

Q 7

駐車場として土地を賃貸借する際の留意点は

私は、所有する土地（自宅から離れた場所にあります）を、Aから自動車駐車場（青空駐車場）を経営するために賃貸して欲しいと言われています。この場合に、留意する点はどういうことでしょうか。

また、Bからは駐車場を賃借していたのですが、契約期間がまだ10か月間もあるのに、このほど駐車場の土地を買ったCから、すぐに立ち退いてもらいたいと言われました。この場合、Cの請求どおり立ち退かなくてはならないのでしょうか。

A

Aとの賃貸借契約に当たって、土地賃貸借契約が自動車駐車場として使用する目的であることを契約書に明記して、借地借家法の適用がないことを明確にすべきです。

Cに対しては立ち退きに応じざるを得ない可能性が高いでしょう。

解説

1 賃貸人である場合のポイント

あなたが土地の所有者であって駐車場として賃貸する場合、重要なことは、契約期間が満了したときに当該土地を返還してもらえるということです。

土地の賃貸借契約について、借地借家法の適用があると判断される

と、契約期間満了の際、土地賃借人が契約の更新を請求すると、土地の上に建物がある場合には前の契約と同一の条件で契約を更新したものとされます。賃借人からの更新請求に対して、賃貸人は異議の申立てをすることができますが、その場合賃貸人には土地の使用を必要とする事情等の正当事由が必要です（借地借家3～6）。そのため、更新を余儀なくされることが通常です。

2 どういう場合に借地借家法の適用があるか

借地借家法が適用されるのは、建物の所有を目的とする土地の賃貸借の場合です（借地借家1）。建物の「所有を目的とする」というのは、賃借人の土地賃貸借の主たる目的がその土地の上に建物を所有して使用することにある場合を指し、その主たる目的が建物の所有以外の場合は、賃借人が貸主から建物を所有すること以外の使用目的のために事務所、倉庫等の建物を建築し、所有することの承諾を貸主から得ていたとしても、契約の主目的は建物所有目的ではないとするのが、通説判例です。

3 駐車場設備としての事務所、料金所等の建物を建築する場合

通説判例によれば、土地賃貸借契約の主たる目的が建物を所有することではない、例えば自動車駐車場経営のためである場合は、賃借人が事務所、料金所などの駐車場設備を建築して所有しても、そのことについて賃貸人であるあなたが承諾していても、建物の「所有を目的とする」には該当しないものと解され、借地借家法が適用されません。

4 トラブルを発生させない具体的手だて

駐車場として土地を賃貸する場合には、借地借家法が適用されませんから、契約期間が満了すると土地賃貸借契約は終了し、賃借人は土

地を明け渡さなければなりません。賃借人が更新請求をしても貸主は拒絶できます。

そこで、Bとの間で後日トラブルを発生させないために、次のような手だてをしておくのがよいでしょう。

① まずは、賃貸借契約書を作成することです。そして、契約書には、契約の目的として「自動車駐車場として使用する」ものであることを明記し、建物の建築を禁止する条項を盛り込むことです。

② Bが、土地の一部に駐車場の付帯設備として料金所、事務所などを建築したいと言ってきた場合、建物の使用目的、大きさ(床面積)、個数などを具体的に書面化すべきです。建物、工作物の配置を示す図面を添付した契約書を作成し直すのがよいと思います。そして、契約終了に際し、Bがこれら建物、工作物を撤去する義務を負うと明記すべきです。

5 駐車場の賃借人の立場

土地の所有権が譲渡されて、土地の所有者が変更したとき、新所有者から土地を明け渡せと請求されると、原則としてあなたは立ち退かなければならない立場となります。

駐車場の賃貸借の場合、建物所有目的の土地賃貸借には該当せず、借地借家法の適用はありません。土地の所有者が第三者に変わると、土地賃借人は、自己の賃借権(債権)を主張することができないのです。

賃貸借契約に基づく賃借権は一種の債権です。賃借人であるあなたは、Bから借りたのですから、Bに対しては、貸せという賃借権を主張することができます。しかし、あなたはCから借りたのではないのですから、Cに対して貸せとは言えません。つまり、賃貸人以外の第三者に対して、あなたの賃借権を主張することができないのです。

ですから、賃貸人のBが土地の所有権を売却してしまった場合、賃借人であるあなたは賃借権を新所有者のCに対抗することができなくなります。これが「売買は賃貸借を破る」というローマ法以来の原則です。

6 あなたのとるべき手段

CがBから駐車場契約における賃貸人の地位を引き継いでくれるのであればよいですが、賃料増額提案を含む交渉をしても了承してくれない以上、Cに対しては明渡しの義務が発生します。

ただし、Cがあなたの賃借権を侵害する目的で土地を譲り受け、それが信義則あるいは公序良俗に違反するなど特別な事情があれば、権利の濫用であり明渡し請求は認められないと主張することが可能ですが、そのような主張が通るのはまれです。

Bとの駐車場契約の中に「契約期間中といえども貸主は何時でも解約することができる」というような条項がなければ、契約期間がまだ残っているのに、Bの売却によりあなたに賃貸させることができなくなったのですから、Bに対して契約違反を理由に損害賠償請求することができます。つまり、別の駐車場を探すのに要した費用、賃料の高い駐車場との契約を余儀なくされた場合の差額等の損害賠償請求をすることが考えられます。

参考書式・判例

[書式 1](#)[書式 2](#)[書式 3](#)[判例 1](#)[判例 2](#)[判例 3](#)

書式2

駐車場賃貸借契約書（一区画）

駐車場賃貸借契約書

〇〇〇〇を甲、〇〇〇〇を乙として、甲乙間において、次のとおり自動車の駐車場に関する賃貸借契約を締結する。

（契約の成立）

第1条 甲は、その所有に係る、下記表示の駐車場（以下「駐車場」という）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

所 在：

駐車場所：第〇〇号 〇〇. 〇〇㎡（別紙図面のとおりに）

（期 間）

第2条 本賃貸借契約は平成〇〇年〇月〇日より向こう1か年間とする。ただし、期間満了の際甲乙に異議がないときは更に1か年間期間を延長することができる。

（使用時間）

第3条 本駐車場の使用時間は午前〇時より午後〇時までとする。

（賃 料）

第4条 駐車場に対する賃料は月額金〇〇〇〇円とし、乙は毎月末日にその翌月分を甲の指定する銀行預金口座に送金する方法により支払う。ただし、経済状況、その諸般の事情に応じ、甲乙協議の上、賃料額を改定することができる。

（禁止事項）

第5条 乙は賃借権の譲渡並びに駐車場の転貸又は他人をして使用させる等の行為をしてはならない。

（車両の制限）

第6条 乙は、本駐車場を、乙の保有する下記車両の駐車以外の目的に使用することはできない。なお、乙は、甲の承諾を得て、車両の変更をすることができる。

車 両 名

車両番号

(規則の制定)

第7条 甲は駐車場内一般の便宜並びに秩序維持のために駐車規則を定め、また必要に応じて指示事項を定めることができる。

2 乙は前項の規則を遵守するのはもちろん甲の指示事項には異議なく従うものとする。

(契約の解除)

第8条 乙が第4条による支払義務の履行を怠ったとき、その他、本契約に定める事項に違反したときは、甲は何らの催告をしないで直ちに本契約を解除することができる。

(車内への立入等)

第9条 甲又は甲の使用人は、この駐車場の保全、防犯、防火、救護等に関し必要あるときは随時車内に立入り必要措置を講ずることができる。

2 前項の場合乙は甲の措置に協力しなければならない。

(免責事項)

第10条 天災、地変その他直接甲の責に帰すことができない事故により乙が被った損害について、甲は責を負わない。

(補修義務)

第11条 乙又は乙の関係人（使用人、運転手、同乗者等を含む）の故意又は過失により、本駐車場又はその建物及びその付帯設備に損害を生じたときは、乙は自己の責任においてこれを補修する。ただし、これらの復旧補修は乙の費用において甲が実施する。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各その1通を保有する。

平成〇〇年〇月〇日

甲（賃貸人） 住所
氏名

印

乙（賃借人）	住所	
	氏名	印

<作成上のポイント>

本書式は、土地のうちの一区画を駐車場とした賃貸する契約書です。土地一筆全体ではありません。

建物所有も目的としないことから、借地借家法は適用されません。