

**❖ 「分譲地管理事業裁判」の進捗状況**

(株)シティトラスト不動産（以下CTFという）とハートランド管理センター(株)との間で係争中の一部について、3月28日大阪地裁は「原告CTF勝訴」の判決を言い渡しました。

最大の関心事である分譲地管理事業については、争点整理手続前の段階で判決まで今後1~2年かかりそうとの情報です。今回の判決が分譲地管理事業判決に好影響を与えることを願うばかりです。

**❖ 「ハート管理の管理契約無効」が確定**

パールランドだより12号で報告した通り、令和5年12月21日上告棄却で大阪高裁の判決が確定しました。大阪高裁判決は「土地を所有している限り更新される旨の規定を無効とし、今後そのような内容を含んだ管理契約をしてはならないこと、本件条項が記載された書面の廃棄」をハート管理に命じました。管理契約を締結或いは更新した者は、1年間は管理契約から離脱することはできないものの、それ以降は1年を単位として自由に契約関係から離脱することができることとなります。所有者保護を優先した判決です。

**❖ 共生バンクと2年4ヶ月振りに協議を再開**

本年3月9日協議を行い下記の通り申し入れしました。

1. 令和3年9月20日、共生バンクグループ最高経営責任者柳瀬会長の「ハート管理（上野一味）排除」の約束は紛れもない公約である。このことを避けて前に進むことはあり得ない。
2. 多くの所有者が「ハート管理排除」を必須条件とするに至った反社会的行為について資料を纏めたので、共生バンクとしてどのように認識し対策をとるかについて回答を要求。
3. 客観的事実について
  - ① 大阪高裁は、判決書で全国の消費者生活相談センターに寄せられた相談件数を記載  
イ. 「KRG管理センター」で「契約・解約」に関する相談は161件  
ロ. 「全管連・ZKR」で「原野商法」に関する相談は128件  
事業継承したハート管理の事業運営そのものが問われているのであると指摘している。
  - ② 消費者庁は、令和5年2月1日控訴審判決「ハート管理の管理契約無効」を公表  
消費者契約法39条に基づき「内閣総理大臣は、消費者の被害の防止及び救済に資するため、インターネットの利用その他適切な方法により、相手方の氏名又は名称を公表する。」としており、国や裁判所がハート管理はブラック企業であり注意するよう呼び掛けている。  
この事実を認識のうえスポンサー企業を名乗り子会社化し資金援助をしているのか。だとすれば、共生バンクグループも同じブラック企業との烙印を押されても仕方がない。ハート管理排除を必須条件とする最大の理由がここにある。
4. 裁判結果を無視しライフラインを盾に「執拗な金集め」に執着するハート管理に貴重な財産の管理を任せることはできない。「管理をして欲しいと頼んでいるのではない。分譲地から出て行ってくれ」と言っているのである。

分譲地管理事業について昨年夏ごろの判決言い渡しとの情報であったが、延び延びになり現時点でも争点整理手続前の段階であり、判決確定まで1~2年かかる状況です。

#### ◆(株)シティトラスト不動産（CTF）との連携

上野健一は登記上（ハート管理の役員として）表面には出てこないが実権を握っている。「ハート管理（上野一味）」排除の実効性には大きな疑問がある。このような状況下では共生バンク(株)との信頼関係回復は容易ではない。裁判進捗状況等の情報をもとに次善の策を講じるよう連携を図っていく。

#### ◆共生バンク(株)との確認作業

- ① 公約である「ハート管理（上野一味）排除」の確認。
- ② 大阪高裁は判決書で「ハート管理の事業運営のあり方そのものが問われているのである」としている。ハート管理の事業運営の問題点をどのように認識し、管理体制及び管理業務をどう改善し実行具体策に結び付けていくか確認。

#### ◆実行具体策：「管理規約及び管理契約」の改定案の見直し

- ① 大阪高裁判決の指摘事項を吟味し、実行具体策が法的に効力を有するように管理規約に反映することで、より実効性のあるものとする。
- ② 給水停止を盾にした不当行為をさせないように、「分譲地管理契約」と「水道給水契約」を分離する。
- ③ 道路及び水道施設の行政移管
  - イ) 我々が勝訴した「債務不存在確認裁判」で福岡地裁は判決書で「本件別荘地の地権者に対し、管理契約を締結するに際して、地権者の支払う資金によって共益施設用地の買収費用並びに道路・水道施設の工事費用を捻出し、将来的には、地元の自治体に移管する旨を告げたと認められる」としている。
  - ロ) 民事再生ZKR代理人弁護士はHPで「家屋建築負担金、再整備分担金について管理業務の事業譲渡に含まれ、譲り受け会社において承継することになる」としている。このことを踏まえて管理契約締結に際して、道路及び水道施設の行政移管を必須条件として強く要求していく。
- ④ 前年度実行具体策「行政移管協議会設置」は、分譲地管理事業について係争中であり、裁判の進捗状況を見ながらの推進とならざるを得ない。