

# 中国における公的福祉住宅制度の 運用と居住の保護について

張

凱

## 一 はじめに

中国では、2010年1月に国務院弁公庁<sup>1)</sup>により公布された「不動産市場の平穏かつ健康な発展を促進することに関する通知」<sup>2)</sup>において、「保障性住宅」<sup>3)</sup>を始めとする公的福祉住宅制度の構築が明記され、経済適用住宅の建設作業の強化及び経済適用住宅の供給対象の拡大など内容が含まれており、それとともに、分譲住宅の価格が高騰している都市部では、中低所得者に

---

1) 国務院弁公庁は国務院の指導者に協力して日常の仕事を処理する機関であり、具体的には、国務院会議の準備作業を担当し、国務院の指導者に協力して会議の決定事項の実施を組織し、国務院の指導者に協力して国務院、国務院弁公庁の名義で発表される公文書の起草或いは審査を組織する。

2) 本通知に関する説明は以下のURLを参照した。  
[https://www.gov.cn/zhengce/content/2010-01/12/content\\_4647.htm](https://www.gov.cn/zhengce/content/2010-01/12/content_4647.htm) (2023年7月11日最終閲覧)。

3) 中国における都市部では、低中所得者の居住環境を保護するために、住宅制度改革の重要な一環として、保障性住宅の提供を内容の一つとする保障性住宅制度の構築も行われていた。公的保障性施策住宅とは、政府が低中所得世帯を供給対象とし、入居基準や賃料水準などの点に制約が加えられた居住建物をいう。その供給体系の下で、都市民の所得水準に応じ、最低所得者向けの「廉租屋」、低所得者向け分譲住宅の「経済适用房」、中間所得者向け分譲住宅の「限価房」などの公的保障性住宅の供給策が用いられ、それによって、低中所得の都市部世帯の居住の保護ができるようになる。

向けた公営賃貸住宅の供給を増加させる必要があるという指摘がなされた。

確かに、当時の中国都市部では、分譲住宅の価格が急激な上昇をしているという社会実態を踏まえ、中低所得者が分譲住宅の購入という手段を用いて自らの居住利益を保護することは極めて困難であるとはいえ、それによって、それらの者の安定的な居住環境の保障を図るために、保障性住宅の供給を主な方策とする公的な住宅確保制度の構築は重要であると考えられる。このような状況により、中国では、住宅制度改革の展開に伴い、公的福祉住宅制度の構築も行われており、保障性住宅や公的賃貸住宅などの提供という法的手段の運用で中低所得者の居住を保護する政策が用いられた。

ただし、当時の法律体系の下で、保障性住宅などの公的福祉住宅の利用、さらに居住利益の保護に関する法律内容が不足していることから、公的福祉住宅制度の運用中に居住保護をめぐる法的紛争がしばしば見られる。これに対し、「公共賃貸住房」の居住保護という権能の活用に対する法的根拠の提供を目的として、民法典編纂の段階で居住権制度の立法が再び提案されていた<sup>4)</sup>。それにも拘わらず、民法典で新設さ

---

4) 2018年8月27日に、全国人大常委会法制工作委员会沈春耀主任により第一届全国人大常委会第五次会议第一次全体会議で報告された「民法典各編

れた居住権制度の内容からは、「弱者救済」を目的とする条文内容が欠けていることが見て取れる。そのため、実際に居住権制度は公的福祉住宅制度の運用中に現れた法的紛争の解決に対して有用なものであるかどうか不透明な状態にある。

そこで、本稿では、中国における公的福祉住宅制度の創設経緯を概観し、その中の公営賃貸住宅や保障性住宅のあり様について述べ、さらに、その居住保護に対する現実的な価値を論じる。これと同時に、公的福祉住宅制度の施行中に現れた居住保護を内容とする典型例を紹介するとともに、それをもとにして、事例の問題点を抽出し、それを類型化した上で検討を行う。また、公営賃貸住宅の居住保護という機能の実現のための法的根拠として提案された居住権制度はすでに施行されたという社会実態の下で、その問題の解決への価値を考察することも本稿の目的の一つである。

## 二 中国における住宅制度改革の展開と公的福祉住宅制度の構築

中国の都市部では、分譲住宅の価格が急激な上昇をしているという社会実態の下で、分譲住宅の購入資力を有さない中低所得者の居住保護という現実的な要望に対応するためには、公的な住宅確保制度が施行されてきた。その施行に伴い、都市部における公的住宅の提供が行われ、それによって、分譲住宅の購入資力を有さない都市部の中低所得者の場合、都市保障性住宅を用いて自らの居住環境の保護を実現することができるようになった。また、社会的救済措置の役割を担う公的賃貸住宅の利用という手段を用いて、最低所得者及びその家族の居住の確保も可能となった。

(草案)に関する説明」を参照した。http://www.npc.gov.cn/npc/c35179/201808/60560b986e0e426aa784c845d3b9c872.shtml (2023年7月11日最終閲覧)。

## (一) 中国における住宅制度改革の進行

### 1. 住宅制度改革の背景

中国では、20世紀80年代から経済の発展を立て直し、資本主義的市場経済体制を導入するために、「経済改革」という政策を施行し、当時の国有企業の改革が課題の一つであり、国有企業の改革を遂行させるには、住宅制度改革が難点となった。従来、国有企業は従業員の住宅を丸抱えしなければならず、それにより、従業員は勤務先の国有企業からしか住宅を入手できなくなった。その結果、国有企業は、従業員の社宅を確保することには、多大な費用を要し、コストの面で大きな負荷となっていた。そこで、国有企業の競争力を向上させるためには、住宅を含めての国有企業の福祉負担を減らし、住宅取得を勤務先から切り離さなければならなかった<sup>5)</sup>。

また、1949年の建国以来、中国の都市部では、「低給与・高実物福利制度」(＝低給料とする代わりに実物を配る福祉制度)が実施され、住宅は福祉の一内容として、「国による一元的投資、単位による建設・分配」という体制の下では、無償に近い低家賃で都市民に供給されるようになった。ただし、このような安価の家賃では、投資の回収はおろか維持費用さえ賄えず、その不足は全て国により負担されていた。その結果、膨大な建設をすればするほど国の負担が増大する悪循環が形成され、国の財政は逼迫した状況が続いていた<sup>6)</sup>。

### 2. 住宅制度改革の主な内容

このような状況を受け、住宅問題の解決に直面した当時の政府は、1978年から住宅制度改革の進行を始めた。その内容として、公有住宅の私有化と公的福祉住宅制度の構築などが挙げ

5) 閻和平「中国における住居保障制度と住宅政策の展開」大阪商業大学論集第5巻第1号(2009年)206頁。

6) 白英華＝西山徳明「中国都市部における住宅制度改革に関する研究」日本建築学会計画系論文集第521号(1999年)253頁。

られる。すなわち、政府は、国の財政支出の圧力を緩和するために、従来の低家賃を引き上げる一方、「経済適用住宅」や「公営賃貸住宅」などの保障福祉住宅の提供を通じて、都市部における中低所得者の居住問題の解決を図っていた。

#### (1) 住宅所有形態の調整

住宅制度改革の展開中に、「公的住宅」の取得に相当する資力を有する都市民に対し、「公有住宅」の私有化という法的施策以外に、家賃の値上げなどの施策も用いられた。もちろん、これらの施策の中で、都市民に大きな影響を与えた施策は公有住宅の私有化であった。

住宅制度改革前の段階において、通常、公有住宅の所有権は「単位」<sup>7)</sup>に属しており、従業員はその使用权のみを有することに止まっていた。そこで、公有住宅の利用名義人の死亡または退年の際、この利用者と所属した勤務先であった「単位」との間で、雇用関係が解消され、それによって、公有住宅の利用権限も失われることになる。この利用名義人の家族構成員も公有住宅を用いてその居住を確保していた場合、利用者の死亡によって継続して公有住宅を利用することが不能となり、その居住保護が問題となるという恐れが生じる。また、利用名義人が退年する場合においても、所属先との雇用契約

の解約に伴い、継続的に公的住宅を用いて自ら及びその家族構成員の居住環境を保障することが困難となる。

このような状況により、公的住宅の購入資力を有する従業員の居住の確保という現実要望に対応するために、住宅制度改革が展開されていた。改革の重要な一環として、住宅の帰属先が多様化し、従業員の購入行為による公的住宅の私有化という方策が運用されてきた。そこでは、公的住宅が私有化された場合、利用者とその帰属先との雇用関係の存否を問わず、それを用いて自ら及びその家族構成員の居住環境を保護することが可能となる。特に、従業員の死亡後に、その遺族は継続して遺産に属する私有化された公的住宅を用いて居住利益を保護することができ、それによって、公的住宅の私有化という方策の運用は、従業員のみならず、その家族構成員の居住利益の確保に対しても有用なものであると言える。

もちろん、住宅改革制度の下では、公有住宅の購入価格によって公有住宅の所有権移転に与えた制約水準が異なっており、具体的には、公有住宅の私有化に与えた制約は市場価格、原価価格及び標準価格と大別して、それぞれに行われた。

公的住宅が分譲住宅と同様な価格水準により購入された場合、従業員はその購入行為でこの公的住宅の完全な所有者となり、それとともに、それに関連する土地の使用权<sup>8)</sup>を取得することも可能である。このような場合、従業員はこの住宅の所有者として、自らの意思によりそれを

7) 中国の「改革開放」政策が施行された前の段階において、都市部では、「単位」とは、主な空間的かつ制度的存在として、生産の空間及び生活の空間であり、その構成員に住居をはじめとする様々な福祉を提供する組織をいう。「単位」は基本的には、「国有単位」と「集団所有単位」に二別されていた。一般的には、「国有単位」の場合、中央及び地方（省、自治区、直轄市）の政府機関などが管理または経営する企業で基幹企業の大企業が多く、「集団所有単位」の場合、農村や都市の行政機関などが出資、経営するもの、農民や都市労働者の共同出資によるもの、或いはこれらの共同経営による企業のことで、小さい工場や商店が多い。白＝西山・前掲注(4) 255頁、楊岩「中国の都市空間における『単位』—その起源、機能と変容」都市研究第10巻（2010年）135-144頁参照。

8) 中国では、個人で土地を所有することはできない。土地のすべてを政府（国家）または、農民が集団で所有しており、国民が購入しているのは建物とその土地の「使用权」のみとなる。「都市国有土地使用权出讓及び転讓暫定施工条例」第12条によって、居住用住宅（普通住宅）の土地使用权は「最高70年」となっている。使用权を取得した時点から、条例で確定された70年経過した場合でも、更新料を支払うことによって所有者が土地の「使用权」を永続的に所有できることになる。

転売や賃貸することができる」とされる。

また、原価価格で購入された公有住宅の場合、この原価価格には土地取得のための立ち退き料、建設費用などが含まれているが、土地使用権の金額は含まれない。そこでは、原価価格で購入された公有住宅の転売に制限が加えられ、すなわち、購入時から5年間を経てその転売が可能となるが、売却の前に土地使用料に相当する金額の納付が必要である<sup>9)</sup>。

他に、従業員が標準価格で公有住宅を購入した場合、原価価格に対する標準価格の比率分によって公的住宅の所有権を取得することができる、すなわち、従業員が取得した公的住宅の所有権持分は、この標準価格の原価価格に占める割合により決まる。この場合、従業員が公的住宅の所有権のみを取得することができ、それに関連する土地の使用権を取得する余地がない。それによって、標準価格で購入された公的住宅が購入時から5年間を経過して取引市場で転売される際に、従業員は土地使用権の相当額を差し引いた残額のうち、所有権の比率に応じた売却額のみを受け取る<sup>10)</sup> という制約が加えられた。

## (2) 公的福祉住宅制度の構築

### ア 公的福祉住宅制度の法的内容とその目的

中国における住宅制度改革の進行に伴い、公的住宅の取得可能な都市民に対して、家賃の値上げ、公的住宅の私有化など住宅改革の施策が実施されるとともに、公的住宅を購入する財力を有さない都市民に対して、収入水準別でそれぞれに居住保護の方策が運用されていた。具体的には、高所得者に対する「分譲住宅」の供給、中低所得者向け「経済適用住宅」の供給及び最低所得者へ「廉価賃貸住宅」の確保などの法的施策が都市民向け居住保護の法的施策とし

て用いられていた。すなわち、都市部における中低所得者の収入水準別でそれぞれに保障性住宅の提供や公的賃貸住宅の供給を内容とする制度が構築されており、その中で、公営賃貸住宅制度は、社会的救済措置の役割を担うものとして、都市部における最低所得層の家族に提供する「社会保障型住宅」を用いてその居住保護を実現するためのものである<sup>11)</sup>。

中国では、公的福祉住宅制度の主な内容の一つとして、保障性住宅の提供は都市部における中低所得者の居住保護に対して極めて重要な役割を果たすものである。住宅の種類として、公的福祉住宅は賃貸型と分譲型に大別され、前者の場合では公的賃貸住宅が代表的なものであり、後者は「経済适用房」、「限価房」などの保障性住宅を始めとしている。

### (ア) 公的賃貸住宅の提供

公的賃貸住宅制度の下で、「廉租房」と「公租房」が典型的な公的賃貸住宅の種類として都市部における中低所得者に向けて提供されている。その中で、地域経済の発展に必要な人材確保のための「公租房」は、「廉租房」と異なる目的を有しており、入居申請者の所得水準などの点に制限が加えられておらず、中低所得者以外の者も利用可能な状態になる。すなわち、住宅制度改革の一連措置の中で最低所得者保護の観点から創設されたものとして、「廉租房」(場合によって、「低額賃貸住宅」という)は公的扶助という趣旨を持つものである。そこで、ここでは「廉租房」を公的賃貸住宅の典型例として、公的賃貸住宅制度の紹介を試みる。

中国では、1999年に建設部により公布された「都市部における廉租房に関する管理方法」において、政府が都市部における最低所得者の居住利益を確保するために、最低所得者に対して安価により賃貸できる廉租房を供することが

9) 菱村千枝「中国における住宅価格高騰を背景とした政策性住宅の建設拡大方針」土地総合研究春号(2010年)第9頁。

10) 菱村・前掲注(9)第9頁。

11) 巴曙松=王志峰「公営賃貸住宅の建設と資金調達モデルの革新」季刊中国資本市場研究夏号(2010年)30頁。

明記された。その後、廉租住宅保障制度を主管する建設部は改めて「廉租住宅の保障方法」を制定し、新たな規定は低家賃住宅を直ちに提供する公営住宅制度の現実的必要性を是認し、その上で、廉租住宅保障制度の適用対象については、従来の最低所得層から低所得層と対象者を広げた。

ただし、この保障方法にはまだ問題点が残され、例えば、この保障方法に所得水準に関する定義がなく、その所得要件に関する判断は地方政府に委ね、あわせて、保障内容に関する全国的な統一基準も制定せず、それぞれの地域実情に合わせて地方政府が独自に定めることとした<sup>12)</sup>。これらの問題点によって、廉租住宅保障制度の施行中に、賃貸名義人以外の者の利用権限の有無や賃貸名義人の死亡後の利用権限の帰属などの点をめぐる法的紛争がよく現れる。

その後、2013年12月6日に、住宅建設部<sup>13)</sup>、財政部<sup>14)</sup>及び国家發展改革委員会<sup>15)</sup>により公布された「公共賃貸住宅と低額賃貸住宅の統合に関する通達」において、2014年以降、各地域の公共賃貸住宅と低額賃貸住宅を総称して公共賃貸住宅と呼ぶことが明記された。公営賃貸住宅と低額賃貸住宅の統合に伴い、2014年6月24日に、住宅建設部は、統合後の公営賃貸住宅の運営作業をより適切に展開するために、統合後の公営賃貸住宅の運営管理に関する意見を発表した。その中で、合併後の公営賃貸住宅の供給対象として、従来の低額賃貸住宅及び公営賃貸住宅の対象の他に、住居に関し困窮状態に陥る新規雇用の労働者などが挙げられ、すなわ

ち、合併後の公営賃貸住宅の供給対象の範囲が拡大されていた。

その後、2016年3月17日に公開された中国における「国家經濟社会發展第十三次五カ年計画<sup>16)</sup>（2016-2020年）綱要」においては、「居住許可証の所持者も都市住宅保障制度の適用対象として明記され、また、物的保障及び金銭的補助という保護策を並行に実施させ、家賃補助金の配布を段階的に増加させることも明示された。これからは、中国における公的賃貸住宅制度の適用対象が徐々に拡大し、その保障手段が多様化することが見て取れる。

#### (イ) 家賃補助金の配布

現時点の中国において、公的賃貸住宅制度の法的施策に関し、公的賃貸住宅の提供が主な手段と位置付けられ、補足として家賃補助金の配布という保護策も運用されている。

家賃補助金が直ちに都市部における中低所得者に支給され、その対象者が家賃補助金を用いて市場の中で借家を探すことが可能となり、それによって、自らの実情に応じる賃貸住宅の利用ができるようになる。

#### (ウ) 保障性住宅の供給

低額賃貸住宅制度は、安価で賃貸できる住宅の提供という法的手段の運用で低所得者の居住保護を図るものであるが、低所得者の住宅取得という現実要望に対応するために、分譲型住宅である經濟適用房や低価格分譲住宅である限価房の供給という法的施策が用いられてきた。

### (二) 都市部公的保障住宅制度の構築と居住の保護

中国における保障性住宅制度の下では、諸保障性住宅の実態を踏まえ、都市民の年収水準別で多種類の保障性住宅の供給が可能である。これらの法的施策の運用は住居に関し困窮する都

12) 閻・前掲注(5) 211-212頁。

13) 中国では、住宅建設部は、1988年3月から2008年3月まで存在していた国家行政機関として、建築・建設の行政管理を担当するものである。

14) 中国において、財政部は中華人民共和国國務院に属する行政部門として、日本の財務省に相当し、財政を担当する官庁である。

15) 中国では、国家發展改革委員会は、経済と社会の政策の研究、経済のマクロ調整などを行う部門である。

16) 中国では、五カ年計画とは、5年を期間とする達成目標とその実現手段について定めた長期的な計画のことを言う。

市部の中低所得者の居住環境の保障に資し、それとともに、保障性住宅の購入資格など要件の明記も公的福祉住宅制度の趣旨実現に正の影響を与えることができる。

もちろん、保障性福祉住宅制度の運用に伴い、都市部における中低所得者の居住の保護が実現できるようになるが、制度自体に残された問題点やそれに関連する法の不足などによって、制度の実際運用中に様々な法的紛争が現れ、結局、保障性福祉住宅制度の目的が実現できるかが問題となる。

2018年の中国第19期中国共産党全国代表大会（以下、「党大会」と言う）報告において、全ての国民の居住を確保するため、改革開放措置として、多様な主体による住宅の供給、多様なルートでの居住保障、賃貸借と購入の併存型の住宅制度の迅速な創設が挙げられた。ここからは、公的賃貸住宅制度の活用は、全方位的な居住保護制度の構築に対し極めて重要な役割を果たすことがうかがえる。そこで、制度施策の運用中に現れた問題点を踏まえ、この制度を完全化するための方法を試みることに必要性があると考えられる。

### 三 裁判実務からみた保障性福祉住宅制度の諸問題点

実際の裁判実務では、都市部における低所得者が公営賃貸住宅制度の運用を用いて自ら及びその家族構成員の居住環境を保護しようとする場合、賃貸名義人の死亡に伴い、その家族構成員が継続してこの公営住宅を賃貸することが困難となる事例がよく見られる。

特に、公的住宅の賃貸名義人が死亡した場合、その家族構成員の間では、公的住宅の継続利用に関する紛争がしばしば見られる。中国では、本来、公営賃貸住宅制度は、社会的救済措置の役割を担うものとして、最低所得層の家族に提供する社会保障型住宅を用いて低所得者の居住保護を実現するためのものである<sup>17)</sup>。すなわち、公営賃貸住宅制度は、賃貸名義人及びその家族

構成員の居住保護を図るために創設された法制度として位置付けられており、それによって、賃借名義人の死亡に拘らずその家族構成員がこの制度の適用対象から外れない限り、継続して公営賃貸住宅を用いて自らの居住環境を保障することができると考えられる。ただし、実際の裁判では、賃貸名義人の死亡に伴い本来の賃貸契約は解消するか、その遺族が住居に関し困窮する恐れがある場合、継続してこの公有住宅を利用することができるかなどの点に関して、争いとなった事例がよくある。

ここでは、本稿において、実際の裁判実務で現れた公的住宅の利用に関する紛争事例をめぐり問題点を抽出し、問題ごとに検討した上で、公営賃貸住宅制度の諸法的施策の運用を用いて賃貸名義人及びその家族構成員の居住問題の解決可能性に検討を加える。

#### (一) 公的賃貸住宅の利用をめぐり事例

実際の裁判実務で現れた事例の中で、保障性住宅の利用をめぐり法的紛争、特に賃貸名義人の死亡後に、生存配偶者と他の遺族の間で被相続人の名義で賃貸された公的住宅の利用に関する紛争がよくある。近時の例として、以下の裁判例を取り上げ、検討する。

##### 1. 事例の紹介

#### 【事例1】福建省廈門市中级人民法院（2017）閩02民終2671号判決

この事例では、被相続人は死亡するまでに廈門市公的借家住宅管理機関により管理されている「直管公房」<sup>18)</sup>の賃貸という法的手段を用い

17) 巴曙松=王志峰「公営賃貸住宅の建設と資金調達モデルの革新」季刊中国資本市場研究夏号(2010年)30頁。

18) 中国において、「公有住房」とは、建設・管理の主体に基づき、「直管公房」と「自管公房」が分類されていた。「直管公房」は中央・地方政府が管理する公的借家住宅であり、それに対し、企業や機関単位が管理する公有住宅は「自管公房」と呼ばれる。

て自らの居住環境を保護していた。その死亡に伴い、生存配偶者はこの公的機関と改めて本件公的住宅に関する賃貸借契約を締結し、紛争時にこの公的住宅を利用して、被相続人の死亡前に合意された協議書において、被相続人の兄弟は本件住宅の内装費用を出資するとし、家具などを買い入れることが約定され、それとともに、被相続人の兄弟は本件公的住宅を利用することができることも明記された。被相続人の死亡後に、生存配偶者と被相続人の兄弟の間で本件建物の居住権の帰属に関する紛争が生じた。

第一審法院は、賃貸借契約に基づき、本件公的住宅の賃借名義人はこの住宅を利用する権限を有すると判断し、また、公営賃貸住宅制度の制度趣旨を合わせて配慮した上で、本件賃貸借契約を締結するに際して、被相続人の兄弟がこの公的住宅を利用していない限り、賃借名義人の家族構成員として本件住宅を利用することができないとの結論を下した。

また、第一審法院は「都市公的住宅の管理規則」第28条<sup>19)</sup>で定められた公的住宅賃借人の遺族の居住保護を目的とする条文内容を適用し、賃借名義人と既に2年以上共同で公的住宅を利用した遺族は、賃借名義人の死亡後に賃貸借契約の名義人変更という手続きにより継続してこの住宅に居住することが可能であるとした。本事例では、被相続人の兄弟は、従来より別の住居を利用してその居住環境を保護しており、被相続人と2年以上の共同生活をしなかつ

たため、この条文を準用して賃貸借契約の新たな名義人になることができないと判断した。

あわせて、本事例では、被相続人とその兄弟との合意で形成された協議書において、被相続人は本件公的住宅の居住権限<sup>20)</sup>をその兄弟に付与したが、公的賃貸住宅制度の下で、被相続人は賃借人として無断で公的住宅の利用権限を転貸することができないことを理由に、人民法院は被相続人の兄弟の利用請求を棄却した。

これに対し、被相続人の兄弟は不服を申し立て控訴したが、その控訴理由は、第一審判決において、「賃借権」と「居住権」の法的概念が混同されていること、すなわち、賃貸借契約の締結に伴い、賃借名義人は公的住宅の利用権限を得ることとするが、その家族構成員は賃借名義人と共にこの公的住宅を用いることによって、当該住宅の居住権限を取得するとの主張が被相続人の兄弟により示された。

第二審法院は、被相続人の兄弟により提出された証拠に基づき、被相続人の兄弟が長期にわたって本件公的住宅に居住していたことを立証できないことを理由として、被相続人の兄弟が「都市部公的住宅の管理規則」第28条の適用対象に該当しないとした。また、同人民法院は、公営賃貸住宅制度は都市部の中低所得層の居住保護を実現するために創設された法制度であることから、賃貸名義人及びそれと共同で生活していた2年以上の家族構成員以外の者は公的住

19) 都市部公的住宅の管理規則第28条によると、公的賃貸住宅を利用する場合、賃借名義人は賃借期間中に死亡したときには、賃借名義人と共に2年以上で生活していた家族構成員は、継続してこの公的賃貸住宅を利用しようとしている際に、賃貸借契約の名義人変更手続を行うことを通じてその継続利用が可能となる。

ただし、2001年10月16日に、「都市部公的住宅の管理規則」は、建築部による「『建設工事の品質に関する管理方法』などの指令の廃止に関する決定」の公布に伴い、その法的効力が失われるとする。

20) 中国法における民法典の施行前の段階において、実際の裁判実務で現れた紛争の中で、当事者が他人所有住宅の利用を内容とする「居住権」という法的内容を主張した事例がよくあったが、この権利が法律で明文化されない限り、当事者間の合意で形成されないものとして位置付けられていた。そこで、民法典の施行前に、居住権制度が正式に創設される前の段階において、当事者の合意による協議又は人民法院の判決の中で、「居住権」という法的概念を用いた事例で、その権利の法的性質などの内容は民法典で定められた居住権と異なることから、本稿では、民法典の施行前に用いた居住利益の確保の法的権利を「居住権限」とする。

宅に居住することができないため、同人民法院は、被相続人の兄弟の請求を棄却した。それとともに、第二審法院は、公的住宅の賃借権は相続の対象にならず、賃借名義人の死亡後の新たな賃借人の決定は公的住宅管理機関に委ねられる旨を判示した。

**【事例2】北京市西城区人民法院 (2018) 京0102民初39100号判決**

この事例は、離婚夫婦の間で元夫の名義により賃借された公的賃貸住宅の帰属をめぐる紛争事例である。本件住宅は、婚姻関係の存続中に元夫の名義で賃借されたものであったが、離婚後に元夫が原価価格でこの公的賃貸住宅を購入し、単独の名義で本件住居の所有権登録を行った。離婚協議において、元夫が本件住宅の「居住権限」を元妻に付与したが、そこでこの権利に制限を加えた。すなわち、権利の存在期間を5年として制限され、また、その期間中に元夫婦のいずれかが再婚すれば、元妻は本件住宅から退居しなければならないとし、期間の経過後に元夫婦のいずれかも再婚しない場合、元妻は継続してこの住宅を利用することが可能となとした。その後、元夫婦の間で本件公営賃貸住宅の帰属をめぐる紛争が生じ、元妻はその共同所有者として人民法院に本件住宅の所有権を請求した。

人民法院は、当時の民事法で採用する夫婦財産制度の下では、夫婦が婚姻関係の存続中に得た財産は原則として夫婦の共有財産に属するとしたが、本件住宅は元夫の単独名義で賃借された公営賃貸住宅であることを理由として、その帰属は当事者双方の合意で決まらないとの結論を下した。また、当時の物権法第9条<sup>21)</sup>で定められた不動産登録主義に基づき、人民法院は、離婚後に元夫がすでに法律の定めるところ

21) 物権法第9条によって、不動産に関する物権の設定、変更、移転及び消滅は、法律の定めるところに従ってこれを登記したときにその効力を生じ、登記をしなければ、その効力を生じない。ただし、

に従い本件住宅の所有権登録手続きを行い、それによって、元夫が本件住宅の完全な所有者になるとの判断を示し、元妻の所有権請求を棄却した。あわせて、本件離婚協議は元夫婦双方の真意で合意されたものであることを理由に、人民法院はこの離婚協議で約定された元妻の居住権限の法的拘束力を認めた。

**【事例3】遼寧省丹東市中級人民法院 (2019) 遼06民終1694号判決**

この事例において、婚姻関係の存続期間中に、夫の名義で婚姻の前に賃貸された公的住宅が婚姻用建物として用いられており、夫とその子の間でこの住宅の賃借人名義変更の手続きが行われ、それで夫の子が本件公的住宅の賃借名義人となった。夫の死亡に伴い、生存配偶者である妻とその子の間で本件公的住宅の賃借権をめぐる紛争が生じていた。

第一審法院は、中国の建築部により公布された「都市部公的住宅の管理規則」第28条を準用し、公的住宅の賃借名義人が賃貸期間内に死亡した場合、その遺族は一定の条件を満たした上で、賃借人名義の変更という手続きを経てこの賃貸借契約を継続して成立させることができるとし、この場合における賃借人名義変更の順番が決まり、すなわち、配偶者は子女<sup>22)</sup>より

法律に別段の定めがある場合を除く。また、法律により国の所有に属するものとされる自然資源については、その所有権の登記をしないことができる。

そして、民法典は物権法第9条の不動産の登記原則を承継した。すなわち、民法典第209条によると、不動産物権の設定・変更・移転及び消滅は、法に従い登記をすることにより効力を生じ、登記をしなければ、効力は生じない。ただし、法律に別段の定めがある場合を除く。また、法に従い国家の所有に属する自然資源について、所有権は登記をしないことができる。

22) 中国では、子どもが常に「子女」と呼ばれており、そして、民法体系の下で、条文内容の中の子どもも「子女」という語が用いられている。そこで、本稿では、中国法の場合において、子どもが「子女」と示されており、これに対し、日本法の場合、子どもが「子」という語で記される。



優先順位にあるとの判断を示した。本事例では、夫の死亡前に、本件公的住宅の賃借名義人がすでに夫からその子女に移転され、それによって、夫の子女は本件公的住宅の賃借名義人となるとし、その上で、人民法院は、生存配偶者の賃借権請求に事実根拠が欠如することを理由にその請求を棄却した。

その後、生存配偶者が不服を申し立て控訴した。第二審法院は、「都市部公的住宅の管理規則」第28条において、賃借名義人が賃貸期間内に死亡した場合におけるその後賃貸借人の決定規則が明記されたこと、本件では、夫の死亡時に本件公的住宅の賃借名義人がすでに子女に変更されたことから、本件公的住宅の賃借権の帰属はこの条文の準用で決まるわけではないとの判断を下した。その上で、生存配偶者の居住権に関し、第二審法院は、公的賃貸住宅制度の趣旨に照らし、契約の面で生存配偶者は本件公的住宅の賃借名義人に当たらないが、実際には夫の家族構成員としてこの住宅を利用する権限を有するとし、夫が無断にその居住権限を剥奪することはできないと判示した上で、生存配偶者である妻が夫の死亡後に継続して本件公的借家に居住することができる結論付けた。

**【事例4】湖南省瀏陽市人民法院（2021）湘0181民初5828号判決**

この事例は、離婚夫婦の間で元妻の名義で賃貸された公的賃貸住宅の利用権限の帰属に関し紛争が生じたものである。元妻は公的賃貸住宅制度の適用対象の該当者として、当地の公的住宅管理機関との間で公的賃貸住宅の賃貸借契約を締結し、その中で賃貸期間や家賃、権利義務関係などの内容が明記されていた。この契約において、元妻の権利制限として、賃貸期間内に他の手段で自らの居住保護を実現できる場合、30日以内に本件公的賃貸住宅から退去しなければならないと、無断転貸を禁止するとし、これに違反する場合、公的住宅管理機関は本件契約を解約し、元妻に損害賠償を請求する権限を有することが明確に約定された。また、本件契約に

おいて、元夫は共同居住者として明記されていなかった。

その後、夫婦の合意で形成された離婚協議書において、本件公的賃貸住宅の利用権限の帰属として、離婚夫婦の双方が離婚後にこの公的賃貸住宅を利用することができることと明記されたが、元妻が再婚し、本件住宅から退去した。しかし、離婚夫婦の間で本件住宅の利用をめぐる紛争が生じ、元夫が本件住宅の利用権を人民法院に請求した。

これに対し、人民法院は、居住権は自己所有物以外の居住建物に設定されたものとして、その権利者は法律の条文または契約の内容により、居住保護を図るために居住建物を占有や利用することができるとした。本件では、元妻が別の手段を用いて自らの居住を確保できること、元夫が賃貸借契約で共同利用者として明記されていないことを理由に、人民法院は本件契約がすでに解消されたと判示し、離婚協議で本件住宅の利用権限の帰属に関する約定が契約内容に反することから、その約定は法的拘束力を有さないとの判断を下した。その上で、人民法院は、元夫により主張された本件公的賃貸住宅の利用権限を有するという請求が法律に反することを理由にこれを棄却した。

**【事例5】北京市朝阳区人民法院（2022）京0105民初3971号判決**

この事例では、低額賃貸住宅の利用権限をめぐる保障性住宅管理機関と賃貸名義人との間で法的紛争が生じていた。本件保障性住宅管理機関は地方政府の委託を受けて保障性住宅の賃貸を担当しているものとして、2012年に賃借名義人との間で1年間を賃貸期間とする本件賃貸借契約を締結したが、その後、賃借名義人が別の住宅を購入し、低額賃貸住宅制度の適用対象外となった。本件管理機関が賃借名義人に本件住宅から退居するという請求をしたが、賃借名義人が継続して本件低額賃貸住宅を利用して、人民法院に賃借名義人を本件保障性住宅から退居させるという主張をした。

本件契約において、賃借名義人が賃借期間の満了後に継続して低額賃貸住宅を利用しようとする場合、管理機関がその適法性を判断し、低額賃貸住宅制度の適用対象となったら、改めて家賃水準や賃貸期間を確定した上で新たな賃貸借契約を締結し、適用対象に該当しなければ、契約が解消するという内容が明確に約定された。

これに対し、人民法院は、法の定めるところに従い形成された契約は法的拘束力を有し、当事者双方は契約の内容に沿い各自の義務を履行すべきであると判示した。本件契約の内容は当事者双方の真の意思で合意されており、法の内容に反しないことから、契約の有効性が人民法院により確認された。その上で、本件契約の内容に従い、賃借名義人の定額賃貸住宅の利用資格が失われることに伴い、契約の法的効力が消失するとし、賃貸借契約で明記された賃貸期間の満了後に新たな契約が締結されておらず、さらに、賃借名義人が別の住居を購入したことによって、保障性住宅制度の適用対象外となり、継続して本件定額賃貸住宅を利用する余地がないという判断が人民法院により下された。そして、人民法院は保障性住宅管理機関の請求を認め、賃借名義人を本件住宅から退去させるとの結論を下した。

## 2. 事例の検討

### (1) 裁判例から見た公的賃貸住宅の利用行為の特性とその限界

中国では、公的賃貸住宅の場合において、通常、その所有権は「単位」に属しており、従業員はその所有権を有しておらず、使用権を有することに留まった。もちろん、住宅改革政策の施行に伴い、公的住宅は賃借名義人の購入行為により私有化されることが可能となってきた。

すなわち、公的賃貸住宅の私有化前に、その所有は中央・地方政府または「単位」などに属しており、賃借名義人の個人財産ではないことから、婚姻関係の存続期間中に夫婦一方の名義で賃借された公的賃貸住宅は私有化されない限り、この公的住宅は夫婦の共有財産として評価

される余地がない。そのため、裁判実務で現れた離婚夫婦の間で公的住宅の共同所有をめぐる法的紛争に対し、人民法院は常に公的賃貸住宅の所有帰属状況を踏まえ、賃借名義人以外の者の共同所有を内容とする請求を斥けている。近時の例として、【事例2】の北京市西城区人民法院の判決はこれに当たる。

また、公的賃貸住宅制度の趣旨に照らし、公的賃貸住宅は特定所得層の者の居住保護を図るために供されるものとして、賃借名義人の決定はその管理機関に任せることになる。具体的には、賃借名義人が賃借期間中に死亡した場合、その遺族は相続で後任の賃借名義人にならず、引き続きこの公的賃貸住宅を利用することが可能である場合、改めて公的住宅管理機関と賃貸借契約を締結することが必要となる。【事例1】の福建省廈門市中級人民法院の判決がこれに当たる。

そのため、公的賃貸住宅の賃借権は相続の対象とならず、賃借名義人の単独の意思表示である遺言でその賃借権の帰属に関する内容が言及された場合、それに関連する部分は公的拘束力を有さないとしている。実際の裁判実務で現れた事例からは、人民法院もこの立場に立つことが見て取れる。すなわち、公的賃借住宅の賃借権は被相続人の遺産に属しないから、それをめぐる法的紛争に対し、人民法院は紛争内容の適法性が欠如することを理由に請求を棄却するという事例がよく見られる。【事例1】の福建省廈門市中級人民法院の判決はその例である。

### (2) 公的借家住宅と賃借名義人の家族構成員の居住確保

公的賃貸住宅制度は、賃借名義人及びその家族構成員の居住利益を保護するために確立された法制度の一つとして、その適用によって、賃借名義人の居住問題の解決が可能となる。また、それとともに、その家族構成員の居住環境の保障も実現できるようになる。

そして、裁判実務では、人民法院は公的借家住宅の賃借権が賃借名義人及びその家族構成員

の居住問題を解決するために創設されたものとして位置付け、契約上での賃借名義人との情況如何に拘らず、その家族構成員は、賃借名義人と共同でこの公的借家住宅を利用する場合、公的賃貸住宅制度の趣旨に照らし、家族構成員も当該公的借家住宅の使用権を有するとして、賃借名義人は無断にそれを剥奪することはできないと判示する。近時の例として、【事例3】の遼寧省丹東市中級人民法院の判決はこれに当たる。

### (3) 法的問題の解決と居住権制度の運用

#### ア 居住権制度の創設と公的賃貸住宅制度の運用

中国では、2021年の民法典で居住権制度が創立された。その条文の内容からは、権利の主体は当事者双方の合意または被相続人の単独意思で確定された居住権者のみならず（民法典第366条及び371条）、この権利者の家族構成員など共同生活者が権利者として明確に約定されない限り、当然には居住権者にならないこと（民法典第367条）が見て取れる。すなわち、中国民法典における居住権制度の下で、居住権は法定居住権ではなく約定居住権として規定されており、他人所有の建物に居住することを望む者は法律の条文により直接的に居住権を取得することはできないとされている。

また、権利者の確定は重要な内容の一つとして、居住権契約で明記されなければならないとし、居住建物所有者の同意を得ずに権利者の変更をすることは禁止される。すなわち、居住権制度の下で、当事者双方の合意である契約または被相続人の単独意思である遺言において、居住権者の共同生活者のための居住権が明確に約定されない限り、それらの者が居住権者との共同生活という事実によって権利者になる余地はない。もちろん、民法典の編纂中に、居住権者の家族構成員などの共同生活者も他人所有の居住建物の居住権限を取得する可能性に対し法的根拠を提供すべきであるという提案がなされたが<sup>23)</sup>、成

案である民法典の中で居住権の権利主体は居住権者に限定され、その共同生活者の居住権の有無が法律条文で言及されなかった。

もちろん、居住権の設定に伴い、建物所有者の権利に制限が加えられることから、それにより、居住権の決定には建物所有者の同意が不可欠であるとする。これに対し、公的賃貸住宅制度の下では、一定の要件を満たす場合、賃借名義人との共同生活という実態に踏まえ、その家族構成員が公的賃貸住宅の使用権を取得する余地があると言うことができる。すなわち、都市公的住宅の管理規則第28条によると、公的住宅の賃借名義人は賃借期間中に死亡した場合、賃借人と共同で2年以上生活していた家族構成員は、賃貸借契約の名義人変更手続を行うことによって継続してこの公的賃貸住宅を利用することができる。この管理規則は、建築部<sup>24)</sup>による「『建設工事の品質に関する管理方法』などの指令の廃止に関する決定」の公布に伴い、その法的効力が失われるとしていた。それにも拘らず、公的賃貸住宅制度は賃貸名義人及びその家族構成員の居住環境の保障を目的とする法制度の一つとして、社会保障の法的性格を有することは否定できなからう。

ここからは、公的賃貸住宅制度と居住権制度の適用対象という点において、両制度は異なる趣旨を有することが見て取れる。居住権制度自体に問題点がまだ残されている現時点では、国民の居住権に関する法的認識がまだ不十分な状態にあり、実際の裁判実務では、他人所有の居住建物の利用関係をめぐって、賃貸権と居住権が混同される事例がよくある。公的賃貸住宅の場合には、当事者間でその賃貸資格をめぐり紛争の解決は、居住権制度の適用によって実現

23) 汪洋「民法典意定居住権与居住権合同解釈論」比較法研究第6期（2020年）110頁。

24) 中国では、建築部は、1988年3月から2008年3月までに存在した行政機関として、主に建築及び建設などの行政管理を担当し、最高国家行政機関である國務院の構成部門の一つである。日本の旧建設省に相当する。

可能であるかが問題となるという恐れがある。前述の「民法典各編（草案）に関する説明」において、民法典の編纂中に居住権制度の明文化が再び提案された法的理由の一つとして、保障性住宅である「公的賃貸住宅」の居住保護という権能の活用に対する法的根拠を提供することが明記されていたが、結局、居住権制度の権利主体に制限を加えたため、その趣旨実現が不透明な状態にある。

#### イ 居住権制度の立法構想と公的賃貸住宅制度の法的保護

2021年の民法典で確立された居住権制度は、住居に関し困窮する者の居住確保を図るために創設されたものと言うことができるが、権利の種類や設定手段などに関する内容からは、建物所有者の同意を得ない限り、「居住困窮者」の居住保護が実現困難である。これに対し、中国法における公的賃貸住宅制度は、都市部の中低所得者の居住を保護するために創設されたものとして、公的保護という制度目的を有する法制度の一つである。この点からは、公的賃貸住宅制度と居住権制度は、住居に関し困窮する者の居住保護を目的とする両制度であるが、都市部における中低所得者の居住保護に対し、公的賃貸住宅制度はより濃厚な法的性格を有するものと結論付けられる。

もちろん、民法典の編纂段階においては、公的賃貸住宅の利用に対する法的根拠の提供が居住権制度の立法目的の一つとして説明されていた<sup>25)</sup>。ここからは、居住権制度は、都市部における中低所得世帯の居住保護を目的とする公的賃貸住宅制度の役割発揮に対して、極めて重要な役割を有する法制度であると予測されていた。

従来より、公営賃貸住宅制度は、社会的救済措置の役割を担うものとして、最低所得層の家

族を提供対象とする保障性住宅を用いて、都市部の低所得者の居住保護を実現するためのものである。ただし、この制度に関する法律条文はまだ不完全なものに止まっており、それによって、制度の運用中に現れた公営賃貸住宅の利用をめぐる法的紛争は、基本的にはこの制度の趣旨などに照らした上で解決されている。もちろん、このような対応策の運用は公的保障性住宅制度の趣旨実現に資するものであるが、法的紛争の解決を目的とする法律条文の欠如は、当事者双方の利益衡平の確保に負の影響を及ぼすという恐れがあると考えられる。

一方、成案の民法典における居住権制度の下では、居住権に関する条文内容は、概念的なものに過ぎず、公営賃貸住宅制度の運用に対する法的保護が欠如する恐れがある。すなわち、法制度の立法趣旨を踏まえ、居住権は「保障型居住権」との権利特性を有するものと予測することが可能であるが、権利の設定手段や権利の紛争解決方法などの点からは、居住権制度は社会保障という法的性格を有する法制度であるとは言えず、その結果、この法制度によって公営賃貸住宅の利用に対する法的保護を提供するという立法目的の実現は困難である。

#### (二) 保障性住宅の利用に関する事例

中国では、都市部における住宅制度改革の中で、中低所得者の居住保護を図るために、公的賃貸住宅制度の他に保障性住宅制度も構築されてきた。保障性住宅制度は、所有名義人及びその家族構成員の居住環境の保護を実現するために創設された法制度の一つとして位置付けられたが、保障性住宅の購入資格などの点において制約が加えられたため、家族内で購入名義者以外の者が住居購入金を出資して保障性住宅を購入した事例が頻繁に見られる。このような場合、家族構成員の間で保障性住宅の帰属及びその利用権限などに関する紛争がしばしば生じている。また、保障性住宅は都市部における中低所得者の不可欠な居住拠点として、離別または

25) 以下の URL を参照した。 <http://house.people.com.cn/nl/2018/0828/c164220-30256538.html> (2023年10月14日最終閲覧)。

死別の場合において、家族構成員の間で保障性住宅の利用権限の帰属をめぐる紛争事例が頻繁に現れている。

以下では、経済適用房を保障性住宅の表顕として検討を加え、実際の裁判実務に現れた経済適用房の居住権に関する紛争事例の問題点を抽出する。その上で、保障性住宅制度の問題点及び現実的価値を論ずる。

### 1. 事例の紹介

#### 【事例6】山東省青島市中級人民法院（2016）魯02民終2930号判決

この事例では、調停離婚<sup>26)</sup>の際、夫婦間で合意された離婚調停書において、経済適用房である本件住居の購入金は夫により出資されたものであることによって、この住居は夫の個人財産に属するとされたが、購入時に夫が経済適用房の購入適格者に該当せず、それにより、本件住居の購入名義人は妻であった。経済適用房の購入政策によって、妻は再び経済適用房を購入する資格が失われたが、また、本件離婚調停書で妻の購入資格の喪失に関する補償金の支給が明確に約定されておらず、それによって、妻は夫に対して自らの経済適用房の購入資格の補償金の給付を請求した。

第一審法院は、すでに効力が発生している調停書の内容に関し、当事者が改めて起訴することができないと述べ、さらに、本件住居の帰属はすでに調停書で確定されたことを理由に、妻の補償金の支給請求を棄却した。これに対し、妻は不服を申し立て控訴した。第二審法院は、

26) 中国では、婚姻法第32条によると、裁判離婚において、離婚訴訟が提訴された後、人民法院が調停を行わなければならないとされ、裁判官の調停により、離婚夫婦が和解の合意に達すれば、裁判官がこの和解の合意を記録するか、又は離婚を請求した一方配偶者が訴訟を取り下げるかによって、離婚訴訟を終結させる。この場合、人民法院が調停の内容に基づき作成した離婚調停書は、判決と同様な法的効力を有するとし、離婚夫婦はこの調停書の内容について再び訴訟を提起することができない。

本件住居は夫の個人財産に属することがすでに法的効力を有する離婚調停書で明記されており、また、この調停書において、夫婦間の財産帰属に関する内容はすべて本件調停書で約定されることが明示されていることを理由に、離婚夫婦が再び財産帰属を内容とする訴訟を提起することができないとして、妻の補償金請求を棄却した。

#### 【事例7】山東省泰安市泰山区人民法院（2019）魯0902民初3023号判決

この事例では、経済適用房である本件住居は妻の名義で購入されたものであったが、夫婦双方は購入金の出資経済力を有さないことから、本件住居の購入資金が元夫の父により出資されていた。離婚協議において、本件住居の所有権及びその土地使用権は離婚した夫婦の子女に属させ、妻は本件住居の居住権限を有するとし、子女の婚姻前に、出資者である元夫の父の同意を得ずに本件建物の転売が禁止されることなどの内容が明記された。また、本件住居の所有権登記手続はまだ行われず、従来より元夫の父がこの住居を利用していたが、夫婦間で婚姻関係の解消に伴い元妻が本件住居に入居したことで、元夫の父が本件建物から退去させられた。それによって、元夫の父は自らの居住権利が元妻で妨害されたことを理由として、人民法院に起訴した。

これに対し、人民法院は、本件住居の購入協議書において、購入金の由来などの内容が明示されており、それによって、実際に本件購入協議書は義務付き贈与契約であると認定した。そこで、人民法院は、当時の契約法第186条<sup>27)</sup>によって、贈与者は贈与財産の転移前に贈与を取消すことができると説示したが、本件住居の

27) 契約法第186条によって、贈与者は、贈与財産の権利が転移される前に贈与を取り消すことができる。また、救済、貧困に対する支援等社会公益、道徳義務の性格を有する契約、または公証手続を行った後の贈与契約についてはこの限りでない。

購入金がすでに交付されたことから、元夫の父は購入金の贈与を取消することができないと判断した。また、人民法院は、当時の契約法第192条<sup>28)</sup>により、受贈者が贈与者またはその近親に著しい損害を与える場合に、贈与者がこの贈与を取消することができるかと判断したが、本事例では、元夫の父により提出された証拠により、元妻の入居行為で元夫の父の居住権限が妨害されたことが立証できないことから、人民法院は元夫の父の請求を棄却した。

### 【事例8】 広東省広州市中級人民法院 (2022) 粵01民終13786号判決

この事例は、離婚夫婦の合意で形成された離婚協議において、経済适用房である建物の帰属が約定されたが、それに関する紛争が生じたものである。本件離婚協議では、離婚夫婦の一方で購入された経済适用房は不動産所有権登録されていなかったにも拘わらず、離婚時の財産分与として、他方配偶者に帰属させるとした。他方配偶者の所有権移転請求に対し、人民法院は、係争建物である本件経済适用房の所有権登録状況を踏まえ、この他方配偶者の請求を棄却した。

## 2. 事例の検討

### (1) 保障性福祉住宅の購入資格と居住の保護

保障性住宅制度は、都市部における中低所得者の居住問題を解決するために創設されたものとして、購入者の資格に制限が加えられた。このような状況から、制度の運用にあたり保障性住宅の購入名義者とその購入資金の出資者が異なる事例がよく見られる。

保障性住宅制度の下では、経済适用房の購入

政策により、購入適格者の購入資格がその購入行為に伴い失われることになる。購入適格者と購入資金の出資者の間で家族関係が構築された場合、家族関係の存続中に購入適格者の購入資格が失われたとしても、自らの居住環境の保障が実現可能であることから、それをめぐる法的紛争が生じる可能性が乏しい。ただし、その家族関係の解消に伴い、現時点の裁判実務で運用される建物の帰属に関する判断方法によると、購入適格者の名義で経済适用房の所有権登録がなされたとしても、建物に関する寄与度を基準として、それを購入資金の出資者に帰属させることがよくある<sup>29)</sup>。このような場合、しばしば購入適格者が自らの購入資格の喪失を理由として補償金の支給を請求する。近時の例として、【事例6】の山東省青島市中級人民法院の判決はこれに当たる。

このような紛争を回避するために、経済适用房の購入協議書において、購入適格者の居住環境の保障を目的とする内容が記載されることがよくある。すなわち、経済适用房の購入資金の出資者の状況が明記され、それと共に、購入名義者が経済适用房の利用という手段を用いてその居住を保護することができることも明確に約定される。【事例7】の山東省泰安市泰山区人民法院の判決はその例である。

購入適格者の購入資格と購入資金の出資者の財産利益を共に保護するために、それら間で生じた法的関係に関し、実際の裁判実務では、人民法院が当事者間で義務付き贈与契約が締結されたと認定する事例がよくある。

現時点の中国では、子女が経済适用房の購入適格者に当たる場合、自力で購入資金を確保することが困難であり、子女の両親がその購入資金を出資することが一般的に行われている。この出資は、通常、条件付き贈与行為と認定されるが、その条件が贈与の際に明確に約定されな

28) 契約法第192条によると、受贈者に下記に挙げる事由のいずれかが生じたとき、贈与者は贈与を取り消すことができる。(1) 贈与者又は贈与者の近親に著しい損害を与える場合；(2) 贈与者に対し扶養の義務があるにもかかわらず、それを履行しない場合；(3) 贈与契約に定められた義務を履行しない場合。

また、贈与者の取消権は、取消の原因を知り得たとき、又は知り得るべき日から1年以内に行使しなければならない。

29) 山東省青島市中級人民法院 (2014) 青民五終字第106号判決などの事例を参照した。

い場合、親がこの経済適用房を用いて自らの居住環境を保護する余地がなくなり、結局、親の居住保護が困難となる事例もある。【事例7】の山東省泰安市泰山区人民法院の判決はこれにあたる。

## (2) 保障性福祉住宅の居住確保という役割の発揮

中国では、保障性福祉住宅制度は、都市部における中低所得者の居住問題の解決を図る法制度の一つとして、その運用により、適用対象者の居住保護が実現できると予測される。その制度趣旨を実現するために、実際の裁判実務で現れた保障性福祉住宅の利用と所有の帰属に関する紛争に対し、人民法院は、この制度の目的に照らし、適用対象者の居住利益を優先に保護するという法的立場が示されている。

そこで、裁判実務で当事者の間で保障性住宅の帰属をめぐる法的紛争に対し、人民法院は、通常、保障性住宅の帰属に関する当事者の請求がその利用者の居住保護に負の影響を及ぼす恐れがあると判断した場合、保障性福祉住宅制度の趣旨に基づき、この請求を棄却している。

## 四 今後の展望

中国では、公的福祉住宅制度は、都市部における中低所得者の居住保護を図るために創設さ

れた法制度の一つとして位置付けられている。公的福祉住宅制度の下で、公的賃貸住宅の供給は、都市部における中低所得者の居住利益の保護に対し、極めて重要な役割を果たしている。ただし、現行の中国法の下で、公的賃貸住宅の居住保護という権能の活用に対する法的根拠が欠如しており、その根拠提供を提案理由の一つとした居住権制度の中では、居住権が当事者の合意で形成されたものとして定められている。そのため、権利者が直ちに法律条文に基づき居住権を取得することができず、結局、居住権制度の運用は、公的賃貸住宅の居住保護という機能の発揮に対して、有用なものであるかどうか問題として残されている。

また、中国の都市部と農村部では、中低所得者の居住確保に関する現実的要請が異なることから、それぞれの社会実態に応じた居住確保を内容とする法的施策が運用されている。本稿は、中国の都市部における中低所得者向け法的福祉住宅制度を主な研究対象とするものであるが、今後の課題として、農村部における中低所得者の居住保護、特にその中の高齢者の居住環境の保障という社会問題の解決策の探求も極めて重要な意味を持つものであると考えられる。

[ちょう かい 中国 山東青年政治学院講師]