

# ロシアにおける住宅の善意取得をめぐる 現状とその法的構造

——住宅詐欺被害者の救済に焦点を当てて——

伊 藤 知 義\*

- I はじめに
- II 住宅の善意取得が問題となっている原因としての住宅詐欺の興隆
- III 不当利得返還請求と善意取得との優劣に関する憲法裁判所判決（2003.04.21）
- IV グラドゥイシェーヴァ事件欧州人権裁判所判決（2011.12.06）
- V 最高裁判所および最高経済裁判所総会共同決定（2010.04.29）の定める善意取得の要件
- VI 2014.10.01 最高裁判所幹部会裁判実務概観
- VII 2014 裁判実務概観に対するある評価
- VIII 2015.11.25 最高裁判所幹部会裁判実務概観
- IX 2017 年憲法裁判所判決
- X 2019 年不動産登記法改正に基づく国家への補償請求
- XI おわりに

## I はじめに

本稿では、ロシアにおける住宅善意取得をめぐる法的紛争の内容、原因と解決の試みについて、その状況と法的構造を明らかにするとともに、その解決法に西欧近代法とは異なるロシア法の特徴があるのか、その起源はどこにあるのかといった点を可能な限り解明したい。なお、本稿中で、下線を引いている部分は、全て筆者によるものである。また、原所有者からの追奪請求に破れた現占有者もロシア法では「善意取得者」に含めている。善意取得できなかつたのに善意取得者と呼ぶのはおかしいが、本稿ではロシアの用語法に従ってこの語を用いる<sup>1)</sup>。

\* 中央大学法科大学院教授

本稿に関連する法令，判例，裁判所決定等としては，以下のものが重要である。

- (1) 1994.11.30 ロシア民法典第1部 302条
- (2) 2003.04.21 不当利得返還請求と善意取得との優劣に関する憲法裁判所判決
- (3) 2010.04.29 「所有権その他の物権の保護に関する紛争を審理する際に裁判実務で生じた問題に関する」最高裁判所および最高経済裁判所総会共同決定
- (4) 2011.12.06 グラドゥイシェーヴァ Гладышева 事件，欧州人権裁判所判決
- (5) 2014.10.01 「善意取得者に対する国および地方自治体による住宅返還請求事件をめぐる最高裁判所幹部会の裁判実務概観」
- (6) 2015.11.26, 「市民に対する国および地方自治体による住宅返還請求事件をめぐる最高裁判所幹部会の裁判実務概観」
- (7) 2017.06.22 民法 302 条を部分的に違憲だとする憲法裁判所判決。
- (8) 2019.07.13 善意取得者に対し追奪できなかった原所有者および善意取得できなかった買主への国家補償に関する改正不動産登記法 218 号成立。
- (9) 2019.07.23 住宅善意取得国庫補償と併せ，国および地方自治体の訴えに基づく住宅追奪禁止法案が下院の第1読会を通過。
- (10) 2019.08.02 上記不動産登記法 218 号がさらに改正され，同法 299 号が成立。

議論の出発点として，住宅の善意取得が認められる民法上の根拠として 302 条を挙げておこう。

民法 302 条（善意取得者に対する所有物返還請求）

1. 財産を譲渡する権利を有さない者から，取得者がこれを知らずかつ知ることができずに，この財産を有償で取得した場合（善意取得者）において，所有者もしくは所有者が財産を占有させた者が財産を逸失し，所有者もしくは占有者から財産が窃取され，または他の方法で所有者もしくは占有者からその意思によらずに財産が離脱したときは，所有者は，取得者に対して財産を返還請求することができる。

2. 財産を他人に譲渡する権利を持たない者から無償で取得した場合は，所有者はいかなる場合も，この財産の返還を請求することができる。

3. 金銭および無記名有価証券は，これを善意取得者に対して返還請求することができない。

## II 住宅の善意取得が問題となっている原因としての住宅詐欺の興隆

住宅詐欺について熱心に報道をしている新聞記者はこう述べている。モスクワなどの都市部では、「ソ連時代は、住宅に対する私的所有権は存在しなかった。協同組合住戸を除き、全ての住宅は国有であった。それゆえ、住戸の売買は禁止されており、住戸は交換のみが可能であった。ロシアにおける住宅市場は、私有化法制定後の1990年代初めに生まれたものである。当初の住宅価格は、現在と比べると非常に安かったが、2000年代初めから、住宅価格は急激に上昇し、住宅ビジネスは、国内でもっとも儲かるものとなった。他方で、それは、住宅詐欺を花開かせることにも繋がった。住宅詐欺は、今日、コントロールの利かない大規模災害となっている」<sup>2)</sup>。

「当初は、子供、年金生活者、身体障害者および身寄りのない人々が犠牲となった。彼らは、自分で自分を守れず、保護がもっとも弱い層であるが、国は、彼らを保護する方策を採ることはなかった」。原所有者をA、原所有者から住宅を購入した者をB（Bから転売された中間者も含む）、Bから当該住宅を購入した者をCとすると、ここでは、基本的にAがBの被害者であり、事情を知らずにBからこれを購入したCも被害者となる。ABの売買が、意思無能力、制限行為能力などを根拠に取消されれば<sup>3)</sup>、Aは住居を取り戻せるはずであるが、Bが善意無過失のCに目的物を転売済みの場合に問題が生じる。Aが現占有者のCに対して、所有権に基づく物権的返還請求権を行使したときに、Cが善意取得をもってこれに対抗できるだろうか。ここでAの元からの占有離脱は、Aの意思によるとは言えないだろう。そうすると、302条の規定に従い、善意取得は成立せず、所有権に基づく返還請求が認められることになる。

これとは異なり、現在においてより多くの問題を引き起こしているのは、別の理由によりAがCに対して所有権に基づく返還請求をする紛争事例である。

典型的なケースは以下のような事案である。

遺言書を偽造して、死亡した居住者の相続人になりすましたBが住宅の私有化手続を違法に行い、これをB'に売却し、転売を重ねて最終的にCがこれを購入する。後日、違法な私有化がなされたことを知った国や地方自治体Aが、相続人不在財産の所有権は国等に帰属するという規定（民法1151条によれば、相続人不在の不動産は国や地方自治体の所有物となる）に基づき、無権利者たるCに対して追奪請求訴訟を起こす。

このような詐欺事案には、住宅詐欺師だけでなく、警察や内務省の汚職役人、共犯者

となる公証人なども関与している。広範な汚職構造が詐欺事件の重要な原因となっている。

### Ⅲ 不当利得返還請求と善意取得との優劣に関する憲法裁判所判決(2003.04.21)<sup>4)</sup>

所有物返還請求訴訟と、売買無効確認訴訟および相互の原状回復手続(不当利得)に基づく所有者への物の返還請求訴訟とが競合するケース、つまり所有権に基づく所有物返還請求に破れた所有者が、自分の行った譲渡行為の無効確認訴訟を提起することによって不当利得法理に基づいて物を回復しようと試みるのがロシアでは珍しくない<sup>5)</sup>。それについては、本判決以前にも、1998年2月25日の「所有権その他の物権の保護に関する紛争処理に関する」ロシア連邦最高仲裁裁判所総会決定8号25条によって、売買契約の無効確認および給付返還に関する紛争を審理する際には、買主が302条の定める善意取得者の要件を満たす場合には、所有者の不当利得返還請求は棄却されるべきことが確認されていた。それにもかかわらず、通常裁判所においては、善意取得者の主張が認められないケースが続いていた。

本件において、無効とされた住宅売買契約の買主たちは、民法167条1項、2項は、原状回復を定めているため、民法302条による善意取得者の財産権保護を不可能にし、それゆえ、ロシア憲法2条(人権の最高価値性)、8条(経済活動の自由の保障、各種所有権の保護)、17条1項(人権の不可侵)、18条(人権の直接的効力)、19条1項(法律の前の平等)、35条2項(所有権の内容)、40条1項(居住権)により保護される自分たちの権利と自由が侵害されていると主張した。

主文「法律行為無効の結果について167条1項、2項の定める原則は、憲法の観点から民法302条と統一的に解釈すると、各当事者が法律行為によって受領した全てのものを相手方に返還する義務(原状回復義務)を課している部分について、法律に別段の定めがない限り、善意取得者に適用することはできない。167条1項、2項の規定は、憲法に反しない。」

判決理由「善意取得者が保護されないような状況は、経済活動の自由および契約の自由という憲法の原則に反し、取引を不安定化し、取引当事者相互の信頼を損ねる。それは、人およびその権利と自由を最高の価値とし、その承認・遵守・保護を

自らの義務とする法治国家としてのロシア連邦の憲法原則に反する。」

本判決は、善意取得者に対して原所有者が不当利得返還請求権を行使できないこと、つまり、善意取得の規定が不当利得の規定に優先して適用されることを憲法裁判所として改めて確認したものである。

憲法裁判所のこの結論は、この後に制定された2010年共同決定38条1項においても確認されている。

#### IV グラドゥイシェーヴァ事件欧州人権裁判所判決（2011.12.06）<sup>6)</sup>

2005年9月にグラドゥイシェーヴァ（C）が住戸を購入した。住戸の売主は、B'であり、B'はこの住戸を私有化手続によって取得したBから購入していた。私有化前、この住戸は、モスクワ市が所有していたところ、2004年9月10日にこの住戸がMに供与され、Mは同年10月29日に賃貸借契約を締結し、同年11月12日にこの住戸の唯一の賃借人として登記された。2004年11月19日にBがMの配偶者として同住所に登録された。同年12月19日Mが死亡しているのが発見された。2005年3月30日、モスクワ市住宅局（A）は、Bと賃貸借契約を結び、同日に住戸の私有化契約を締結した。2008年になって、MとBとの婚姻は成立していないなど、上記の私有化手続が詐欺によって行われたものであることが判明した。BがMの住所に登録され、Mの死後に本件住戸を私有化する権利はなかったことになる。そこで、無効となった私有化手続のために所有者に復帰したAがCに対して住戸の返還請求訴訟を提起し、Cはこれに対し本件住戸に対する自己の所有権確認を求める反訴を提起した。

国内裁判所は、住戸の私有化手続は詐欺によるものなので、その正当な所有者であるモスクワ市は自己の意思に基づいて占有を移転したのではないと認定し、民法302条および2003年4月21日の憲法裁判所判決に基づき、善意取得者が保護されない例外的ケースに当たり、真の所有者であるモスクワ市が保護されると判示した。この事件を監督審で再審理するよう連邦検事総長代理が最高裁判所に求めたが、再審理はなされず、結局Cの主張は認められなかった。そこでCは、欧州人権裁判所に申立てをした。欧州人権裁判所は、2011年12月6日、ロシア国内裁判所の判決が欧州人権条約付属議定書1条（財産権の保護）、人権条約8条（私生活及び家庭生活の尊重についての権利）に違反するとして、住宅の善意取得者に対する原所有者モスクワ市の追奪を認めない判断を下し、

ロシアに対し損害賠償の支払いを命じた。

本件に関連して、2011年6月にモスクワ市オンブズマンは、次のような手紙をモスクワ市長に送付していた。「前主の私有化手続が違法だったという理由で善意取得者からモスクワ市が住戸を追奪するケースがますます増えている。これら追奪された善意取得者は全員が補償や代替住戸を拒絶されている。詐欺による私有化事例は、民法302条で言う、所有者の意思に基づかない占有離脱として取り扱うべきではなかった。私有化は公務員を代理人として国等が締結する取引であり、公務員の義務は、必要なチェックを全て行い、取引の手続全体を保障することである。国は、公務員がこの使命を果たさなかったときには常に責任を負う。いずれにせよ、書類の偽造を見抜けなかったことを、所有者の意思に反した譲渡と見ることはできない。グラドゥイシェーヴァの事例は、この種の事件に対してモスクワの裁判所が誤った解釈をして不当な結果をもたらした目に余る例である」<sup>7)</sup>。

この欧州人権裁判所判決は、ロシアにおいて大きな社会的関心を呼び、後述のように、ロシアの国内裁判所の判決にも大きな影響を与えた。

## V 最高裁判所および最高経済裁判所総会共同決定（2010.04.29）の定める善意取得の要件

（原所有者をA、Aの所有物の占有者をB、Bから目的物を取得した者をCとする）

1. AC間の所有物返還請求紛争は301条、302条によって審理する（34条2項、35条1項）。つまり、不当利得返還請求の規定は適用しないことを改めて明らかにし、下級裁判官にこの解釈に従って裁判を行うよう「勧告」している。しかし、この「勧告」は、下級審裁判官を事実上拘束する効力を持っている。

### 2. Aが立証すべき事項

Aは、被告Cが占有している物に対して自己が所有権を有していることを立証しなければならない（36条1項）。不動産に対する所有権移転の効力要件は登記である（民法223条2項前段本文「登記を要する財産譲渡については、登記のときに所有権は移転する。」）が、不動産登記制度が導入されたのが社会主義崩壊後の1997年と比較的最近であり、登記されていない不動産も多い。そこで、登記がなくても所有権の立証ができる途を残している。本決定36条3項によれば、登記がないときには、それ以外の証拠によって証明する。これは、民法223条2項前段ただし書き（「ただし、別段の定めがあるときはこの限

りでない。)に従ったものである。その法律上の根拠は、不動産登記法第69条1項であり、これによれば、1997年の不動産権および不動産法律行為の登記に関する法律の効力発生前に発生していた不動産権は、登記がなくても有効とされる。

CがBから住宅を購入し、自己名義の登記を経由したときは、その登記のときにCに所有権が移転したことになるはずであるが、この点について、2004年12月の民法改正により、民法223条2項後段が挿入され、「不動産善意取得者の所有権は登記のときに発生する。ただし、所有者が返還請求できるときはこの限りでない。」ことが明確にされた。つまり、Cはいったん所有権登記を経たとしても、Aからの追奪請求に際して、登記があることを理由にこれを拒むことはできない。

なお、本決定36条4項によれば、「不動産が登記されていること、またその財産が原告の貸借対照表に載っていることは、それ自体では、所有権または適法な占有の疑いなき証明とはならない」とされ、登記に公信力はなきがごとき書きぶりとなっている。

### 3. Cが抗弁で立証すべき事項

原告Aの所有権が立証された場合に、Cが善意取得に基づいてAからの追奪を退けるためには、以下の点を立証しなければならない。

目的物を有償取得したこと、および、前主が無権利者であったことについて善意無過失であったことである(37条1項)。この要件は、民法302条そのままである。Cが無償取得であるときに善意取得が成立しないことは同条から明白であるが、有償取得の場合に、Cの善意無過失が推定されるのかについては、民法上明確な規定はない。民法10条5項は、「民事関係の各当事者の誠実性とその行為の合理性は推定される」と定め、ここで「誠実性」と訳した言葉は、302条の「善意」と同じロシア語が使われている。従って、10条が302条で言う善意を推定した規定だと解釈することも可能である。しかし、本決定は、取得が有償であったとしても、それ自体では、取得者が善意であったことの証明とはならない(37条4項)と定め、善意の推定を排除している。善意無過失の証明は、不存在証明であり、その立証は難しい。本決定38条1項によれば、取得者は、前主売主が無権利者であることを知らなかったし、知ることもできなかったこと、売主の譲渡権限解明のためにあらゆる合理的な措置を講じたことの証明を要する。

無権利者によってなされた点を除き、取得者と前主との間(BC間)の係争物取得に関する法律行為が全ての有効要件を満たしていることも立証しなければならない(38条3項)。

#### 4. Aが再抗弁で立証すべき事項

現占有者Cが善意取得を主張した場合、原告のAは以下の事実を立証しなければならない。

法律行為の際に取得者が前主の処分権について疑いを抱くべきだったこと（38条4項）および所有者の意思に反して目的物の占有が離脱したこと（39条1項）。前者は、Cの無過失の主張を退けるための立証である。後者は、仮にCが善意無過失であったことが証明されたとしても、善意取得の成立を阻害する重要な要件であり、実際の紛争では、この要件が争点となるケースが多い。

また、原所有者から目的物が移転する原因となった法律行為（私有化手続など）が無効であったとしても、それ自体では、その占有離脱が原所有者の意思に反したものであったことの証明とはならない。裁判所は、その占有離脱に対し原所有者の意思があったかどうかを確定しなければならない（39条2項）。この規定は、モスクワ市などの住宅所有者（A）から違法な手続で私有化されたことをもって、当然のようにこの占有移転はAの意思によるものではなかったとする下級審が多いことに応じて、この解釈を否定するものである。私有化手続が無効であったとしても、Aの意思による占有離脱だと解釈できる場合があること、つまりCの即時取得が認められる場合があることを確認している。

## VI 2014.10.01 最高裁判所幹部会裁判実務概観<sup>8)</sup>

上記両最高裁判所共同決定から4年半後に、「善意取得者に対する国および地方自治体による住宅返還請求事件をめぐる最高裁判所幹部会の裁判実務概観」が発表された。最高裁判所と最高経済裁判所は、2014年2月の法律により統合され、最高経済裁判所は、同年8月に活動を終了しているため、この実務概観は、上記共同決定を直接反映したものである。ただし、本概観は、上記共同決定とは異なり、住宅善意取得の問題に限定して、しかも追奪請求をする所有者が国や地方自治体の場合の住宅善意取得の問題だけを取り扱うものであり、善意取得の中でも、このような事例が特に紛争となっていることを示している。これは、憲法、民法、住宅法、ヨーロッパ人権条約などの条約、憲法裁判所判決、欧州人権裁判所判決、2010年両最高裁判所共同決定が裁判実務でどのように適用されているかを最高裁判所が分析したものである。もっとも、その内容は、基本的に、2010年両最高裁判所共同決定の内容を反復し、その具体例を挙げているに過ぎ



ない。これは、下級審裁判所において上記の法規範が守られていないことを示すものである。また、ロシアの法規範だけでなく、欧州人権裁判所の判断を大幅に引用していることが目に付く。

ここで検討されている論点ごとの実務の内容は、概ね以下の通りである。

## 1. 所有者の意思に基づく占有離脱か

【ケース1】社会賃貸借契約に基づいて家族と共に住宅に住んでいた者が死亡し、その後相続人も住んでいない住戸を自分の物だとして契約書等を偽造したBがこれをB'に売却しCが取得した。判決によれば、この事例において、真の所有者である地方自治体Aの管轄機関が契約締結に一切関与しておらず、Aにはこの住戸を譲渡する意思はなかったとされた。

【ケース2】社会賃貸借契約に基づき住戸がBに引き渡されたが、Bは、事実と異なる疾病証明書を地方自治体Aの機関に提出して、順番リスト外で住宅を取得した。後に、譲渡契約に基づき住戸はAからBに譲渡され、さらにBはこれをCに転売した。判決によれば、このケースにおいて、地方自治体Aの機関は、社会賃貸借契約のみならず住戸譲渡契約の当事者でもあるので、Bが提出した書類が事実と合致しているかどうかを確認する機会があったのに、しかるべき注意を払わなかった。AからBへの係争住宅の占有移転は、Aの意思に基づくものであるので、民法302条1項により、Bから売買契約によってこれを取得した善意取得者Cに対して、Aは返還請求することができないとされた。

【ケース3】モスクワ市の利益のために検察官がCおよびその家族に対して提起した別の事件では、入居許可証、契約および登記証明証の無効確認ならびに財産返還の請求がなされた。これに対し、ロシア最高裁判所民事部は、次のように判断した。係争住戸に対する権利の確認および登記に関する全てのモスクワ市の機関の行為は、モスクワ市の定めるルールに基づいて行われ、当該機関はモスクワ市の利益のために行為した。自らの管轄機関を通じて、関係文書を発行し、係争住戸に関する契約を締結し、所有権を登記することによって、所有者の意思は表示されていた（概観には、判決の内容が明示されていないが、原審が、入居許可証、契約および登記証明証の無効を確認し、Cに対する住宅追奪および住居明渡し請求を認容したところ、これを本判決は原審に差し戻した<sup>9)</sup>）。

【検討】上記3事例のうち、ケース1では、所有者たる地方自治体Aの管轄機関が契約締結に一切関与していなかったことを理由に所有者の意思に基づく占有離脱が認められ

ず、ケース2とケース3では、Aが関連する契約の締結に関与しており、Bが無権利者となるかどうかを調査できたのにしなかったことを理由に、住宅の占有離脱について所有者の意思はあったとされた。さらにケース3では、AB間の契約自体が有効とされ、そもそもCが善意取得を主張する必要もない事例である。AB間の契約に対し、Aの機関が関与し、その故意過失によりBが所有者である外観が作られた場合には、Aの意思に基づく占有離脱と認めるべしというのが最高裁判所の立場であると言っていいだろう。

## 2. 取得者は善意無過失か

【ケース4】Cは、売主Bから、当該不動産に関する権利の設定に関わる全ての文書の提供を受けており、住戸取得の際にCは抵当権を設定して融資を受けており、母親資本<sup>10)</sup>の資金も利用していた。住戸が売主Bの物であることは、Cだけでなく、Cが住戸購入のために訪れていた不動産業者の従業員も、また抵当権設定融資の際に銀行員も確認していた。このような事情の下、裁判所はCを善意取得者と認めた。

【ケース5】地方自治体機関がCに対して起こした返還請求訴訟に関して、1審および2審の裁判所は、Cが善意取得者であるという主張を認めなかった。地方自治体機関が提出した文書によれば、係争住戸は、ひと月半の間に3度も売買契約および贈与契約の目的となっており、市場価格よりも著しく低い値段で売却されたものであり、Cは売主Bに住戸譲渡権限があるかどうかについて合理的な疑いを抱くべきだった、というのが理由である。

【検討】裁判所は、登記簿の記載だけでなく、取得者が契約を締結する際に、合理的な注意を払っていたかどうか、譲渡人の権利を調査するためにどのような措置を取ったか、購入前に住宅を実見していたか、当該不動産に関する権利の設定に関わる全ての文書について調べていたか、譲渡人に目的物所有権があることの根拠を確認していたか、取得価格が市場価格よりも安すぎはしないか、等を考慮しなければならない、と概観は指摘する。上記2つのケースは、その具体的な認定例を示したものである。ただし、後述のように、最高裁判所が提示するこのような判断基準は現占有者Cに対して厳しすぎるという批判が強い。

## 3. 不当利得返還請求と善意取得

【ケース6】地方自治体の利益のために、検察官がB、B'、Cに対し、社会賃貸借契約、

市民に対する住戸譲渡契約、住戸贈与契約、住戸売買契約の無効確認および不当利得に基づく住戸の地方自治体への返還請求を行った。係争住戸は、地方自治体の所有物であったところ、特別住宅ファンドに移管され、特別住宅を提供する必要があると認められた市民に対してのみ無償利用契約に基づいて提供されることになっていた。ところが、住民社会保護局幹部がこの住宅を社会賃貸借契約に基づいて無資格のBに供与し、Bが後にこれを私有化した。Bはこの住戸をB'に贈与し、さらにB'はこれをCに売却した。原告の最終的な請求が係争財産の返還であるので、裁判所は、民法301条、302条を適用して事案を審理した。裁判所の認定によれば、係争住戸は、社会保護局の運用管理の下に所有者が譲渡したものであり、その意思に基づいて占有から離脱した。Cは、この住戸を無権利者から、有償かつ善意で取得した。以上に基づき、裁判所は、住戸贈与契約、住戸売買契約（すなわち、財産譲渡に関する第2、第3の契約）の無効確認および不当利得に基づく住戸の地方自治体への返還請求を棄却した。他方で、裁判所は、Bとの社会賃貸借契約および所有権譲渡契約の無効確認については、特別住宅ファンドに関する法定の要件に反して契約が結ばれたことを理由に、検察官の主張を認めた。裁判所の判断によれば、上記の無効な法律行為の無効確認から生じる不当利得返還請求が棄却されたとしても、地方自治体は、自己の所有権を侵害した者に対し、その後に損害賠償請求ができるのだから、無効な法律行為の無効確認について法律上の利益を有する。

【検討】不動産の譲渡権限のない者から被告がこれを取得した場合で、原告と被告とが契約関係にないときには、原告が権利保護のためにどのような法律構成を採ったとしても（すなわち、違法占有者に対する住宅返還請求を行うか、あるいは、住宅譲渡契約の無効確認請求を行うか、あるいは、両方の請求を同時に行うか）、民法301条、302条が適用される、と概観は指摘する。これは、すでに2003年の憲法裁判所判決および2010年両最高裁判所共同決定において明確にされたロシアの法規範である。それにもかかわらず、この概観はこれを改めて明示する。確立されたはずの法解釈に従わない下級審裁判実務があることがここでも推測される。

## Ⅶ 2014 裁判実務概観に対するある評価

活発に法的な論点について発言しているある弁護士（ロマン・ベヴゼンコ, Роман Бевзенко）がこの概観に対する評価を公表している<sup>11)</sup>。やや長くなるが、住宅詐欺をめぐる

て在野の専門家がどのような考えを持っているかを知る好材料なので、以下でその要点を引用しよう。

「この概観の内容には、喜ばせるようなものが何もなく、解決しようとするればできるはずの多くの興味深い問題が未解決のままである。しかし、現在はいつも悪いニュースばかりで、その中ではとてもいいニュースなので、がっかりしたということでもない。

善意取得者の善意の認定に当たって、登記を信頼しただけでは不十分で、取得者の側でしかるべき注意をしたかどうかを裁判所は審理すべしとした最高裁判所の立場に疑問がある。同概観によれば、裁判所は、善意取得者が購入前に当該住宅を実見するといった注意を尽くしたかどうかを審理する。また、善意取得者は、権利設定書類全ての情報を得ていたこと、前主の所有権取得原因を明らかにしていたことを証明することにより、善意取得者と認められる。実際、買主たちは、売主の書類、売主の売主の書類、売主の売主の売主の書類と建物建築時まで遡って状況を調査する。どうしてそんなことをするかは明らかである。何かを買う者は注意せよ、である。登記局は登記原因として記載されている法律行為が無効だったとしても全く責任を負わないのだから、なおさらである。しかし、それは彼らの落ち度ではなく、ロシアの登記制度が全てそのように構築されているのである。それゆえ、いわゆる“caveat emptor”（買主が注意せよ、買主をして注意せしめよ）である。

そうすると当然、登記はそもそも何のためにあるのかという疑問が生じる。もし、買主自身が、全てを点検し、全てを調査し、全てを確認するならば、公的な記録や登記はそもそも必要なのか。それなら、アメリカの多くの州のように、所有権の保護は、保険か、あるいは銃によって実現すればいい。

私見では、不動産登記制度を持つ法体系においては、こうあるべきである。登記事項証明書を取得した、建物を実見した、よし契約しよう！登記を確認さえすれば、前主たちの関わる大量の契約書を読まずとも、裁判所が自分たちを保護してくれれば、問題は解決される。まさに、これこそが最高裁判所の述べるべきことであった。国家機関の違法な行為により譲渡された住戸の善意取得者の保護は、善である。しかし、最高裁はそうは述べなかった。反対に、最高裁が強調したのは、善意取得者となるためには文書を調査する必要があるという点であった。それらの文書から契約の瑕疵が明らかになるというのだが、それは、素人が弁護士の代わりができただろうという考えである。これでは明らかに個人がリスクを負うだけである。それゆえ、全ては昔のままである。売主が買ったときの契約をチェックし、それから売主の売主が買ったときの契約をチェックする、等等。裁判実務を変更して、怪物的に構築されたロシア不動産取引を少しは本当

に改善する良い機会をまたもや逃してしまった。

この概観は、モスクワの各裁判所の実務を受けて生まれたものである。モスクワ市は、詐欺師たちが昔に締結した違法な法律行為によって自らの所有から離脱した住戸を追奪請求している原告である。モスクワ市裁判所をトップとするモスクワの各裁判所は、次のような立場を採っている。モスクワ市と最初の取得者（役人と共犯の詐欺師である）との間の法律行為が無効であるときには、住戸は所有者であるモスクワ市の意思に反して離脱したとみなす。それゆえ、最後の善意取得者からこれを追奪する。

この問題は、2010年両最高裁判所共同決定の39条2項で、モスクワ市の裁判実務とは違った形で解決されている。しかし、モスクワの各裁判所はこの決定に全く従っていない。おそらく、最高裁判所は、モスクワの各裁判所を含む下級審裁判所に厳しく教え込むつもりでこの概観を準備したのだろう」。

最高裁判所の立場がなお現占有者に対して不利であり、不十分なものであると考えられていること、さらに、その不十分な立場さえも下級審裁判所に十分には浸透していないことが、この批判から確認できる。

## VIII 2015.11.25 最高裁判所幹部会裁判実務概観<sup>12)</sup>

2010年両最高裁判所共同決定および2014年最高裁判所幹部会裁判実務概観でさまざまな説明をしているにもかかわらず、各裁判所は、従前と変わらず、民法典を誤って解釈・適用している、としてこの概観が出された。ロシアでは、一般的な予想に反して、少なくともこのような問題に関しては、本来の意味とはかなりかけ離れているが、「裁判官の独立」があるということができるともかもしれない。この2015年概観の内容は2014年概観と基本的に同じである。

## IX 2017年憲法裁判所判決<sup>13)</sup>

以上のように、善意取得の効果を事実上失わせる不当利得返還請求を封じる2003年憲法裁判所判決、不動産善意取得紛争をめぐる民法302条の解釈基準を提示した2010年両最高裁判所共同決定、追奪請求者が国や地方自治体である住宅善意取得紛争に限定

してあるべき解釈基準と具体例を示した 2014 年および 2015 年の最高裁判所裁判実務概観と、住宅詐欺被害者を救済する法規範を国内裁判所は順次明確化してきた。それに加えて、グラドゥイシェーヴァ事件判決をはじめとする欧州人権裁判所の判断もこの問題の解決に大きな影響を与えてきた。

そのような中で、現占有者 C の保護をさらに強力に推し進めた憲法裁判所判決が 2017 年に出された。これは、相続人不在財産が問題となった事例に関するものであるが、C を救済するために、自らの先例を変更して、民法 302 条の一部を違憲とまで認定した判決である。

事案は以下の通りである。

相続人不在だった住宅を無権利者 B から取得した C が原所有者たるモスクワ市 A から所有物返還請求を受けた。2016 年 5 月 18 日に、最高裁判所は、C に建物明渡を命じ、A の所有権を確認する判決を確定させた。これに対し、民法 302 条が憲法に合致しているか不確定だとして、善意取得者 C が憲法訴訟を提起した。法適用機関に対し「善意取得者」という概念を恣意的に解釈することを許し、その結果、登記によって前主および現占有者の所有権が確認されていたにもかかわらず、相続人不在であった不動産を地方自治体が現占有者から追奪することを許している点で、民法 302 条は、民主的な法治国家（1 条）、人権の優越的地位（2 条）、人権の不可侵性（17 条）、人権の直接的効力（18 条）、法の下での平等（19 条）、私有財産の保護（35 条）、住宅の権利（40 条）、裁判を受ける権利（46 条）、人権制限の制限（55 条）に関する憲法の各条文に反すると原告は主張した。

これに対して、ロシア憲法裁判所は概ね次のように判示し、結論として民法 302 条が部分的に憲法に違反するとの判断を示し、原告の主張を認め、事件の再審理を命じた。

「国等が原告として善意取得者に住宅の追奪を請求する場合、国等が担っている利益の特殊性を考慮せざるを得ない。憲法上の重要な利益のバランスを保障する必要があるので、この種の事案の特殊性のために、民法 302 条および 2003 年 4 月 21 日の憲法裁判所判決を含む憲法裁判所の立場で確認されたものとは異なる不利益の分配を所有者と善意取得者との間で行うことができる。

登記名義にかかわらず相続人不在家屋の所有権が公的団体に移転したとしても、所有権登記の義務がなくなるわけではない。所有者は、所有物保存義務を負い（民法 210 条）、そこには登記の義務も含まれる。不動産が具体的に誰の者であるのかを登記で確認することは国家にとっての公的利益である。その国家自身が民事取引

の当事者となったときに、合理的期間内に国の所有権を登記しないことが、第三者の行為による所有物の占有離脱に基づく所有権喪失の一因となっている。

相続人不在財産の所有者と善意取得者との関係を規律するに際して、当該財産喪失という不利益を公的団体に課すことは公正に合致するだろう。公的団体は、権利を登記で表示することは可能だったし、そうすべきだったのだから。所有者となった公的団体が、登記を管轄しているにもかかわらず、相続人不在財産の管理において合理性や注意を欠いていたということにより、住宅の善意取得者の財産的・非財産的権利が影響を受けることは許されない。

しかし、民法 302 条は、文言上も実務上も、公的団体の管轄機関が相続人不在財産の登記という自己の義務を適切に果たさず、誤りを犯すという可能性を事実上考慮していない。そのような状況で、有償で住宅を取得した善意取得者の利益を犠牲にして、所有者たる公的団体の財産的利益を保護することは許されない。

このようなアプローチは、欧州人権裁判所の立場とも一致している。それによれば、公益が問題となる際には、公的権力は適時に適切にかつ最大限一貫して行動しなければならない。国家機関の誤りや見込み違いにより、利害関係者が不利益を被ってはならない。特に、これと衝突する他の利益がない場合にはそうである。国家機関が犯すあらゆるリスクは国家が負うべきであり、国家機関の誤りが利害関係者の犠牲において除去されることは許されない（2000 年 1 月 5 日 *Beyeler* 対イタリア事件判決<sup>14)</sup>、2011 年 12 月 6 日 *グアドウイシェーヴァ* 事件判決）。相続人不在住宅の所有者たる公的団体から市民が当該住宅を追奪された事件に関する欧州人権裁判所判決（2016 年 9 月 13 日 *Кириллова* [Kirillova] 対ロシア事件<sup>15)</sup>、2016 年 11 月 17 日 *Алентцева* [Alentseva] 対ロシア事件<sup>16)</sup>、2017 年 5 月 2 日 *Клименко* [Klimenko] 対ロシア事件<sup>17)</sup>の各判決）の基礎にはそのような判断がある。

公的団体の有する利益は何か。公的団体は、相続人不在住宅を国有公有社会利用住宅資産に組み入れ、それを社会賃貸借契約などに基づいて居住条件要改善者に供給する。これは、自己の占有から離脱した住宅の返還を求める個人所有者の利益とは全く異なる。住宅返還請求によって住宅権を享受する具体的な個人がいない事件では、まさにこの公的利益が住宅の具体的な善意取得者の私的な財産権、人格権と衝突する。

個人または法人に対して公的団体が追奪請求をする紛争を審理する際には、私的利益と公的利益とのバランスを効果的に保障する必要がある。そのために、不動産に関する私的所有者および善意取得者の利益を公権力の恣意や濫用から保護できる

ような明確な規範が必要である。しかしながら、現行法には、所有者として登記されている善意取得者から公的団体が住宅を追奪する要件を具体的に定めた特別規定が欠けている。民法 302 条に基づいてこれらの紛争を裁判所がどう解決するかを予め定める特別規定である。

管轄機関や公務員を通じて国は、登記原因適法性調査原則、登記の公開性、信頼性に基づいて登記事務を行い（民法 8.1 条）、まさにそれにより不動産譲渡契約の適法性を証明している。不動産の前主たちが結んだ契約が適法だったかどうかを善意取得者が調査するのは、登記業務を行う機関を代理人とする国とは異なり、極めて難しい、あるいは不可能である。相続人不在家屋の所有者たる公的団体と善意取得者とは、所有者の意思によらずに家屋が所有者の占有から離脱することに繋がる違法行為を明らかにする可能性に大きな違いがある。

欧州人権裁判所が明確に指摘していることだが、公的団体が登記手続の中で、係争物に関わる権利設定書類や法律行為を自らの機関を通じて何度もチェックすることができた以上、係争住宅が相続人不在財産であることを公的機関が初めから知っていたのに、自らへの所有権移転および所有権保護のための措置を適切な時期に取らなかったならば、原所有者として善意取得者に追奪請求をすることは、住宅に対する所有権行使への過度の干渉に繋がる（Кириллова 対ロシア事件に関する 2016 年 9 月 13 日判決）。不動産登記を管轄する組織が広範に存在し、多数の登記手続を処理している以上、これに全く関わっていない住宅買主が 1 人たりとも、手続の瑕疵によって所有権を失うリスクを負うことは許されない。その瑕疵は、国家自身が除去すべきものである（2011 年 12 月 6 日グラドゥイシェーヴァ事件判決）。

相続人不在財産であった住宅を公的団体が追奪請求する場合には、私人や私法人が所有者として追奪請求する場合と同じ要件の下でこれを認めることは、許されない。このような紛争を審理する際には、無権利者の所有権登記がなされていたという事実も、国等の名義での相続人不在住宅の所有権登記関する公的所有者の作為不作為に対する評価も、ともに重視すべきである。ここで、公的所有者の作為不作為は、係争住宅の占有が、実際に公的所有者の意思によらずに離脱したのかどうかを判断する際の評価基準となる。これと異なる立場を採ることは、善意取得者の権利を不当に制限することとなり、所有権および住宅権を保障する憲法に違反することとなる。

相続人不在財産であった住宅の所有権を取得した公的団体が、その財産を管理するに際して合理性や慎重さの要請に従って自己への所有権移転登記手続を適時に行



うべし、という義務に反した場合に、前主の登記名義を信頼して、その住宅を有償で取得し、所定の手続で自己名義の登記を経由した善意取得者に対し、その公的団体が所有物返還請求権を行使して追奪することを認めている点で、民法 302 条 1 項は、相続人不在財産であった住宅の複数の所有権形態の平等と保護（8 条 2 項）、法の下での平等（19 条）、私有財産の保護（35 条）、人権制限の制限（55 条）の各条項に反している」。

本判決によると、相続人不在財産であった住宅の所有者となる国等が登記を怠っていたことは、追奪請求を制限する根拠の 1 つとなる。これは、自己に所有権があるのに登記せずに放置しておいたことが無権利者 B の登場の一因となっているという見方であり、事実と異なる外形の作出について何らかの形で関与した者は、その外形には権利が伴っていないことを第三者 C に対して主張できないという見方である。日本の 94 条 2 項類推適用理論と近接した発想である。ロシア民法 302 条が所有者 A の帰責性を全く考慮していない点に、憲法違反があると憲法裁判所は判断している。紛争の両当事者である原所有者 A と現占有者 C との調査能力の差なども C に有利な事情として挙げており、この憲法裁判所判決は、社会的な強者と弱者との紛争としてこの種の争いを見ているようである。対等な当事者同士の関係を規律するのが民法であるが、その民法に社会的な配慮を読み込んでいると評価することも可能であろう。

本判決の後、2019 年 7 月に、後述の善意取得者に対する国庫補償と併せ、国および地方自治体の訴えに基づく住宅追奪の禁止法案が下院の第 1 読会を通過した<sup>18)</sup>。この法案が最初に準備されたのは 2016 年末であったが、現行案はアプローチを根本的に変更しているという。法案では、国や地方自治体が、相続人不在を理由として取得済みの住宅に関して、その善意取得者たる個人が無権利者から無償で取得した場合にも、これに対し所有物返還請求をなすことを禁じることが提案されている。まさに上記憲法裁判所判決を反映した法案である。

第 1 読会後のロシア経済発展省副大臣、登記局長官のヴィクトリア・アブラムチェンコ、Виктория Абрамченко の発言によれば、法案の内容は、以下の通りである。「公権力機関が善意取得者から住宅を追奪することを禁止する。贈与や相続のように無償で住居を取得した者についても善意取得を拡大して認める」。民法 302 条は、BC 間の契約が無償の場合には C は善意取得しないと明文で定めているので、本法案は、302 条を改正する位置付けのものである。ただし、現時点ではこの法案の詳細は不明である。

第 2 読会では、登記を信頼した者の善意を推定する規定について、また、財産が所有

者の占有から離脱した場合の取得時効の規定の明確化について審議される予定であるという。

## X 2019年不動産登記法改正に基づく国家への補償請求

上記2017年憲法裁判所判決に対応し、私有化済みの住宅の善意取得者を国や地方自治体による追奪請求訴訟から保護するための法的枠組作成に関する大統領・政府の依頼を実行するために、不動産登記法が改正された<sup>19)</sup>。同年7月13日218号改正法<sup>20)</sup>と8月2日の299号改正法<sup>21)</sup>である。7月法では、不動産登記法68条が改正され、同条は、2020年1月1日に施行されるはずだったが、施行を待たずに、8月改正法により施行予定日に失効し、68条の1が新設された<sup>22)</sup>。いったんなされた改正の内容が半月しか経たないうちに変更されているという朝令暮改振りが興味深い。

7月改正による不動産登記法68条の主な内容は以下のようになっていた。

「継続的に居住する住宅を1戸だけ有する自然人たるその所有者で、自らの原因によらず当該住宅の善意取得者に対し追奪することができない者、および継続的に居住する唯一の住宅の善意取得者で、追奪請求に敗れた自然人は、ロシア連邦の国庫から、当該住宅の所有権喪失に対する補償金を一時金で受け取る権利を有する（1項）」。

「補償金の額は、〔詐欺者などの〕第三者に対する賠償請求につき確定判決が出たのに、民事執行法の規定に従い、債務者の死亡、失踪宣告、相続人不在、債務者たる法人の法人登記抹消などの理由により、その執行手続が中止された場合に、当該判決の認定金額とする（2項）」。ただし、「補償額は100万ルーブルを上限とする（3項）」。

この文言から明らかなように、この規定は、善意取得が争われる事案において、住宅詐欺など第三者の行為により、保有していた住宅を失い損害を被った個人を、原所有者か現占有者かを問わずに、国家が補償金を支払って救済するというものである。

上記2017年憲法裁判所判決は、原所有者が国や地方自治体の場合に限って、現占有者の善意取得をより広く認定し、これを救済するものであったから、この法改正は、憲法裁判所判決を受けた法改正だとは言えるものの、判決が認めた救済範囲、救済方法とは

かけ離れた内容となっている。本改正法には、国または地方自治体による住宅追奪禁止の規定は含まれていない。

そもそも個人間の住宅売買で損害を被った者に対し、なぜ国家が補償金を支払うのか。補償上限の100万ルーブルは、現在のロシアの住宅価格と比べるとわずかな金額でしかないが、それでも民事上の契約締結に直接関わっていない国家が、このような補償を行うことは、市場経済の原理からは生まれてこないはずである。上記憲法裁判所判決で問題となっているようなケースで、善意取得が争われたが、公的機関に過失があったものの、現占有者の立証不足のため善意取得が認められないことはあり得る。その場合に現占有者が国や地方自治体に対し国家賠償請求をするということなら分かるが（登記機関の不適切な業務執行が善意取得者からの追奪の原因であるときについては、不動産登記法66条に規定があり、8月改正法2条2項で、この補償規定は適用されず66条で処理することが明示されている）、本法の救済はこれとは異なる。国家賠償の場合には、国や地方自治体が損害発生に関与しており、債務者本人の立場に立つが、本法の補償の場合には、国は債務者ではなく、加害者＝債務者の賠償責任を肩代わりする形を取る。いわば損害保険の保険者のような地位に就いている。その証拠に、本条4項は、国家が債務者に対し求償権を持つことを定めている。なぜこのような法改正がなされたのかについては、現時点では筆者の研究が十分でないため、よく分からないが、あたかも天災の被害者に対して国家が一定の救済をするような状況である。個人主義とは異なる、社会主義ソ連およびロシア帝国以来のパターナリスティックな伝統的国家概念、法観念、法文化が影響しているのかもしれない。

しかし、この7月改正法は、半月後に早くも修正された。8月法の概要と7月法からの変更点は以下の通りである。

「善意取得者たる自然人で、民法302条に基づく住宅の追奪請求に敗れた者は、追奪請求を認容する判決が確定した後に、ロシア連邦の国庫から、当該住宅の所有権喪失に対する補償金を一時金で受け取る権利を有する（改正法1条、不動産登記法68条の1、1項）」。

7月法では、善意取得者から追奪できなかった住宅原所有者も補償金請求権を有していたが、本改正では対象から外れた。原所有者を救済対象から外した理由は、現時点では不明である。この点では、救済全体の範囲は狭められている。

「善意取得できなかった現占有者が補償金を得るためには、国に対し補償金請求の訴えを起し、確定判決を得なければならない。この訴えは、〔詐欺者などの第三者に対する〕賠償請求につき確定判決が出て執行文が提示された後6ヶ月が経過しても、現占有者の原因によらずに、判決が部分的にまたは全面的に執行されない場合に、提起できる（2項）」。

7月法では、第三者に対する勝訴判決の執行手続が中止されることが補償金請求の要件とされていたが、8月改正では、執行手続が中止されることまでは要せず、半年間経っても全額の執行を得られないという要件が満たされれば足りることとなった。善意取得者にとっては、救済の範囲が広がったことになる。

本稿の検討範囲からは離れるが、詐欺を行った加害者に対する賠償認容判決はすでに出ているのだから、加害者に代わって国が補償するのに、改めて判決を求める必要は必ずしもないだろう。補償に関わる国の管轄機関に書類を整えて請求すれば済むのではないかと思うが、裁判所がこのような行政的な役割を果たすのもロシア法の特徴の1つである。

補償金の額についても大きな相違がある。

「補償金の額は、実際の損害〔逸失利益を含まない〕、または善意取得者が請求する場合には、追奪請求を認容する判決が確定した日における住宅帳簿価格に基づいて裁判所が算定する（3項）」。これにより、100万ルーブルの補償上限はなくなり、住宅を追奪された善意取得者は実損額の補償を受けられる可能性が高くなる。追奪されたとしても、類似の住宅をこの補償金で新たに購入することができると想定されているわけである。

以上、8月改正法は、善意取得者の救済をさらに広げたものと評価することができるだろう。

8月改正法は、不動産登記法68条を削除して68条の1を新設したほかに、この問題に関して注目すべき救済方法を定めている。68条の1は、追奪請求者が誰であっても適用される条文だが、改正法は、国や地方自治体が追奪請求者である場合に善意取得者の救済をさらに広げる以下のような特則を置いたのである。

「本法施行前に確定判決に基づき国や地方自治体に住宅を追奪された自然人たる善意取得者は、本法施行日から3年が経過するまでは、不動産登記68条の1の定める金額の補償一時金の支払いを国や地方自治体に求める訴えを起こすことができる（改正法2条1項）」。つまり、不動産登記法68条の1の補償規定は、改正法が施行された後に生じた住宅詐欺被害者に限って適用されるはずのものであり、原所有者＝追奪請求者が国や地方自治体でない場合にはその通りだが、追奪請求者が国等の場合には、例外的に過去の被害事例に対しても遡及的に補償が行われるということである。詐欺師に対する賠償請求訴訟を起こして確定判決を得なければならないとはいえ、補償法施行以前の被害者にも救済の範囲が広げられたというのは、住宅詐欺の被害者を幅広く救済する意図を感じる。

## XI おわりに

以上、ロシアにおける住宅詐欺と不動産善意取得法理との関係について、その現状と法的構造を分析してみた。

そもそも不動産善意取得制度は、静的安全を脅かす危険性がある。近代法では、動産に限って動的安全を重視し、静的安全を犠牲にする。本稿では触れていないが、革命前のロシア法においても、善意取得は動産に限られるとの学説が有力で、それに従った民法典草案も作られていた。その時点では、ロシア善意取得法は近代西欧法と基本的に同じだったと思われる。それが一転して不動産も善意取得の対象となったのはなぜなのか。社会主義ソ連時代には、もちろん不動産善意取得の制度は存在していなかった。社会主義崩壊後の立法作業の中でロシア法に入り込んだようだが、その詳細を明らかにするまでには至らなかった。

302条の文言上は、原所有者の帰責性を問わずに不動産（個人が所有できるのは住宅が中心）の善意取得が成立し得る。ただし、2017年憲法裁判所判決でも明らかなように、少なくとも、追奪請求者が国や地方自治体の場合には、原所有者の帰責性が問われ、登記名義を信頼して無権利者と取引した善意取得者は保護される。これは、登記に公信力を認めるドイツ法や、日本法の94条2項の類推適用法理と実質的にはかなり接近する。「善意取得」の概念に含めるのが適当かどうかという議論はあるだろうが、権利の外観を信頼した者を保護する、つまり、所有者の意思に基づいてではなく、善意取得者の信頼に基づいて権利が発生するという発想は、これらの国において共通だと言えるのではないか。

社会主義時代には、不動産の売買は基本的に禁止され、ほとんどの国民は取引の経験を持っていなかった。その「ナイーブ」な国民が住宅詐欺の被害を受けているときに、これを救済する必要があることがロシアでは強調される。オンブズマンや弁護士などの専門家たちも、デモをする被害者たちとともに「家族を家から通りに追い出すというのか！」と声を上げる。

住宅詐欺被害者をどこまで保護するべきか。被害が天災などの不可抗力により発生したわけではないのに、ロシアの現状は、日本などに比べ、はるかに住宅取得者を保護するものである。さらにそれが強化される傾向も見られる。なぜそうなのか。ソ連時代以来の居住者保護の要請に応えたものか。社会のセーフティーネットとして、民法的というより社会保障法的に対応しているということか、革命前のロシア帝国以来のパターナ

リズムによるものなのか。このような対応は、住宅の建設や所有から私人が排除されていた社会主義時代の負の遺産を整理するための過渡的なものかもしれないが、個人主義を超えて国による補償まで法制化するロシアの現行法体系は、見慣れた近代西欧法とは異なっていて、非常に興味深い。筆者の能力不足により、本稿では、これらの点について深く立ち入ることはできなかったが、引き続き研究を続けていきたい。

#### 注

- 1) 本稿に関わる筆者による先行研究としては、「ロシアにおける民事紛争と憲法裁判所」『中央アジア諸国における立憲主義の「移植」とその現実態に関する研究』名古屋大学大学院法学研究科(2008.03),「ロシア民法における不動産善意取得制度—日本民法 94 条 2 項類推適用法理との対比を中心に」『比較法雑誌』47 巻 2 号(2013.09)がある。
- 2) Остановите машину мошенничества, Ольга Богуславская, Московский комсомолец, 10.06.2014.<<https://www.mk.ru/social/2014/06/10/ostanovite-mashinu-moshennichestva.html>>
- 3) ロシア民法 176 条, 177 条によれば, これらの原因により契約は無効ではなく取消しの対象となる。
- 4) この判決の詳細については、「ロシアにおける民事紛争と憲法裁判所」『中央アジア諸国における立憲主義の「移植」とその現実態に関する研究』名古屋大学大学院法学研究科(2008.03) 114 頁以下参照。
- 5) 167 条(法律行為の無効の結果に関する原則) 1 項 無効の法律行為は, その無効に関連する結果を除き, 法律効果をもたらさず, その行為のときから無効とする。2 項 法律行為が無効である場合には, いずれの当事者もその法律行為によって受領した全ての物を相手方に返還しなければならず, 受領した物を原物で返還することができないとき(受領した物が財物の利用, 労務の提供または役務の提供であるときなど)は, その価額を金銭で返還しなければならない。ただし, 無効の法律行為について, 法律が他の効果を定める場合は, この限りでない。
- 6) <<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-107713>>
- 7) オンブズマン報告<<http://www.ombudsman.mos.ru/node/54>> Екатерина Пичугина, Московский Комсомолец, 29.03.2012. →リンク切れ。
- 8) <[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_169559/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169559/)>
- 9) <<http://v-v-r.ru/articles/130/>>
- 10) ロシアの子育て支援制度。2人以上の子供を出産した母親または養子の里親に国が3年後から支援金を支給する。
- 11) <<http://juryev.ru/34-publikacii/grazhdanskoe-pravo/455-kommentarij-k-obzoru-sudebnoj-praktiki-verkhovnogo-suda-rf-o-zashchite-dobrosovestnogo-priobretatelya>>
- 12) <<http://www.supcourtr.ru/documents/all/15158/>>
- 13) <<https://rg.ru/2017/07/04/sudi-dok.html>>
- 14) <<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58832>>
- 15) <<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-166684>>
- 16) <<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-168700>>
- 17) <<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-173254>>
- 18) “В России запретят изымать квартиры у добросовестных приобретателей”, Мария Соколова, Парламентская газета, 23.07.2019.<<https://www.pnp.ru/economics/v-rossii-zapretyat-izymat-kvartiry-u-dobrosovestnykh-priobretateley.html>>

- 19) <<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/landrelations/2019081503>>
- 20) <[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/414679d18ed73b9fbbd34cba66480ca49a34aa69/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/414679d18ed73b9fbbd34cba66480ca49a34aa69/)>
- 21) Российская Газета, 07.08.2019.<<https://rg.ru/2019/08/07/izmeneniya-v-fz-o-gosudarstvennoy-registracii-nedvizhimosti-dok.html>>
- 22) <<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=326985&fld=134&dst=1000000751.0&rnd=0.4796921272884669#09833143122921956>>

\* Website の閲覧は、別に記載のない限り、2019 年 11 月 30 日

## ● Summary

This paper explains flat (apartment) fraud in Russia: the causes of the problem and legal remedies for the protection of victims as bona fide acquirers. Article 302 of the Russian Civil Code states, “If property has been purchased for a price from a person who had no right to alienate it, and if the acquirer was unaware and could not have been aware of the lack of right (a bona fide acquirer or acquirer in good faith), the owner shall have the right to reclaim the property from the acquirer if the property was lost by the owner or by someone to whom the owner passed the property into possession, or if it was stolen from one or the other, or if it went out of their possession in another way contrary to their will.”

In most cases, the owner is the City of Moscow. After the collapse of socialism in Russia, residents of socially owned flats were given the right to privatize them as their own property. In some instances, however, when owners without heirs died before privatizing, others fraudulently pretended to be heirs in order to inherit the property. This took place in conspiracy with employees of the city and notaries who authorized the inheritance documents. The properties were then sold to bona fide acquirers. Knowing that the procedure was illegal, Moscow reclaimed the flats from the acquirers, saying that loss of possession was contrary to its will. The city then required acquirers to leave.

The Constitutional Court, in 2003, dismissed an action for restitution resulting from unlawful enrichment based on a null and void purchase contract between a third party and a bona fide acquirer. In 2010, a joint statement by the Supreme Court and the Supreme Economic Court clarified requirements for the application of article 302.

The European Court of Human Rights considered such a matter in the 2011 case of Gladysheva v. Russia. A socially owned flat had been privatized illegally and bought by a bona fide acquirer, Mrs. Gladysheva. The Court denied domestic court decisions that the owner, the city, had the right of restitution (*rei vindicatio*) of the flat against Mrs. Gladysheva based on an allegation that the privatization was illegal and against the will of Moscow. The ECHR ruling had a large impact on Russian judicial practice.

In 2014 and 2015, the Russian Supreme Court ruled on cases brought by the governmental entities against citizens for restitution of illegally alienated houses. Referring to concrete cases, the Court said the lower courts should adhere to its decisions, which they had failed to do.

The Constitutional Court, in 2017, held that article 302 was, in part, contrary to the Russian Constitution. The article had been used to permit a governmental entity, which had not registered ownership of a flat that was left by an heirless resident, to obtain restitution from a bona fide acquirer. Subsequently, a draft of new law prohibiting governmental entities from obtaining restitution in such cases was presented to the Russian Parliament.

In 2019, article 68 of the Act on State Registration of Real Estate was amended, allowing a bona fide acquirer of a flat who has lost possession to the owner to receive compensation from the State. The question arises, why should the state pay compensation to victims of flat fraud? The state has no relation to the dispute between the parties. The answer may well be that this type of protection is left over from the paternalism of Soviet socialist law or the traditional law of Russian Empire. It does not, however, coincide with the principle of individualism, which is one of the most important elements of modern law.