

法律相談事例 詳細解説

講師：弁護士 佐藤貴美

毎月実施している電話による会員限定の法律相談の中から共通の問題をピックアップし、注意点や対応などを佐藤貴美先生に詳しく解説してもらいます。

駐車場と明渡し問題

テーマ ①

駐車場を賃貸しているが、駐車場契約終了後も自動車を止めている、あるいは契約者ではない者の自動車や自動車の処分を実現したいが、どうすればよいか。

問題の背景と基本概念

駐車場は、最近の道路交通法の改正などを受けて、土地の有効活用の一環とされます。注目を集めています。

駐車場の賃貸も不動産の賃貸借契約関係であって、契約当事者間、あるいは契約当事者であった者との間の問題については、民法上の賃貸借の法律関係になります。なお、駐車スペースそのものが建物の一部であり、構造壁等で仕切られていて、独立性を有する場合には、建物賃貸借の一部と評価され得ることもあり

ますが、一般的には、建物所有目的ではない土地の賃貸借等として、借地借家法の適用はありません。

法的関係の検討と具体の対応

駐車場を占拠している自動車については、その所有者または占有者と、駐車場のオーナーとがどのような関係にあるかによって出発点が異なります。

そこで

《ケース1》

もともと使用契約を締結していた者
の場合で本人と連絡がとれるケース

《ケース2》

もともと使用契約を締結していた者
の場合で本人と連絡がとれないケース

《ケース3》
もともと使用契約が存在しないケース

に分けてそれぞれの法的関係及び対応を検討します。

《ケース1》

もともと使用契約を締結していた者
の場合で本人と連絡がとれるケース

もともと駐車場使用契約を結んでいた賃借人が、契約を終了したにもかかわらず明渡しを拒み、引き続き使用している場合です。

(1) 契約関係の有効な終了

もともと駐車場オーナーと自動車所有者（占有者）が使用契約を結んでいた場合、まずはその契約関係が有効に終了しているかの確認が必要です。

賃貸借契約の終了原因には、「契約期間満了（更新なし）」、「当事者からの解約の申入れ」、「相手方の債務不履行等による契約解除」などがあります。駐車場使用契約は、前述のとおり借地借家法の適用がなく、かつ、賃借人の居住の保護等の要請がないことから、一般の土地建物の賃貸借契約に比べて、それ

ぞれについて終了が容易になります。

① 契約期間満了の場合

法定更新制度はありません。ただし、民法上の「更新の推定」という制度は適用されますので（民法619条）、契約期間満了前の一定期間内に「契約終了」の通知をしておくとともに、万が一契約期間満了後も賃借人が使用を継続していれば、直ちに「契約は終了して、貴方は使用することはできない」といった趣旨の「異議」を述べる必要があります。この「異議」は、後日紛争になったときに備えて書面で送っておくことが大切です。

② 当事者からの解約申入れ

賃貸借契約では、一方当事者から中途解約の申し入れは、もともと契約期間の定めのない契約の場合、または契約期間の定めがあったとしても契約書等で「中途解約ができる」旨の解約権留保特約をしておいたときに認められます（民法617条、618条）。まずは、そのいずれかであることを確認し、その上で解