

# 駐車場運営トラブルの法律実務

## (Legal Practice for Parking Lot Management Issues)

立川正雄・及川健一郎・山岸龍文

### 第1章 各種駐車場利用契約の法的性質

#### 第1節 駐車場利用形態による法的性質

##### 第1 駐車場利用契約

駐車場の利用については以下のような利用形態があり、利用形態により法的な性質が異なる。

- 1 郊外の青空駐車場（土地の賃貸借契約）
  - 1) 郊外の青空駐車場でみられるように、地主が、駐車場の土地を区画割して番号を振る等して、区切った区画（土地）を貸す形態。
  - 2) 駐車区画で区切られた土地を占有使用させて賃料（駐車料）の支払を受けるのに対し、借主は駐車場として当該区画を独占的に使用できるので、土地の賃貸借契約となる。
  - 3) 建物を所有する目的で土地を借りるわけではないので、借地借家法の適用はなく、民法 601 条以下に規定される「土地の賃貸借契約」にあたる。
- 2 駐車場の入口で車を預ける形態（寄託契約）
  - 1) 駐車場（保管場所）の入口で駐車場経営者が自動車を預かり、駐車場経営者が管理する駐車場内に経営者側が移動・整理して預かる形態なら、寄託契約（預かり契約）となる。
  - 2) 機械式タワーパーキングなども、寄託契約（預かり契約。民法第 657 条）

の性質が強いと考えられる。

- 3 コインパーキング（時間貸駐車場）利用の法的性質

【問1】コインパーキング（時間貸駐車場）で、どこでも空いている区画に利用者が自ら運転して駐車する形態の契約は、「土地の賃貸借」かそれとも「寄託契約」か。

【答】

- 1 特定の駐車区画（土地）に車を置かせてもらうという点では、土地の賃貸借契約に近いが、利用者は「土地を借りる」という意識が希薄であるし、駐車場経営者にも「あの駐車区画の土地を特定の利用者に独占的に使用させる」との意思はないので、純粋な「土地の賃貸借契約」とは異なる。
- 2 コインパーキングは駐車場利用者（預ける者）が、「あの駐車場に車を預ける」趣旨で利用するから、この点では寄託契約の性質を持つが、空き駐車スペースに自分で車を運転して行って車を置くので、「駐車場の経営者に自分の車を預ける」（寄託）という意識も希薄である。また、コインパーキングには、駐車場経営者以外も立ち入ることができ、誰でも容易に車両までたどり着ける状態になっており、また、管理人が常駐していない等、「完全に経営者が預かった」とも言えない。
- 3 結局、自走式コインパーキングの法的性質は、土地の使用という賃貸借契

約に類似する要素をもち、また、保管場所の提供という寄託契約に類似する要素を併せ持つ無名契約であると考えられる。

## 第2節 駐車場契約と建物賃貸借契約の関係

### 第1 駐車場契約と建物賃貸借契約の一体不可分性

【問2】ビルの一室をレストランの店舗として借りる際に、顧客用の駐車場として、ビルの敷地内の5台分の駐車場（平置き）を賃借した。店舗については、5年毎に更新される普通借家契約であるが、駐車場について年毎に更新される賃貸借契約として、契約書が別々に作成された。

賃貸人から店舗の賃料の増額を求められたため、これを拒否したところ、駐車場契約を更新しないと言われてしまった。

店舗の賃借人は、駐車場を利用できなくなってしまうのであろうか。

#### 【答】

- 1 建物賃貸借契約と駐車場利用契約が別々の契約となっており、駐車場利用契約は、建物の賃貸借契約ではないので、民法上の土地の賃貸借契約であり、貸主が特段の理由なく、更新を拒絶することが可能であるのが原則である。
- 2 しかし、賃借人としては、駐車場が一緒に借りられるからこそ店舗を借りたのであって、駐車場がないと集客に悪影響が生じるので、駐車場部分だけの解約・期間満了による終了が認められてしまうと、かなりの不利益を被る。
- 3 同種の事案について、裁判例（福岡高判平成27年8月2日判決）は、①賃貸人・賃借人の双方の駐車場土地利用の必

要性、②賃借人が駐車場である土地を利用できないことによる損失の程度、③駐車場である土地利用に関する双方の認識・経緯等（特に借りたときの経緯）を総合考慮して、駐車場利用契約の更新を拒絶することによって、店舗の賃貸借契約の継続が困難となる場合には、店舗の賃貸借契約の更新拒絶による駐車場の明け渡し請求が「権利の濫用」になるとしている。

- 4 上記福岡高裁の判例の事例は、カラオケ店営業を目的として、店舗と駐車場は別々の契約で賃貸されていたが、実質的には一体として賃貸借されていること、店舗並びにその駐車場の各賃貸借契約について、店舗運営に駐車場が不可欠なこと、賃貸人側にしても駐車場のみでの利用価値は低いこと、店舗の周りの駐車場は店舗と一体として利用されることが社会経済上も望ましいこと、賃料が適正でない場合には賃料増額請求が出来ること等を考慮して、駐車場部分の土地の明け渡し請求は権利濫用になるから認められず、その結果、駐車場契約の更新が認められ借主は使用を継続できるとした。ただし、駐車場部分には借地借家法の適用がないことから、借主が主張していた「駐車場の期間満了による更新拒絶には正当事由が必要である。」とする主張は認められなかった。
- 5 例えば、貸しビルの立体駐車場など、場所を特定しない駐車場利用契約は、上記の通り土地建物の賃貸借契約ではなく、寄託契約となるが、この貸しビルの建物の借家契約に付随する立体駐車場の利用契約又は寄託契約の更新拒絶による明け渡し請求についても、上記の事案同様に権利濫用とされる場合があるものと考え

られる。

6 そもそも本件のようなトラブルが生ずる原因は、最初の建物賃貸借契約と駐車場利用契約の内容において、両契約が一体のものであることが定められていないからである。

1) 借主が「駐車場を借りることができることが、建物賃貸借契約を締結する条件であり、店舗と駐車場の契約は不可分一体に継続されないと困る。そうでないと借りない。」という事情ある場合は、店舗賃貸借契約の中に、駐車場契約も入れ、後記のような借家契約と駐車場契約の一体不可分の条項を定めるべきであった。

2) 逆に、貸主の立場で、あくまで、建物賃貸借契約と駐車場利用契約が別個独立の契約で、駐車場利用契約のみが終了することが想定されるのであれば、借主に対し、駐車場契約のみが解約されることがあり得ることを説明し、駐車場利用契約又は建物賃貸借契約の容認事項として、その旨を記載しておくべきであると考え。

**【建物賃貸借契約・駐車場利用契約が一体であることを示す特約例】**

**第〇条（特約・店舗賃貸借と駐車場契約の不可分一体）**

1 本件店舗賃貸借契約と駐車場契約は不可分一体のものとし、貸主は駐車場契約のみ中途解約したり、期間満了で駐車場契約のみ更新を拒絶することはできないものとします。

2 借主は前項に関わらず、本件駐車場の全部または一部について、店舗賃貸借契約と切り離して中途解約したり、期間満了で本件駐車場の全部または一部を貸主に返還できるものと

します。

**【注】**借主は、一緒に借り続ける必要があるが、貸主としては他のテナントもいるので、駐車場の全部または一部を返してもらってかまわないという場合にはこの項を追加する。

**3 貸主・借主は、本件店舗賃貸借契約と駐車場契約の両賃料について一括して借地借家法第32条の借賃増減額請求権を行使できるものとします。**

3) 戸建ての貸家に付属する駐車場、また特定のアパートの敷地内の駐車場のよう、借家人が借りてくれない場合には他に貸せないような状況であれば、貸主・借主双方から分離して解除できない以下の条項を入れることになる。

**第〇条（特約・建物賃貸借と駐車場契約の不可分一体）**

1 本件建物賃貸借契約と駐車場契約は不可分一体のものとし、貸主・借主とも駐車場契約のみ中途解約したり、期間満了で駐車場契約のみ更新を拒絶することはできないものとします。

2 貸主・借主は、本件建物賃貸借契約と駐車場契約の両賃料について一括して借地借家法第32条の借賃増減額請求権を行使できるものとします。

**第3節 放置車両の移動**

**第1 コインパーキングにおける放置車両の移動**

**【問3】**コインパーキング（時間貸駐車場）で、放置車両を合法的に処理したいが、処理の仕方は、「コインパーキング契約」を「土地の賃貸借」・「寄託契約」と解することで、違いが出るのか？

**【答】**

1 「コインパーキング契約」を「寄託契

約」と解することで寄託契約の性質上許される対処方法がある。同じくビル付属の駐車場など区画を限定していないため寄託契約と判断される駐車場であれば同じ処理ができる。

- 2 寄託契約は、寄託物を預かる契約であり、特定の土地区画を排他的に占有させる契約ではないので、駐車場の経営者側が、車を駐車場で移動しても契約違反にはならない。ホテルの3階のクロークでコートを預かり、遅くなる場合は、1階のクロークに移動してもかまわないのと同様である。
- 3 寄託契約となれば、例えば、入り口近くの区画に放置された車両を、一番奥の区画に移すことが法律上可能になる。
- 4 さらに、寄託契約の場合、正当な理由によって、預かり保管中の物（本件では車）を移動したとき（保管場所を変更したとき）は、現に保管物が存在する場所で返還すればよいとされている（民法664条但書）。

## 第2章 コインパーキングを寄託契約とする方法

【問4】コインパーキング等の契約を確実に寄託契約とするための対処方法はあるか？

【答】

- 1 コインパーキング等で寄託契約になる場合については、放置車両が発生した場合、「駐車場の移動」が適法だと認めてもらいやすくするには、利用約款を定める等の工夫をして対処した方がよい。
- 2 駐車場経営者は、コインパーキングを経営する場合、違反車両を移動したいと希望するであろうから、利用関係を寄託契約に近いものだとすることを契約で確定しておく必要がある。そのためには、

次のような工夫が必要。

- 1) 駐車場管理規程等に、駐車場側が車両を預かり保管し、その責任を負うことを定めた上で、「当コインパーキングの駐車契約は寄託契約である」ことを明記しておく。
- 2) 寄託契約であるから、違反車両はパーキング内の別の場所に移し、駐車場経営者の責任で保管することを契約書や駐車場の案内看板に明記しておく。ただし、駐車場内の事故・盗難等については駐車場経営者が責任を負わない旨も記載しておく必要がある。

## 第2章 国土交通省が認めるコインパーキングの放置自動車の処理方法

### 第1 放置車両の処理方法

【問5】国交省はコインパーキング内の長期滞留車（放置自動車）に対する対処方法を公表しているとのことだが、どのようなものか？

【答】

- 1 国交省は平成17年に社団法人全日本駐車協会等の協力を得て駐車場管理規程のひな型を作成した。その駐車場管理規程例（わかりやすく言えば、駐車場利用約款）を配布するにあたりコインパーキング内の長期滞留車（放置自動車）に対する対処方法を以下のように解説している。
- 2 【国交省の解説】
  - 1) 国交省は、放置車両は、「裁判所の競売（民法497条）」により処理すると解説している。
  - 2) 国交省が解説する「放置車両は、裁判所の競売（民法497条）」により処理

する」とは、「コインパーキングの駐車契約は寄託契約である」ことを理由に以下のような法的処理ができると考えたからである。

- ① コインパーキングは、駐車場運営者が車を預かる寄託契約である。
- ② 車を預けた者（寄託者）が取りにこない（放置された）。
- ③ 駐車場運営者（受寄者）は、車を返還する義務を履行したいが、寄託者を取りに来ないので返せない。
- ④ そこで、駐車場運営者（受寄者）は預かっている車を供託して保管の責任を免れることができる（民法第494条）。
- ⑤ しかし、車は、その性質上、「供託に適しない」ため、民法第497条により駐車場運営者は、裁判所の許可を得て競売できる。すなわち、物（自動車そのもの）では供託できないから、車を売ってお金にして供託所（法務局）に預かってもらうことができる。
- ⑥ この売却制度を、「自助売却」という。供託に適しないから供託に適するように売却して金に換えるというのが自助売却という制度である。この具体的処置方法については、後記第5章【事例研究】駐車場・コインパーキングのトラブル処理 第7 コインパーキングの放置車両を通常の裁判をせず競売により処理する方法（自助売却）を参照。

### 第3章 無断駐車車両の撤去の基礎知識

#### 第1節 陸運局登録の放置車両（軽自動車

以外）の所有者確認方法

#### 第1 車両の所有者の確認方法

【問6】私が経営する郊外の青空駐車場内に放置自動車があるが、駐車場の借主のものかどうか不明である。その駐車区画の契約者とは連絡が取れない。車両の所有者を確認する方法はどのようにしたらよいのか？また、撤去させるにはどのようにしたらよいのか？

【答】

- 1 「普通自動車」といわれる軽自動車以外の登録車両（陸運局管轄の車両・二輪車を含む）は、ナンバーが付いていれば、陸運局で「車の登録事項等証明書」を申請して、「車の所有者」「車の使用者」の住所・氏名を調査することができる。
- 2 ナンバーのついた軽自動車は市町村の軽自動車税課税台帳か、検査協会の「軽自動車検査記録簿」で所有者を確認できるが、この確認は後記の通り難しい。
- 3 登録車両（普通自動車）の所有者の確認方法
  - 1) 陸運局の登録事項等証明書  
原則として、誰でも（所有者でなくとも）上記登録事項等証明書の交付申請をすることができる（道路運送車両法22条）。
  - 2) 登録事項証明書の種類  
登録事項証明書には、現在登録事項証明書と詳細登録事項証明書の2種類がある。
  - 3) 2つの証明書の違い
    - ① 現在登録事項証明書は、現在の車の名義人や使用者のみが証明書に表示される。
    - ② これに対し、詳細登録事項証明書は、新車登録時から、現在に至るまでの所有者、使用者登録番号の移り

変わりなど、当該自動車に関するこれまでのすべての登録事項が記載される証明書である。

- ③ これまでの名義移転の経緯も参考になるので、放置車両対策には「詳細登録事項証明書」を取得するとよい。

## 第2 自動車登録事項等証明書交付申請の厳格化

【問7】平成19年に登録事項等証明書の交付申請手続が変更され、簡単に放置車両の登録事項等証明書を取得できなくなったのはなぜか？

【答】

- 1 これまでは、登録事項等証明書は自動車取引に必要であるし、公開されるべきものとして、身分証明書を提示すれば、原則として利害関係のない者であっても、ナンバープレートの番号（自動車登録番号）だけで請求ができた。
- 2 しかし、現実問題として、この登録事項等証明書を手に入れ車検証を偽造するなど、自動車窃盗等に悪用される事件が多く発生してしまった。その対策として、これまでは、申請者の身分証明書を提出させていたが、さらに今回、平成18年に道路運送車両法（平成18年5月公布）が改正され、登録事項等証明書の請求を規制する改正が、以下の通りされている。
- 3 原則的な登録事項等証明書の交付申請手続には以下の手続が必要
  - 1) ナンバープレートの番号（自動車登録番号）だけでは、登録事項等証明書の申請はできない。申請をするには、申請書に、車台番号の下7桁の記入をしなければならない。【注】車台番号は、国産車の場合、エンジンルームの奥の骨格部分、エンジンルームと居住

空間の境目のところに打刻されていることが多い。

- 2) ただし、自動車登録番号が不明なときは、車台番号全桁の記入により申請ができる。

## 第3 放置自動車の例外（登録事項等証明書の交付申請手続）

【問8】経営しているコインパーキングに放置されているナンバー付きの普通乗用車がある。撤去のため法的な手続きを取りたいが、所有者がわからない。どのようにすれば、登録事項等証明書を取れるか？

【答】

- 1 登録事項等証明書の交付申請に車台番号の記載が必要とすると、通常、車台番号はエンジンルームなど容易に見ることができないところに掲示してあるため、放置自動車の所有者探索のための登録事項等証明書の調査ができなくなってしまう。
- 2 そこで、今回の改正の中で、以下の事項を明らかにして請求すれば「私有地における放置車両の所有者・使用者を確認することを請求の事由とする」場合、車台番号の記載は不要となる。
  - 1) 車両が放置されている場所を住所で明確にする
  - 2) 見取り図を添付する
  - 3) 放置期間を明らかにする
  - 4) 放置車両の写真を添付する
- 3 その他申請に必要な事項等
  - 1) 申請の事由（目的）を交付申請書に記載すること  
例えば、「車両の撤去を求める訴訟を提起するために、●●地方裁判所に提出するため。」など。
  - 2) 請求者の氏名・住所を交付申請書に

記載し、かつ、下記の身分証明書のいずれかを提示すること

- ① 運転免許証
- ② 健康保険の被保険者証
- ③ 外国人登録証明書
- ④ 住民基本台帳カード（マイナンバーカード）
- ⑤ その他法令の規定により交付された書類であって、本人確認ができる書類

#### 4 車のナンバーの正式名称

- 1) 自動車（軽自動車以外の登録車）のナンバーの正式名称は「自動車登録番号標」という。
- 2) 軽自動車や自動二輪車のナンバーの正式名称は「車両番号標」という。軽自動車の「車両番号標」は、地方税課税のための標識としての性質を持つ。

### 第2節 軽自動車の所有者の確認方法

#### 第1 放置された軽自動車の撤去

【問9】 経営している青空駐車場に契約者でない者が放置したナンバー付きの軽自動車がある。撤去のため法的な手続きを取りたいが、所有者がわからない。どのようにすれば、所有者がわかるか？

【答】

- 1 ナンバー付きの軽自動車は以下の方法で所有者を調査できる。
  - 1) 軽自動車税課税台帳証明書
    - ① 軽自動車税課税台帳証明書は土地の固定資産税評価証明書のような、軽自動車税の証明書である。
    - ② 市町村で発行している軽自動車税課税台帳証明書は、不動産の評価証明書と同じく税務関係の証明書で個

人の財産に係わるものであり、原則として、所有者本人しか取得することができない。

#### 2) 軽自動車検査記録簿

- ① 軽自動車検査記録簿は軽自動車検査協会が行った、軽自動車税の車検の記録簿である。
- ② 軽自動車検査記録簿には、軽自動車の検査及び自動車検査証の交付、記入、返納及び再交付に関する事項や、軽自動車の使用者及び所有者の氏名・名称・住所・自動車登録番号（ナンバープレート）・車体番号等が記載されている。プライバシーに係わるので、この登録簿も公開はされていない。
- ③ また、一旦車検を受けた軽自動車が譲渡された場合、自動車検査証記入申請書（いわゆる名義変更申請書）を提出して、軽自動車検査記録簿の所有者を変更する。この申請書は4枚綴りになっていて、その一部が譲渡証明書の役割を果たす。また、新しく所有者になる者の住所を証明する書類（住民票や印鑑証明書等）を提出する必要がある。従って、名義変更手続きがなされていれば、正確な現在の所有者の住所・氏名を知ることができる。

3) 軽自動車については、陸運局のように放置自動車の例外として、簡単に所有者を確認できる証明書の取得方法はない。

- 2 コインパーキングではなく、月極駐車場など、予め駐車場利用契約を締結している場合には、以下の対策を講じることで、軽自動車の所有者を確認することが

できる。

#### 1) 対策1

駐車場契約の際、借主に「軽自動車課税台帳証明書」を提出させておく。

ただ、これだけでは十分ではない。軽自動車を買換えたのに貸主に申告していなかった場合や、契約者以外が放置した場合は、すでに提出された証明書では役に立たない。

#### 2) 対策2

仮に、放置されている軽自動車が駐車場の借主のものであれば、予め駐車場契約書の中に、下記のように、代理権授与に関する条項を入れておき、かつ、委任状を受領しておくことで、所有者を確認することができる。しかし、借主の所有物でない放置自動車の場合は、事前に委任状を取得できないから所有者の確認は困難となる。

【注】契約書の中に代理権授与の条項だけ入れて、別に委任状を取らないと、市町村の窓口で、「委任状」として認められない場合が多い。

#### 【契約条項の文例】

##### 第〇条（代理権授与）

借主は、貸主に対し、表記駐車車両が軽自動車の場合、当該駐車車両につき、登録市町村に対する「軽自動車課税台帳記載事項証明書」の交付申請及び同証明書の受領についての代理権を授与する。

#### 【委任状の文言】

私は、●●●●（貸主の名前）に対し、以下の事項を委任します。

- 1 駐車場賃貸借契約に基づき、貸主に対して車両の所有名義を証明する目的で、下記車両に係る軽自動車課税台帳記載事項証明書の交付申

## 請及び同証明書の受領に関する一切の件

### 記

登録番号 ○○○○○○○○

#### 第2 弁護士法 23 条照会による所有者調査

【問10】陸運局の登録自動車については、放置自動車の例外（登録事項等証明書の交付申請手続）で登録事項等証明書を取得できることはわかったが、それ以外の方法で登録事項等証明書を取得できないか？また、陸運局の登録のない軽自動車や原動機付き自転車について、所有者を調査できないか？

#### 【答】

- 1 陸運局の登録自動車も、軽自動車や原動機付き自転車についても、弁護士法 23 条照会（以下「弁護士照会」という）で下記の照会が可能である。

- 1) 軽自動車以外の自動車の登録事項等証明書

① 照会先：各運輸局（各運輸支局）  
（登録地にかかわらず全国の登録事項等証明書の交付が可能）

② 照会に車台番号を記載する必要はない。

- 2) 軽自動車の軽自動車検査記録簿

① 照会先：最寄りの軽自動車検査協会（登録地にかかわらず、全国の照会が可能）

なお、ナンバーだけで照会できる。

② ただし、軽自動車課税台帳記載事項証明書は税金の証明書なので弁護士照会で取得できない。

- 3) 原動機付き自転車の課税台帳記載事項証明書

照会先：各市町村

ただし、照会先の市町村は地方税法

第 22 条（秘密漏えいに関する罪）で回答ができないと拒否する例が多く、例えば横浜市は回答できないと通達されている。

放置状況を説明すれば、所有者に撤去を催告してくれる地方自治体もある。

第 3 軽自動車の軽自動車検査記録・軽自動車課税台帳記載事項証明書が非公開となっている理由

【問 1 1】普通自動車の車検証（登録事項等証明書）は誰でも取得できるのに、「軽自動車検査記録」の証明書や「軽自動車課税台帳記載事項証明書」は、なぜ他人がとれないのか？

【答】

1 陸運局に登録されている普通自動車は、土地・建物と同じで、陸運局の登録が不動産登記に相当し、この登録が権利取得の対抗要件となる（道路運送車両法 5 条）。

したがって、不動産登記と同じで、誰でも閲覧したり、証明書を取得できたりしないと、取引に困るので公開されている。

2 これに対し、軽自動車の場合は、単なる動産で、登録ではなく「引渡」が権利取得の対抗要件になる。

1) つまり、引渡を受けているものが所有者として対抗要件を備えているのであるから、取引の際に対抗要件確認のため、「軽自動車検査記録」の証明書や「軽自動車課税台帳記載事項証明書」は必要とされないの、利害関係人以外は閲覧や証明書を取得したりできないようになっている。

2) 「軽自動車課税台帳記載事項証明書」は、不動産の固定資産税評価証明

書と同じく、個人の資産である車の課税評価の書類でプライバシーに関するものとして非公開とされている。

3) 地方税法 22 条では、「秘密漏えいに対する罪」を定めているため、「軽自動車課税台帳記載事項証明書」は、先の弁護士照会でも開示しない地方公共団体が多い。

## 第 4 章 自走式立体駐車場に関する法律関係

第 1 立体駐車場用地の賃借と借地借家法の適用

【問 1 2】ショッピングセンターに併設する鉄筋コンクリート製の自走式立体駐車場（5 階建・駐車場内と外界を遮断する外壁が存在しない）を建設するために土地を借りたいが、借地借家法の借地権として敷地を借りることができるか？

【答】

1 駐車場内と外界を遮断する外壁が存在しない自走式立体駐車場は、借地借家法の「建物」に該当しないので、敷地を借地借家法の借地権として借りることはできない。したがって、法定更新が認められないため、借地人が半永久的に敷地を利用して自走式立体駐車場を維持することはできない。

2 自走式立体駐車場も一見建物のように見えるが、完全に壁がなく、入り口もシャッター等で外界と区分されていないので、「建物」とはいえない。建物と評価できなければ、構築物にすぎず、「建物」所有目的の敷地利用権である借地借家法の借地とはならない。なお、借地借家法上の建物にはならないが、自走式立体駐車

場は、建築基準法では「建築物」として建築確認が必要である。

- 3 建物所有を目的としない土地の賃貸借又は地上権の設定は、借地借家法の適用がない（借地借家法上の借地権とは言わない）。
- 4 立体駐車場の敷地を民法の賃貸借契約に基づいて賃借する場合、「民法による借地賃貸借契約」とか、「民法による借地権」と言われ、建物所有を目的としない（建物にならない構築物の所有目的の）土地の賃貸借契約となる。そのため、期間満了の際に、貸主との合意で更新できない場合は、立体駐車場を取り壊して、敷地を明け渡さなければならない。
- 5 なお、2020年4月1日施行改正民法第604条1項により、最長50年を契約期間とする民法上の土地賃貸借契約が締結できるようになった。

## 第2 地上権による自走式立体駐車場の敷地確保

【問13】鉄筋コンクリート製の自走式立体駐車場を作るため、この敷地を地主から期間60年で借りたい、いい方法はないのか？

【答】

- 1 地上権であれば、法律上期間の上限は設けられておらず、期間50年を超える期間（判例学説は永久地上権も認める）を設定することが可能であり、期間を60年と定めることも認められる。
- 2 地上権は「工作物または竹木を所有するため」であれば設定ができ、自走式立体駐車場は工作物なので、地上権を使えば、改正民法が定める50年を超える期間で土地利用権の設定ができる。
- 3 地上権の要件である「工作物」とは、建物・トンネル・橋・鉄塔・人工池・溝（み

ぞ）・堀（ほり）・銅像・モニュメントなど地上・地下に設置される建造物を指す。なお、建物について地上権を設定すると借地権になり借地借家法が適用される。

- 4 ただ、地上権は物権であり、地主の承諾なく自由に売却ができるため、地主が地上権を設定することを認める例は少ない。

## 第3 敷地売却による駐車場の貸主の地位の移転

【問14】地主が土地を所有しており、これまで青空駐車場として運営してきたが、マンション用地としてデベロッパーにこの土地を売却した。買主は直ちに建物を建てる予定がないので、前所有者の駐車場経営を引き継ぎ、当面これまでの借主に駐車場として貸し続けたい。借主の同意なく、売主は買主に、駐車場の貸主の地位を移転できるか？

【答】

- 1 青空駐車場の賃借権は、第三者に対して対抗力が無いため、青空駐車場を買い受けた第三者（新所有者）に対して、駐車場の利用権を対抗することができない。そのため、青空駐車場の所有権が新所有者に移転しても、駐車場の貸主の地位が新所有者に当然に移転するものではない。
- 2 そのため、2020年4月1日に改正民法が施行される前は、新所有者が駐車場利用契約における貸主の地位を承継し、駐車場運営を継続する意思があったとしても、この地位の移転について、借主の同意を得る必要があると考えられていた。
- 3 しかし、借主の同意を得なくても、借主が賃借目的物の利用を継続できるので

あれば借主の不利益は生じないので、民法第 605 条の 3 は、賃借権に対抗要件がない場合でも、駐車場敷地の売主と買主が合意すれば、借主の同意なく貸主の地位を買主に移転できると定めた。

4 したがって、売主・買主間で青空駐車場の貸主の地位の承継については、借主の同意を得ることは不要である。

5 なお、以上の取扱について注意的に定めておきたい場合の特約の例は以下のとおりである。

#### 【特約例】

第〇条 本件駐車場敷地を貸主が第三者の譲受人に譲渡した場合、貸主と譲受人との間で、本件駐車場の貸主の地位を譲受人に移転する合意が成立したときは、本件駐車場契約の貸主の地位（借主に対する敷金返還義務を含む）は、譲受人に当然移転するものとし、貸主は敷金返還義務を免責されるものとする。

## 第 5 章 【事例研究】 駐車場・コインパーキングのトラブル処理

第 1 所有者と連絡が取れるが駐車料を支払わない場合

【問 1 5】 コインパーキング内に放置された車は 2000 cc の乗用車に、ナンバープレートがついており、陸運局で放置自動車の特例で調べたところ、所有者の住所と名前が判明した。ただ、中古車としての価値はない。どのような対処をしたらよいか？

#### 【答】

1 移動以外の対処方法（警察に盗難届が出ていないか照会する）

1) 現実問題として、先に見た国交省の

注意書きにもあったが、放置車両が盗難車の場合もあるので、盗難届がないかどうか警察に照会する必要がある。

2) 盗難届が出ている車については、警察が引き取ってくれることが多い。

2 特定記録郵便（内容証明郵便でもよい）で車両撤去と駐車料の請求書を所有者宛に発送する。

1) 所有者が持ち込んで駐車したのか、それとも借りた者か、買受人なのに名義変更していない者が駐車したのかわからないので、とりあえず所有名義人に請求書を出してみる。

2) 特定記録郵便は、送付した郵便が、宛先の郵便受けに投函されるので、相手方が不在でも配達される。また、配達された日時が記録され、郵便物を配達したことが確認できる郵便。特定記録郵便が届けば、相手方本人が現にいるかどうかまでは分からないが、少なくとも郵便物が届く状態であることが確認できる。

3) 内容証明郵便も書留も受取人が不在だと届かない。これに対し、特定記録郵便ならば、受取人が受け取りを拒否することもなく、不在であっても、郵便受けに入れられるので、郵便が届いたことになる。

4) 特定記録郵便で請求書を出したが「転居先不明」で戻ってきたときは、相手方が居住しているかどうか現地調査をする。

5) 特定記録郵便で請求書を出し、請求書が相手方に届いているのに何の反応もなければ、内容証明郵便等で正式に撤去と駐車料金を請求する。もちろん最初から内容証明郵便でもかまわない。

3 請求書の内容は以下の通り。

- 1) ○○○○年○月○日までに未払駐車料○○円を支払うよう請求する。
- 2) コインパーキングの駐車場管理規程で長期間（例えば7日間以上）の駐車はできないと定められていれば、この規定を根拠に、駐車場管理規程により直ちに撤去請求をする。
- 3) 2)により解除がなされた場合、解除の日から○日以内に自動車の撤去、駐車場の明渡しを請求する。
- 4) 所有名義人である貴殿は、本件放置車両を本件駐車場に駐車したのではない場合でも、撤去義務を負うので、売却した買手等の事情を説明していただきたい。

4 内容証明郵便が不在（配達できる状態ではあるが受け取らない）で戻ってきてしまったときは、再度送り状を付け特定記録郵便で発送する。

ただし、特定記録郵便は、郵送した郵便物の内容までは記録されないの、その点で内容証明郵便に比べると、証明力の弱い手続きになってしまうが、すでに発送した内容証明郵便を送るので、内容証明郵便を再度出すよりは相手に届きやすいという点でメリットがある。

- 1) 相手が独身者で、アパートに一人住まいしているような場合、内容証明郵便を送付しても、相手が受領せず戻ってくることもある。そのような場合、戻ってきた内容証明郵便を、以下の送り状を付けて特定記録郵便で再発送する方が、相手方が読む可能性が高い。
- 2) 送り状には、「○月○日にお送りした内容証明郵便が留置期間経過で返って参りました。改めて本日○月○日に特定記録郵便でお送りします」といっ

た記載をしておけばよい。

- 3) 送り状は、送った証拠になるのでコピーして保存しておくといよい。
  - 4) 特定記録郵便ならば、送付した内容証明郵便が相手の郵便受けに投函された日時が記録され、相手に請求書が届いていると裁判所は認定してくれる。この手続きで、撤去請求・未払い駐車料の催告をしたことを主張できる。
  - 5) この方法は、借家の滞納賃料の催告・契約解除にも利用できる。
- 5 実務的には早期の対応が重要
- 1) 転居・夜逃げ等で利用者・使用者・放置者との連絡が取れなくなったり、後の処理に手間がかかったりするので、連絡が取れるうちになるべく早く対処すべきである。

2) コインパーキングの放置車両は、利用者が車を放置して転居してしまうことが多いので、放置者と連絡が取れ、交渉できるうちに、不払いを起こした放置者に、自主的に車の撤去をさせることが第一のポイントである。

3) 実務では、半年以上も放置車両をそのままにしている例が多い。相手との連絡が取れなくなり、また、料金もかさんでしまい、処理ができなくなることが多いので、放置車両を長期間放置することは好ましくない。

## 第2 解除通知の必要性

【問16】前問では、契約解除・車の撤去請求・未払い駐車料の催告を兼ねた書面を利用者に送らなければならないように説明されたが、解除通知が借主に届かないと放置車両の撤去請求はできないのか？

【答】

1 時間貸しのコインパーキングで、後記のような利用の最長期が駐車場管理規程に定められていれば、駐車場契約を特に解除しなくとも、車両の撤去請求が可能である。保管期間（駐車場利用期間）の上限が定められているからである（利用期間上限を超えると利用権が消滅する）。

2 また、駐車区画を定めて賃貸借契約で貸している駐車場に、契約者以外が無断駐車をした場合も、契約関係はないから撤去請求をするのに解除通知は不要になる。

3 ところが、以下のような場合には、コインパーキング利用契約を解除しないと車両の撤去請求ができない。

1) 期間を1年というように長期契約で駐車区画を定めて賃貸借契約で貸したが、駐車料の不払いが生じたため、期間途中で解約して車両の撤去を求める場合。

2) 駐車場管理規程で長期間（例えば7日間以上）の駐車はできないとの定めもなく、後払いになっている場合は、明渡し請求や解除による明渡し請求は法的に難しい。従って、駐車できる最長期間は必ず定めておく必要がある。

**駐車場管理規程例（時間制利用の利用期間）**

**第〇条 駐車場の1回の利用（定期駐車券による利用を除く。）は、駐車券を受け取った日から起算して7日目の営業時間終了時までを限度とする。ただし、やむを得ない場合には、駐車場管理者（以下「管理者」という。）の判断によりこれを延長**

することができる。

**（引取りの請求）**

**第〇条 時間制利用者が予め管理者への届出を行うことなく第〇条に規定する期間を超えて車両を駐車している場合又は定期駐車券利用者が定期駐車契約の期間の終了、解約又は解除となった日から起算して7日を超えて車両を駐車している場合において、管理者はこれらの利用者に対して通知又は駐車場における掲示の方法により、管理者が指定する日までに当該車両を引取することを請求することができる。**

**第3 放置自動車がオートローンの担保で信販会社の所有名義になっていた場合**

**【問17】** コインパーキングで土地所有者が、その駐車場の一区画に放置されている自動車の所有者を調べたところ、所有名義はその自動車の購入代金を立替払し、所有権を留保している信販会社になっており、使用者は個人であるが登録上の住所には住んでいなかった。このコインパーキングを営んでいる土地所有者は、所有権に基づき、信販会社に対し、その撤去と駐車を開始した時からの駐車場の使用相当損害金の支払いを求めることはできるか？

**【答】**

1 信販会社に対するオートローンが滞納されており、信販会社が使用者から本件車両の引渡しを受け、これを売却してその代金を残債務の弁済に充当することができるような状態になっていれば、信販会社は車の撤去義務を負う（最判平成21年3月10日）。

2 信販会社のオートローンは以下のよう

なシステムになっている。

- 1) 信販会社が車の購入者に車の購入代金を立替払いする。
  - 2) 購入者は信販会社に立替払いをしてもらった代金及び利息を毎月分割して支払う（例えば5年のローンなら60回払い）。
  - 3) 自動車の所有権は自動車販売店から信販会社に移転され、オートローンを完済するまで担保として信販会社に留保される。
  - 4) 購入者が信販会社への支払いを怠ったときは当然に期限の利益を失い、期限の利益を喪失した場合、信販会社に購入者に対する、車両の引渡しを請求する権利が発生する。
  - 5) 信販会社は引き渡しを受けた車両を売却し、未払いの立替金に充当する。
- 3 逆に、信販会社に対するオートローンが毎月正常に支払われており、信販会社が期限の利益を喪失させて使用者から本件車両の引渡しを受け、これを売却することができない状態では、信販会社は車の占有を取得して、処分する権限がないので撤去義務を負わない。
- 4 また、車の使用者がオートローンを完済しており、信販会社は車の所有者に名義を変更できない状態になっていただけでは、この判例からすると、土地所有者は名義人の信販会社に対し車の撤去請求ができないことになる。信販会社は名義人にはなっているが、オートローンが完済しているので車の引渡しを求めることができず、車の撤去義務を負わないからである。加えて、信販会社に不法行為責任は発生しないから、未払い駐車料も請求できない。
- 5 駐車場の運営者は、信販会社に対し、

駐車を開始した時からの駐車場の使用相当損害金の支払いを求めることはできない。駐車料を請求できるのは「信販会社が駐車料を滞納していることを知ったとき」からである。その理由は以下の通り。

- 1) オートローンが滞納されており、信販会社が使用者から本件車両の引渡しを受け、これを売却して、その代金を残債務の弁済に充当することができるような状態になっていれば、信販会社が車の引渡しを求めることができるから、「信販会社はその所有物で駐車場の土地を不法占拠している」といえる。従って、信販会社は車のローン債務者が滞納によりオートローンの期限の利益を喪失するまでの滞納駐車料については責任を負わない。
- 2) さらに、前記最高裁判例は、「当該自動車コインパーキングの土地所有者の所有権の行使を妨害している事実を知らなければ、信販会社は不法行為責任を問われることはなく、上記妨害の事実を告げられるなどしてこれを知ったときに不法行為責任が発生する」として、信販会社はオートローン滞納で期限の利益を購入者が喪失しただけでは足りず、駐車料も滞納していることを知ったときからでないと、駐車料については責任を負わないとしている。
- 3) なお、「不法行為の責任発生には、故意過失が必要である。」というのは、不法行為責任発生の一般的要件である。
- 4) 最高裁が「信販会社が駐車料を滞納していることを知ったときから責任を負う」としたのは、信販会社が所有権留保している車の所在・駐車料の支

払いの有無まで事前に管理できないという実情を考慮したものと思われる。

6 ファイナンスリース・譲渡担保の場合、車の撤去義務・利用料の支払い義務は以下のように考えられる。

- 1) 車の購入者がリースを使う場合、販売会社がリース会社に車を売却し、実質的な購入者が、リース料を支払って車を利用する。
- 2) リース会社はリース料の担保として車の所有権を取得する。リース料が滞納され、リース会社が車の返還請求権を取得したときから、リース会社が車の撤去義務を負い、車が放置され駐車場運営社側に損害が発生していることをリース会社が知った時から、駐車料の支払い義務を負う。
- 3) 登録自動車を譲渡担保にした場合も同様であり、所有名義は債権者に移るが、担保権者の車両撤去義務はリースでも譲渡担保でもこの最高裁判例と同じになる。
- 4) 要するに、オートローンが滞納され、ローン会社・リース会社が車の引渡請求権を持っていないと、駐車料について不法行為責任は負わない。

#### 7 【参考判例】

最判平成 21 年 3 月 10 日（民集 63 卷 3 号 385 頁、判時 2054 号 37 頁）

##### 【事案】

駐車場の土地所有者が、その駐車場の一区画に放置されている自動車について、その自動車の購入代金を立替払いし、所有権を留保している信販会社に対して、土地所有権に基づき、その撤去と駐車場の明渡しを求めるとともに、駐車場の使用相当損害金の支払いを求めた。

##### 【判旨】

- 1) 本件立替払契約によれば、信販会社が車両の代金を立替払することによって取得する本件車両の所有権は、本件立替金債務が完済されるまで同債務の担保として信販会社に留保されているところ、信販会社は、使用者が立替払金債務について期限の利益を喪失しない限り、本件車両を占有、使用する権原を有しないが、使用者が期限の利益を喪失して残債務全額の弁済期が経過したときは、使用者から本件車両の引渡を受け、これを売却してその代金を残債務の弁済に充当することができるようになる。
- 2) …（上記のように）残債務の弁済期が経過した後は、留保所有権が担保権の性質を有するからといって、撤去義務や不法行為責任を免れることはないと解するのが相当である。
- 3) …もつとも、残債務弁済期の経過後であっても、留保所有者は、原則として、当該動産が第三者の土地所有権の行使を妨害している事実を知らなければ不法行為責任を問われることはなく、上記妨害の事実を告げられるなどしてこれを知ったときに不法行為責任を負うと解するのが相当である。

#### 8 【解説】

- 1) 自動車の使用者が代金を滞納して期限の利益を喪失している場合、代金を立替払いした信販会社に対しても、放置自動車によって土地所有権の行使が妨害されている旨を知らせれば不法行為責任を問えるので、かかる責任を問われるのを避けるため、事実上撤去・回収をしてもらえると思われる。
- 2) 逆に、信販会社が立替金全額の返済を受けた場合には、名義が信販会社に

あっても、撤去義務を負わないことになる。

#### 第4 前所有者の名義になっていた場合

【問18】コインパーキングで土地所有者Aが、その駐車場の一区画に放置されている自動車の所有者を調べたところ、所有名義はその自動車を売却した前所有者Yの名義のままになっており、前所有者Yは売買代金全額の支払いを受けたため、自動車の名義変更の書類を買主Xに渡したにもかかわらず、名義変更されていなかったことが判明した。このコインパーキングを営んでいる土地所有者Aは、所有権に基づき、車の所有名義人になっている前所有者Yに対し、放置自動車の撤去と駐車を開始した時からの駐車場の使用相当損害金の支払いを求めることができるか？

#### 【答】

1 前記担保権者が撤去義務を負うかの最高裁判例は、使用者として実質的所有者（買主）が登録されているが、信販会社が所有権留保をしている事例である。これに対し、本問は、買主が使用者として登録されているわけではなく、撤去請求する側は、登録の所有者（売主）しか知ることができない。従って、本件では、名義人となっている売主に撤去請求できると解すべきである。その理論的根拠は次のように説明できる。

1) 自動車の所有権を第三者に対して主張する場合は、自動車登録を行わなければならない。この場合、所有権を取得したことはもとより、所有権を失ったことについても、自動車登録ファイルの登録内容に反映されていなければ、第三者に対して主張できない（自

動車車両運送法第5条は、「登録を受けた自動車の所有権の得喪は、登録を受けなければ第三者に対抗することができない」と定めている。）。

2) したがって、売主（名義人）Yは、所有者の登録名義を変更しないと、自分が所有者でないことを土地所有者Aに対して主張できないことになる。よって、土地所有者Aは、売主（名義人）Yに対し、所有者の責任として自動車の撤去を求めることができる。法律の一般論として、土地所有者Aの土地に自己所有物である車が置かれている場合、その車を買主Xが置いた場合でも、売主Yが所有名義人であれば、登録名義人のYに撤去義務がある。） 上記理論構成は、以下の判例から認められる可能性がある。

建物の不動産登記について、元の所有者が所有権移転登記手続きをしないまま、建物を他人に譲渡して移転登記をせず放置していたが、その建物に土地の利用権限がない場合（建物の撤去義務が建物所有者にある場合）。

土地の所有者が、建物登記の名義上の所有者に対して、土地明渡しを求めた事案について、最高裁判所は、「他人の土地上の建物の所有権を取得した者が自らの意思に基づいて所有権取得の登記を経由した場合には、たとえ建物を他に譲渡したとしても、引き続き右登記名義を保有する限り、土地所有者に対し、右譲渡による建物所有権の喪失を主張して建物収去・土地明渡しの義務を免れることはできないものと解するのが相当である」（最判平成6年2月8日）と判示している。

4) 不動産の登記制度と自動車の登録

制度は、いずれも、誰が所有者であるかの情報を公示することによって、不動産や自動車の取引の安全を図るという目的の制度であり、かかる目的が共通しているので、上記判例の考え方が、自動車登録制度にも当てはまるものと考えられる。

5) 実質的にも、前記担保のための所有権留保は、買主が使用者として登録されているが、本件では、撤去請求を求める者(駐車場経営者)は、所有の登録名義人しか知ることができない。本件のような場合、もし真実の所有者(買主)にしか撤去請求できないとすれば、撤去請求の相手方を特定することが困難となってしまう。

2) ただ、上記平成6年の最高裁判例は、平成21年の上記最高裁判例で変更されているかどうかは議論が分かれるところであるが、今後明確に平成6年の最高裁判例が変更されるまではこのように考えて良いと思われる。

### 3) 利用料金について

1) 不法行為による請求：本件の場合、利用料金については、平成21年の上記最高裁判例が適用されると考えられるので、車の所有名義人がコインパーキングに駐車したのではない場合、コインパーキングに放置されたことを知った日以後の駐車料しか不法行為責任を負わないと解される可能性がある。

2) 留置権：駐車場経営者は、車を放置されて駐車料の債権を持つので、車の返還請求者に対し「駐車料全額を払わなければ車は返還しない(留置する)」という権利を有する。この留置権は、車の所有者(名義人)が駐車した場合

でなくとも車の所有者(名義人)に請求できる。前記最高裁判決では、留置権が判断されていないが、留置権を根拠にすれば、全額請求できる可能性はある。ただ、駐車場経営者は、車の撤去が主目的なので、留置権の行使はあまり現実的でない。

### 第5) コインパーキングにおける長期放置車両の移動

【問19】コインパーキングにおいて、長期放置車両が発生したので、陸運局で証明書を取り、所有者・使用者に撤去の請求書を出したが、該当者が送付先住所にいないという理由で戻って来てしまった。そこで、とりあえず自動車を邪魔にならない場所にレッカー移動することはできるか？

#### 【答】

- 1) 契約の範囲内での移動であれば可能
  - 1) 契約を寄託契約とすれば、常識上認められる範囲内での移動であれば可能である。
  - 2) コインパーキングや、場所を特定しない駐車場については、特定の土地(駐車場区画)を排他的に借主に占有させるという土地賃貸借契約としての意味合いが弱く、寄託契約類似の性質を持つからである(駐車場経営者が「車を預かっている」と認められる範囲内で保管していればよい)。
  - 3) また、駐車場管理規程例にならって、駐車場管理規程を定めている場合は、以下のように移動権限を管理者に与える約定がある。

#### 駐車場管理規程例(車両の移動)

第○条 管理者は、第○条の場合において、管理上支障があるときは、そ

の旨を利用者若しくは所有者等に通知し又は駐車場において掲示して、車両を他の場所に移動することができる。

2 上記移動の権限を定めた駐車場管理規程がなくとも、コインパーキング等区画を定めない駐車場契約では、

1) 駐車契約は寄託契約類似の性質を有している。

先に説明したように、コインパーキングは、土地賃貸借契約の性質よりは、寄託型契約の性質の方が強い。そこで、トラブルへの対処の便宜を考えた場合、寄託契約の条項と理論で処理できるように、駐車場管理規程・利用約款等を備え、寄託契約であることが明確になるように定めるべきである。

寄託契約であるなら、寄託物の保管場所の移転は、寄託契約の趣旨に反しない限り、受寄者(受託者)の判断でできることになる。例えば、ホテルの3階クロークで預かったコートを利用者が取りに来ないので、ホテルの1階クロークに移して保管するのと同じである。

2) 土地の賃貸借と考えられる場合

駐車場でも、月極めの駐車場のように特定の区画を利用者に専用として(排他的に)使わせるという場合は、利用者は、特定の「〇区画」(土地)を排他的に使える権限を有するから、駐車場経営者は勝手に車を他の駐車区画に移動できないことになる。

第6 コインパーキングにおける放置車両の遠方への移動

【問20】都区内の駐車場で、駐車場利用券の裏に、あるいは看板に表示した駐車場利用規程に、「契約違反の車両は、

千葉の〇〇に移動します。千葉までのレッカー代等は利用者の負担とします。」と定めた場合有効か?

【答】

1 このような遠方への移動は駐車場契約を寄託契約と判断出来ても許されないとと思われる。

2 また、消費者契約法が適用される場合、「消費者に一方的に不利益(消費者契約法10条)」として無効となる可能性がある。

3 民法664条但書では、寄託契約の場合、正当な理由があれば、寄託物を転置できるが、転置できる範囲は、寄託者の受領が困難になる場合までは想定していないと考えられる。

4 また、利用者が消費者の場合、他県への移動を認める定めは、消費者に一方的に不利な特約として無効となってしまう可能性がある。内容によっては、移動は適法だが、レッカー代の負担特約は無効とされる可能性もある。

第7 コインパーキングの放置車両を通常  
の裁判をせず競売により処理する方法  
(自助売却)

【問21】私は、コインパーキングを横浜市内で経営しているが、入口付近にもう3か月もナンバーの付いた自動車が放置されており、大変困っている。この車は、多少価値はありそうだが、それほど高く売れる車ではない。面倒なので未払駐車料の回収は諦め、早く車を撤去処分したい。駐車区画から車を撤去せよという正式な明渡しの裁判をしないで、簡単に車を撤去処分する方法があるか?

【答】

1 放置車両を差し押さえて競売し、未払

い駐車料を回収することを諦めるならば、前記に説明したとおり「供託のための自助売却」手続きを使えば、正式裁判をせずに、車を競売して処理することが可能。ただし、自助売却は供託の準備行為なので競売した代金は、未払い駐車料等に充当はできず、供託する必要がある。

## 2 自助売却による処分の可能性

### 1) 自助売却の制度

① 自動車を預かる駐車場の立場としては、契約期間が切れた放置車両については、返還しようにも返還すべき相手がわからない。

② そのため供託の制度を使うことができる。言い換えると、返す相手の代わりに国に返すべき車を預かってもらうことになる。

③ しかし、供託所は現金や有価証券でなければ預からない。

④ そこで、供託所が預かりやすい現金にするため裁判所に自助売却の許可を求め、車を売却してその代金を供託することになる。

2) 自助売却の制度においては、本来駐車場に持ち込んだ者が所有する車であっても、その車が他人のものであっても競売できるとされている。つまり、誰の車でも競売できる。

3) 具体的な売却手続きは競売手続きを使うことになり、競売手続きでは「他人の所有物」を競売することは原則として許されていない。例えば、リース会社・信販会社の所有名義ではあるが、ローンの返済は完了しているような場合、横浜地裁では所有名義人（リース会社・信販会社等）の承諾書があれば所有名義人が当該駐車場に放置した車でなくとも、競売を認めた先例がある。

4) 自助売却をするには、まず民法第497条(供託に適しない物等)に基づき、駐車場を管轄する地方裁判所に、非訟事件手続法83条、81条により許可を申請する。

### 3 弁済のための競売許可取得後の競売手続き（名義変更手続き）について

1) 登録自動車は、競売手続き（民事執行法195条により「担保権実行としての競売」手続き）を行うことができる。競売手続きを使うことができれば、登録自動車は、裁判所の嘱託で登録名義を変更できる。

2) 軽自動車は民事執行法の担保権実行としての競売（不動産の抵当権等の実行手続）が使えないため、動産競売の手続きで行う。

軽自動車の場合には、車検証等の名義変更は、裁判所が嘱託で行ってくれないので、検査協会への車検証の名義変更手続は自分で交渉する必要がある。

## 第8 訴訟による車の差押競売による未払駐車料の回収（放置車両問題の解決）

【問22】横浜市内のコインパーキングに横浜ナンバーの高級外車が放置され、未払駐車料が100万円を超えている。コインパーキングの経営者Xが陸運局を調査したところ、高級外車の所有者が判明した。この高級外車は、100万円程度の価値はありそうなので、差し押えた上で競売をして、未払駐車料を回収したい。どのようにすればよいか？

### 【答】

1 未払駐車料という金銭の支払い請求権（金銭債権）を根拠に、支払い請求訴訟を起こす。

2 例えば、100 万円を支払えという確定判決を取得したときは、この判決に基づき、駐車してある車を差し押さえて強制競売にかける。

3 中古自動車の買い取り会社にこの車を競落してもらったり、コインパーキングの経営者が自ら競落して、中古自動車の買い取り会社に転売することで回収ができる。

4 さらに、この差押競売による車の所有権移転により、放置車両問題が解決できる。

#### 第9 自動車が無価値物の場合の措置

【問23】コインパーキング内に放置された車は2000ccの乗用車に、ナンバープレートがついており、陸運局で調べたところ、所有者の住所と名前が判明した。ただ、中古車としての価値は全くない。どのような対処をしたらよいか？

【答】

1 このような場合には、未払駐車料だけの支払い請求訴訟ではなく、放置車両の撤去・駐車区画の明け渡しの請求訴訟を起こさなければならない。

2 自動車が鉄屑同様で、価値がない場合には、競売申立てができない。

3 判決取得後、裁判所・執行官と「競落するから、差し押さえをして欲しい」と交渉を行うと、価値がほとんどなくとも競売してくれることがあるので、裁判所・執行官と交渉してみるとよい。

4 この、車の差押・競売手続きができないと、駐車場の土地の明け渡しの強制執行はできるが車の名義を変更することができず、廃車手続きができないので、実務上、合法的に廃棄手続きを行うことが困難となってしまう。

5 そのような場合、明け渡しの強制執行の中で処理できないか、執行官と交渉してみることも考えられる。無価値物であるということになれば、放置されたゴミと同様、貸主側で処分してよいと言ってくれることがある。

6 この場合、「放置車両」をゴミとして処分することになるが、貸主は所有者でないため正式な廃車手続きはできない。

但し、車検証の有効期限が切れて3年が経過すると、国が職権で登録を抹消する扱いがなされている（道路運送車両法第15条4項・5項、国交省平成18年4月7日自動車登録関係について（参考資料）参照）。

#### 第10 盗難車等の所有者に対する未払料金の請求

【問24】コインパーキングに、1か月以上も放置してある登録自動車がある。調査の上、所有者に引取（撤去）と未払駐車料の支払いを求める内容証明郵便を送付した。

すると、所有者が現れて「車は引き取るが盗まれたもので、自分が駐車したわけではないから未払駐車料は払えない」と主張している。未払駐車料は、盗まれた所有者に請求できないのだろうか？

【答】

1 自動車が盗まれたものであれば、所有者との駐車場利用契約は成立していない。

そのため、自動車の所有者に駐車場利用契約に基づいて料金を請求することはできない。

2 留置権の更新による賃料回収

ところが、駐車場の利用約款により、寄託契約であることが明らかな場合に

は、駐車場側は、所有者に対し、「請求権はないが、留置権はあるので未払駐車料を払うまで、車は返還しない」と主張して駐車場利用料が支払われるまで車の引渡を拒否できる（民法 295 条の留置権）。

3 コインパーキングに他人から借りた車を駐車した場合でも駐車場側は留置権を主張できる。

1) 所有者以外の者が他人名義の自動車（リース会社所有物・友人の車等）を駐車した場合でも駐車場側は留置権を主張できる。

2) 「他人の物の占有者」、すなわち他人の車を預かっている駐車場経営者は、「その車に関して生じた債権を有するとき」、すなわち未払駐車料の請求権があるときは、「その債権の弁済を受けるまで」、すなわち未払い駐車料を全額払ってもらうまでは、その車を留置することができるということである。

3) その車の所有者でも、他人が持ち込んだ場合でも、留置権を主張して、未払駐車料の支払いがあるまで車を留置することができる。

4) 実際には、窃盗犯人が車を持ち込んだような場合、被害者の所有者に対して留置権を主張した上で、「盗んだ者が悪いのだから折半にしよう」ということで、未払駐車料の半額～3分の1程度を支払ってもらい、自動車を引き渡すというのが現実的である。特に、時

間貸し駐車場は料金が高くなってしまいうので、円満な話し合いをするには請求する駐車料金を下げざるを得ない。

第 1 1 駐車場の車上荒らしと、管理責任

【問 2 5】経営・管理しているコインパーキングで、数年前から年に数回「車上荒らし」があった。防犯ビデオを設置し、注意の看板を出しているが、事件は減っていない。今回、車上荒らしの被害にあった客から、パーキング経営者に対し「駐車場管理者に管理責任があるから賠償しろ」と要求があった。賠償責任があるのだろうか？

【答】

1 駐車場の周囲が嚴重に塀等で囲われておらず、出入り自由な状況では、通常、コインパーキング側に賠償義務はないものと考えられる。

2 本件では、駐車場管理者は「車を預かっている管理人としての責任（過失・善管注意義務違反）はない」と主張してよいと思われる。

3 コインパーキングでは、構造上、外からの窃盗犯人の侵入を防止できないし、コインパーキング経営者側としては防犯ビデオを設置し、注意の看板を出すことで、コインパーキングの利用形態で車両を預かっている受寄者としての善管注意義務を尽くしていると言ってよい。

以上