

〈特別寄稿〉

## スウェーデンにおける高齢者の住まいに関する法制

——居住に関する権利関係を中心として——

太 矢 一 彦

根 岸 謙

### 一 はじめに

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、二〇一〇年において、世帯主が六五歳以上で夫婦のみの世帯数は五四〇万世帯であり、世帯主が六五歳以上で単身の世帯数は四九八万世帯である。それが、二〇三五年には世帯主が六五歳以上で夫婦のみの世帯数は六二五万世帯となり、世帯主が六五歳以上で単身の世帯数は七六二万世帯になるとの推計結果が公表されている。<sup>①</sup> 高齢者のみの世帯においては、将来的に介護等が必要となった場合、介護施設や高齢者住宅等の高齢者の住まいの利用が増えると推測される。さらに、二〇一三年の統計では、要支援・要介護認定を受けている者は約五八四万人いるにもかかわらず、介護老人福祉施設に入居してサービスをを受けている者は約四九万人にすぎず、高齢者を対象とする住まいへの転居ニーズは高いといわれている。<sup>②</sup>

このような状況にもかかわらず、厚生労働省の資料によると、二〇〇八年の、六五歳以上の高齢者数のうち高齢者の住まいの定員数の割合は五・〇％（介護施設系が三・五％、高齢者住宅系が一・五％）にすぎず、スウェーデン（六・〇％）シニア住宅は含まれていない）、デンマーク（八・七％）、イギリス（二・四％）と比べると不足しているとされる<sup>③</sup>。さらに、有料老人ホームは比較的費用が高額なものが多いため、比較的裕福な高齢者でなければ入居は難しく、また、特別養護老人ホームをはじめとする公的施設は常に定員一杯であり、既に五〇万人以上が入居待ちの状態であるなどの問題が指摘されている。

このような問題に対処すべく、現在、わが国では、いわゆる団塊の世代（約八〇〇万人）が七五歳以上となる二〇二五年を目的に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、「地域包括ケアシステム」の構築を推進している。「地域包括ケアシステム」とは、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアの仕組みである。このような地域包括ケア体制を実現するためには、居宅での生活が困難となった高齢者であっても、医療や介護等のサービスを受けながら、安心して暮らすことのできる自宅に代わる高齢者の住まいが必要となる<sup>④</sup>。

このような背景のもと、二〇一一年四月の、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、「高齢者住まい法」と呼ぶ。）の改正により、これまでの各種高齢者向け賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅）を廃止し、「サービス付き高齢者向け住宅」<sup>⑤</sup>（以下、「サ高住」と呼ぶ。）という民間型高齢者向け住まいの登録制度が創設された<sup>⑥</sup>。サ高住を建設するにあたっては、国からの補助金交付や住宅金融支援機構による建設資金の融資<sup>⑧</sup>、税制上の優遇措置<sup>⑨</sup>などの支援策があり、このため、高齢者住まい法改正からわずか四年あまりのうちに合計五六七棟（一八万二八六五戸）ものサ高住が建設され、運営がなされている（二〇一五年七月時点）<sup>⑩</sup>。

有料老人ホームは、居住と介護等のサービスが同一事業者によって包括的に提供される施設であることから、その入居に際しては、居住に関する権利と、介護等のサービスに関する権利が一体となった「利用権」設定契約が締結されることが多い。これに対し、サ高住は、自宅に代わる高齢者の「住宅」と位置づけられていることから、その入居に際しては、居住に関する契約として、賃貸借契約のみが締結され、介護等のサービスに関する契約についてはあくまで選択的に締結できるものとされている。しかし、サ高住が、高齢者を対象とする特殊な住宅であることからすれば、サ高住における高齢者の居住に関して、通常の賃貸借契約と同様にとらえてもよいかは検討の余地があるといえよう。<sup>(11)</sup>

もともと「高齢者施設（施設ケア）」から「高齢者住宅（居宅ケア）」への政策転換は、スウェーデン等の北欧型社会福祉システムのもとで、いち早く取り入れられたものであるが、スウェーデンにおける高齢者の住まいについては、これまでも詳細な研究が発表されているものの<sup>(12)</sup>、これまでの研究は、高齢者の住まいへの入居基準や施設・設備の内容についてのものや、介護等のサービスに関するものが中心であり、高齢者の居住に関する契約関係についての研究はほとんどなされていないものと思われる。

そこで、本稿では、まずスウェーデンにおける高齢者の住まいに関する政策の変遷やその居住形態を整理しながら、スウェーデンにおける高齢者の住まいに関する契約関係について検討してみたい。

## 二 スウェーデンにおける高齢者の住まい

### 1 高齢者の住まいに関する政策

まず、スウェーデンにおける高齢者の住まいに関する政策の変遷を整理しておきたい。

スウェーデン政府は、古くから高齢者の住まいについて高い関心を寄せており、一九六〇年代から八〇年代にかけて高齢者の住まいに関する様々な政策が実施されている。

一八九六年にスウェーデン初の「老人ホーム (Äldershem)」がヨーテボリ (Göteborg) に建設されて以降、各地に老人ホームが建設されることになる。しかし、当時の老人ホームは住環境が悪く、プライバシーも欠落していたため、一九四〇年代後半から、厳しい社会的批判を浴びることになり、その数は徐々に減少していくこととなる。その後、一時的に老人ホームの建設に国庫補助が導入されるが、一九六四年にスウェーデン政府は、重度の介護が必要な高齢者のみを長期療養病院である「ナーシングホーム (Sjukhem)」に入所させて施設介護サービスをおこなない、それ以外の高齢者に対しては居宅介護サービスで対処していく方針を打ち出したことから、老人ホーム建設のための国庫補助は廃止されることとなる。<sup>(14)</sup>

さらに、スウェーデンでは、一九七〇年代後半から一九八〇年代にかけて多くの「サービスハウス (Servicehus)」という介護サービス付き住宅が建設されるようになる。サービスハウスは普通のアパートと同様の形態のものが多いが、介護度が高くなっても住みやすいように部屋を改造したり、ナイトパトロールや緊急アラーム、居宅介護サービスを受けられるなど、充実した生活を送れるための配慮がなされているところに特色がある。<sup>(15)</sup>

当時のスウェーデンではサービスハウスを建設するにあたり国庫融資を受けることができたため、老人ホームの

代わりに、サービスハウスが建設されることになる。<sup>(16)</sup> 一九八五年から一九九一年における各高齢者の住まいの利用者数を比較すると、老人ホームについては四万八九一六人から三万四五一五人と大幅に減少し、ナーシングホームも四万八六五人から三万三四六人と若干減少しているのに対し、サービスハウスについては三万五九四九人から五万二四三八人にまで急増している。<sup>(17)</sup>

サービスハウスの普及により、高齢者の住まいは充実してきたものの、福祉はコミュニケーション (Kommun)、<sup>(18)</sup> 医療はランステイニング (Landsiting) と行政管轄が異なっていたため、一貫したケアプランを立てることができず、また、行政責任の主体がはっきりしないことにより高齢者の住まいの供給拡大は遅れていた。<sup>(19)</sup> さらに、高齢者が退院した後の環境 (例えば二四時間の居宅介護サービスなど) が整備されておらず、退院しても行くところがないため、そのまま入院を続ける高齢者 (社会的入院患者 Medicinskt färdigbehandlade) が増加し、病院での費用は、施設での介護より安価であったため、介護を受ける施設によって経済的負担が異なるという不公平も生じていた。<sup>(20)</sup>

そこで、スウェーデン政府は、一九九二年に、社会サービスに関する基本法である社会サービス法 (Socialförsärlagen SFS1980:620)、<sup>(21)</sup> 及び保健・医療サービスに関する基本法である保健・医療サービス法 (Hälsa-och sjukvårdslagen SFS1982:736) を改正して、高齢者福祉政策の転換を行った。これは、エーデル改革 (Ädelreformen) と呼ばれ、高齢者福祉に関する各種権限及び責任がコミュニケーションとランステイニングとで分散されていたものを、原則的にコミュニケーションが全ての権限をもつものとし (改正社会サービス法二二条、改正保健・医療サービス法三条)、その上で施設介護サービス (Institutionsvård) と居宅介護サービス (Öppenvård) の拡充責任を負うものである (改正社会サービス法三条以下)。<sup>(22)</sup>

エーデル改革により、改革前は、老人ホーム、ナーシングホーム、グループホーム (Gruppboende)、サービスハ

ウスと個別に分類されてきたものが、改革によって「特別住居 (SÄBO : Särskilt boende)」として統合される。そして、これら、特別住居への入居の際にはニーズ判定員 (Biståndshandläggare)<sup>(23)</sup> による入居許可の審査を経なければならなくなった。さらに、それぞれのものが全て「住宅」とされたことから、居住の契約形態としては、建物賃貸借契約 (Hyresrätt)<sup>(24)</sup> によるものとされ、後述する土地法第一二章の適用を受ける結果、原則的に死ぬまで住み続けることができるようになった<sup>(25)</sup>。

このような特別住居に対し、高齢者が今まで住んできた自宅や、入居の際にニーズ判定員による入居許可の審査を経る必要のない一定年齢以上の高齢者を対象としたシニア住宅などは、国民の間では「一般住居」という名称で呼ばれるようになる。

もつとも、エーデル改革により医療費用や介護費用を負担することになったコミュニティにとって、建物内においてまとまって複数人を介護することができる部屋や設備が整っていれば居宅介護サービスにかかる費用を抑えることができるが、サービスハウスはこのようなことを想定していない普通のアパート構造であるため、<sup>(26)</sup> コミュニットの負担は、徐々に膨らんでいったと考えられる。

さらに、スウェーデン政府は、二〇〇〇年に住宅供給責任法 (lag om kommunernas bostadsförslinjans ansvar SFS2000:1383) を制定し、コミュニティに対して、住民が良質な住宅を得られるための住宅供給計画を作成しなければならぬという義務を課し、また、二〇〇二年から施行された社会サービス法では (Socialtjänstlag SFS2001:453) 、コミュニティに対して、高齢者が住みやすい住居を得られるよう努めなければならないという義務を課したことから、コミュニティの負担はさらに増加することになる。<sup>(27)</sup>

このような経緯から、コミュニティは、財政負担の急激な増加を恐れ、自らが管理する特別住居に投下する費用よ

りもはるかに少なくて済む一般住居による居宅介護サービスへ、すなわち「シニア住宅 (Seniorboende)」へとシフトチェンジしたといわれている。<sup>(28)</sup> シニア住宅とは、一般住宅群において一定年齢以上 (五五歳から入居可能なものと、六五歳以上のものがある) の高齢者を対象にした全ての住宅を意味する概念とされる。<sup>(29)</sup> コミュニンの管理下にならないため、コミュニティは居宅介護サービスにかかる費用を負担するだけで済むのである。シニア住宅の供給量は二〇〇〇年には約一万一〇〇〇件であったが、二〇〇八年には約三万二八〇〇件にまで増加している。<sup>(30)</sup>

さらに、二〇〇八年一二月、高齢者の住まいの供給が必要に追い付かず、また、社会的に孤立していると感じる高齢者が増加しているという問題提起が高齢者住宅委員会の調査によってなされたことから、スウェーデン政府は、これらの問題に対処すべく、「安心住宅 (Trygghetsboföretag)」と呼ばれる住居を供給する方針を採り、二〇一〇年一月一日に、「高齢者に安心住宅を供給するコミュニティの権限に関する法」を成立させて、安心住宅を創設した。<sup>(31)</sup> 安心住宅とは、七〇歳以上の高齢者が入居できるものとされており、一般の住まいと介護に特化した高齢者の住まいの中間形態という位置付けであり、あくまで介護に特化した高齢者の住まいに入居する必要性がでてくるまでの間、住むことのできる高齢者の住まいのことをいう。<sup>(32)</sup> 安心住宅については、サービスハウスとほぼ同様の機能を有しており、安心住宅が一般住居として整備されるようになると、サービスハウスの必要性はさらに少なくなるとの指摘がなされている。<sup>(33)</sup>

## 2 高齢者の住まいの種類

既に述べたように、スウェーデンにおける高齢者の住まいは、エーデル改革以降、「特別住居」と、それ以外の「一般住居」に大別して捉えられるようになった。

特別住居とは、コミュニティの管理のもと、高齢者が住みながら一定の介護や看護サービスを受けることができる高齢者の住まいのことを指し、入居する為にはニーズ判定員による入居許可の審査を経なければならぬ。

これに対し、一般住居とは、入居の際にニーズ判定員による審査を経る必要のない高齢者の住まいであり、高齢者が今まで住んできた自宅や、一定年齢以上の高齢者を対象としたシニア住宅、高齢者が住むことを目的としたコレクティブハウス (Kollektivhus) などの住居のことをいう。一般住居には、もともと特別住居のような介護や看護サービスが付いていないが、これらのサービスが必要になったときは、コミュニティによるきめ細かな居宅介護サービス<sup>(34)</sup>を受けることができ、また、ニーズ判定員による入居許可の審査を経れば特別住居に移り住むこともできる。このような、各種の住まいや生活形態を選択できる権利は、スウェーデンでは生きがいや生活を営むことができる前提<sup>(35)</sup>だと考えられている。なお、安心住宅については、既に述べたように特殊な性質をもつことから、本稿では、特別住居と一般住居のいずれにも分類せず、第3の類型の高齢者の住まいとして述べることにしたい。

以下では、スウェーデンにおける高齢者の住宅を、特別住居、一般住居、安心住宅とに分け、それぞれの概要についてまとめてみたい。

### (1) 特別住居

#### ア 老人ホーム

常時介護が必要な高齢者を対象とするもので、一人ひとりが独立した居室 (三〇平方メートルから四〇平方メートル程度) を有しており、居室内には小型の台所と専用のバスルーム (シャワー、トイレ) を完備したものが現在の標準のタイプとなっている<sup>(36)</sup>。職員は、居宅介護主事や看護師資格を持つ者を責任者とし、社会福祉介護士やホームヘルパー、准看護師によって構成される<sup>(38)</sup>。



老人ホームの運営はコミュニケーションが行う。居住費は部屋の大きさ等によって異なり、居住費及び介護費用は利用者の収入に準じてコミュニケーションに支払う。<sup>(39)</sup>

### イ ナーシングホーム

慢性病など、何らかの医療サービスを日常的に必要とする高齢者を対象とする。

エーデル改革以前はベッド中心の複数人による大部屋が多かったが、エーデル改革により独立した個室の形態にリフォームされ、老人ホームの居室とほとんど変わらなくなっている。職員は、看護師を責任者として、准看護師などの医療スタッフで構成されており、医師は契約により定期的に訪問し診察を行う。<sup>(40)</sup>

エーデル改革以前のナーシングホームは、病院付属ナーシングホーム (Centrala sjukhem 高齢者専門病棟に付設されたもの)、地域ナーシングホーム (Lokala sjukhem 地域保健・医療センターの地区医師が中心となり運営されるもの)、私立ナーシングホーム (Privata sjukhem 財政は公的機関が担い、運営は宗教法人などの民間機関に委託されるもの)の三種類に分かれており、エーデル改革後も運営形態は様々である。<sup>(41)</sup> 居住費及び介護費用は、利用者の収入に準じて決定される。<sup>(42)</sup>

### ウ グループホーム

介護の必要度の高い人、特に認知症高齢者を対象とする。認知症患者の処遇に関しては、お互いの存在によりそれぞれ発展するというグループ力動学の観点から、六人から八人での処遇が最適であるとの調査報告から、グループホームも、多くのものが六人から八人の利用者で構成されている。一人ひとりがそれぞれ三〇平方メートル程度の独立した居室を有しており、その他に食堂や居間などの共有スペースもある。職員は、看護師、准看護師、介護福祉士などの専門資格を有し、認知症のケアに関する専門知識を有する者で構成される。<sup>(43)</sup>

グループホームの運営はコミュニティが行っており、居住費は部屋の大きさ等によって異なり、居住費及び介護費用は利用者の収入に準じてコミュニティに支払う<sup>(44)</sup>。

## エ サービスハウス

あまりケアを必要としないで自立して生活できる高齢者を対象とする<sup>(45)</sup>。入居者数は、地方都市では二〇人から三〇人、ストックホルムでは百人から三百人近くのところが多い<sup>(46)</sup>。サービスハウスの居室や設備等には自動ドアや緊急アラームがついており、看護師とヘルパーが常駐している点以外は、通常の集合住宅と異ならないが、付近にスーパーがあるなど住環境が良い地域にあることが多いことから、利用者は自立した生活ができるとされている<sup>(47)</sup>。職員は、居宅看護主事や看護師資格を有する者を責任者とし、社会福祉介護士やホームヘルパー、准看護師によって構成される<sup>(48)</sup>。

サービスハウスの運営は建物の管理は非営利の住宅法人 (Bostadsföretag)<sup>(49)</sup> がおこなっていることが多い<sup>(50)</sup>。居住費については非営利の住宅法人に支払い、介護費用については老人ホームと同様の基準にてコミュニティに支払う<sup>(51)</sup>。

## (2) 一般住居

### ア シニア住宅

広く高齢者が入居する住戸であるが、一定の年齢制限や、入居時に介護が必要でないという条件、同居している子供がいないという条件などを設けているところもある<sup>(52)</sup>。

居室や設備・サービス内容は、シニア住宅の運営主体が非営利の住宅法人か民間企業かによって大きく異なる。非営利の住宅法人が運営主体の場合には、若干の共有施設はあるものの、不動産の管理人や看護師が常駐していないところが多いとされ<sup>(53)</sup>、民間企業が運営主体の場合には、多目的ホールやジム、サウナ、工芸室、ゲームルーム、

図書館、プールなど多くの共有施設があるところが多く、洋服のクリーニングや窓磨き、看護訪問などを利用できるところもあるとされる。<sup>(56)</sup>

奥村氏によると、シニア住宅の二〇〇七年度の所有形態は、住宅協同組合 (Bostadskooperation)<sup>(56)</sup> が一七%、市の住宅公社が五〇%、財団法人が一四%、民間の住宅公社が一二%であり、市の住宅公社の場合は、ほぼすべてが賃貸型で、そのほかは利用権買取り型 (居住権方式 Bostadsrätt) であると<sup>(57)</sup>されている。

### イ コレクティブハウス、村コーポ

コレクティブハウスとは、利用者同士が、お互いのプライバシーを尊重しながら、共同生活を行う形態の建物といい、スウェーデン国内に数十カ所あるとされる。<sup>(58)</sup> 例えば、フェールドクネッペン (Färdknäppen) という名のコレクティブハウスは、子供が独立した後には社会的なふれあいを持ち、お互いに助け合いながら老後も安心して住める家をもちたいという人々によって建物の建設プロジェクトが生まれ、建設主体である非営利の住宅法人との何回もの会議や交渉を経て、建物を完成させている。フェールドクネッペンの入居条件は、入居者の年齢が四〇歳以上であること、及び入居者が子供と同居していないことである。居室の広さは三六平方メートルから七六平方メートルであり、その他に共用のキッチン、食堂、居間、ホビー室、サウナ、浴室、ゲスト宿泊室などが備えられている。食事は交代制となっており、夕食を一緒に作ったり、インテリア、芸術、庭仕事、図書、掃除などについての活動グループがあるなどの特色がある。<sup>(59)</sup>

### (3) 安心住宅

安心住宅とは、自宅等に住み続けることに不安を抱き、社会的孤立を感じている高齢者が容易に入居できることを目指した高齢者の住まいである。入居対象者は七〇歳以上の高齢者とされ、入居の際にニーズ判定員による審査

を経ることなく、介護に特化した住居に入居する必要性がでてくるまでの間、住むことができる。

安心住宅はバリアフリー設計であり、安心アラームが設置され、食堂機能を兼ねた共同スペースもある<sup>(61)</sup>。ただし、サービスマウスと異なり、居住のための契約と介護等のサービスが切り離されていることから、居宅介護サービスが必要になれば、一般住居と同様、コミュニティに申請して、サービスを受けることになる。居住に関する契約形態については、安心住宅があくまで介護に特化した高齢者の住まいに入居するまでの間の住まいとされることから、建物賃借権方式でおこなわれることが多いとされる<sup>(63)</sup>。

安心住宅の供給についてはコミュニティに法的義務は課せられておらず、あくまでもコミュニティの判断に任されていることから、すべてのコミュニティで安心住宅が提供されているわけではない<sup>(64)</sup>。

### 3 高齢者の住まいの居住に関する契約形態

スウェーデン地方自治体協会によると、二〇〇五年における高齢者の住まい（特別住居及び一般住居）の所有者別の建物棟数の内訳は、非営利の住宅法人所有が一万九七一棟（高齢者の住まい全体の六〇％）、住宅協同組合所有が三一九六棟（一七％）、財団所有が一八〇七棟（一〇％）、民間企業所有が一六九二棟（九％）、その他がある<sup>(65)</sup>ものが七六二棟（四％）とされている。

そして、スウェーデンにおける高齢者の居住に関する契約としては、建物賃貸借契約、居住権設定契約、協同賃貸借契約があるとされるが、スウェーデンの法規は、パンデクテン方式を採っておらず、わが国の民法上の建物賃貸借とは根本的に法的性質が異なり、さらに居住権あるいは協同賃借権に関しては、スウェーデン特有の法律関係となつてることから、スウェーデンにおける高齢者の住まいに関する法律関係を検討するためには、まずこれら

の権利内容を明らかにする必要があるといえる。

スウェーデンの居住に関する権利関係はスウェーデンの住宅政策と密接な関係を有しながら形成されているため、次節ではスウェーデンの住宅政策に触れながら、特にスウェーデンにおける居住権および協同賃借権の概要を述べてみたい。

### 三 スウェーデンにおける居住権および協同賃借権の現状

スウェーデンでは、一九世紀後半、二度にわたる大飢饉が起き、特に地方に住む人々を中心に、約百万人(当時のスウェーデン総人口のほぼ四分の一)がアメリカに移住した。<sup>(66)</sup> スウェーデン議会(Riksdag)は、地方の人々がアメリカに移住するのを阻止すべく、一九〇四年に地方都市における「一軒家」を建設するための国庫融資を承認した。<sup>(67)</sup> これにより、それまで積極的に住宅政策に携わってこなかった地方自治体は、住宅政策に対して徐々に責任を負わされることになる。

そして、一九〇七年に地方自治体が保有する土地の賃貸を認める借地法 (lag om nyttjanderätt till fast egendom) が制定されたことや、一九一四年の第一次世界大戦の勃発による戦争特需によって、民間の住宅建設会社による一軒家や「私営の賃貸住宅 (Privata hyresvärdar 民間団体や私人が賃貸する住宅)」の建設が進むことになるが、それでも人口増加による住宅需要の高さに住宅の供給は追い付くことができず、次第に、住宅は利用するものではなく、投機や暴利の対象物として悪用されるようになる。<sup>(68)</sup>

そのことから、住宅を欲する国民は、自分達で住宅を取得できるための機構を作ることを考え、一九二〇年代以

降、住宅の供給を目的とした住宅協同組合を設立する。住宅協同組合の代表的なものとしては、住宅貯蓄協同組合 (HSB:Hyresgästernas sparkasse och byggnadsförening)<sup>(67)</sup>、全国住宅建設協同組合 (Svenska riksborgen)<sup>(68)</sup>、SBC (Sveriges poststråtförningarnas centralorganisation) などがある。

このような住宅協同組合が提供する集合住宅の住戸は「居住権方式による住宅 (Bostadsrättslägenhet)」<sup>(69)</sup>と呼ばれ、入居者は、自らが加入する住宅協同組合から用益権としての性質を有する居住権を取得し、当該組合が所有する住戸に住むことができる。

住宅協同組合が設定された当時は、住宅協同組合は国庫から住宅建設事業費の低金利の融資 (Bostadslån) を受け、これにより集合住宅を建設していたことから、入居者から支払われる居住権の対価 (Uplåtelseavgift) をもって国庫からの融資金の弁済にあてていた。<sup>(70)</sup>

その後、一九二九年に世界恐慌が起き、スウェーデンでもその余波を受けて大量の失業者があふれ出る。このような状況のなか、一九三二年には労働者が母体となる社会民主党が政権を奪ったことから、失業者に職を与え、かつ住宅を大量に供給すべく、政府主導の住宅建設に政策の力点が置かれるようになる。<sup>(71)</sup> その政策の一環として、各地方自治体は「公的な賃貸住宅 (Kommunala bostads kommuner) などの地方自治体や非営利の住宅法人などが賃貸する住宅」の建設や運営管理を目的とする住宅公社 (Kommunala bostadsföretag) を設立する。<sup>(72)</sup>

さらに、一九四六年には、各地方自治体の出資により、住宅建設と管理に投機的要素が入り込むことを防ぎ、住宅不足と低水準住宅の問題を解消することを目的として、上記住宅公社の流れを汲む非営利の住宅法人が設立され、<sup>(73)</sup> 公的な賃貸住宅の提供戸数を拡大していくのである。

かかるスウェーデン政府の住宅政策によって、居住権方式による住宅および公的な賃貸住宅の供給数は増加した

か、その一方で、住宅協同組合の供給する住宅については、投機的な取引が問題となってくる。<sup>(75)</sup>

すなわち、先に述べたように、当初、住宅協同組合は住宅建設事業費に係る優遇措置が廃止されたことから、住宅協同組合は事業を継続するために、発売当初の居住権価格を高額に設定し、販売開始段階で事業資金の全額回収を図る事業モデルへと転換することとなる。<sup>(77)</sup> また、それとともに、一九八〇年代の金融緩和の流れのなかで、金融機関が居住権組合の発行する居住権証書を長期ローンの担保として認めたことから、居住権の市場での売買の自由化が定着することとなる。<sup>(78)</sup>

そのような背景のもと、居住権の転売が容易となり、居住権の投機的な売却が横行するようになるのである。

そこで、スウェーデン政府は、居住権の投機的売買を防止するために、一九九一年に居住権法 (Bostadsrättslag SFS1991:614)、及び居住権組合法 (Bostadsrättsförordning SFS1991:630) を制定して、居住権の譲渡は一定の要件を満たした場合に限定された。すなわち、居住権法及び居住権組合法では、居住権の譲渡は居住権組合の組合員に対してのみすることができ(居住権法一章三条一項)、組合員以外の者が居住権を譲り受けた場合は、居住権組合に加入して組合員になる必要があり(組合員になるためには三人以上の現組合員からの同意がなければならない。同法一章二条)、さらに、居住権は組合員という地位に基づく権利(持分権)であることから、組合員の地位の譲渡も禁止したのである(同法一章八条一項)。

居住権と同様の問題は建物賃借権でも発生していた。非営利の住宅法人が所有する賃貸物件はいずれも高人氣のため、<sup>レ</sup>待機リスト<sup>と</sup>と呼ばれる、物件ごとに入居希望者が名前を書き連ねていく登録簿に自身の名前を登録し、退去者が現れ、登録者の順番が来たらようやく入居することができるという手続きが採られている。そのことか

ら、人気のある物件に関しては、当該物件に居住するつもりはないが、当該物件の待機リストに自身の名前を書き込み、入居できる権利を取得できたら、これを売却して利益を得るといった転売行為をする人が増加したのである。また、一九九二年に住宅建設に対する国庫融資の全廃および利子補助の削減が決定されたことから、新規住宅建設戸数は減少し、また、利子補助の削減により賃貸住宅の家賃および住宅価格の高騰が生じることになる。<sup>(79)</sup>

そこで、スウェーデン政府は、建物の賃貸借においても、先の居住権の譲渡制限と同様、投機的な譲渡を制限して、賃貸物件の利用者の範囲を広げるべく、二〇〇二年に居住権法及び居住権組合法を参考にして、協同賃貸借法(Lag om kooperativ hyresrätt SFS2002:93 以下「LKH」と略す。)を制定した。同法は、既存の賃貸物件における契約を建物賃貸借契約から特殊な賃貸借契約(協同賃貸借契約)へと移行させた上で、賃借人らを組合員とする協同賃貸借組合を組成し、組合員以外の者は当該賃貸借を譲り受けることができないことを内容とする。

協同賃貸借は既存の集合住宅についてのみ設定可能であり、次のような手続でなされる。まず、集合住宅における各戸の賃借人が集まり、現在の建物賃貸借形態から協同賃貸借形態に移行するか否かの投票を行い、これらのうち三分の二以上の賛成等があれば、協同賃貸借組合が組成されて、賃借人らは組合員兼協同賃借人になる(LKH 四章一条一項、五章一条一項)。協同賃貸借組合とは、①法人であること、②組合の登録をしていること、③少なくとも三人以上構成員がいること、④規約(Statgar)があること、⑤執行委員会(Syndes)と少なくとも一人の監査役(Revisor)がいることの五つの条件を満たすものであり(LKH 二章一条一項)、組合の登録後は、同組合自体が権利義務の主体となり、訴訟手続を行うことができるようになる(LKH 二章一条二項)。その後、協同賃貸借組合は、当該集合住宅の所有権の取得(LKH 四章)、あるいは一括借り上げ(LKH 五章)を当該集合住宅の所有者と交渉し、交渉が成立すれば、協同賃貸借組合が貸主となり、同組合員との間で協同賃貸借契約を締結し、組



合員に住戸の協同賃借権を与える。<sup>(80)</sup>

このような契約形態については、賃貸人および賃借人に次のようなメリットがあると考えられる。

まず、賃貸人のメリットとしては、賃貸人が、自己の所有する建物の老朽化等により、将来的に建物を維持することが困難であると考え、他者に売却しようとする場合、場合によっては、協同賃借権組合に当該建物の引き受け手になってもらえることができる。

他方、賃借人には、次のようなメリットが考えられる。

一点目としては、通常の賃貸借の場合、賃借人は毎月、管理運営に関する費用を負担することになるが、管理運営業務を協同賃借人らで行えば、毎月の支払い額を管理運営費用分下げることができる。<sup>(81)</sup>

二点目としては、協同賃借権の譲渡又は転貸は原則として認められていないため（LKH一章四条二項、三章一条一項）、協同賃借権の住戸は投機の対象とはならず、それゆえ賃料は高額にならないことが挙げられる。

三点目としては、賃借人は協同賃借権組合に加入し、行政庁の承認や規約作成、建物の維持管理を行う等、民主主義的調整や共同の意思決定を通して、色々な人と付き合う機会を得られることになり、自身の環境や考え方に影響を与えてくれることを望む賃借人にとっては通常の建物賃借権方式から協同賃借権方式への移行に賛成するきっかけになるとされる。<sup>(82)</sup>

以上、本節ではスウェーデンにおける居住権および協同賃借権についての概要を述べたが、スウェーデンにおける居住権は、住宅協同組合という制度から生まれる特殊な権利であり、また、既に述べたように日本におけるサ高住は、原則として賃借権方式（一部利用権方式をとるものもある）をとるものであることから、本稿では特にスウェーデンにおける建物賃貸借および協同賃借について、その具体的内容を考察してみたい。

#### 四 建物賃貸借

スウェーデンでは、土地法 (Jordabalk SFS:1970:994)<sup>(83)</sup> 第二二章「借家法 (Hyra)」において、建物賃貸借 (Hyres-  
 rätt) に関する規定を置く(以下では、土地法第二二章 Hyreslagen を「HL」と略す)。土地法は、一九〇七年の借地  
 法に端を発し、その後何度かの改正を経て、一九七〇年に、それまでの不動産に関する様々な法律を統合して制定  
 されたものである<sup>(85)</sup>。建物賃貸借に関する規定が土地法に置かれているのは、土地法二二章一条二項にて、「土地は  
 賃貸借契約の目的物に含まれ、家屋とともに賃貸される」と規定されているからである。

土地法では建物賃貸借について、賃借人の賃貸の目的が居住目的 (Bostadhyra) か、居住目的以外 (Lokalhyra)  
 かで分けて規定を設けている。本稿では、スウェーデンにおける高齢者の住まいに関する契約内容を明らかにする  
 ことを目的とするため、居住目的の建物賃貸借の規定に絞り、契約の締結時、契約の期間中、契約の終了時に分け  
 て建物賃貸借の概要を述べてみたい。

##### 1 契約の締結時

###### (1) 契約の書面性

建物賃貸借契約 (Hyreskontrakt) は、口頭にて締結することも可能であるが、賃借人もしくは賃借人のいずれか  
 が書面で締結することを求めた場合には、書面にて行われなければならない (HL二条一項)。

###### (2) 賃料等

賃料は、賃貸借契約の締結時において、その総額を明示しなければならない (HL一九条一項一文)。

賃料には、居住目的の建物賃貸借の場合は、賃料の中に暖房費、光熱費、電気代、上下水道代は含まれないとされるが（H L一九条一項二文）、居住目的以外の建物賃貸借の場合は、暖房費、光熱費、電気代、上下水道代も含まれる（H L一九条三項一文）。

賃料の設定については、居住目的の場合は、賃料交渉法（Hyresförhandlingslag SFS1978:304 以下、「HFL」と略す。）で定められている賃料交渉協議を経る必要がある（HFL二条一項）。賃料交渉協議は、賃貸人と借家人組合（Hyresgästföreningen）との間で（HFL一条一項）、建物の全住戸について行われる（HFL三条一項<sup>(86)</sup>）。借家人組合とは、個々の賃借人に代わって居住環境を改善するために行動し、公平かつ正当な賃料を求めて賃料交渉に参加する団体であり、多くの建物賃借人は借家人組合に加入しているとされる。そのため、賃借人個人が独力で賃料交渉することは稀であり、約九〇%の賃借人が借家人組合による交渉を経た上で、契約を締結している<sup>(87)</sup>。

### (3) 家屋の引渡し

賃貸人は家屋引渡日において、その地域の慣習に従って、契約目的を達成するために必要な状態にして家屋を引き渡さなければならない（H L九条一項）。

もつとも、引渡前に、契約目的を達成することができないような不具合が当該家屋に発生した場合は、賃貸借契約は無効となる（H L一〇条一項一文）。不具合が発生した場合、賃貸人は賃借人に対して直ちにその旨を通知しなければならず、賃貸人がこれを怠った場合には、賃借人は賃貸人に対して当該不具合により生じた損害の賠償を請求することができる（H L一〇条一項二文）。

また、家屋に生じた不具合が契約目的を達成するのに支障がないほど軽微なものであり、賃貸人が家屋の引渡し日までに不具合を修繕していない場合には、賃借人は賃貸人に対して当該不具合の修繕を請求することができる

(H L 一一条一項)。賃借人の修繕請求後、賃貸人が遅滞なく不具合を修繕しなかった場合は、賃借人は、賃貸人の負担により賃借人自身で当該不具合を修繕するか(H L 一一条一項一号)、賃貸借契約を終了させることができる。(同条項二号)、また、賃借人は家屋の不具合が修繕されない間は賃料の減額請求をすることができる(同条同項三号)。さらに、当該不具合が賃貸人の過失によるものであるときは、賃借人は賃貸人に対して損害賠償請求をすることができる(同条同項四号)。

(4) その他

ア 賃貸人情報の提供

賃貸人は賃借人に対して、賃貸人の氏名及びスウェーデン国内で連絡が取れる住所についての情報(賃貸人が法人である場合は、法人の代表者に関する同様の情報)を書面により提供し、かつ建物内に公示しなければならない(H L 一八条二項、同条三項)。

イ 契約前の報酬授受の禁止

いかなる当事者も、賃貸借契約の申込みに際して報酬を授受すること(H L 六五 a 条一項一文、又は、賃貸物件の引渡しに際して報酬を授受すること(H L 六五 a 条一項一文)は禁止される。当事者が当該規定に故意に違反した場合には、罰金もしくはは六箇月以下の懲役が科され、犯罪が重大である場合には二年以下の懲役に処せられる(H L 六五 a 条三項二文、六五 a 条二項一文)。また、報酬の授受に関する契約条項は無効となり、不法な報酬は全て返還されなければならない(H L 六五 a 条三項、六五 a 条四項)。かかる罰則規定は私営の賃貸住宅だけでなく、公的な賃貸住宅の待機リストに対する報酬についても適用される(H L 六五 a 条二項)。

このような罰則規定が設けられた背景には、非営利の住宅法人が供給する公的な賃貸住宅の供給不足という問題

があるためと考えられる。二〇〇七年時点で、自治都市（特にストックホルムやゴテンブルグといった大都市や大学町など）の約四三％において公的な賃貸住宅の供給不足が指摘されており、スウェーデン国内全体で九万二千戸から一五六千戸もの公的な賃貸住宅が不足しているといわれている<sup>(88)</sup>。非営利の住宅法人が供給する公的な賃貸住宅の住戸を借りたい場合は、待機リストに名前を書く必要がある、ストックホルム中心部の住戸になると、名前を書いてから二〇年も待たなければ借りられないこともある<sup>(89)</sup>。このように、特に大都市や内陸都市では、何年も待たなければ公的な賃貸住宅を見つけることは非常に困難であり、民間の賃貸住宅に多くの市民が流れることになる。そして、闇市場で、契約に先立って敷金もしくは予約賃料（賃借人が見込みのある賃借人に対して、選考過程に入れるために要求する金銭のようなもの）を求めるといった問題が起きており、これらの敷金や予約賃料等を授受することは先の土地法一二章六五条一項一文に該当し、違法とされる。このような闇市場を野放しにしておく、政府や地方自治体が住宅需給調整をすることができず、また、詐欺被害が横行するおそれがあるため、土地法に罰則規定が設けられているのである。

## 2 契約の期間中

### (1) 家屋の維持等に関する義務

#### ア 賃借人による家屋の維持

賃借人は賃貸借期間中、その地域の慣習に従って、家屋を、賃借人の契約目的を達成させることのできる状態に維持しなければならない（H1一五条一項）。家屋の全部もしくはその一部を居住目的で使用する場合は、賃借人は、当該地域での家屋の耐用年数や建築年数、使用形態に基づき合理的な期間において、壁紙を貼り換え、塗料を

塗り、その他一般的に行われる修繕を施さなければならない（H L一五二条一項）。

賃貸借期間中に賃借人の責めに帰さざる事由によって家屋が損傷した場合（H L一六条一項一号）、賃借人がかかる家屋の維持管理義務を怠った場合（H L一六条一項二号）、もしくは、賃借人の責めに帰さざる事由によって家屋が損傷した場合には（H L一六条一項三号）、賃借人は建物賃貸借紛争処理委員会（Hyresnämnd）という建物賃貸借紛争に特化した特別裁判所に対し、修繕命令を請求することができる。これに基づき、建物賃貸借紛争処理委員会は賃貸人に対して、修繕命令、もしくは違約金による不具合の修繕命令をすることができる（H L二六条一項一文、同条二項一文、同項二文）。

また、家屋が最低限受容できる基準（以下、「最低受容基準」と呼ぶ。）を満たしていない場合には、賃借人は建物賃貸借紛争処理委員会に訴えることができ、同委員会は賃貸人に対して、家屋を最低受容基準に適合するよう必要な措置を採る旨の改善命令を出すことができる（H L一八b条）。最低受容基準に適合しているといえるためには、次の設備要件と構造要件を満たす必要がある。まず、設備要件としては、家屋に必需品が備わっていることが必要とされ、具体的には、暖房及び上下水道設備（長時間使用できる暖房、温冷水、上下水道）、一般家庭で消費するための電気設備、保健衛生設備（トイレ、浴槽、シャワー）、食事の準備設備（コンロ、シンク、冷蔵庫、食料保管場所、カウンタ―）、洗濯設備が条文で挙げられている（H L一八a条六項、H L一八a条七項一号）。構造要件は、防火装置や衛生面で構造的な不具合があつてはならないとされる（H L一八a条七項二号）。

なお、多くの借家人組合は、賃貸人との協議によって、慣習に従った賃貸人の家屋維持義務（H L一五二条一項）を排除している<sup>(91)</sup>。これは、賃借人が修繕等をする代わりに、賃料を安くするか、後に賃貸人から修繕費用相当額が支払われるとするものであり、公的な賃貸住宅ではほとんどの場合この協議がなされている<sup>(92)</sup>。

## イ 賃貸人による家屋の改修

賃貸人が家屋の修繕を行うにあたっては、修繕によって影響を受ける賃借人に対して書面で通知をし（H L一八 e 条一項）、賃借人の承諾もしくは建物賃貸借紛争処理委員会の許可を得なければならない（H L一八 d 条二項）。当該修繕の影響を受ける賃借人が修繕に対して承諾をしない場合には、賃貸人は、賃借人が通知を受け取った時から二箇月が経過した後に、建物賃貸借紛争処理委員会に修繕実施の許可を求めることができる（H L一八 e 条二項）。かかる許可を得るにあたっては、修繕を行う理由が、修繕を行わなければ賃借人の建物利用に支障をきたすというものでなければならず、単に修繕を行うことによって建物の価値を高め、従前よりも高い賃料を得ることができるという場合には、許可はなされない（H L一八 f 条一項、同条二項）。

## ウ 賃貸人による家屋への立ち入り

賃貸人は、家屋の劣化を防ぐために設備 (Förhållingsarbeten) を確認し、もしくは設備を改修するために家屋に立ち入る権利を有する（H L二六条一項一文）。賃貸人が設備を改修する必要があると判断した場合には、改修を行う一箇月前に賃借人に対して通知をし（H L二六条二項一文）、改修を行うときは、賃借人への支障が最小限となるようにしなければならない（H L二六条三項一文）。当該作業によって賃借人が何らかの損害を受けたときは、当該損害について賃貸人に過失がなかったとしても、賃貸人は当該損害の賠償をしなければならない（H L二六条三項二文）。賃貸人が家屋に立ち入る権利を有するにもかかわらず、賃借人が賃貸人の家屋の立ち入りを拒絶した場合には、施行当局は支払命令及び執行法 (lag om betalningsföreläggande och handräddning SFS1990:746) に基づき、賃貸人が家屋に立ち入ることを支援しなければならない（H L二六条五項）。

(2) 家屋の使用態様に関する義務

ア 利用目的の範囲内での家屋の使用

賃借人は、契約目的以外の態様で家屋を使用してはならない（H L 二三条一項一文）。ただし、目的外利用の態様が軽微である場合には、賃貸人はこれを理由として賃借権の失効もしくは更新拒絶を主張しえない（H L 二三条一項二文）。

イ 家屋の維持管理

賃借人は賃貸借期間中、家屋及び家屋に備え付けられている物を良好な状態（Val varda）で維持しなければならぬ（H L 二四條一項一文）。そして、賃借人は安全、整然かつ良好な状態（Sundhet, ordning och gott skick）に家屋を維持するために、家屋の利用に係わる全てのことを管理しなければならない（H L 二五條一項二文）。

賃借人は自らの作為もしくは不作為によつて生ずる損害のみならず、建物利用者（世帯員、客、賃借人のために建物内で仕事行う者）による作為もしくは不作為によつて生ずる損害についても、賃貸人に対して賠償しなければならぬ（H L 二四條一項二文）。なお、家屋の火災についての責任は、賃借人が注意義務もしくは管理を怠つた場合にのみ負う（H L 二四條一項三文）。

賃借人は自らの支出により、壁を塗るか壁紙を貼るか、もしくは類似の処置を採ることができる（H L 二四 a 條一項一文）。壁を塗りもしくは壁紙を貼つたことにより家屋の利用価値が減少する場合（例えば、賃借人が壁紙に替えてアルミホイルを使い、また全ての壁や天井を黒く塗るといった場合<sup>93</sup>）は、賃貸人は当該損害の賠償を請求することができる（H L 二四 a 條一項二文）。建物賃貸借紛争処理委員会はこれらの紛争に関し決定をくだす権限を有する（H L 二四 a 條三文）。



## ウ 関係当事者の監督

賃借人は、建物賃貸借に関し、土地法上の責任を負う建物利用者（世帯員、客、賃借人のために建物内で仕事行う者）を適切に監督しなければならない（H1二五一条一項三文）。

## エ 損害等発生時の対応

家屋に損害或不具合、害虫被害が生じた場合には、賃借人は賃貸人に対してその旨を即時に通知し、かつ、深刻な事態を避けるために即時に修繕をしなければならない（H1二四一条一項一文）。また、賃借人は賃貸人に対して遅滞なく家屋の損害或不具合、害虫被害に関する情報を通知しなければならない（H1二四一条二項三文）。賃借人がこれらの義務を怠った場合には、賃借人はかかる懈怠に基づく損害を賠償しなければならない（H1二四一条二項四文）。

## オ 禁止行為

賃借人は、家屋の使用によって隣人が健康を害する、もしくは隣人が耐えられないほどの生活環境に関する苦痛を与えないよう注意しなければならない（H1二五一条一項一文）。

## (3) 賃借権の譲渡及び家屋の転貸

### ア 賃借権の譲渡

賃借人は賃貸人の承諾なくして賃借権を譲渡（*Overlet*）することはできない（H1三二一条一項）。賃貸人が賃借人の譲渡承諾の申込みから三週間以内に返答しなかった場合、もしくは正当な理由なく賃借人の申込みを拒絶した場合には、賃借人は賃貸借契約の解除通知をすることができる（H1三二一条二項）。

もっとも、賃貸人が賃借権の譲渡について承諾をしない場合でも、建物賃貸借紛争処理委員会が賃借人による賃借権の譲渡が合理的な理由に基づくものであると判断して、賃借権譲渡の許可をしたときは、賃借人は、配偶者な

ど賃借人本人と永続的に同居する密接な関係のある賃借人に対して賃借権を譲渡することができる（H L三四条一項一文、二文）。

#### イ 家屋の転貸

賃借人は賃貸人の承諾なくして家屋を転貸 (Utplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande) することができない（H L三九条一項）。

もつとも、賃貸人から家屋の転貸についての承諾を得られない場合でも、建物賃貸借紛争処理委員会の許可があれば、賃借人は家屋の全部を転貸することができる（H L四〇条一項）。かかる許可は、賃借人が年齢、健康、他の地域での一時的な仕事もしくは学業、長期間の国外滞在のような特別な家庭事情もしくはそれに類似する事情を有しているために家屋を転貸する合理的な理由があり、かつ、賃貸人が転貸についての承諾を拒絶する正当な理由がない場合になされる（H L四〇条二項）。

#### (4) 契約の修正

##### ア 賃料の修正

賃貸人が賃料を増額する場合には、賃貸借契約においてあらかじめ交渉条項を定めていたか否かにより手続きが異なる。

まず、賃貸借契約において交渉条項を定めていた場合は、賃貸人は賃借人と交渉をしなければ賃料を増額させることができない（H F L五条一項）。賃貸人がかかる交渉を怠ったときは、賃貸人は賃借人に対して損害賠償責任を負う（H F L二六条）。

他方、賃貸借契約の中に交渉条項を規定していなかった場合は、賃貸人は賃借人に対して、要求する増額賃料賃

料の総額、新賃料の効力発生日を示して通知しなければならず、賃借人が通知に記載された賃料増額について異議を唱えなければ、当該増額は契約内容として合意されたものとみなされる（H15四a条二項一文）。賃料の増額について、賃貸人と賃借人の間において争いがある場合には、建物賃貸借紛争処理委員会は公平な賃料額を決定しなければならぬ（H15四a条二項三文、五五一条一文）。具体的には、賃借している家屋と同等の利用価値（Brutskvarde）<sup>(94)</sup>を有する家屋の賃料と比較して、賃借している家屋の賃料が著しく高額である場合には、賃料額は公平でないものとされる（H15五五一条二項二文）。

#### イ 賃料以外の契約内容の修正

賃借人もしくは賃貸人が賃貸借契約期間中に、賃貸借契約における契約内容の変更を求める場合は、相手方に書面でその旨を通知しなければならない（H15四四一条一文）。当事者間で当該修正に関して合意に達することができない場合には、変更を申し出た者は、相手方への通知をした後、一箇月経過後に、建物賃貸借紛争処理委員会に対して契約内容の変更を求めることができる（H15四四一条二文、同項三文）。同委員会が契約内容の変更事項を認める決定をした場合には、当該変更事項は契約内容になったものとみなされる（H15四四一条三文）。

賃貸人と賃借人との間の争いが賃料増額以外の契約内容に関するものである場合には、賃貸人もしくは賃借人によつて要求されている内容が、賃貸借契約の内容及び契約締結時以降の事情を考慮して公平なものでなければならぬ（H15五五一条七項）。

### 3 契約の終了時

#### (1) 期間の終了

建物賃貸借は、原則として期間の定めのないものでなければならず（H L 三条一項）、借主の終了通知によって契約は終了する。もつとも、当事者の合意により賃貸借契約に期間を定めることができ、他の合意がない限り、期間の定めのある契約は賃貸借の期間満了時に終了する（H L 三条二項一文）。賃貸借期間が連続九箇月以上である場合には、賃貸借期間に期間の定めがあるかないかにかかわらず、賃貸人は契約を終了させるにあたり、終了通知を行わなければならない（H L 三条二項一文）。

通知は、原則として書面でなされなければならない（H L 八条一項一文）。当該通知は通知の日から三箇月間効力を有するため（H L 五条一項）、その期間内は賃貸借契約は存続する（H L 八条一項一文）。

賃貸人が終了通知をなした後に、賃貸借契約の更新に関する紛争が生じた場合には、賃貸人が賃貸借期間終了後一箇月以内に建物賃貸借紛争処理委員会に訴えない限り、もしくは賃貸人が賃貸借期間終了時に家屋から退去していない限り、当該通知は効力を有しない（H L 四九条一項）。

契約が終了し、賃借人が家屋から立ち退く場合には、賃借人は当該家屋を賃貸人に返還しなければならず、賃借人は当該家屋の取戻権（*Återlämningsrätt*）を有する（H L 二七条一項）。賃借人が当該家屋から立ち退いた後もしくは立ち退かされた後に家屋の中に賃借人の家財道具等の財産が残され、かつ、賃借人が請求を受けてから三箇月以内もしくは退去から六箇月が経過しても当該財産を取り除かない場合には、賃貸人は賃借人であった者から、当該財産を対価を支払わずに取得することができる（H L 二七条二項）。

(2) 権利の失効

次の場合には、原則として、賃借人の賃借権は失効したものとみなされる（H14二条一項）。

①一箇月以上賃料の不払いがあり、かつ、これを許可する建物賃貸借紛争処理委員会の決定がないこと、②賃借人の同意や建物賃貸借紛争処理委員会の許可を得ずに賃借権を譲渡し、その後、遅滞なく賃借人の同意を得るか、もしくは委員会からの許可を得なかった場合、③契約により定めた使用方法とは異なる方法で家屋を使用し、もしくは家屋の使用権限のない者に家屋を使用した場合、④賃借人もしくは転借人の懈怠によって害虫被害が生じているにもかかわらず、賃借人にこの旨を通知せず、そのために害虫被害の拡大をもたらした場合、⑤賃借人もしくは転借人による家屋の使用によって隣人への迷惑行為がおこなわれているにもかかわらず、それを無視し、もしくは必要な監督をせず、かつ、適切な措置をとるよう要求されているにもかかわらず直ちに適切な措置をとらなかった場合、⑥賃借人が賃借人から家屋の立ち入りを求められたにもかかわらず、正当な理由なくこれを拒絶した場合、⑦契約にて、土地法第一二章に規定されている義務以外の義務が当事者の合意によって賃借人に発生しており、当該義務を履行することが賃借人にとって契約の本質的な要素であるとみなされる場合に、当該義務の履行を怠ったとき、⑧家屋の一部もしくは全部が重大な犯罪行為に使用された場合、又は一時的な売春の場として使用されたとき。

賃貸借契約が賃借権の失効のために終了する場合には、賃借人はそれによって生じた損害の賠償を請求することができる（H14二条六項）。

ただし、次の事由に該当する場合には、例外的に賃借権は失効しない。

①ないし⑧については、賃借人の不当性が軽微であった場合（H14二条五項）、①③⑤⑥については、賃借人が

終了通知をする前に賃借人が適切な措置をとっていた場合（H L 四三条一項一文）、④⑦⑧については、賃借人が当該行為を知ってから二箇月以内に終了通知をしなかった場合（④⑦についてはH L 四三条一項三文、⑧についてはH L 四三条二項）、②については、賃借人が当該行為を知ってから二箇月以内に適切な措置をとらなかった場合（H L 四三条一項三文）、①については、居住目的の賃借人が支払い期限内に賃料を支払わなかったために賃借人が賃貸借契約を終了させて一度は賃借権を失った場合で、賃借人が三週間以内に賃料を支払ったとき（H L 四四条一項一号）である。

### (3) 権利の更新

建物賃貸借の期間を自動更新する権利（Rätt till förlängning）は、強行法的性質を有する権利として捉えられている。そのため、自動更新権が含まれないことにつき建物賃貸借紛争処理委員会による許可がある場合を除き、自動更新に関する規定を含まない旨の合意は無効となる（H L 四五 a 条一項）。

もつとも、賃借権が失効（H L 四二条一項各号参照）した場合（H L 四六条一項一号）、賃借人が更新が認められないほど重大な契約違反を犯した場合（H L 四六条一項二号）、建物が破壊されて大きく変形し、かつ、賃借人にとつて賃貸借契約が終了することにつき不公平でない場合（H L 四六条一項三号）には、自動更新する権利は否定される。自動更新に関する紛争が賃貸借契約終了時に解決していない場合には、賃借人は建物賃貸借紛争処理委員会による最終的な決定がなされるまで当該家屋に留まる権利を有する（H L 五〇条一項）<sup>95</sup>。

## 4 紛争解決手続

## (1) 建物賃貸借紛争処理委員会

賃貸借に関する紛争についての第一審裁判所は、一般の裁判所ではなく、特別裁判所とされる不動産賃貸借紛争処理委員会 (Arendenämnd) 又は建物賃貸借紛争処理委員会 (Hyresämnd) である。両委員会に関する根拠法は、不動産賃貸借紛争処理委員会及び建物賃貸借紛争処理委員会に関する法律 (lag om arrendenämnder och hyresnämnder SFS1973:188) であり、不動産賃貸借紛争処理委員会は土地賃貸借に関する紛争の調停、審判、仲裁の権限を有し、建物賃貸借紛争処理委員会は建物賃貸借および居住権に関する紛争について同様の権限を有している<sup>(97)</sup>。両委員会の管轄外の不動産に関する紛争は、土地及び環境裁判所 (mark-och miljodomstol)<sup>(98)</sup> で取り扱われる。

建物賃貸借に関する紛争で次の事由に該当する場合は、建物賃貸借紛争処理委員会に訴えなければならない (同法四条一項)。<sup>(99)</sup> ①賃借人が賃貸借契約の終了通知を受け取った後の賃貸借契約の更新、②賃料及び他の賃貸借契約に関する条件の決定、③同居人への賃借権の譲渡、④賃貸物件の転貸借についての承諾もしくは賃借権の更新権を放棄することの承認、⑤家屋の修理に関する賃貸人の責任、⑥賃借人によって不適当に行われた修理に基づく損害賠償に関する賃借人の責任、⑦賃貸住宅を居住権方式による住宅もしくは協同賃借権住宅に変更すること、⑧賃料増加に関する改良作業の許可もしくは禁止、などである。

従来、建物賃貸借紛争処理委員会による決定に対しては控訴をすることが認められていなかったが、ヨーロッパ人権条約第六条に基づく控訴手続及び聴聞手続の欠如に関し、欧州人権裁判所からの批判を受けたことから、現在では、建物賃貸借紛争処理委員会による決定に対しては、土地及び環境控訴院 (Mark-och miljöoverdomstolen スウェーデン控訴院 Svea hovrätt と呼ばれてゐる) に控訴することができるようになつてゐる。<sup>(98)</sup>

(2) 仲裁合意

建物賃貸借に関する紛争について仲裁合意をすることは原則として認められ、仲裁合意に対して控訴を認めないとする合意も有効である（H L 六六条一文）。もともと、賃借人の家屋の占有及び維持に関する権利もしくは義務に関する紛争、契約内容の変更、建物賃貸借紛争処理委員会による決定、賃料の返還、損害の賠償については、仲裁合意の効力は有さない（H L 六六条二文）。

仲裁人の任命及び人数、手続に関しては仲裁法（lag om skiljeförfarande SFS1999:116）<sup>(10)</sup>が適用され、これら以外の事項については仲裁合意をすることができる（H L 六六条三文）。

五 協同賃貸借

協同賃貸借は、協同賃貸借法（lag om kooperativ hyresrätt SFS2002:93 以下「LKH」と略す。）に規定がおかれている。

協同賃貸借法と土地法第二章との関係については、協同賃貸借法第三章第一条において、土地法中の賃貸借に関する規定は、本法に定められた例外を除いては、協同賃貸借に適用されると規定されている。

1 契約の締結時

(1) 契約の書面性

土地法では契約は口頭でもできると規定されており（H L 二条一項）、協同賃貸借法ではこれと異なる規



定を置いていないことから、協同賃貸借も口頭でも可能であると解される。

## (2) 賃料等

協同賃貸借においては、組合員は協同賃借権組合に対して、出資金 (Medlemsinnsats) を支払わなければならない (LKH 二章八条一項)。出資金を支払うことにより、出資者は協同賃借権組合の組合員になることができる。

また、当該出資金については、商事組合法 (lag om ekonomiska remingar SFS1987:677) 第四章が適用され、組合の脱退時に返還される (LKH 二章九条一項)。

組合員は、協同賃借権組合が定めた規約に基づいて賃料を支払わねばならない (LKH 三章六条一文)。土地法第一二章では、賃貸借契約中で賃料の総額を規定しなければならないということ (HL 一九条一文)、及び、居住目的の建物賃貸借の場合には暖房費、光熱費等は賃料に含まれないということ (HL 一九条二文) が定められているが、協同賃貸借にはこれらの規定は適用されず (LKH 三章六条二文)、賃料の内容は規約で定めることができる。また、賃料額の決定に際しては、賃料交渉法及び土地法第一二章で定められている居住目的の建物賃貸借における交渉手続きを経る必要はなく (HF 1 一条四項)、組合内の自治に委ねられている。このように協同賃貸借契約における賃料については、組合による自治が強く認められているため、個々の組合員は建物賃貸借紛争処理委員会に対し、賃料の不当性を理由に訴えることができないとされている。<sup>(10)</sup>

## (3) 家屋の引渡し

協同賃貸借法では、土地法第一二章第九条の「居住目的の場合、賃借人は賃借人に家屋を引き渡す日に、その地域における慣習に従って、当初予定された目的のために当該家屋を使用できる状態で提供しなければならない」とする規定を適用除外とするが (LKH 三章二条一文)、協同賃貸借法第三章第二条二文にて、「協同賃借権組合は

住戸を引き渡す日に、その地域における慣習に従って、当初予定された目的のために当該住戸を完全に使える状態で提供しなければならない」とし、土地法では「使用できる状態」とされるものが協同賃貸借法では、「完全に使用できる状態」とされ、土地法よりも厳しい規定が置かれている。

## 2 契約の期間中

### (1) 家屋の維持等に関する義務―賃貸人による家屋の改良を中心に

協同賃貸借法では、土地法において賃貸人に認められる、家屋の劣化を防ぐために設備を確認する権利や、設備を改修するために家屋に立ち入る権利などの規定（HL二六条）を適用除外としており（LKH第三章一〇条一文）、その代わりに協同賃借権組合が検査や作業を行う必要がある場合には、協同賃借権組合の代表者は住戸に立ち入ることができるとする（LKH第三章一〇条二文）。また、協同賃借人は適宜住戸の立ち入りを許可しなければならない（LKH第三章一〇条三文）。協同賃借権組合は、代表者がこれらの行為等をするにあたり、協同賃借人への支障が最小限となるようにしなければならない（LKH第三章一〇条四文）。

### (2) 家屋の使用態様に関する義務

#### ア 利用目的の範囲内での家屋の使用

土地法では、契約目的以外での家屋の利用を禁止しながらも、多くの例外規定を置いているが（HL二三条）、協同賃貸借法では、協同賃借人は本来の目的以外で住戸を利用することができない旨を規定し（LKH第三章八条）、例外を認めていない。

## イ 家屋の維持管理

土地法では、賃借人に家屋等の維持管理義務を課すが（H L二四条）、協同賃貸借法では、組合員は住戸の占有態様や管理責任の程度について、自由に規約で定めることができる（LKH三章三条一項、二項）。

また、協同賃貸借法では、協同賃借人は専門的な方法（プロが行う方法）によって住戸の修繕をしなければならぬとし、専門的な方法でなされなかったことにより損害が発生した場合には、協同賃借権組合は当該協同賃借人に対して損害の賠償を請求することができる（LKH三章九条）。

### (3) 協同賃借権の譲渡及び家屋の転貸

#### ア 協同賃借権の譲渡

先に述べたように、もともと協同賃貸借法は、賃借権の投機的売買を阻止するために制定されたものであることから、協同賃借権の譲渡は、協同賃借権組合以外の者に対して行うことはできない（LKH一章四条二項）。

#### イ 家屋の転貸

協同賃貸借法では、協同賃借人が自らの協同賃借権を転貸することに関する規定を置いていない。そのことからすれば、土地法一二章三九条ないし四〇条の規定が適用され、原則として協同賃借人は協同賃借権組合の承諾がなければ住戸を転貸することはできないと解される。

## 3 契約の終了時

### (1) 終了事由

協同賃貸借は、住戸が譲渡（Overlatter）され、もしくは住戸が民事執行により競売（Sais executiv）された場合

には終了する（LK H三章一三条一項）。また、協同賃借人が協同賃借権組合から脱退した場合は、協同賃借関係は終了したものとみなされ（LK H三章一六条）、協同賃借権組合は、脱退した元協同賃借人に対して出資金を返還しなければならない（LK H二章九条一項、商事組合法四章）。

#### (2) 権利の失効

以下の場合において協同賃借権は失効する。①住戸が契約目的以外の目的のために使用され、もしくは土地法に違反して、許可された者以外の者が住戸に住んでおり、かつ、適切な措置をとるよう要求されていたにもかかわらずその措置をとらない場合（LK H三章二条一項一号）、②組合の代表者からの要求を正当な理由なく拒んだ場合（LK H三章一条一項二号）、③組合の規約において法定の義務（組合に関する法律に基づく義務）を超える義務が協同賃借人に課されている場合に、協同賃借人が当該義務の履行を怠ったとき（LK H三章一条一項一号）。

#### (3) 権利の更新

協同賃貸借法では、土地法第二二章第四五条以下の自動更新権に関する規定の適用を排除していないため、協同賃借人は自動更新権を有していると解される。<sup>(10)</sup>

### 4 紛争解決手続

#### (1) 建物賃貸借紛争処理委員会

土地法における建物賃貸借の場合と同様、協同賃貸借でも建物賃貸借に関する紛争は、建物賃貸借紛争処理委員会によって審理され、建物賃貸借紛争処理委員会による決定のうち一部のものについては、当該決定の日から三週間以内にスヴェア控訴院に対して控訴することができる（LK H六章四条一項）。

## (2) 仲裁合意

協同賃貸借法では、仲裁合意に関する土地法の規定（H1六六条一文）を排除する規定がないため、土地法一二章六六条によって、仲裁合意をすることも有効と解される。

## 六 おわりに代えて

以上、スウェーデンにおける高齢者の住まいに関し、その居住に関する契約関係を中心に考察を行った。

既に述べたように、スウェーデンでの不動産賃貸借に関する法制については、わが国の不動産賃貸借と異なる点が多く、個別の事項についての比較検討は容易になし得るものではない。もともと、高齢者の居住という観点からすれば、スウェーデンでは、不動産に関する契約当事者の紛争について、不動産賃貸借紛争処理委員会と建物賃貸借紛争処理委員会という賃貸人・賃借人以外の第三者機関の果たす役割が大きいということは注目し得る。この点について、わが国のサ高住の契約においては、国土交通省および厚生労働省が契約例として示す「サービスピッキ高齡者向け住宅の参考とすべき入居契約書（建物賃貸借契約、（A）毎月払い<sup>(10)</sup>）」では、賃料に関する問題については契約当事者の協議によって決せられるとの規定を置くが（同契約書四条三項）、日々判断能力が低下していく高齢者に直接協議させることが高齢者の居住保護の観点から実効性のあるものであるかについては疑問を抱かざるをえず、スウェーデンのような第三者機関の関与については、今後検討する必要があるといえよう。

また、スウェーデンでは、建物賃貸借は原則として期限の定めのないものでなければならぬ（H1三条一項）とされ、賃借人の権利が強く保護されている。わが国においても、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」にお

いて、高齢者が死亡するまで終身にわたり居住することができる（死亡時に契約が終了する）「終身建物賃借権」を導入しているが、実際のサ高住の入居契約においては、ほとんど活用されていない。高齢者の居住の安定という見地からは、今後は契約の終了時についても検討していく余地はあるであろう。さらに、そのことと関連して、スウェーデンでは、経済水準が低い年金受給者に対する住宅補足を給付しており、二〇〇四年には、四四万七〇〇世帯もの住宅補足が受給されている<sup>(105)</sup>。日本でも、地域優良賃貸住宅制度などが設けられているが、その供給は乏しいといえ、サ高住における契約が民間会社との賃貸借契約であることからすれば、入居者が家賃を支払うことが困難となった場合に備え、補足給付のようなものも検討していく必要があるであろう。

また、スウェーデンでは、協同賃借権という法制度があり、この制度については今後のわが国の高齢者の居住、とりわけサ高住に関する契約形態を考察していくにあたって参考になりうるものと思われる。

すなわち、既に見たように、スウェーデンではコミュニティなどの公的機関が負担増をおそれ、一般住居であるシニア住宅などの高齢者住宅（居宅ケア）への政策転換を行っている。二〇〇六年のスウェーデン全国住宅委員会の調査報告書によると、二〇〇六年から二〇〇七年の間には七一・六五ものシニア住宅の建設が計画されており、その内訳は、新規建設が五八％、既存建物の改修が四二％となっている。また、コミュニティのもとにある非営利の住宅法人では、シニア住宅の建設計画の約六割が既存建物の改修であると指摘されている<sup>(106)</sup>。

そして、現在、スウェーデンでは、一九六〇年代から建設数が増加した公的な賃貸住宅の多くが、払下げの時期に差し掛かっており、特に建物が払い下げられた場合には、協同賃借権方式（LKH第四章での所有権の取得による場合）での契約がなされることが多くなると予想されている<sup>(106)</sup>。協同賃借権方式をとることのメリットは先に述べたように、賃貸人側にとっては、物件を管理する負担を軽減することができ、貸主側のメリットとしては賃料を安く

抑えられるということを挙げるができる。

スウェーデンと同様、わが国でも、社会保障費は増大の一途をたどり、高齢者のケアに関しては、先に述べたように、特別養護老人ホームのような「高齢者施設」におけるケアではなく、サ高住のような「高齢者住宅」でのケアに政策転換を図っているとある。そのようなことから、今後特別養護老人ホームの払い下げや、人口減少による公団住宅の払い下げなども考えられる。また、高齢者の低所得化も進んでおり、年金の減額なども考えられるなかで、払い下げ物件を、高齢者の住居として有効に活用することができれば、低所得の高齢者の居住にかかる費用を抑えることができる可能性がある。

二〇〇九年に国土交通省総合技術開発プロジェクト「多世代利用型超長期住宅及び宅地の形成・管理技術の開発（平成二〇から二二年度）」の資料によると、UR賃貸住宅ストックの再生・再編に伴う公的賃貸住宅の払下げに関して、「払下げ後は区分所有マンションに移行するのではなく、組合所有方式（借家型）に転換することで、既存ストックを多世代利用することが考えられる。一定の償還が終了した経年ストックを活用することにより、個人の資金負担とリスク負担が軽くなるため、実現性は高いと考えられる」との指摘がなされている。このような組合所有を導入するためには、法的環境整備も重要といえよう。すなわち、スウェーデンの協同賃借権組合には権利義務の主体性が明確に認められており、加えて裁判及びその他の行政機関の法定手続をおこなうことができる（協同賃借法第二章）。わが国においても、スウェーデンのような組合所有の形態を推し進めようとするならば、その組織を法的に実効性のあるものとしていく必要があるであろう。

また高齢者住まい法二一条では、「公営住宅の事業主体は、公営住宅を登録事業者に登録住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通省の承認を得たときは、公営住宅の適切かつ合理的な管理に著し

い支障のない範囲内で、当該公営住宅を登録事業者に使用させることができる」と規定している。

そして、二〇一四年一二月には、株式会社コミュニティネットが、UR都市機構の賃貸団地の住棟の中に点在する住宅三〇戸を、住戸単位で二〇年間にわたって借り上げ、バリアフリー改修をして「ゆいまゝ高島平」という入居者参加型のサ高住の運営をはじめている。<sup>(8)</sup>

今後は、個人のニーズもより多様化し、こうした団地再生型のサ高住や、その他にも様々な形態のサ高住が事業コーディネーターなどによって生み出されてくるものと思われるが、それらに対応できるよう、他国の制度を参考としながら、様々な権利形態を考えておくことは有用であると考えられる。

以上

- (1) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計、二〇一三年一月推計)」一三一―一四頁。
- (2) 第一号被保険者数および要支援・要介護認定者数については厚生労働省発表の平成二五年度介護保険事業状況報告の数値を、施設等入所者数については平成二五年度介護サービス施設・事業所調査結果の数値を参照した。
- (3) 厚生労働省社会保障審議会介護給付費分科会第七六回(二〇一一年六月一六日)資料「高齢者の住まいについて」四頁。
- (4) 矢田尚子「高齢者の居住問題の考え方と法的課題」サービス付き高齢者向け住宅の動向を中心に「実践成年後見第四九号(二〇一四年)四四頁。
- (5) 次の、「規模・設備等」、「入居者」、「サービス」、「入居契約」、「基本方針」に関する五つの基準を満たせば、サ高住として登録することができる。

「規模・設備等」に関する登録基準としては、①各居住部分の床面積が原則二五平方メートル以上であること(高齢者住まい法



七条一項一号)、②各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること(法七条一項二号)、③バリアフリー構造であること(法七条一項三号)がある。

「入居者」に関する登録基準としては、六〇歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている者であることが求められる(法七条一項四号)。高齢者と同居する者がいる場合には、同居者につき、配偶者、六〇歳以上の親族、要介護・要支援指定を受けている、特別な理由により同居させると知事が認めたことのみずれかの要件を満たさなければならない(法七条一項五号)。「サービス」に関する登録基準としては、状況把握(安否確認)サービス及び生活相談サービスを提供していることが求められる(法七条一項五号)。

「入居契約」に関する登録基準としては、①契約の書面性、②居住部分が明示された契約であること、③権利金その他の金銭を受領しない契約であること(敷金、家賃、サービス費及び家賃・サービス費の前払金のみ請求できる)、④入居者が入院したこと又は入居者の心身の状況が変化したことを理由として、入居者の同意を得ずに居住部分の変更や契約解除を行わないこと、⑤サービス付き高齢者向け住宅の工事了了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないこと、⑥家賃等の前払金を受領する場合には、(ア)その算定の基礎、返還債務の金額の算定方法を明示すること、(イ)入居後三箇月以内に、契約を解除又は入居者が死亡したことにより契約が終了した場合には、原則として家賃等の前払金を返還すること、(ウ)返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置が講じられていること、を満たさなければならない(法七条一項六号ないし八号)。

(6) 現在、日本の高齢者の住まいは、施設系高齢者の住まい、住宅系高齢者の住まい、自宅の三種類に大別することができる(井上由紀子「だれが「高齢期の特別な住居」の費用を負担するのか」地域ケアリンク第一五巻第二号(二〇一三年)二四頁の「図3 居住種別とサービスの付帯のさせ方」参照)。

施設系高齢者の住まいとは、利用者が施設との間で利用権設定契約を締結して入居するものであり、提供するサービス内容(医療、看護、介護、生活支援)ごとに、以下のように細かく分類されている。

「介護療養型老人保健施設」では、医療・看護・介護・生活支援のサービスを提供する。「特別養護老人ホーム」および「介護老人保健施設」では、看護・介護・生活支援のサービスを提供する。前者は、利用者の生活全般にわたってサービスを提供する施設

であるのに対し、後者は、リハビリが必要な居宅復帰を目指す利用者に対してサービスを提供するという違いがある。「認知症高齢者グループホーム」では、介護・生活支援のサービスを提供する。本施設は認知症患者を対象としており、少数で共同生活することによって、病状の進行を止め、回復することを目的としている。「有料老人ホーム」では、生活支援のサービスのみを提供する。

住宅系高齢者の住まいとは、利用者が住宅所有者との間で居住に関する契約を締結して入居するものであり、各高齢者の住まいによって利用者が取得する居住に関する権利内容は異なる。生活支援サービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」では、利用者は賃借権もしくは終身建物賃借権を取得し、バリアフリー設備を整えた住宅である「シルバーハウジング」では、利用者は賃借権を取得し、「シニア向け分譲マンション」では、利用者は区分所有権を取得するといわれている。

(7) 高齢者等居住安定化推進事業におけるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置として、国は民間事業者や医療法人、社会福祉法人、NPO等に対し、建設費の一〇分の一もしくは改修費の三分の一につき直接補助を行っている。

(8) 独立行政法人住宅金融支援機構が、サ高住として登録を受ける賃貸住宅の建設もしくは改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付けるといふものである。

(9) 所得税もしくは法人税は、五年間の割増償却四〇％（耐用年数三五年未満は二八％）とされ（ただし、二〇一五年四月一日から二〇一六年三月三十一日までの間に取得したものの割増償却は半分となる）、固定資産税は、五年間税額を三分の二に軽減され、さらに不動産取得税は家屋の場合は課税標準から一戸当たり一二〇〇万円が控除され、土地の場合には家屋の床面積の二倍にあたる土地面積相当分の価格等が減額される。

(10) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム登録データ [http://www.satsuki-jutaku.jp/search/index.php 二〇一五年一月七日最終閲覧] 参照。

(11) 例えば、矢田准教授は、入居者は消費者契約法上の「消費者」（同法二条一項）であるとともに、高齢者であることから、入居契約締結にあたっては一般の消費者と同程度の契約上の保護や支援で十分かどうかという問題を提起されている（矢田尚子「サービス付き高齢者向け住宅における契約上の課題」週刊社会保険第二六七七号（二〇一二年）五〇頁以下）。

- (12) ここでは特に、水村容子『スウェーデン「住み続ける」社会のデザイン』(彰国社、二〇一四年)、西下彰俊「揺れるスウェーデン」(新評論、二〇一二年)、ビヤネール多美子『スウェーデン・超高齢社会への試み』(ミネルヴァ書房、一九九八年)、奥村芳孝『スウェーデンの高齢者ケア戦略』(筒井書房、二〇一〇年)、高島昌二『スウェーデン社会福祉入門』(晃洋書房、二〇〇七年)、三上美美子「高齢者福祉サービス」丸尾直美・塩野谷祐一『先進諸国の社会保障5 スウェーデン』(東京大学出版会、一九九九年)、訓覇法子「現地から伝えるスウェーデンの高齢者ケア」(自治体研究社、一九九七年)を挙げさせていただく。
- (13) 作家であるイーベル・ロー・ヨハンソン (Ivar Lo-Johansson) が一九四九年に『老い』という写真集を刊行し、老人ホームという隔離された施設を「姥捨て山」にたとえて告発している。奥村・前掲注(12) 四七頁。
- (14) 高島・前掲注(12) 一六七―一六八頁。
- (15) 奥村芳孝「スウェーデンの高齢者住宅とケア政策」海外社会保障研究一六四号(二〇〇八年)三五頁。
- (16) 高島・前掲注(12) 一六八頁。
- (17) 高島・前掲注(12) 一八六頁。
- (18) コミュニンは、日本の「市町村」に相当し、福祉、義務教育、保育、住宅など市民に直接関係する分野の責任を担う。他方、ランステイキングは主に保健医療の責任を担う。コミュニティもランステイキングも強い自治権と課税権を持つ。その他にレーン (Län) と呼ばれる全国二に分けられた地方行政区分があり、レーン財政は国家予算から出る(大阪外国語大学デンマーク語・スウェーデン語研究室『スウェーデン・デンマーク福祉用語小辞典』(早稲田大学出版部、一九九八年) 三三―三七頁、四四頁)。なお、コミュニティとランステイキングの関係については、日本の「市町村」と「県」の関係に見るような上下関係ではなく分業関係であるとされる(石原俊時「スウェーデンにおける高齢者福祉の動向について」社会福祉研究第一一七号(二〇一三年) 脚注①)。
- (19) 訓覇・前掲注(12) 二六頁。
- (20) 石原・前掲注(18) 九五―九六頁。
- (21) 社会サービス法及び保健・医療サービス法を具体的に施行するための組織として、一九八八年に高齢者委員会 (Äldredelegationen) が設置された。そして、高齢者委員会の報告書をもとに、同法の具体化法である「高齢者および障害者のた

めの社会福祉サービスと保健医療の責任法」が一九九二年に施行された。この高齢者委員会の *äldre- och delegations* の各頭字語 (*Ädel*: 高貴な、上品なという意味) をもって「エーデル改革」(*Ädelreformen*) と呼ばれているようである (高島・前掲注 (12) 一七三頁)。

(22) 訓覇・前掲注 (12) 二六―二七頁。エーデル改革以後、スウェーデン政府は様々な高齢者ケア政策をとっており、そのなかでも主要とされるものとして、一九九八年における「高齢者政策に関する国家行動計画 (*Nationell handlingsplan för äldrepolitik*)」および、これと対になる二〇〇五年における「今後の高齢者政策 (*Äldrepolitik för framtiden*)」が挙げられる。「高齢者政策に関する国家行動計画」では、今後の高齢者福祉のあり方として、高齢者のニーズが多様化していくことや、家族による介護の意義が増大していくことが提唱されており、「今後の高齢者政策」では、一九九八年に、スウェーデン政府が、高齢者二〇〇五年 (*SENIOR 2005*) 委員会を設置して、二〇〇五年 (一九四〇年代生まれのいわゆる団塊の世代が六五歳で定年を迎え、年金を受給し始める時期) 以降の高齢者の人数や年齢層ごとの分布状況を分析して、高齢者の自立性を維持しながら安全に不安なく加齢できることや、高水準のケアと社会サービスを利用できることを内容とする国家目標が掲げられている (西下・前掲注 (12) 一九―二二頁)。

(23) ニーズ判定員とは、高齢者や障害者に介護が必要となったときに、社会サービス法六条 (援助を受ける権利) に基づいて、どの程度の介護支援が必要なのかを判定し、援助内容を査定する者のことをいい、主に、介護分野で深い経験を積んだ看護師や、施設長等を務めてきたキャリアをもつ人、あるいは大学の社会福祉学科で専門教育を受けた人等がニーズ判定員となる。(訓覇・前掲注 (12) 二二―二五頁)。介護支援の必要性よりも、援助内容を査定してケアプランを構築することに意義があることから、「ニーズ判定員」よりもむしろ「援助判定員」と訳す方が実態に近いとする見解もある (西下・前掲注 (12) xi 頁参照)。

(24) スウェーデン語の *Hyrerätt* は、*Hyra* と *Rätt* の合成語であり、本稿では「建物賃貸借」という訳語を使う。

(25) 奥村・前掲注 (15) 三〇頁。

(26) 奥村・前掲注 (15) 三五頁。

(27) 奥村・前掲注 (15) 三〇頁。

- (28) Annika Edström & Madelene Gustafsson, Elderly Living in Sweden - Present solutions and future trends -, at 21 (2011).  
<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:491657/fulltext01.pdf> 11015年11月7日最終閲覧]。
- (29) 水村・前掲注(12) 五五頁。
- (30) 水村・前掲注(12) 五五頁。
- (31) スウェーデン政府は、二〇一〇年度予算において特別な住居の新築および改築補助を安心住宅にも適用することにした(奥村・前掲注(12) 一五四頁)。
- (32) 奥村・前掲注(12) 一五四頁。
- (33) 奥村・前掲注(12) 一五四頁。
- (34) 具体的には、ホームヘルプサービス (Hemtjänst) 、ナイトパトロール (Nattpatrulltjänst) 、訪問介護 (Hemsjukvård) 、緊急アラームサービス (Trygghetsalarm) 、移送サービス (Färdtjänst) 、デイセンターとデイケア (Dagcentrum och dagvård) 、シヨートステイ (Korttidsvård) 、補助器具サービス (Hjälpmedel) 、住宅改修サービス (Bostadsanpassningsservice) などがある(高島・前掲注(12) 一七六―一八五頁)。
- (35) 訓覇・前掲注(12) 三七頁。
- (36) 訓覇・前掲注(12) 四〇頁。
- (37) 介護知識の他、管理知識に加えて管理知識が含まれる三年間の大学専門教育を受けたものを指す。
- (38) 訓覇・前掲注(12) 四〇―四一頁。
- (39) ビヤネール・前掲注(12) 一二七頁。
- (40) 訓覇・前掲注(12) 四一―四二頁。
- (41) 高島・前掲注(12) 一八七―一八八頁。
- (42) ビヤネール・前掲注(12) 一六七頁、奥村・前掲注(15) 三三頁。
- (43) 訓覇・前掲注(12) 四二―四五頁。

- (44) ビヤネール・前掲注(12) 一三三頁。
- (45) 奥村・前掲注(12) 一三八頁。
- (46) ビヤネール・前掲注(12) 一三三頁。
- (47) ビヤネール・前掲注(12) 一三三頁。
- (48) 訓覇・前掲注(12) 三九頁。
- (49) 大半の自治体は、自ら独立採算の非営利の住宅法人を有している。非営利の住宅法人の理事は、自治体議会を構成する議員の政党比で構成される。非営利の住宅法人が新しい住宅を建設する場合には、所有者(一般的に自治体)が持ち分資本として建設コストの1%を供給し、その他の住宅建設等にかかる費用は非営利の住宅法人が一般金融市場で借ることが多い(財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団『NPO教書―創発する市民のビジネス革命(風土社、一九九七年) 四三二―四三三頁)。非営利の住宅法人は、その全国組織であるスウェーデン非営利住宅法人全国連合会(SABO Sveriges Allmännyttiga Bostadsforetag)に加入している(外山義「住宅政策と都市計画」丸尾直美・塩野谷祐一編『先進諸国の社会保障5 スウェーデン』(東京大学出版会、一九九九年) 三二六頁)。なお、非営利の住宅法人が提供する賃貸住宅の法律関係を規定した法律として「非営利の住宅法人に関する法律(lag om allmännyttiga bostadsforetag SFS2002:102)」がある。
- (50) 奥村・前掲注(12) 一三八頁。
- (51) 奥村・前掲注(15) 三三三頁。
- (52) 奥村・前掲注(15) 三三七頁脚注一参照。
- (53) Edström & Gustafsson, *supra* note 28, at 15. 住宅貯蓄協同組合(HSB)のウェブサイト参照 [www.hsb.se 二〇一五年二月七日最終閲覧]。
- (54) シニアハウスの供給数が最も多い民間企業は、シニアガーデン(Seniorgården)というJM建設会社(スウェーデン国内の大手建設会社である)の子会社であり、一九九〇年から二〇一五年までに、全国に五五〇〇棟以上のシニアハウスと約一、八〇〇棟のナーシングホームを建設している(シニアガーデンのウェブサイト参照 [http://seniorgardense/om-oss/ 二〇一五年二月七日最終閲覧])。

日最終閲覧)。

- (55) Edström & Gustafsson, *supra* note 28, at 16. 民間のシニアハウス運営会社 Blomsterfonden のウェブサイト [www.blomsterfondense.nu] (2015年11月7日最終閲覧) 及び同 Ekeby Hus のウェブサイト参照 [www.ekebyhus.se] (2015年11月7日最終閲覧)。
- (56) シニアハウスを提供している住宅協同組合の主たるものとして、ストックホルム住宅協同組合 (Stockholms Kooperativa Bostadsförening) が挙げられる。同組合は一九一六年に設立され、二〇一五年現在では、シニアハウスなどの高齢者施設に限らず、一般的な住宅も保有しており、八万四五〇〇人以上の組合員と七六〇〇棟以上の居住権方式による住宅を保有している (ストックホルム住宅協同組合のウェブサイト参照 [https://www.skb.org/] (2015年11月7日最終閲覧))。
- (57) 奥村・前掲注 (15) 二七頁。
- (58) ビヤネール・前掲注 (12) 一一六頁。
- (59) ビヤネール・前掲注 (12) 一一四―一一五頁。
- (60) 水村・前掲注 (12) 五六頁、西下・前掲注 (12) 三四頁。
- (61) 西下・前掲注 (12) 三三―三四頁。
- (62) 水村・前掲注 (12) 五八頁。
- (63) Edström & Gustafsson, *supra* note 28, at 16.
- (64) 西下・前掲注 (12) 三三―三四頁。
- (65) Sabina Wikgren Orstam, Care of the Elderly in Sweden Today, at 24 (2006) [http://webbutik.sl.se/bilder/artiklar/pdf/7164-211-0.pdf] (2015年11月7日最終閲覧)。
- (66) 外山・前掲注 (49) 三一九―三二〇頁。
- (67) Eva Hedman, A history of the Swedish system of non-profit municipal housing, at 9-10 (2008) [http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2008/history\_of\_the\_swedish\_system\_of\_non-profit\_municipal\_housing.pdf] (2015年11月7日最終閲覧)。

月七日最終閲覧〕。

(68) Hedman, *supra* note 67, at 10. 竹崎孜「スウェーデンの居住者運動」早川和男編『講座現代居住5 世界の居住運動』（東京大学出版会、一九九六年）七七頁。

(69) 外山・前掲注(49) 三二六頁、竹崎・前掲注(68) 八一頁。住宅貯蓄協同組合(HSB)の組織は、上部機関である「HSB全国連合会」、および、下部組織のうち親組合である「HSB地域協会」(約三〇組織)と、子組合である「HSB居住権組合」(約四千組織)から成る。

HSBで住戸を得るためには、組合員になり、最低二年間のHSB地域協会のもとで住宅貯蓄をしなければならない。HSB地域協会に取められた貯蓄は、HSB全国連合会の貯蓄基金に集められ、組合員のための土地や建設の資金として貸し出される(他に、HSB全国連合会は、各地域のHSB地域協会に指導・助言をしたり、調査研究開発・技術マニュアルの作成、建築資材の生産・仕入れなどを行っている)。実際に土地を購入し、建物の建設計画を立てるのは各地域のHSB地域協会である(他に、HSB地域協会はHSB居住権組合に対して、会計のサポートや法律面の支援、また、組合間の親睦を図るための運動会や高齢者のための催しなども行っている)。建物完成後は、その建物に住むことになる組合員で構成されるHSB居住権組合が当該建物を所有し、管理することになる(財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団・前掲注(49) 四四四―四四六頁、神谷宏治、池沢喬、延藤安弘、中林由行『コーポラティブ・ハウジング』(鹿島出版会、一九八八年)二〇四頁)。

(70) 竹崎・前掲注(68) 八〇頁では、「居住権付き住宅」としている。

(71) 水村・前掲注(12) 三三三頁。

(72) 外山・前掲注(49) 三二〇頁。また、一九三四年に、社会民主党の政策ブレインであった、アルヴァ・ミユルダールとグンナー・ミユルダール夫妻(Alva and Gunnar Myrdal)は「人口問題の危機」という著書を発表し、「スウェーデンは貧困国であるにもかかわらず、人口を当時と同じ規模に保つだけの出生率が保っていない。それは、住宅の不足および住宅の劣悪な環境に起因するものである」と、人口問題の観点から住宅保障の重要性を指摘している(水村・前掲注(12) 一三三頁)。

(73) Hedman, *supra* note 67, at 10-11.



- (74) 外山・前掲注(49) 三二六頁。
- (75) スウェーデンの新築住宅戸数についての一九四五年以降の統計をみると、「一軒家」、「居住権方式による住宅」、「公的な賃貸住宅」、「私営の賃貸住宅」のうち、一九四五年度の時点では、「居住権方式による住宅」と「公的な賃貸住宅」はそれぞれ四％、六％でしかなかったが、「一軒家」は三八％、「私営の賃貸住宅」は五二％、「一九四六年の非営利の住宅法人設立を経て、一九六〇年には「居住権方式による住宅」と「公的な賃貸住宅」はそれぞれ九％、一四％にまで上がっている。「一軒家」は三四％、「私営の賃貸住宅」は四三％)。その後、スウェーデン政府は、一九六五年から一九七五年の間に年百万戸の新築住宅を建設することを目標とするミリオン・プログラムを策定し、一九七〇年には「居住権方式による住宅」と「公的な賃貸住宅」の割合はさらに、それぞれ一三％、一三％にまで上がり、「一軒家」は三四％、「私営の賃貸住宅」は三〇％)、以後、その割合を維持している。二〇〇五年では、「一軒家」は三八％、「居住権方式による住宅」は一七％、「公的な賃貸住宅」は二二％、「私営の賃貸住宅」は二三％となっている(Englund, P., P.H. Hendershott & B. Turner, 'The Tax reform and the Housing Market, Swedish Economic Policy Review, Vol.2, at 323. [<http://www.government.se/contentassets/4636760ach0d49c3be629673e7d8298d/peter-englund-patric-h-hendershott-bengt-turner-the-tax-reform-and-the-housing-market> 二〇一五年一月七日最終閲覧])。
- (76) Laura Carlson, 'The Fundamentals of Swedish Law, at 485 (2d 2013).
- (77) 水村・前掲注(12) 三三三頁。
- (78) 小林秀樹「組合所有は区分所有に代わりうるか」日本不動産学会誌二二巻四号(二〇〇九年) 六四頁。
- (79) 水村・前掲注(12) 三〇一三二頁。
- (80) Carlson, *supra* note 76, at 482-483.
- (81) Ines Uusmann, 'Kooperativ hyresrätt - Nya möjligheter för den färdre upplåtelseformen, at 10 (2005) [[http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/publikationer/dokument/2005/kooperativa\\_hyresratter.pdf](http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/publikationer/dokument/2005/kooperativa_hyresratter.pdf) 二〇一五年一月七日最終閲覧]。
- (82) シニアハウス・カールスクルーナ (Seniorhus Karlskrona) のウェブサイトを参照 [[http://seniorhus.se/?page\\_id=79](http://seniorhus.se/?page_id=79) 二〇一五年一月七日最終閲覧]。

(83) 本稿で土地法 (Jordabalk SFS1970:994) 賃料交渉法 (Hyresförhandlingslag SFS1978:304) 差別対策法 (Diskrimineringslagen SFS2008:567) 支払命令及び執行法 (lag om betalningsföreläggande och handräddning SFS1990:746) 不動産賃貸借紛争処理委員会及び建物賃貸借紛争処理委員会に関する法律 (lag om arrendenämnder och hyresnämnder SFS1973:188) 仲裁法 (lag om skiljeförfarande SFS1999:116) 居住権法 (Bostadsrättslag SFS1991:614) 居住権組合に関する法律 (Bostadsrättsförordning SFS1991:630) 協同賃貸借法 (lag om kooperativ hyresrätt SFS2002:93) 商事組合法 (lag om ekonomiska reningar SFS1987:667) については、スウェーデン国会のウェブサイトに公開されている [https://www.kth.se/polopoly\_fs/1.476821/Land\_Code.pdf 二〇一五年二月七日最終閲覧]。

(84) スウェーデン法の条文構成は、一つの法律を Kapitel (章) へと分割し、章へと Section 1 (一条) から条文が置かれている。

条文内の構成は、項数を付さずに段落ごと内容に分けており、例えば一段落目は Under-sektion 1 (本稿では便宜上、「一項目」と呼ぶ。) と記載されている。

項数の下位項目には、例えば第一号は Paragraf 1 (本稿では便宜上「一号」と呼ぶ。) と記載されている。

土地法は、第一部「不動産に変化をもたらす法律関係 (Rättsförhållanden rörande fast egendom」第一章ないし第十八章)」と、第二部「権利の登記」(第九章ないし第十三章) から成る。第一章から第十三章の見出しは、次のとおりである。第一章「不動産概念とその範囲 (Fastigheten och dess gränser)」第二章「不動産定着物 (Tillbehör till fastighet)」第三章「相隣関係 (Rättsförhållanden mellan grannar)」第四章「売買、交換、贈与 (Köp、byte och gåva)」第五章「対抗により所有権を奪われる当事者に対する影響等 (Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander m.m.)」第六章「先取特権 (Pantått)」第七章「利用者の権利、地役権、電力に関する権利」(第七の一般規定 (Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt、servitut och rätt till elektrisk kraft)」第八章「原則的な土地賃貸借 (Arrende i allmänhet)」第九章「農地賃貸借 (Jordbruksarrende)」第十章「宅地賃貸借 (Bostadsarrende)」第十一章「商業目的の土地賃貸借 (Anläggningsarrende)」第十二章「建物賃貸借、借家法 (Hyra)」第十三章「公有地用益権 (Tomträtt)」第十四章「地役権 (Servitut)」第十五章「電力に関する権利 (Rätt

- till elektrisk kraft)」「第一六章「不動産に関する命令権限 (Hävd till fast egendom)」「第一七章「登記に基づく優先権 (Företräde på grund av inskrivning)」「第一八章「登記不動産の善意取得等 (Godtrostoförvärv på grund av inskrivning och betydelse av inskrivning i vissa andra fall)」「第一九章「登記方法等 (Handläggning av inskrivningsärenden m.m.)」「第二〇章「所有権の登記 (Lagfart)」「第二一章「賃借権に関する登記資格 (Inskrivning av tomträtt)」「第二二章「担保 (Inteckning)」「第二三章「賃借権、地役権、電力権以外の利用権に関する登記資格 (Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt avservitut och rätt till elektrisk kraft)」。
- (95) Fredrik Olofsson, *Arrende i ett föränderligt jordbruk*, at 12 (2012) [<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:570584/FULLTEXT01.pdf> 二〇一五年二月七日最終閲覧]。
- (86) 上記の協議内容は日付のある書面に行なわなければならないと定められている (HFr三二条一項一文)。
- (87) Hyresgästföreningen, *The Swedish Union of Tenants*, at 10 (2003) [<http://www.jurlnu/members/Swedish%20Union%20of%20Tenants.pdf> 二〇一五年二月七日最終閲覧]。
- (88) Olivia Bååth, *Tenant's Rights Brochure for SWEDEN* (TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe), at 2 (2014). [[http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/SwedenBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/SwedenBrochure_09052014.pdf) 二〇一五年二月七日最終閲覧]
- (89) 世界主要国の生活環境について記したウェブサイトをJUST Landed [<https://www.justlanded.com/english/Sweden/Sweden-Guide/Housing-Rentals/The-Rental-market> 二〇一五年二月七日最終閲覧] 参照。
- (90) Bååth, *supra* note 88, at 3.
- (91) Bååth, *supra* note 88, at 7.
- (92) Bååth, *supra* note 88, at 7.
- (93) Carlson, *supra* note 76, at 469.
- (94) 利用価値は客観的に評価され、個々の賃借人が重要と感じることはなく、一般的な賃借人にとって利益となるものに基づく。利用価値の考慮要素としては、建物の一般的な状態、住宅環境、公共輸送機関との距離、家屋の大きさ、部屋数、現代的の程

度、レイアウト、防音性、エレベーターとの距離、洗濯機や食糧貯蔵施設、建物の施設・管理、ガレージや駐車場との距離などがあると言われる (Carlson, *supra* note 86, at 477)。

利用価値に基づいた適切な賃料を決定するために、建物賃貸借紛争処理委員会は賃料交渉法に関する観点から主に賃貸家屋の利用価値を調べるが、同法に定める利用価値を評価する要素が家屋に見られない場合は、建物賃貸借紛争処理委員会は他の地域にある類似の環境や条件下の類似の賃貸家屋の利用価値から利用価値を考慮することになる (H.L.五五三条三項)。

(95) ただし、建物賃貸借紛争処理委員会が、退去命令の執行について定めた不動産賃貸借紛争処理委員会及び建物賃貸借紛争処理委員会に関する法律に基づき、本件につき決定をなした場合はこの限りでない (H.L.五〇条二項)。賃貸借契約であらかじめ定められた契約内容は、本件紛争が最終的に解決されるまで賃借人が家屋に留まる間、適用される (H.L.五〇条三項)。

(96) 萩原教授はスウェーデンの裁判所を「通常裁判所」、「一般行政裁判所」、「特別裁判所」に大別し、建物賃貸借紛争処理委員会を「特別裁判所」に位置付けている (萩原金美『スウェーデンの司法』(弘文堂、一九八六年)一七頁)。

(97) 萩原教授によれば、スウェーデンでは司法と行政との区別が困難であることから、裁判所という言葉ないし概念は曖昧なものとなっており、「裁判所」という名称を冠していないのに実質的に裁判所の機能を果たし、かつ、法務省 (の所管) に属する機関がある反面、裁判所という名称を冠しながら法務省に属しない機関も存在する」と指摘されている。特に、*Arende-och hyreshandling* については、司法機関か行政機関かについては争いがあると言われており、日本でも、「不動産賃貸借紛争処理委員会及び建物賃貸借紛争処理委員会」(本文中であてた訳語) というように「委員会」として捉える考え方もあれば (萩原金美『スウェーデン法用語辞典』(中央大学出版部、二〇〇七年)一四頁、九三頁)、「地方不動産賃貸借裁判所及び地方賃料裁判所」というように「裁判所」として捉える考え方 (眞保真人「スウェーデンにおける住宅政策と障害者住宅の形態」長崎国際大学論叢第二巻 (二〇〇二年)一七八頁、公益財団法人ハイライフ研究所のサイト「スウェーデンに学ぶ、日本の再構築」[<http://www.hilfe.or.jp/sweden/> 二〇一五年一月七日最終閲覧]等) もある。

(98) 環境裁判所には、地方環境裁判所と環境控訴裁判所 (地方環境裁判所からの控訴を担当する裁判所) の二つがある。

地方環境裁判所は、スウェーデン国内の五都市にあり、すべて地方裁判所の中にある。他方、環境控訴裁判所はストックホルム

の控訴裁判所の一部となっている。地方環境裁判所は、裁判官一人(法務大臣の任命)、環境技術専門家一人、民間専門家二人の四人で構成され、四人は裁決に関して平等の立場に立っている。他方、環境控訴裁判所は、裁判官四人で構成されている。

二〇一一年五月二日の環境法典改正により、環境裁判所は「土地・環境裁判所」と名称が変更され、地方の土地利用計画と建築許諾も所管することになった(以上、公益財団法人ハイライフ研究所のウェブサイトに「スウェーデンに学ぶ、日本の再構築」<http://www.hilfe.or.jp/sweden/>二〇一五年二月七日最終閲覧) 参照)。

なお、同ウェブサイトでは、建物賃貸借紛争処理委員会が取り扱っている事案についての件数を掲載しており、〇八年は二万七四七〇件、〇九年は二万七六一六件、一〇年は二万七一九一件、一一年は二万七一一七件、一二年は二万九七七八件である。

(99) Carlson, *supra* note 76, at 488.

(100) 仲裁法の条文については、萩原教授により、その翻訳がなされている(萩原金美『翻訳 スウェーデン手続諸法集成』(中央大出版部、二〇一一年))。

(101) Carlson, *supra* note 76, at 459, 489.

(102) Carlson, *supra* note 76, at 484.

(103) 同契約書は、サ高住の同居契約書として参考とすべき雛型であり、「その使用は強制されるものではないが、サービス付き高齢者向け住宅に係る同居契約において当事者間の紛争を未然に防止し、入居者である高齢者の居住の安定の確保を図る観点から、使用されることが望まし」く、「当事者の合意により、合理的な範囲で必要に応じて修正を加えて使用することも可能である」と説明される(ウェブサイト「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」参照 [<https://www.satsuki-jitaku.jp/index.php> 二〇一五年二月七日最終閲覧])。

(104) 小玉徹「欧州における住宅手当の展開と日本の課題(その1)」季刊経済研究三四卷三・四号(二〇一二年)一二頁。

(105) Orstam, *supra* note 65, at 25.

(106) Uusmann, *supra* note 81, at 21. またこの点については、小林・前掲注(78)が詳しい。

(107) 国土交通省総合技術開発プロジェクト「多世代利用型超長期住宅及び宅地の形成・管理技術の開発（多世代利用総プロ）」検討会資料1-3-4「住宅の多世代利用に資する供給手法及び利用形態（組合所有方式）に関する調査検討」〔[http://www.niml.go.jp/lab/ieg/tasedai/shiryou/091030\\_1\\_3\\_4.pdf#search=%E4%BD%8F%E5%AE%85%E3%81%AF%E5%A4%9A%E4%B8%96%E4%BB%A3%E5%88%A9%E7%94%A8%E3%81%AB%E8%B3%87%E3%81%99%E3%82%8B%E4%BE%9B%E7%B5%A6%E6%89%8B%E6%B3%95%E5%8F%8A%E3%81%B3%E5%88%A9%E7%94%A8%E5%BD%A2%E6%85%8B%EF%BC%88%E7%B5%84%E5%90%88%E6%89%80%E6%9C%89%E6%96%B9%E5%BC%8F%EF%BC%89%E3%81%AB%E9%96%A2%E3%81%99%E3%82%8B%E8%AA%BF%E6%9F%BB%E6%A4%9C%E8%A8%8E](http://www.niml.go.jp/lab/ieg/tasedai/shiryou/091030_1_3_4.pdf#search=%E4%BD%8F%E5%AE%85%E3%81%AF%E5%A4%9A%E4%B8%96%E4%BB%A3%E5%88%A9%E7%94%A8%E3%81%AB%E8%B3%87%E3%81%99%E3%82%8B%E4%BE%9B%E7%B5%A6%E6%89%8B%E6%B3%95%E5%8F%8A%E3%81%B3%E5%88%A9%E7%94%A8%E5%BD%A2%E6%85%8B%EF%BC%88%E7%B5%84%E5%90%88%E6%89%80%E6%9C%89%E6%96%B9%E5%BC%8F%EF%BC%89%E3%81%AB%E9%96%A2%E3%81%99%E3%82%8B%E8%AA%BF%E6%9F%BB%E6%A4%9C%E8%A8%8E)〕。二〇一五年二月七日最終閲覧〕。

(108) 「高齢者が自分らしく暮らせる住まいを提供」ハウジング・トリビューン第四八九号（二〇一五年）八頁。

〔付記〕 本稿を執筆するに当たり、日本社会事業大学の井上由起子教授、東洋大学の水村谷子教授、日本大学の矢田尚子准教授から、貴重なご教示を賜った。お名前をここに記して感謝の意を述べたい。あり得べき誤謬は筆者に帰属する。尚、本研究は、科研費基盤研究（C）課題番号26504014による研究成果の一部である。

— たや かずひこ・法学部教授 —  
— ねぎし けん・東北大学博士課程後期 —