

難しくなりがちな法律の知識を、楽しく、わかりやすく解説して下さる弁護士・木村晋介先生。今回のテーマは、「駐車場と賃借権」についてのお話です。

駐車場と賃借権、ここにご注意！

普通の駐車場契約は土地の賃貸借契約ですが、借地借家法で手厚い保護を受ける「借地契約」とは異なります。そこで建物と駐車場の賃借権の違いをご紹介します。



駐車場と建物の賃貸借契約の違いと扱い方

借地契約というのは、「建物の所有を目的とする」土地の賃貸借契約または地上権の設定契約を言います。ですが、駐車場の賃貸借契約の場合は、借地契約と違い、「期限がきたら、ハイさよなら」。貸主のほうに特別の理由（正当の理由）がない限り更新される借地契約とは、ここが全く違います。特に期間を定めずに賃貸借契約がなされた場合でも、解約の申し入れがあれば1年間で解約となります。ま、1年あれば大きいですけどね。

ところが、建物の賃貸借契約と同時に結ばれた駐車場契約ということになると、話は少し変わってきます。こんな場合、建物と駐車場の賃貸借契約は、それぞれ契約書を別に作るのが普通でしょう。賃料も別に決められていることが多いと思います。それでも、建物の賃貸借契約と駐車場の賃貸借契約は、運命共同体として扱わないと、契約した当事者の考えに合わない場合が出てきます。よく貸家の広告で「駐車場付き貸家」

と書かれていることがあります。これなどはまさに、2つの契約は一体のものということを表していますね。契約書が『駐車場付き建物賃貸借契約書』となっていて、賃料も合計で定められている場合はなおさらです。どちらの場合も、建物の賃貸期間と駐車場の賃貸期間は、同一に定められていると思います。

では、建物の賃貸期間がきた場合、駐車場の賃貸期間はどうかになるのでしょうか。建物の契約が「定期借家」である場合には、新たな契約が貸主借主の合意で更新されない限り、建物の契約も駐車場の契約も終了することとなります。しかし建物の契約が定期借家でない普通の「賃貸借契約」の場合、建物の契約は貸主の側に自己使用などの正当な理由がない限り更新を拒絶することができず、新たな更新契約が結ばれなくても、期間の定めのない賃貸借契約として今までと同じ条件で更新することとなります。これは、借地借家法の定めによる更新なので、「法定更新」と呼ばれています。

この場合、駐車場の賃貸借契約の運命はどうなるでしょうか。駐車場の賃貸借契約には借地借家法の適用はありませんが、駐車場付き建物の

賃貸借契約として賃料も合計額で定められているようなケースでは契約は一体のものと見られますので、建物の賃貸借契約が継続している影響を受け、その間は期間が延長されると考えるべきでしょう。実際そのように判断された裁判例もあります。

それでは契約が別契約になっていて、賃料も別に定められている場合はどうでしょうか。この場合、駐車場の契約だけを期限どおり終了させられるかは微妙です。貸主側の広告などに駐車場付きであることが謳われていたかどうか、駐車場のみを解約することに合理的理由があるか、駐車場を解約されることにより借主側が受ける不便の程度などを考えて、ケース・バイ・ケースで判断されることとなるでしょう。

駐車場と建物を同時に貸す際は契約書で細かく明記を

こうした建物の賃貸借契約と、駐車場の賃貸借契約が運命共同体の関係にあるのかどうかは、借主側の賃料不払いの場合にも影響を及ぼします。たとえば、借主が駐車場の料金だけを滞納したときに、貸主は本体の建物を含めて契約を解除できるの

か。それとも、駐車場だけの解除しできないのか。これも大変微妙な問題で、結局は、貸主側が駐車場と建物を一体として貸すことのリット、裏を返せば駐車場だけを第三者に月極めで貸すことのリット、建物と駐車場の位置的な関係、借主が駐車場の賃料の支払いを怠った事情などを、全体として考えて判断することになるでしょう。

従って、駐車場と建物を同時に貸す際には、建物についての契約が終了するまで駐車場の利用を認めるのか、駐車場は駐車場で期間がきたら契約が終了するのか。また建物か駐車場どちらか一方の契約が終了したときは建物、駐車場の両方について賃貸借関係が終了するのか——トラブルを避けるために、それらのことについて契約書の中ではっきり定めておくことが大切です。仲介業者が入っているときには、その点を重要事項説明書の中に明記してもらおうほうがよいでしょう。駐車場が住居の近くにあることは、車を利用する借主にとって重要なこと。貸主にとっても、一体で貸せることのメリットは大きいはず。こうしたことで、借主との間でトラブルが起きないように気遣いが必要ですね。



木村晋介 氏

きむらしんすけ
1945年、長崎県生まれ。'67年中央大学卒業。'70年弁護士開業。木村晋介法律事務所所長。大学在学中、作家の椎名誠氏らと同じ下宿で共同生活を送る。軽妙なおしゃべりと文章でマスコミでも人気を博す。消費者問題や犯罪被害者支援、プライバシー問題などで知られる。