

次の文章の空欄ア～エに当てはまる語句を、枠内の選択肢（1～20）から選びなさい。

公営住宅法は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を建設し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定とアの増進に寄与することを目的とするものであって（1条）、この法律によって建設された公営住宅の使用関係については、管理に関する規定を設け、家賃の決定、明渡等について規定し（第3章）、また、法〔=公営住宅法〕の委任（25条）に基づいて制定された条例〔=東京都営住宅条例〕も、使用許可、使用申込、明渡等について具体的な定めをしているところである。右法及び条例の規定によれば、公営住宅の使用関係には、イの利用関係として公法的な一面があることは否定しえないところであって、入居者の募集は公募の方法によるべきこと（法16条）などが定められており、また、特定の者が公営住宅に入居するためには、事業主体の長から使用許可を受けなければならない旨定められているのであるが（条例3条）、他方、入居者が右使用許可を受けて事業主体と入居者との間に公営住宅の使用関係が設定されたのちにおいては、前示のような法及び条例による規制はあっても、事業主体と入居者との間の法律関係は、基本的には私人間の家屋ウと異なるところはなく、このことは、法が賃貸（1条、2条）等私法上のウに通常用いられる用語を使用して公営住宅の使用関係を律していることからも明らかであるといわなければならない。したがって、公営住宅の使用関係については、公営住宅法及びこれに基づく条例が特別法として民法及び借家法に優先して適用されるが、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借家法の適用があり、その契約関係を規律するについては、エの法理の適用があるものと解すべきである。ところで、右法及び条例の規定によれば、事業主体は、公営住宅の入居者を選定するについては入居者を選択する自由を有しないものと解されるが、事業主体と入居者との間に公営住宅の使用関係が設定されたのちにおいては、両者の間にはエを基礎とする法律関係が存するものというべきであるから、公営住宅の使用者が法の定める公営住宅の明渡請求事由に該当する行為をした場合であっても、賃貸人である事業主体との間のエを破壊するとは認め難い特段の事情があるときには、事業主体の長は、当該使用者に対し、その住宅の使用関係を取り消し、その明渡を請求することはできないものと解するのが相当である。

（最一小判昭和59年12月13日民集38巻12号1411頁<文章を一部省略した。>）

1 民間活力	2 私有財産	3 信頼関係	4 所有権移転関係
5 社会福祉	6 普通財産	7 特別権力関係	8 公法関係
9 街づくり	10 物品	11 売買契約関係	12 賃貸借関係
13 公用物	14 事業収益	15 請負契約関係	16 委託契約関係
17 定住環境	18 公の营造物	19 管理関係	20 一般権力関係

- ア 「5 社会福祉」が当てはまる
- イ 「18 公の营造物」が当てはまる
- ウ 「12 賃貸借関係」が当てはまる
- エ 「3 信頼関係」が当てはまる

⇒総合講義 9 頁

判決文全文

「公営住宅法は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を建設し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定とア 社会福祉の増進に寄与することを目的とするものであって(1条)、この法律によって建設された公営住宅の使用関係については、管理に関する規定を設け、家賃の決定、家賃の変更、家賃の徴収猶予、修繕義務、入居者の募集方法、入居者資格、入居者の選考、家賃の報告、家賃の変更命令、入居者の保管義務、明渡等について規定し(第3章)、また、法の委任(25条)に基づいて制定された条例も、使用許可、使用申込、申込者の資格、使用者選考、使用手続、使用料の決定、使用料の変更、使用料の徴収、明渡等について具体的な定めをしているところである(3条ないし22条)。右法及び条例の規定によれば、公営住宅の使用関係には、イ 公の营造物の利用関係として公法的な一面があることは否定しえないとあって、入居者の募集は公募の方法によるべきこと(法16条)、入居者は一定の条件を具備した者でなければならないこと(法17条)、事業主体の長は入居者を一定の基準に従い公正な方法で選考すべきこと(法18条)などが定められており、また、特定の者が公営住宅に入居するためには、事業主体の長から使用許可を受けなければならぬ旨定められているのであるが(条例3条)、他方、入居者が右使用許可を受けて事業主体と入居者との間に公営住宅の使用関係が設定されたのちにおいては、前示のような法及び条例による規制はあっても、事業主体と入居者との間の法律関係は、基本的に私人事間の家屋ウ 賃貸借関係と異なるところはなく、このことは、法が賃貸(1条、2条)、家賃(1条、2条、12条、13条、14条)等私法上のウ 賃貸借関係に通常用いられる用語を使用して公営住宅の使用関係を律していることからも明らかであるといわなければならない。したがって、公営住宅の使用関係については、公営住宅法及びこれに基づく条例が特別法として民法及び借家法に優先して適用されるが、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借家法の適用があり、その契約関係を規律するについては、エ 信頼関係の法理の適用があるものと解すべきである。ところで、右法及び条例の規定によれば、事業主体は、公営住宅の入居者を決定するについては入居者を選択する自由を有しないものと解されるが、事業主体と入居者との間に公営住宅の使用関係が設定されたのちにおいては、両者の間にはエ 信頼関係を基礎とする法律関係が存するものというべきであるから、公営住宅の使用者が法の定める公営住宅の明渡請求事由に該当する行為をした場合であっても、賃貸人である事業主体との間のエ 信頼関係を破壊するとは認め難い特段の事情があるときには、事業主体の長は、当該使用者に対し、その住宅の使用関係を取消し、その明渡を請求することはできないものと解するのが相当である。」

(最一小判昭和 59 年 12 月 13 日民集 38 卷 12 号 1411 頁)