

相談者 (Aさん) 町民相談室において法律相談の受付を担当しています。この一週間で駐車場に関する相談が二件ありました。これまでも何件か駐車場がらみの相談がありましたので、今日は駐車場をめぐる法的トラブルについて教えて下さい。

弁護士 この一週間にあった二件の相談はどのようなものでしたか。

Aさん 一つは賃借人からの相談でした。駐車場で車を擦られ傷がついてしまったのですが、誰にどのようなようにして損害を賠償してもらえるのかという内容でした。もう一つは賃借人からの相談で、自宅の向かい側にある土地を利用して五台分のコインパーキングを運営しているが、その一台部分に一ヶ月間も自動車放置されて困っており、どのような措置がとれるかというものでした。

弁護士 いろいろな形のトラブルがありますね。まずは駐車場の契約についてお話ししますが、平面の月極駐車場が最も基本的な形です。この場合には駐車場としての賃貸借契約書が締結され、契約書には図面が添付されて駐車位置が特定されることが一般的です。契約期間は一年とか二年ですが、三ヶ月ないしは六ヶ月前に相手方に予告をすれば契約期間中であっても解約が可能だとしている契約書が多いと思います。

弁護士 都市部ではタワー式立体駐車場が増えていきますね。この場合には駐車スペースという機械装置を賃貸借していると考えられます。時間単位での利用ですので、契約書がなくても駐車する契約が成立するのはコインパーキングと同様です。

Aさん 先日相談があった平面駐車場で物損が起きた場合、誰にどのような責任が生じるのでしょうか。

弁護士 駐車場において車を擦られた場合、相手当事者に損害賠償を請求することが認められます。相手当事者が誰なのか判っていれば、警察の事故証明も発行されますし、相手の対物保険を利用することもできます。

Aさん 私が受付けた相談のケースは、夜間に擦られたもので相手が誰なのか判らないケースでした。警察もなかなか動いてくれず、賃借人の管理責任を追及できないのかという内容でした。

弁護士 駐車場の物損は犯罪にならない場合が多く、警察はなかなか動いてくれませんが、相手方が判らなければ、現実的に賠償請求はできません。また平面駐車場を擦られたケースで賃借人に対して管理責任を問うのも難しいと思います。賃貸借契約書中でも、駐車場内での事故については賃借人は責任を負

法律に強くなる！
連載【まちづくりの法律相談】 第47回

駐車場をめぐる法的トラブル

Aさん 駐車場として賃貸借する場合に借地権は発生しないのでしょうか。

弁護士 借地権とは建物の所有を目的とした賃貸借をいいますので(借地借家法一条)、自動車の駐車のための賃貸借はそれには含まれません。借地権は建物という一定期間以上



わないと明記されている例が多いですね。

Aさん 次にコインパーキングに放置されている自動車についての相談ですが、こんな迷惑な自動車は処分して構わないのですよね。

弁護士 迷惑なことはその通りなのですが、勝手に処分はできないのです。「自力救済の禁止」といい、たとえ権利があるとしても、法的な手続を取らなければならないというのが法律上の原則です。車の車両番号から所有者を調べることができ、土地の明け渡しを求め、最終的には裁判を提起して判決をもらって強制執行することになります。その間コインパーキングを一台分使用できないことになりませんが、それは損害賠償として請求できることになります。

の利用を前提としていることから、契約期間も原則三〇年とされ、賃借人側からの更新の拒絶は正当な事由がなければ認められません。ところが駐車場には借地借家法の適用がないことから、先ほどの契約書のように短い契約期間や、予告しての解約が認められるのです。

Aさん 借地権と駐車場の違いがとても良く解りました。

弁護士 コインパーキングは、時間貸しを前提として、平面駐車場の駐車場所を指定せず、入り口の遮断ゲートや車止めを利用して使用・対価を管理するシステムです。時間単位の利用の多いのが特徴ですが、これも契約としては賃貸借契約の一種となります。

Aさん 契約書を交わさなくても、賃貸借契約が成立するのですか。

弁護士 賃貸借契約に契約書は必ずしも必要ありません。勿論借地契約や借家契約のように期間も長く、賃料も一定以上の場合には書面を交わすのが一般的です。しかしながらコインパーキングのように時間単位で利用金額も少額の場合、利用案内に従って車を駐車することによって駐車場としての賃貸借契約が成立すると考えられています。

Aさん コインパーキングが土地の賃貸借契約であるというのは解るのですが、タワー式立体駐車場は何を賃貸借することになるのでしょうか。

Aさん でもコインパーキングに車を放置するような場合は、何か事情があるのでしょうか。損害賠償を請求しても支払ってもらえないのでしょうか。

弁護士 確かにそうですね。裁判で勝つて強制執行はできませんが、それに費やす期間や費用は決して少なくありませんし、損害賠償も支払ってもらえないことも考えられます。これは利用者が特定されていないコインパーキングに伴う一つのリスクでしょうね。

Aさん 私の家の近所に一〇台位の契約駐車場があり、「無断駐車お断り、無断で駐車した場合には金三万円を申し受ける」と張り紙がしてあります。先日そこに無断駐車した人と地主さんが大声で喧嘩していました。支払う必要があるのでしょうか。

弁護士 基本的には支払う必要はありません。そこに駐車したからといって、その人に三万円という対価を支払う意思があったとは考えられませんし、損害賠償としても現実に三万円分の損害が発生したことを証明することは困難だからです。

◎執筆者 佐藤 裕一 (さとう ゆういち)
弁護士法人社協同 阿部 佐藤法律事務所 弁護士
東北大学法科大学院教授 宮城県人事委員会委員