

平成31年3月1日

株式会社 シテイトラスト不動産
株式会社 トラスト管理
代表取締役 湯澤 章 殿

三重県度会郡南伊勢町木谷 653-5
一般社団法人 南志摩オーナーズクラブ
役員一同
TE1・FAX 0599-66-1686

KRG 対策住民協議会
一般社団法人南志摩オーナーズクラブ
一般社団法人和知野自治会 (KRG 対策委員会)
ミサワホーム榎原自治会

分 譲 地 管 理 事 業 に つ い て

一般社団法人南志摩オーナーズクラブは、三重県度会郡南伊勢町の分譲地・南志摩パールランドの所有者で構成された唯一の住民自治組織であります。

また KRG 対策住民協議会は、LP ガス供給契約の強要、管理費の不当請求、温泉・水道代金の一方的な値上げといった KRG の不当な要求に対し、連携して対応する必要性から結成された三重県内4分譲地が参加する協議会であり、分譲地管理からの KRG 排除、住民自身による分譲地管理を目指し活動しております。(参考：伊勢新聞の報道)

さて、当分譲地では一昨年の後半から「分譲地管理についてシテイトラストが新しくスポンサーになった。」という噂が聞かれるようになり、実態が不明のまま時間が経過しておりました。そうした中、昨年10月に KRG から送付された管理費請求督促の書面(同封)では、道路敷などの所有者として貴社の名前が記述されており(p7)、これにより噂が事実であると判断するに至りました。

これら一連の経過について KRG からの説明は一切なく、分譲地所有者は完全に無視された状況にあります。このような行為は前管理業者 ZKR の時代から行われてきたことであり、ZKR の残党が運営する KRG という認識に立てば今更驚くことではありませんが、分譲地管理から KRG を排除する必要性を一層強くするに至りました。

KRG が ZKR から譲り受けたとされる管理事業自体、分譲地所有者の意思とは無関係な詐欺的行為により ZKR が入手したものであり、こうした事業譲渡に疑念を持つ分譲地所有者の70%以上が管理費の支払いを拒否しているのが現実です。

さらに当クラブ員が福岡地裁に「債務不存在確認請求事件」として提訴し「管理契約は

存在せず、管理費の請求は認められない」という勝訴の判決が出され、これを不服としたKRGの控訴・上告も棄却され、最高裁にて判決が確定しております。

当クラブ員はもとより殆どの分譲地所有者は「管理契約」を締結していないにもかかわらず、KRGは平成31年度管理費の請求を執拗に行っており、それに対し多くの分譲地所有者から強い憤りの声が寄せられております。

最高裁の判決を無視した契約に基づかない請求が、不当な架空請求であることに疑いの余地はなく、今後、関係機関と協議しながら厳正に対処せざるを得ません。

そもそも当分譲地内の道路など共用施設は分譲地所有者の共有財産であり、その後も分譲地所有者が拠出した「家屋建設負担金」、「再整備負担金」で整備されたものであります。

複雑な経緯があつて登記上の名義は異なっていますが、これらの所有権は本来分譲地所有者に帰属すべきものだと考えていますが、上記裁判における福岡地裁の判決でも「環境整備は、地権者等の支払う資金によって、分譲地内の共益施設用地の買収費用並びに道路、排水路及び水道施設の工事費用を捻出し、将来的には、道路及び水道施設を地元の自治体に移管する旨を告げたと認められる。また、環境整備は、平成16年頃、分譲地の地権者に対し、ZKRが環境整備による分譲地の再開発・再整備事業を継承する旨を告げたと認められる。」と判断しています。

当クラブは自主管理の実現を目的に活動をしており、そのためにはインフラの行政移管もしくはそれに準じた管理体制が必要だと考えていますが、そのためには貴社を含めた当事者間の信頼関係が大前提と考えます。KRGが管理する分譲地の混乱は、道路・水道を盾にした相互信頼を毀損する数々の不当行為によるものでありますが、貴社との新たな信頼関係構築を願っております。

道路など共益施設の所有者として、下記について誠意ある見解を開示頂きたく書面をもってお願いに至ったものです。

1. 道路など共益施設の所有権を取得された目的
2. 道路など共益施設を地元行政に移管することの有無
3. 分譲地の維持管理についての基本方針
4. 分譲地所有者に対する説明会実施の有無

敬具

補足

1. KRG書面P7では、シテイトラストとしか表記されていないが、KRGの「白浜貸別荘分譲販売」のチラシ記載の宅建業免許No.から貴社と判断した。
2. (株)ケイ・アール・ジー、KRGランド(株)、KRG管理センター(株)、KRGホーム(株)がそれぞれの立場で関与しているが、実態はZKR残党の運営であり括りてKRGとした。