

## 駐車場使用契約書の解説

### 第2条（契約期間）

- ・駐車場使用契約は、貸主と借主との協議により更新することができるとしている。
- ・駐車場使用契約には借地借家法の適用がないことから、法定更新はない。
- ・また、期間満了の一定期間前に相手方に通知がなければ自動的に更新される旨を特約で定めることも可能である（いわゆる「自動更新特約」）。この場合、頭書（8）の特約事項の欄に、「第2条第2項の規定にかかわらず、契約期間満了の○カ月前までに甲乙いずれからも契約を更新しない旨の申し出がない場合には、本契約と同じ条件で本契約は更新されるものとする。更新後も同様とする。」などと規定することになる。

### 第3条（賃料）

- ・駐車場使用契約には借地借家法の適用はないが、賃料の改定については、借地借家法における賃料増減請求権の規定を参考に、同請求権行使の要件と同じ事情がある場合に協議によって決定することとしている（第2項）。これは、一方的に賃料の増減を請求するのではなく、まずは当事者間で協議をすることが当事者間の信頼関係を基礎とする賃貸借契約上の基本的なルールと考えられることによる。
- ・1か月に満たない月の賃料については、いずれの月でも1ヶ月を30日として日割りし、その額に実日数をかけることとしている（第3項）。
- ・賃料に賦課される消費税につき、借主が負担すること、税率の変更があった場合には変更後の税率によることなどを確認的に規定している（第4項）。

### 第4条（敷金）関係

- ・民法622条の2第1項の敷金の定義に基づき、敷金は賃貸借契約上の借主の債務の担保であることを規定している（第1項）。敷金で担保される借主の債務には、賃料、借主が負担すべき修繕費や原状回復費用、借主の債務不履行に伴う損害賠償債務などが想定される。
- ・第2項では、民法622条の2第2項にしたがい、契約期間中に借主から自らの債務と敷金とを相殺することを否定している。
- ・第3項では、賃料増額に伴う敷金の補填を規定している。上記のとおり、敷金は賃貸借契約上の借主の債務の担保であり、具体的には滞納賃料や借主が負担すべき修繕費などが担保される。賃料が増額されれば、従前の敷金額のままで債務不履行が発生しやすい賃料に対する担保に不足が生じることになるため、補填が必要となる。一方、敷金は明渡し時に返還されるものであり、賃料以外の修繕等の債務は変動がなく、従前の敷金額を維持することは担保として過剰とはいえないと考えられることから、賃料が減額された場合の差額分の返還は規定していない。
- ・敷金は債務の担保である以上、駐車場の明渡し時に、借主に返還されるべきである。そして、借主に未履行債務があった場合には、貸主の意思表示を要することなく、その債務の額を差し引くことができるとするのが判例の考え方であり（最高裁昭和48年2月2

日判決)、民法の規定であることから(第622条の2第1項)、本条でもその旨を規定している(第4項)。また、敷金の返還額をめぐるトラブルの防止のため、敷金の返還に際しては、債務の額の内訳を明示するものとしている(第5項)。

- ・なお、駐車場使用契約と敷金契約の一体性を確保するため、敷金返還請求権の譲渡・担保権設定を禁止する場合には、第20条の特約事項として規定する。

#### 第6条(反社会的勢力でないことの確約)

- ・国土交通省が作成している賃貸住宅標準契約書の規定を踏まえ、契約当事者双方が、契約時に自ら又は役員等が反社会的勢力ではないことなどを確約する旨規定している。本条項に違反した場合、第9条3項に基づき無催告解除がなされることになる。
- ・賃貸借の目的物の譲渡転貸は、民法上は貸主の承諾を得れば可能であり、本書式でも第7条1項でその旨規定しているが、反社会的勢力排除の徹底の観点から、標準契約書と同様に、貸主の承諾の有無にかかわらず、反社会的勢力への譲渡転貸を絶対的に禁止している(第2項)。

#### 第6条(禁止制限行為)関係

- ・第1項・第2項で、駐車場の譲渡転貸、駐車場設備等の増改築等に当たっては貸主の承諾を要することとしている。ただし、反社会的勢力に対する譲渡・転貸については、第7条2項により、貸主の承諾があつても認めないこととしている。
- ・その他の具体的な禁止制限行為を第3項に列挙している。賃貸住宅標準契約書の規定に従い、反社会的勢力の事務所等としての使用やその兆候を規定し(第3項第3～5号)、これらの規定に違反した場合には第9条第4項に基づき無催告解除がなされることになる。

#### 第7条(乙の管理義務)関係

- ・借主は、賃借物につき善管注意義務を負っていることを確認的に規定している。

#### 第8条(契約期間中の修繕)関係

- ・賃貸借の目的物に係る修繕は、費用が軽微な修繕を除き、全て貸主が実施の義務を負うこととし、借主の帰責事由による修繕については、費用負担を借主に求めることとしている(第1項)。民法上は、借主の帰責事由による修繕は貸主の修繕義務の範囲から除かれているが(民法606条第1項但書)、建物の維持管理の観点からは、要修繕箇所につき修繕をしないということは考えにくい。また、借主側で業者を手配し修繕を実施するとなると、とりわけ集合住宅の場合には、建物の躯体構造や他の部屋との関係で問題が生じかねない。そこで、借主に帰責事由がある場合も含め貸主が修繕を実施するものとしつつ、借主の帰責事由によるものについては借主が費用負担をする(それ以外は貸主が費用負担をする)こととしている。
- ・第1項で貸主の修繕義務を負わないとしている費用が軽微な修繕については、借主が自らの負担で行うことができるとしている(第2項)。
- ・民法の修繕に係る規定は強行規定ではないので、一定範囲の修繕を借主の義務とする特約は有効である。ただし、修繕をすべて借主の義務とするような特約は借主にとって著

しく不利なものであり、賃料がきわめて低廉であるような場合でない限り合理性を認めることは困難である。判例でもこのような特約は、借主の積極的な修繕義務を認めたものではなく、貸主の修繕義務を免除したにすぎないとしている。

- ・民法は、貸主が必要な修繕等を相当な期間しない場合や急迫な事情がある場合には、借主が自ら修繕をすることができるとしている（改正民法第607条の2）。この要件を満たす場合には借主が修繕できることになるが、借主が自己の判断のみで、結果として修繕として認められる範囲や程度、必要性を超えて工事を実施した場合には、紛争となりかねない。そこで本書式では、借主が破損箇所を発見した場合は、速やかに貸主に届出をすることとし（第4項）、いかなる場合でも修繕の実施等につき貸主と協議をすることを想定している。

#### 第9条（契約解除）関係

- ・賃料滞納による解除については、賃料の支払いにつき翌月分前払い方式を採用しているケースにおいて、口座への入金忘れその他の事情で遅延した場合については借主にも酌むべき事情があると考えられるため、本書式ではさらに1ヶ月分を滞納した（単なる手続きミスとの抗弁ができない）時点である2ヶ月間の滞納でもって、催告の上契約解除できるものと規定している（第1項第1号）。ただし実際に解除をするに当たっては、当事者間の信頼関係の破壊の有無も考慮されることに留意する必要がある（第1項）。
- ・賃料滞納以外の契約違反行為については、第2項で催告のうえ解除を、第3項・第4項で反社会的勢力排除規定違反につき無催告解除を、それぞれ規定している。なお、第2項の解除に当たっては、信頼関係の破壊（「本契約を継続することが困難であると認められるとき」）を要件とすることを明示している（第3項・第4項については、各項で定められている解除事由に該当すればそのことのみをもって信頼関係が破壊されたと評価される）。
- ・なお、民法では、債務者が履行を拒絶する場合などでは、催告なく解除することができる旨規定されていることから（民法542条）、第1項・第2項による解除の場合も、個別具体的な事情により上記民法の規定に該当すると評価される場合には、催告なく解除することは可能である。

#### 第10条（解約）関係

- ・借主が賃貸借契約を終了させるためには、30日前までに解約の申入れをすることとしている（第1項）。ただし借主は、30日分の賃料又は賃料相当額を貸主に支払って即時に解約をすることも可能としている（第2項）。
- ・なお、駐車場使用契約には借地借家法が適用されないため、貸主からの解約についても正当事由は必要とされない。

#### 第11条（明渡し及び明渡時の修繕7）

- ・借主は、明渡のための手続等の日時が確定していると想定される10日前までに、明渡日を甲に通知することとしている（第1項）。
- ・契約が終了し賃借物を返還するに当たり、借主は、民法第621条に基づき、通常損耗及び経年劣化部分を除き、原状回復義務を負っている（第1項）。

- ・契約解除により終了した場合には、即時に駐車場を原状に復して返還すべきことを確認的に規定している（第2項）。
- ・駐車場の返還が遅れた場合には、借主は、返還が完了するまでの間、遅延損害金として、賃料の倍額に相当する金員を支払わなければならないとしている（3項）。建物賃貸借において、明渡遅延損害金を賃料の倍額相当とすることは消費者契約法には抵触しないとした裁判例がある。

#### 第15条（連帯保証人）

- ・借主の債務の担保として、連帯保証人を規定している。
- ・判例は、賃貸借契約の更新があった場合でも、特段の事情が無い限り連帯保証契約の効力が及ぶものとされていることから（最高裁平成9年11月13日判決）、普通借地契約が更新された場合には連帯保証契約も継続するものとしている（第1項）。
- ・民法では、個人の連帯保証人は根保証として極度額を限度として責任を負うことから（民法465条の2）、本書式でも頭書（6）に極度額（連帯保証人が負担すべき債務額の上限）を記載し、上記民法の規定に従った取扱とすることを規定している（第2項）。極度額に関する基準はなく、貸主と連帯保証人との間の合意により決定することになる。なお、極度額は定額であることが必要とされるため、「〇〇円」と具体的な金額を記載することが基本となる。賃料の〇ヵ月分と定める場合には、契約期間中に賃料が変動することがありうることから、「賃料〇ヵ月分（〇〇円）」と金額も併記することが望ましい。
- ・個人根保証契約では、一定の事由が生じた場合には元本が確定されることから（民法465条の4）、元本確定事由を確認的に規定している（第3項）。
- ・連帯保証人が死亡などした場合には、替わりの連帯保証人を立てることを義務付けている（第4項・第5項）
- ・民法では、保証人から請求があったときは主たる債務の履行状況に係る情報を提供しなければならないとされていることから（民法458条の2）、その旨を確認的に規定している（第6項）。

#### 第16条（賠償責任）・第17条（免責事項）関係

- ・駐車場では、建物や土地の賃貸借と比較して、他の駐車場使用者との間のトラブルなどが発生しやすいと考えられることから、事故等の際の借主の責任及び貸主の免責を明記している。

#### 第20条（更新に関する事項及び特約事項）

- ・あらかじめ合意の上、金員の授受を条件に更新を行うことを取り決める場合には、当事者間で明確な合意があったことを明らかにするために、頭書（7）の更新に関する事項の欄にその旨及び金額を明記する必要がある。
- ・契約終了時に返還を要しない一時金の授受を行う場合には、当事者間で明確な合意が存在したことを明らかにするために、頭書（3）の欄に一時金の名称・額を明記し、あわせて頭書（8）に特約条項としてその旨規定することになる。なおこのような一時金については、法令上は具体的な根拠規定を持たないことから、その趣旨（賃料の一部前払い

等) や取り決めの合理性を整理し、当事者に説明ができるようにしておくことが大切である。

- ・借主は、本書式第8条第2項の規定に従い貸主の承諾を得て建物の増改築等をすることができる。そしてこの場合、借主は、契約終了時に、有益費償還請求権や造作買取請求権を行使することにより、当該費用等を回収することが認められている（民法608条2項・借地借家法33条）。ただしこれらの規定は任意規定であり、当事者間の特約によって適用を排除することができる。有益費償還請求権や、造作買取請求権を排除する特約をする場合には、頭書（8）に特約条項としてその旨規定することになる。
- ・特約締結について当事者が明確に合意したことを証拠として残すため、条項ごとに両当事者が押印することも考えられる。