

令和元年 11 月 10 日

K R G 管理センター(株)  
ハートランド管理センター(株)  
代表取締役 和泉 一殿  
担当 齋藤・鈴木 殿

一般社団法人南志摩オーナーズクラブ  
代表理事 山 本 宗 秀

10 月 18 日付当クラブ宛通知において、事実に反する記述が多々あり謝罪と撤回を要求します。なお、10 月 9 日付分譲地所有者宛当クラブの文書は事実に基づいたものであり、訂正の必要がないことを通知します。

#### 記

**記述 1：管理契約においては、徴収した管理費により私設水道施設の維持管理業務を行うことが規定されており、管理契約がなければ当然に当社との受水契約もありません (p 5)**

ZKR 民事再生による事業譲渡で、東京地裁の裁定により「建築家屋負担金、再整備分担金」に関する権利義務は管理業務の事業譲渡に含まれ譲受会社に承継されています。権利義務には水道受水権利が含まれており専用水道設置者が(株)KRG に変更されても、給水について更新を行うことなく今日まで給水が行われてきたのであります。ここでの争点は「水道料金改定」についてであり、専用水道設置者 (KRG 管理センター) としての給水義務は継続されるのは当然であります。私たちが主張する「法的根拠のない管理費相当分を加算した料金改定」に対する異議申し立てが、貴社が給水を拒否する「正当な理由」に該当しないことは明らかであります。(違法な給水拒否を行った場合は水道法 53 条に定める罰則が科せられる。)

#### 反論の理由

(1) K R G 管理センター(株)の管理規約には、下記の通り水道施設の管理業務は含まれていません。

・参考 管理規約第 3 条 (管理業務内容)

1、 共益施設管理業務

- (一) 分譲地内の私道を含む道路の維持管理
  - (二) 温泉施設の維持管理（分譲地内に温泉施設があるときに限る）
  - (三) 分譲地内の下水道施設の維持管理
  - (四) 分譲地内の管理事務所の設置及び維持管理
  - (五) 分譲地内の電柱・電線の新設及び建替等に関する立ち合い、事務連絡
  - (六) 管理者が所有する共益施設の敷地の草刈り
  - (七) 分譲地内への不審者の侵入、不法投棄を防止するためのパトロール
- 2、所有地の管理補助業務  
（以下略）
- 3、その他の業務（別途費用）  
（以下略）

(2) 管理費裁判の控訴審（福岡高裁）で、被告であった(株)K R Gは「控訴理由書」の中で「水道使用料支払い債務は、管理費とは別の債務である。水道費には、購入した水代の他、水道設備使用・修繕代金・塩素代金等が含まれる」と述べています。管理規約と整合性のとれた記述であり、それとは異なる今回の主張が論拠のない身勝手なものであることは疑う余地もありません。

(3) 民法には「契約の自由」の原則がありますが、契約内容決定自由の原則といえども、強行法規（民法 90 条公序良俗、消費者契約法等）に反する内容については無効とされています。特に、ライフラインに関する電気・水道などの供給契約については、事業者には契約締結が強制されています。水道料金は事業者の自由に一方的に値上げできるものではなく双方の合意により成立するものであります。それ故に、自治体運営の場合では、議会承認を得て告知した上で料金改定が行われています。我々は、法的根拠のない受益者負担金（管理費）を加算した「水道料金の改定」に異議を唱えているのであり、また令和 2 年 4 月 1 日より全国一律に統一した料金改定についても、合理的な理由がなく異議あることを通知します。

## **記述 2：分譲地の全ての道路敷及び私設専用水道施設の所有権を有している（p 1）**

分譲地内には、町道、地元地権者、他の業者所有の私道が存在します。また、分譲地内の道路・水道施設は分譲地所有者が拠出した「建築家屋負担金」、「再整備分担金」で取得されたものであり、これらの所有権は本来分譲地所有者に帰属すべきものであります。管理費裁判で福岡地裁は、「地権者等の支払う資金によって、別荘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、地元自治体に移管する旨を告げたと認められる」と判示しています。これらの

経過は貴社役員の斎藤和生氏が知悉しているところであります。クラブとして「道路・水道施設の自治体への早期移管」に向けた取り組みを要求いたします。

### **記述3：受益者負担金（管理費）の滞納（p7）**

私たちは、法的根拠のない請求は債務ではなく架空請求だと認識し支払いを拒否しているのであって、滞納ではありません。法的根拠に基づく債権であると主張するならば、立証責任は貴社にあります。クラブ員はもとより管理費支払いを停止している各所有者に対し、法的根拠を明示することを要求します。明示なき場合は「架空請求」として国民生活センター、警察等に届出することを周知します。

### **記述4：給水停止が可能だとする法令、条文の解釈**

「三重県小規模水道条例」で言及されていないことを根拠に、給水停止を主張されていますが、同条例第2条では「水道法の適用を受けるもの及び臨時に施設されたものを除く」とされており、水道法に基づく認可の対象である当分譲地の水道施設は「三重県小規模水道条例」の対象外であります。一方的で不当な料金改定は許されるはずがありません。しかし、摘要法令や条文の解釈等について軽率な判断は避けるべきであり、文中の法的判断について他にも異論があるもの高い専門性を要するものであり、クラブ見解を添えて三重県環境課に嘆願書を提出しています。認可時の料金設定やその後の料金の変更を届け出などについて確認し、当局の判断を待って、弁護士とも協議して対処する所存であることを申し添えておきます。

以上のように、10月18日付当クラブ宛通知には、事実と反する記述が多々あります。特に記述1は、分譲地管理の基本となるものでありながら、厳正であるべき控訴審において自らが起案提示していた内容とは全く異なるものであり、貴社の主張のどこに信憑性があるのでしょうか。また専用水道設置者（KRG 管理センター）に対し行われた行政指導を、本旨から外れた的外れな主張だとして無視するなど、都合の悪い事態をごまかす手前勝手な主張と貴社の姿勢に信頼を置くことは不可能です。貴社との契約締結に危険性を感じます。この度の通知は貴社の本性が顕れたものであり、謝罪と撤回がなければ、一連の経緯を分譲地所有者に周知し注意を喚起いたします。

以上