

知識は
力なりMy Adviser
(顧問弁護士)

まさつぐ法律事務所報

TEL 075-254-7889

FAX 075-256-7114

<http://www7.ocn.ne.jp/~masa24/>〒604-0876 京都市中京区丸太町通烏丸東入
光り堂町 420 京都インペリアルビル 4階

弁護士政次

ごあいさつ

8月に入り、猛暑日が続きますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。
さて、今回は、たまに法律相談を受けることがある駐車場契約の解消について考えてみたいと思います。

平成25年8月

弁護士 政次 秀夫
事務局 川端広美・井上はるみ

駐車場契約の解約について

(問) 私は近所で駐車場を借りていますが、今般、大家さんから、駐車場に建物を建てることにしたので、出て行ってほしいと言われていています。出て行かないといけないのでしょうか。

(答) 建物所有目的の土地賃貸借なら借地借家法が適用され、一定の存続期間(通常は30年)が保障されているので(借地借家法3条)、一方的な賃貸借契約の解約申入れは認められません(同法9条)。また、建物の賃貸借なら、6か月の解約申入れ期間が必要とされ(同法27条)、さらに、賃貸人には一定の正当事由が必要とされており(同法28条)、解約は容易には認められません。このように借地借家法が適用される場合には、賃借人は手厚く保護されています。

(右上へ)

しかし、駐車場として使用する目的で土地の賃貸借が行われた場合、借地借家法は適用されません。したがって、駐車場契約の解約申入れには正当理由は必要ではなく、理由の如何にかかわらず、賃貸人は契約条項または民法の規定(民法617条)に従って、賃借人に対し、解約の申入れをすることができます。

ですから、本件でも、たとえば契約条項に3か月の予告期間の定めがあれば、大家さんから解約の申入れがあつてから3か月が経過すれば、賃貸借契約は終了し、あなたは駐車場を明け渡さなくてはなりません。仮に、契約で予告期間の定めがないのであれば、民法617条により、解約申入れから1年経過後に賃貸借契約が終了することになります。

★ 本書は無料でお送りしています。法律に悩んでいる人がいらっしゃれば、この内容を教えて頂いたり、また、その人を御紹介下さいませ。まさつぐ法律事務所ホームページには250問答を掲載しております。

誠に恐れ入りますが、次回からFAX送信を希望されない場合は、配信停止希望欄にチェックいただき、FAX番号をご記入の上ご返信いただけましたら幸いです。

配信停止
FAX

★ 「まさつぐ法律事務所の事務員たち」のブログ 随時更新中です。

(広告㊄)