

月極め駐車場の無断駐車に 対応するには？



相談者の気持ち

借りている駐車場に、他人が勝手に駐車していることがあります。管理会社が注意や貼り紙をしていますが効果がありません。警察も対応は難しいと言います。常時使用できないのは納得できません。何か対応方法はありませんか？

小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省（現経済産業省）などの勤務経験を生かし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



駐車場契約の方式として、特定の駐車スペースを指定して借りる方式と、特定の駐車スペースではなく、駐車場全体の中のどこに駐車してもよい方式がありますが、前者の方式であるものとして解説します。後者の場合、満車の場合には駐車場設置者（以下、設置者）や管理会社は駐車できないことについて責任を負わない契約になっていることが通常だからです。

勝手に駐車している他人の行為ですが、これは契約もなしに他人が駐車する権利を有している場所を使用していることになりますので、民法上の不法行為（709条）に該当します。

また、設置者や管理会社は、契約に従って契約上指定された場所を契約者が駐車できるように管理運営する契約上の義務があります。

刑事上は他人の土地に違法に侵入したり駐車場業務を妨害したことについて処罰対象になる可能性があります。[民事不介入の原則]により、警察官による措置は期待できない場合がほとんどです。

そこで民事上の手段として設置者・管理会社には措置を請求することになりますが、そのためには、誰のどの車両が、いつ無断駐車しているのかの証拠の有無が重要になります。

そこで、無断駐車を発見した際には直ちに管理会社に通報するとともに通報したことを記録しておくことと併せて、写真等で無断駐車の実態を

記録し、後に車両ナンバーから所有者の調査ができるようにすることが準備として必要です。

その上で、設置者・管理会社に対して措置を要求することになりますが、その際には、単なる苦情の表明ではなく、具体的な処置を要求することが重要です。

具体的な処置としては、次のようなものが考えられます。

- 車止め（ロック板）の設置
- チェーンポール（チェーン）の設置
- 無断駐車時にはレッカー移動することの明示
- 「無断駐車は〇円請求」と明記した看板の設置

さらに、設置者・管理会社が対応しない場合には損害賠償請求や契約の解除も考えられますが、この点は交渉の進み方にも左右されるので、どの段階で持ち出すかは慎重に検討する必要があります。

具体的な交渉の進め方ですが、賠償金の額の割には複雑な要素を含むうえに、主に相手となる管理会社もこのようなトラブルには慣れているのが通常です。車両ナンバーから所有者名を調査するのは専門家でないとなかなか難しい面もありますので、できるだけ弁護士に依頼することをお勧めします。

他方、自力で無断駐車車両を動かすなどの「自力救済」は違法行為になる可能性が高いので、避けるようにしてください。