいする住居の留保

「基礎」の施行までは、六カ月をこえる不在者にたいする住居の留保については個別的に条例によってきだめられていた。たとえば、陸軍および海軍勤務の者については「軍事特別法」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⁽¹⁾、逮捕拘留中の者については一九四〇年一月二二日付ソビエト連邦最高裁判所総会決定などがそれぞれ住居留保について規定していた。

「基礎」第六一条第四項は、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条件の決定を連邦共和国の立法にゆだねている。この規定の解釈から、一時的不在者にたい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のである。

ロシア共和国民法第三〇六条——第三一一条がそのために充てられているが、規定はそれぞれことに詳細をきわめている。

一般に、賃借人およびその家族構成員は、恒常的居住を目的として賃借住居から移転した場合にはその日に賃貸借契約を解除したものとみなされている(第三二九条)が、一時的他出の場合には、原則として、六カ月間利用権を保障される(第三〇六条第一項)。したがって、六カ月以上賃借住居に居住しない者は利用権を喪失することになる。これは、地方ソビエト住宅、公営住宅に關してのみならず、個人所有住宅に關しても妥当する原則である。利用権喪失は裁判所によって認定される。次の事件がその例である。

【シャドロフ事件】 シャドロフ夫妻およびその二人の子は九・

七八平方メートルと一九・四四平方メートルの隣接した二室に居住していた。シャドローヴァは第一グループの労働不能者であり、娘は第二グループの労働不能者である。この家族は喧嘩が絶えなかつたが、それは多くの場合、シャドロフのイニシアチーフによるものであった。一九六一年、夫から妻に離婚請求がなされたが、夫が有責であるため認められなかった。一九六三年に、シャドロフは妻に乱暴をはたらいたという理由で十日間の拘留処分をうけ、一九六四年には自ら家出をして、以後戻っていない。シャドローヴァからシャドロフの住居利用権消滅の確認を求める訴えが一九六五年に提起された。

これは、人民裁判所、モスクワ市裁判所およびロシア共和国最高裁判所によっていずれも認容された。最高裁判所の判旨は次のようなものである。

「(以上の事実を認定し)さらに、シャドローヴァがシャドロフの住居を妨害した事実はなく、のみならず、シャドロフが家に戻ることを懇願したにもかかわらずシャドロフは自らこれを拒絶したものであり、したがってシャドロフの住居利用権は消滅したものと認められる⁽²⁾」

残留者が他出者の帰任を妨害した場合には利用権の喪失は認定されていないようである。人民裁判所のケースが紹介されてい

る。

【フェドローヴァ事件】フェドローヴァは夫、五才の娘および夫の母とともに居住していたが、夫の母と不仲になり、炊事のために台所に立入ることを妨害されるなど、さまざまな侮辱を加えられた。フェドローヴァは、夏の保養期間中、別荘に娘とともに避難し、その後家に帰ろうとしたが妨害され実家に長期滞在を余儀なくされた。フェドローヴァの住居利用権の存否について、裁判所は以上の事実を認定し、喪失したものと認められないと判示している⁽³⁾。

利用権喪失のためのこの六カ月の期間は、次にのべるように一定の場合には延長される。

(b) 住居留保の特別な場合

(i) 軍勤務者 定期軍事務者は、その全期間にわたって利用権を留保される(第三〇六条第三項第一号)。ただし、賃借住居にその家族権成員が居住していない場合には、賃借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いては、従来は行政手続きにより解決されていたが、「基礎」第六三条にしたがって、裁判手続きによることになった⁽⁴⁾。

住居が一時的に他の市民に賃貸される場合には、軍勤務者およ

料

資

びその家族は賃料支払いその他の賃貸人の義務を負わない(第三
一条)。帰還後六カ月以内に住居返還の請求がなされない場合
には、その者を当事者とする賃貸借契約は解除されたものとみな
される(第三〇七条第三項)。

(四) 仕事の条件・性質上他出する者および修学のため他出する
者。

前者については、これまでも個別的に考慮されていた。船舶の
乗組員、地質探険隊員、学術調査隊員などがその例であり、当該
の仕事に従事する全期間について住居が留保される(第三〇六条
第三項第一号)。修学のため他出する学生、大学院生、生徒など
の住居については従来全く配慮されていなかった。民法典は、は
じめ、修学のために要する全期間につき留保をさだめたのであ
る。この規定により、これらの者は寄宿先の住居については独立
の利用権を認められない結果となった。これが問題となったのが
次のケースである。

【クシュナレーヴァープロコフ事件】 クシュナレーヴァはチ
ェルケス市にある住宅の個人的所有者であり、息子とその妻お
よび音楽学校の生徒である甥のプロコフと同居していた。当
該の土地が収用され、これをチェルケス交通事業所が使用する
ことになったために、居住者全員にたいして、二室から成る三

一平方メートルの住居が提供されたが、クシュナレーヴァは移
転を拒んだ。従来は、それぞれ独立した室に住居していたので
あり、息子には妻もあって子供が生まれる予定なので、隔離さ
れた室を提供せよと要求したのである。そこでチェルケス交通
事業所が、クシュナレーヴァ、クシュナレフ夫妻およびプロコ
フを相手どって家屋の明渡しを訴求した。

人民裁判所はこの請求を棄却した。理由はプロコフおよび
クシュナレーヴァとクシュナレフ夫妻にはそれぞれ個別的に住
居が与えられるべきである、というものであった。ロシア共和
国最高裁判所は、次のように判示して、プロコフについては
破棄、クシュナレーヴァについては差戻した。

「プロコフは修学のためにチェルケス市に滞在している者
であり、一九六六年には卒業し帰郷する予定になって居り、チ
ェルケス市の査証もその趣旨で交付されている。したがってプ
ロコフは定住地である郷里の住居について利用権を留保され
る者であり、チェルケス市の住居については独立の利用権を有
しない。それゆえ、新住居の提供をうける権利を有する者とは
みとめられない。」また、クシュナレフ夫妻については、ク
シュナレーヴァの家族構成員であるか否かにつき審理が不充分
であり、それは判決の結果に重大な影響を及ぼす事実であるか

ら原判決を支持し得ない、という理由で差戻したものである。⁽⁶⁾

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、子の教育修了時までその利用権は留保される。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その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(保証人)の下にある場合には、子自身の独立的利用権により住居が留保されることになる。

(ハ) 療養者 治療施設に入った場合には、その全期間にわたって留保され、自宅療養の場合は問題がない。

(ニ) 被拘留者 捜査または裁判をうける全期間について利用権は留保される。六カ月をこえる自由剥奪、流刑または追放の判決があった場合において、その家族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。家族が居住している場合に、有罪とされた者はその不在期間の長短にかかわらず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。⁽⁹⁾

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三二五条による契

約の変更が問題とされる。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。

第三〇八条は特別確保にかんする規定である。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にも、労働者とともに当該の地区に移転している場合にも、差別なく与えられる。この場合には住居特別確保権利証が交付されるが、権利証の有効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。このように第三〇八条所定の者は他の一時不在者に比してより厚く保護されていると言つてよい。

なお、外国出張中の者にも同様な特典が与えられている。

(1) Собрник, стр. 264

(2) Бюллет. вест. суда РСФСР 1967-4-10.

(3) Д. А. Дулычева : Охрана жилищных прав детей в судебной практике, Вопросы советского гражданского права (В. П. Грибанова ред.) 1964 стр. 73.

(4) 民法典第三〇七条。なお、定期軍事務者以外のいわゆる職業的軍勤務者については、第一章参照。

(5) Болгет. верх. суда РСФСР 1966-9-3~4.

(6) Иоффе=Толстой : там же, стр. 288

(7) Сборник стр. 305

III 賃貸借契約の変更

住居賃貸借契約の変更は、賃借人、賃貸人および契約の事実上の当事者たる賃借人の家族構成員の合意によってのみなされ得るのが原則である(民法典第三二二条)。しかし、民法典は、この原則が排除され、賃借人およびその家族構成員に契約変更請求権が発生するいくつかの場合をさだめている。余剰住居発生に伴う契約変更はさきに見たところであるが、その他に(1)住居の分割(第三二三条)(2)賃借人の一個の家族への統一(第三二四条)(3)賃借人の交替(第三二五条)がその事由である。

(a) 住居分割に伴う契約の変更

成年に達し、かつ、生計を営むに足る独立した定期的収入のあ

る賃借人の家族は、成年の、共同生活者たる他の家族構成員全員
の同意がある場合には、別個の賃貸借契約の締結を賃貸人にたいし
て請求することができる。この請求は持分に応じてなされるもの
であるが、一個または数個の室から成る独立した住居として分割
し得る場合にかぎってみとめられるというたてまえになってい
る。しかし、住居利用条件につき、賃借人および家族構成員の全
員の間で合意が成立し、かつ、当該の室が分離し得る構造である
場合には、たとえ持分が完全に平等とはいえないときでも裁判所
が分割を命じ得ることはヤクボフスキー事件⁽¹⁾の示すところであ
り、したがって、別個の賃貸借契約の締結を賃貸人は義務づけら
れることになる。ただし、通路室または隣接室および室の一部の
みが持分にあつては、独立の契約の締結を請求する
ことはゆるぎされない。第三〇〇条違反になるからである。契約締
結請求が認められなかった例としてポプロフ事件がある。

【ポプロフ事件】ポプロフは、一〇平方メートル、一二平方メ
ートルの二室から成る住居に居住していた。家族は妻と二人の
子および母の計五名である。夫から妻にたいして住居の分割が
請求された。この二室は隣接室であるため、夫はあわせて境界
のドアの使用停止も請求し、地方ソビエト執行委員会にたいし
て廊下から直接の出入口の新設およびドアのとりつけを内容と

する改造を申請、さらに別個の賃貸借契約の締結をもとめた。この改造は、住居の整備を良好にするものとはいえない。この理由で許可されなかったが、ロストフ州裁判所は分割請求を認容、ポプロフと母に二〇平方メートル、ポブローヴァと二人の子に二二平方メートルの持分ありとみて独立の賃貸借契約の締結を命じた。これを不服として、住宅管理機関が上告した。ロシア共和国最高裁判所はこの上告をいれたが判旨は次のようなものである。

「住居の分割は、第三〇〇条の要件を充足している場合に認められる。分離が可能か否かは執行委員会の許可によつてきめられるが、(本件では)この許可が出ていない。したがつて競争の二室は分離不可能であり、持分による分割は認められないから、独立の賃貸借契約の締結を裁判所は命ずべきではない」⁽²⁾ 分割を請求し得るのは、住居にたいして独立の利用権を有する者のみである。したがつて転借人および一時的入居者はこれを認められない。未成年の子の利益のためになされる分割請求は、後見人(保佐人)によつておこなわれる。

独立して生計を営み得るに足る定期的な収入源としては労働賃金、年金が第三二三条に例示されているが、奨学金がこれに含まれるか否かという問題が生ずる。なぜならば、前述のように、修

学のために他出する子については、独立の利用権が保障されるからである。

この奨学金については画一的な解釈は許されないと解されている。特定の技能や知識の修得のために、党や労働組合から特定の学校や研究施設に派遣される者に与えられる奨学金と、上級や中級の学校や教育機関に学ぶ者のための奨学金とは別異に考えられるべきだからである。前者については同条でいう収入源として取扱かわれるが、後者は除外される。

請求時に賃金その他の収入源がない者でも、契約上の債務(主として賃料支払義務)を履行するのに十分とみとめられる貯金を有する場合には分割請求をなし得ると解されていることは注目に値する。更に、この請求権は業務宿舎を除き賃貸人の如何を問わずに行使用することができ、拒否された場合には、裁判手続きで争うことができる。

(b) 複数の賃借人が一個の家族となった場合の契約の変更

別個の契約にもとづいて同一の住宅内の住居に居住する市民が一個の家族となった場合には、彼等がそれまで賃借していた全住居にたいして、いずれか一名を賃借人とする一個の賃貸借契約の締結を請求することができる。

契約単一化の請求が賃貸人により拒絶された場合には裁判手続

料 資

きにより争い得る。この請求にたいしては、他の手続き違反を理由とする拒絶は正当とみとめられない。次のケースはその例である。

【ヴァーンシュテイン事件】 ヴァーンシュテイン母子は四〇・

〇六平方メートルと三九・二五平方メートルの二室から或る独立した居住部分に入居しており、年金受領者である母が広い室、子が狭い室の賃貸借契約の当事者である。しかし、母は実際には子の四人の家族とともに子の資金によって生活している。母子が原告となつて、地方ソビエト執行委員会にたいして単一の賃貸借契約の締結を請求した。

人民裁判所・地方裁判所ともに請求棄却。理由はこの請求をみとめることは居住条件を改善することになり、結果として改善手続き違反になるという執行委員会の拒絶理由を正当としたためであった。これに対してロシア共和国最高裁判所は次のように判示している。

「原告等は生計を一にしており、事実上も共同で二室を使用している。したがって原告等は一個の家族とみとめられ、第三一四条により一個の賃貸借契約が締結されるべきであると考えられる。この場合には、改善手続き違反を理由とする拒絶は正当とはみとめられない。なぜならば、原告等は居住条件の改善

を請求しているのではないからである。」⁽⁴⁾

この事例では契約が単一化されることにより結果として居住条件が改善されることになるが、一方の賃借人の家族構成員の増加も同時に生じ得ると考えられる。

(c) 賃借人の交替による契約の変更

第二九九条は契約当事者を指令書の名宛人とする旨を規定しているが、独立した生計をいとなみ得る収入を得ている成年に達した家族構成員は、第三一五条により賃借人および他の家族構成員全員の同意を得て、すでに締結されている賃貸借契約の当事者となることができる。賃借人の交替には、全構成員相互の同意が必要とされているために、それが不可能な場合、すなわち、賃借人が死亡した場合に、代理による合意を要するか否かが一応問題となる。しかし、これは実益のない議論である。なぜならば、賃借人の家族構成員は、契約の事実上の当事者として、賃借人とならんで、契約上の権利、義務を負うものだからである。しかし、誰が名宛人となるかについて相互間の合意がとれない場合には、社会的機関(たとえば住宅問題委員会など)によって解決される。市民が個人的に所有する住宅については、同条は何等ふれていないが、賃借人が同意した場合には同条第一項の要件を充足したうえで、当然に交替がみとめられるであろう。⁽⁵⁾ 賃借人が同意を拒

否した場合には、同条第二項により、裁判手続きであらそい得ると解されるが、拒否の正当性は、具体的な事情が十分に考慮された上で決定されなければならない。当初の賃借人が死亡した場合には、拒否は不当とされることが多いと考えられるが、それ以外の場合、たとえば、交替をみとめることによって、賃貸借契約の履行、とくに、賃料の適時の支払いについて賃借人が不安を感じる場合などは、正当性ありとされ得るのである。

以上が、契約の一方の当事者たる賃借人の主体の変更の結果として契約が変更される場合であるが、その他に目的物たる住居が、改造または設計変更により、居住条件に変化をきたした場合にも契約は変更され得る。住居の改造および設計の変更は、前述のポップ事件でふれられているように(1)住居の整備を良好にする目的をもって(2)地方ソビエト執行委員会の許可を得て(3)賃借人、その成年の家族構成員、賃借人の合意によつてのみおこなわれ、このうちのいずれが欠けても許されない(第三二七条)。改造または設計変更の結果としての契約変更は、第三二二条にしたがってなされる。これらは大修繕の際におこなわれる例が多いが、設計変更の結果、従来一室であったものが二室に分離され、共同賃借人が別個の室に入居しても、賃貸借契約が当然に個別化するわけではないことは、パボーヴァ事件で示されているところ

である。

- (1) 第二章(北法第三二卷第三号五八四—五八五頁)参照。
- (2) *Bojner. vepx. cyra PCΦCP 1966-6-6-7*
- (3) *Torctoi : Tam xe ctp 112*
- (4) *Bojner. vepx. cyra pcp. 1968-1-2*. この事例は、他の多くのケースに比して居住面積の広いことが注意ひく。賃借人のいずれか、または家族構成員のいずれかが付加的居住面積についての利用権を有しているのかもしれないが、その間の事情は、判例集からはうかがえない。
- (5) 第二九九条第二項参照。
- (6) *Torctoi : Tam xe. ctp. 117*

N 大規模修繕の際の賃借人の権利の保護

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つて決定されていたが、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。

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借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

料 賃

確ではなかつた移転請求手続を裁判所の管轄下におくことを明示した。これによつて、賃借人が、賃借住居の任意の明渡しをなさない場合には、賃借人たる機関は、訴訟という過程を経てのみ立ちのけることが出来ることになつた。したがつて、これまで、しばしばみられたような、便宜的な行政手続による強制退去はゆるされないことになつた。そのうえ、裁判所は、賃借人の請求により、明渡しの期間を確定し、とくにその終期を決定しなければならぬ。賃借人は、この期間内に修繕を完了しなければならぬわけである。

修繕期間中も賃貸借契約は継続する。したがつて修繕の終期は、賃借人が従前の賃貸住居に再入居し得べき期日である。個人所有住宅の場合には、この期間中、他の住居を提供する義務は、賃借人には課せられない。賃借人が、たとえ、他に賃貸し得る住居を有していても、これについて全く配慮する必要はないとされている。しかし賃借人は大修繕の期間中、移転する義務を負い、任意に退去しない場合には裁判手続まで争われ得る。この期間中における賃貸借契約の継続、および従前の賃借住居への再入居の権利については、公営住宅の場合と全く同様に考えられている。

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、民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覽表により、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されている。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充てて提供されることになるわけである。賃借人は修理期間中は、あらたに提供された住居にたいする賃借料のみを支払い、二重に徴収されることはない。

大規模修繕とは、賃貸借契約の対象となつてゐる住居の保存または設備の改良を意味する、というのが原則である。従前の住居が維持されている場合には、賃借人は当該の住居の提供を請求する権利があり、とりわけ、設備が改良された場合には、賃借人は従前の住居との同一性が失われたことを理由として提供を拒んではならない、というのが、次に掲げる諸例が示すように、裁判所の態度であると言つてよい。

【フェドロヴァーイヴァノワ事件】

フェドロヴァとイヴァノワは共同で三室を提供されていた。イヴァノワは一六・八一平方メートル、フェドロヴァは息子と二人で一四・四〇および、一一・五二平方メートルを利用してゐた。

大規模修繕の結果、隔離された四個の室ができた。それは一

五・八一平方メートル、一二・三三二、および一〇・〇六平方メートルの居室と八・三四平方メートルの台所であるが、修繕終了の後、フェドロフは後二者、イヴァノフは前者の居室と、共同で使用する台所を提供しよう請求し、入居した。市ソビエト執行委員会は、従前の条件と同等の他の住居の提供を条件として明け渡しを請求した。理由は、フェドロフについては、居室につき三・五四平方メートル増加したこと、イヴァノフについては、居室は一・〇平方メートル減少したが台所が設備され隔離されたことからみて、新住居は従前の住居との同一性を欠くというものであった。人民裁判所・ノヴゴロド州裁判所はいずれも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述べている。

「被告等の賃貸借契約は継続しており、したがって、修繕終了後、前住居に居住する権利がある。(修繕の結果)住居が改善されたことを理由として、その提供を拒否することはできない」⁽⁴⁾

計画変更のケースで同旨のものとしてカウフマン事件がある。

【カウフマン事件】カウフマンは一三平方メートルの住居を提供されていたが、大規模修繕に伴う計画変更の結果、当該の住居は一九平方メートルに拡張された。

この拡張は本質的な面積の増加であり、旧住居と同一性が無いという理由で地方ソビエト執行委員会が一三・四六平方メートルの室の提供を条件として明け渡しを請求した。人民裁判所はこの請求を棄却したが、レニングラード市裁判所ではこれが認容された。ロシア共和国最高裁判所は、賃借人の権利につき前掲の事例と同趣旨の判示をしたのにつづけて次のように第一審を支持した。

「専門家の鑑定によれば、一九平方メートルの室はその位置および室内設備からみて被告が修繕の前に居住していた室と同一であることが認められる。拡張された部分は不用になった玄関をつぶした結果生じたものであり、このような計画変更は本質的なものではなく、居住面積のわずかな増加は再入居拒否理由とはならない」⁽⁵⁾

大規模修繕に伴う設計(計画)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、第三三一条第二項の要件を充足する他の住居が提供される(第三一九条)。しかし賃借人は、前住居が維持されており、かつ、居住条件が悪化していない場合に、これに入居することを拒み他の住居の提供を請求する権利はない。これが問題となったのが次のケースである。

【ヴォリキン事件】 ヴォリキン母娘は一一・二九平方メートルの住居に居住していたが大規模修繕のため一時移転した。終了後、前住居について改善を要求した点につき、何等考慮がはられなかったと主張し、住居に不相当であるという理由でヴォリキン母娘が再入居を拒否し、他の住居の提供を請求して、一時的な移転先の住居の明渡しを拒んだので、住宅管理部がこれにつき明渡請求を提起した。人民裁判所、モスクワ市裁判所とも請求認容。ロシア共和国最高裁判所もこれを支持した。

「当該の住居は、従前に比べて居住条件が悪化してもいないし、縮小されてもいない。窓は相変らずベランダの上であり、修繕の前に日光をさそぎっていた、窓の前の小さな物置は取りこわされたから、いまや二個の窓から陽光がさしこむ。こわれた屋根は修繕された。除去することが可能であった欠陥は修繕によりなおされたのである。住居が従前そのまま維持されている以上、賃借人は他の住居を請求する権利はない」^(a)

本件の場合、改善要求は居住面積拡張について提起されていることが明らかではない。したがって事案の解決としては妥当だと考えられよう。

(一) Точной : там же, стр. 221.

(2) この理由について、トルストイは以下のように言っている。

「たとえ法律が、住宅の個人的所有者に他の住居の保障を命じたとしても、どうせ履行されないであろうから、所詮おなじことなのである。また、このような義務を所有者におわせることは、市民が、個人所有家屋のなかに適当な住居を賃借することを困難にするであろうし、修繕をよくしてもらえないという不都合をも生ぜしめるであろう。つまり、賃借人自身の利益を害する結果をしかもたらさないことになるのである。」там же, стр. 222.

- (3) したがって付加的居住面積を得ていた者は、そのぶんも加算されることになろう。
- (4) Борнер. реpxo. cyра PСФСР 1966-4-2
- (5) Борнер. реpxo. cyра PСФСР 1965-5-4-5
- (6) Борнер. реpxo. cyра PСФСР 1965-1-9

V 転賃借・一時入居

(a) 転賃借の手續きおよび条件

賃借人は賃借住居を転賃に供する権利を有する。これは地方ソビエト・公営および個人の家屋内の住居のいずれについても同様である。ただしこの場合には同居する成年家族構成員のすべての者および賃借人の同意を得なければならない。⁽¹⁾ 地方ソビエトおよび管理住居の管理機関は、法律に違反する目的のために転賃され

る場合にのみ同意を拒否することができる。拒否された場合には、裁判手続きで争われ得る。個人所有住宅については、賃貸人に同意義務はなく、したがって訴訟の場に登場することはない。また、家族構成員についても同様である。

以下については転賃がゆるぎされない。(1) 転賃の結果、一人あたりの居住面積が住宅衛生基準を下まわる場合(2) 余剰面積として使用禁止が決定された場合(3) 共同宿舎における住居の場合(4) 業務宿舎の場合。

転賃は住居についてのみ認められるものであり、したがって共用部分はその対象とならない。隔離された室のみならず室の一部の転賃も可能である。住居全体を転賃することは一時的出張の場合をのぞきゆるぎされない。賃借人は賃貸人にたいして、転賃部分についてもひきつづき賃借人たる地位を保有する。バラニコフ事件ではこれが争われた。

【バラニコフ事件】 バラニコフは三名の家族構成員を有していたが、一九四二年に二〇・〇四、一三・一、六・七五平方メートルの三室から成る独立した居住部分が、一時的なものとして提供された。一九四六年に、一三・一および六・七五平方メートルの二室がニキフオーロフ夫妻に転賃された。その後一九四八年に、住宅機関は当該の居住部分をバラニコフの恒常的住居

としてみとめ、バラニコフは、以後、他の住居をもたず、継続して居住してきた。

ニキフオーロフがバラニコフを相手どって、転賃部分の使用停止およびこの二室にたいする自己の利用権確認を一九五八年に訴求した。これとほぼ時を同じくして、地方ソビエト住宅管理部からも、バラニコフを相手として、当該の二室を余剰面積として使用停止の請求が出された。なお、ニキフオーロフは本件訴の提起にさきだち一九五七年に地方ソビエトにたいして、転賃している二室については独立の利用権がない、という理由で住居を必要とする旨を申立て、登録の申請をしている。一方バラニコフについては一九五七年に、先妻の息子について指令書への記入手続きをとり、査証を得て記入し、本件紛争当時は同居させていることが認定されている。さらに、バラニコフは反訴を提起し、ニキフオーロフ夫妻は一時的居住者であることを理由に立ち退きを請求した。

レニングラード市裁判所は使用停止の請求を却下(一個の訴訟手続きでなされたようであるが詳細は不明)し、バラニコフの反訴請求を容れて、ニキフオーロフ夫妻に明渡しを命じた。ロシア共和国最高裁判所もこの判決を支持し、結局、連邦最高裁判所まで争いは持ちこまれた。

料 資

連邦最高裁判所は、(1)先妻の息子の登録は係争前であり、余剩住居の使用停止処分をまぬがれる目的でなされたとはみとめられない。(2)ニキフオーロフ夫妻が独立の利用権をみとめられない転借人であることは、自ら登録簿への記入を申請していることから明らかである。(3)転賃は投機的な目的からなされたものではない。(4)賃借人が賃借住居を転賃する権利は民法上みとめられており、転賃期間は制限されていない。(5)法律上有効な転賃がなされたという事実は当該住居についての賃借人の権利を喪失せしめる根拠とはなり得ない。(6)息子が同居している以上、隔離された余剩部分は存在しない。と詳細に判示し、結局、第一審の判決を支持した。⁶⁾

転借人は契約更新権をもたず、賃借人の請求により、他の住居の提供をうけることなく当該の住居を明け渡す義務を負う。期間のさだめない転賃借契約については、三カ月の予告期間がさだめられている。

転借人の使用料および住居利用の条件は当事者の合意によりさだめられる。転賃借契約は、書面によることを要求されてはいない。

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。

(b) 一時的居住者の入居の手続きおよび条件

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借人の同意は必要ではない。しかし、一カ月半をこえて居住する場合には、転賃借と同様に居住面積基準の遵守が要件とされる。

一時的入居者も転借人も、賃借人との関係で、独立の住居利用権をもって対抗し得ないのはおなじである。これは、後見人または保佐人が入居する場合においても同様であり、彼等はその同居期間の長短とはかわりなく、被後見人の住居にたいして独立の利用権を獲得しえない。⁶⁾

一時的入居者は、賃借人または同居の成年の家族構成員の請求により遅滞のない明渡しをしなければならない。入居期間につき合意がなされていた場合に、賃借人は、この期間満了前にもこの請求をなし得るか否か、また、入居者は期間中の居住を請求し得るか否かという問題が生ずるが、前者は積極、後者は消極に解すべきであろう。賃借人は、入居者を一時的にせよ受入れなければならない義務を、本来、負っていないからである。⁷⁾ 一時的入居者が拒否した場合には、裁判手続きにより他の住居の提供をうけることなく強制退去せしめられる。転賃または一時的入居の土台となった住居賃借契約自体が消滅した場合には、転借人および一

時的居住者は、当然に明け渡し義務を負うが、これを拒んだ場合にも、不法入居者としての明渡請求手続きではなく、裁判手続きにより退去せしめられる。不法入居者は、後述のように行政手続きにより退去せしめられるわけであるが、裁判手続きによる行政手続きによるかが問題になったのが次のケースである。

【ベトローヴァ事件】 訴外カナノフ夫妻は、子供の世話をしてもらうために、一九六四年に被告ベトローヴァを入居させた。翌六五年にカナノフ夫妻は移転し、子供も転出先きに伴なわれた。ベトローヴァがそのまま旧住居に居住を継続していたので住宅管理事務所がその明け渡しを請求した。

人民裁判所はこれを認容し、被告に明け渡しを命じたが、アルタイ地方裁判所は、ベトローヴァは不法占拠者であるから第三三三八条にしたがって、行政手続きにより退去せしめられるべきであり、裁判所は管轄権を有しない、として却下した。

ロシア共和国最高裁判所は、「被告は賃借人の許可を得て入居した者であり、一時的入居者とみなされるから、裁判手続きにより退去せしめ得る」と判示し、人民裁判所の判決を支持している。⁽⁸⁾

(1) 第三三〇条第一項。

(2) 不勞所得を得る目的を有する場合が典型的な例である。隔離された個室を、それが賃借人にとって余剰住居でもないのに投機的目的のために常習的に転貸する場合には没収されることがある。藤田勇、国有住宅の管理(ソビエト)、有泉編「集団住宅とその管理」三一七—三一八頁参照。

(4) 第二九七条第三項。

(5) Болнет. вепхо. сьда СССР. 1962-2-8~10

(6) 前掲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六節。これは、住居にたいする子の権利の保護という観点から全く正当な解釈であると評価されている。

Дубынева : там же, стр. 71.

(7) Толстой : там же, стр. 107

(8) Болнет. вепхо. сьда РСФСР 1966-11-5.

V 交換

(a) 賃借人の住居交換権

賃借人は、賃貸借契約上の権利および義務を相互に移転して、賃借住居を交換する権利を有する(「基礎」第六〇条第二項、民法典第三二五条第一項)。

「基礎」が施行されるまで、交換についての規制は一九五九年六月二十日付ロシア共和国公共事業省令⁽⁹⁾によってなされていた。これによれば、地方ソビエトの住宅の場合は執行委員会の住宅

料

資

部、管理住宅の場合には、社会的機関（執行委員会の住宅委員会や労働組合のしかるべき機関）の合意を得て管理当局が承認するとされており、交換が、投機的目的や偽装の性格をおびている場合には、これらの機関に承認拒絶義務が課せられていた。一方、たとえ、他都市間で交換がなされる場合に交換の結果一人あたりの居住面積が住居衛生基準を下まわるときなど一定の条件が存在する場合について承認を与えないことができる⁽²⁾とされていた。拒絶に異議のある者には、地方ソビエトおよび管理当局を相手として訴訟手続きにより争うみちがひらかれていた。

「基礎」第六〇条第三項が「国家的・協同組合的および社会的機関の住宅内の住居の交換」および個人所有住宅の交換の場合のみ賃貸人の同意を要件としたために、地方ソビエト住宅の交換をめぐる問題が生じた。これは、「基礎」が交換手続きについて各共和国に立法を委ねているにもかかわらず、紛争処理について何等ふれるところがない、という点に端を発するものであった。条文中、管理住宅と個人所有住宅が同列におかれており、従来の解釈上、住宅の個人所有者は、賃借人の住居交換につき当然に拒絶権を有し、しかもこの拒絶は訴訟上争いえないとされているところから、「基礎」第六〇条第三項は、管理住宅の管理当局による拒絶をも争い得ないとする趣旨ではないかという議論がまず出

てきた。これは、管理当局に、あたかも個人所有者の如き裁量権を与えることであり、さまざまな弊害の発生が予想された。この点は、六四年になって、最高裁判所総会により解決されたが、地方ソビエト住宅については、なお疑問が残った。地方ソビエト執行委員会の拒絶権の存否が、問題となるからであった。地方ソビエト住宅が、他の管理住宅および個人所有住宅とは別異の取扱いをうけていることは、法律上、明らかである⁽³⁾。したがって、「基礎」第六〇条第三項が、地方ソビエト住宅を明示していない以上、地方ソビエト住宅内の住居の交換については、賃貸人たる機関は拒絶権をもたず、当事者の合意のみをもって足りるということは充分に根拠をもっていた。ロシア共和国民法典第三二五条が、「基礎」の条文を忠実に承継し、更に、第三項において紛争処理に関する規定を補充したのは以上のような背景によるものであった。

ところで、実際上は、地方ソビエト住宅の場合も含めて、交換の対象となるのは、住宅における住居利用権であり、この利用権は交換指令書の交付をとおして権利化されるものであり、交換指令書の交付機関は、住宅の管理当局である。したがって、地方ソビエト住宅の交換は、指令書交付機関たる執行委員会を經由せずには完成しない。それ故に、「基礎」および第三二五条第一項の

規定は「管理機関が何れであることを問わず、同意を得ることを要件として、交換はゆるされる」と解釈されるべきである。という主張も有力である。

(b) 交換の手続きおよび条件

交換は二以上の賃借人および他の市民相互間においてゆるされる。交換の一方または双方が機関である場合には認められない。交換の当事者たり得るのは市民に限られるわけである。交換権を有する者は以下のとおりである。(1) 地方ソビエト住宅、管理住宅および個人所有住宅の賃借人(2) 地方ソビエトの六十平方メートルをこえない一戸建住宅の賃借人(3) 住宅建築協同組合の出資者。

業務宿舎は交換の対象とはなり得ない。また、第三二六条第三号により、交換される住居の一方が、第三三四条第一項にもとづき作製される一覧表に掲げられた企業の家屋内にあり、交換の相手方が当該企業と労働関係を有していない場合にも同様である。

したがって、この解釈上、第三二六条第三号ただし書きに該当しない場合、つまり、企業住宅の賃借人が、退職時に、第三三四条第一項により、他の住居の提供をうけずに退去義務を負う場合でも、交換の相手方が当該企業と労働関係を有しているときには、交換の権利が生ずることになる。そのような場合には第三三四条第一項の規定をくぐりぬける結果となり、企業住宅の使命に反す

るものである、という批判が提起されている。

企業住宅の交換が認められた事例としては次のケースがある。

【クブツォフ・ブラヴィーナ事件】 原告ブラヴィーナは夫と同居するために居住面積は同一だが構造の上でまざっているクブツォフの住居と交換を希望、交換契約が成立した。企業が同意を拒絶したために契約の両当事者が原告となって、承認を請求したものである。クブツォフもブラヴィーナともに被告クズネフ金属コンビナートの従業員として長期にわたり勤続している労働者であり、被告は、民法典第三三四条第一項の一覧表記載の企業である。

ケメロフ州裁判所は原告の請求を認容。これにたいして、企業側は、第三二六条三号に違反するとして上告した。ロシア共和国最高裁判所はこの上告を棄却した。

「住居の交換は一方の当事者が第三三四条第一項所定の企業住宅内にその住居を有しており、相手方が当該の企業の住宅内にその住居を有していない場合には許されないと解すべきであるが、両当事者が企業と労働関係を有し、かつ、両住居がいずれも当該企業の住宅内にある場合には認められる。」

両当事者が労働関係を継続しているかぎり企業住宅の交換については問題がないと考えてよいであろう。

料

資

一室のうちの一部の交換は許されない。隣接室または共通の出入口をもって連結している室のうち一室を交換する場合には、当該の住居で生活している全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が必要である。

住居の交換は、独立の住居利用権を保障されている一時不在者をふくめて、賃借人と同居する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。合意がないとされた事例としてゼムヌホフ事件がある。

【ゼムヌホフ事件】 ゲオルギエフスク市に居住していたゼムヌホフはミチューリンスク市のセニカと住居の交換を約し、所定の手続きをとって、セニカの住居への入居指令書を得た。ところがセニカはその時点では移転の意思をすでに失なっていて、解除を申し入れ、明渡しを拒んだ。そこでゼムヌホフがセニカを相手どって明渡し請求訴訟をおこしたものである。

ミチューリンスク人民裁判所、タンボフスキー州裁判所ともに交換手続きに瑕疵はなく、指令書も交付されているという理由でゼムヌホフの請求を認容。この判決の破棄を申立てた被告側の上告にたいし、ロシア共和国最高裁判所は次のように判示して、これを容れた。

「住居の交換には、同居の成年の家族構成員の書面による同

意が必要である。本件において被告セニカの夫は交換に同意せず、しかも、ゲオルギエフスク市への移転自体に反対の意思を表示している。さらに指令書は、原告によって受領されたにとどまり被告は夫の意見をいれてその受領を拒否している。したがって、(1)家族構成員の同意がないこと、(2)指令書が受領されていないから手続きが完了していないことを理由に交換は認められない。」

賃借人と同居する成年に達した家族構成員は、前述のように、賃貸借契約の事実上の当事者とされるところから、合意を要件とするのは当然であろうが、次のケースのように合意を擬制される例もないとはいえないようである。

【ファルビン事件】 ファルビーナは息子ファルビンと二五平方メートルの住居に居住していたが、ストウディツカの居住する二十一平方メートルの住居との交換を約した。ファルビンがこの交換契約の無効の確認を請求し、その理由として「自分は書面による同意を与えていない」と主張した。ファルビーナもこの訴訟に参加し、被告は交換契約締結の際、物質上の援助を与える約束をしたがその履行がない、と述べた。

セルブホフスク人民裁判所、モスクワ州裁判所はともに原告の請求を認容したが、ロシア共和国最高裁判所は以下の理由に

よりこれを破棄した。

「……(1)原告はファルビーナから契約締結について相談されており、これに反対しなかった。のみならず(2)この交換のインシアチーフをとっていたほどであり、被告の住居をしらべに行き、被告と直接、交換について話しあっている。(3)交換指令書にも記載されている。原告の以上のような行為から、原告は交換契約にたいして合意していたことが推定され、書面による同意を与えなかったことのみを理由として、交換契約の無効を自ら主張することは、正当ではない。」⁽⁸⁾

後見に付されている未成年者の利益を保護するために、未成年者による住居の交換の際には、後見機関の書面による同意が必要とされる。

一時的入居者が、交換された住居から立ち退かない場合には、裁判手続きにより、遅滞なく明渡すよう請求することができる。しかし転借人については、転借期間満了前に交換がなされ、期限前の明渡しとみとめられない場合には、当該期間の満了までその居住がみとめられる。

(一) Источники советского гражданского права
1961. стр. 556-559

(2) 前掲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は「基礎」第六〇条第三項につき、第一〇節で次のようにのべている「……貸貸人(たる機関)による交換にたいする同意の拒絶を、裁判手続きにより争う可能性を排除するものではない。」

(3) たとえば「基礎」第五六条第一項。

(4) Тортош: там же, стр. 127

(5) Там же, стр. 134

(6) Бюллет. Верхов. суда РСФСР 1966-11-4-5

(7) Бюллет. Верхов. суда РСФСР 1963-11-1-2

(8) Бюллет. Верхов. суда РСФСР 1966-1-4-5.

なお、この判決は、交換された住居は、ひろさの点ではわずかに劣るが、設備については改善がみとめられ、居住条件が低下するとはいえない、という指摘も付している。