

南志摩パールランドだより 第5号

発行日 平成29年8月30日

発行者 (一社)南志摩オーナーズクラブ

特集：訴訟結果の報告

管理費請求訴訟について

平成27年1月、KRGに対する管理費支払義務がないことの確認を求めて提訴していた事件につき、平成29年8月22日、福岡地方裁判所は、「管理費の請求は認められない」という当方勝訴の判決を言い渡しました。

判決主文（平成29年8月22日判決言渡）

1. (省略)
2. KRGの請求をいずれも棄却する。
3. 訴訟費用は、本訴、各反訴を通じてKRGの負担とする。
4. この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

* 2項の「KRGの請求」が「管理費の請求」であり、これが「棄却」つまり認められないという判決です。

裁判所の判断(要約抜粋)

1. KRGは、ZKRから管理契約上の地位を譲り受けたと言っているが、この地位の譲渡には個々の分譲地所有者の承諾が必要であり、分譲地所有者が承諾していない以上、KRGは管理契約の当事者でないから、管理費を請求できない。
2. KRGは、「自治管理組合」との間で何らかの取り決めをしたと言っているが、そもそも「自治管理組合」の実態自体が不明確である。従って、分譲地所有者に対する債権回収を委任した旨の主張は、前提を欠く。
3. KRGは、分譲地所有者が勝手に水道等を使って不当な利得をしているというが、その「利得」等についての的確な主張・立証をしていないので、これを認めない。

KRG への管理費支払停止について

◆ZKRからKRGへの地位の移転を承諾しない以上、「管理費の請求は認められない」というのが裁判所の判断ですので、KRGとの間で管理契約を締結していなければ、管理費を支払う必要はありません。

◆幸いにも平成30年度の管理費請求を目前に判決が得られました。例年10月頃の請求ですので、「自動引き落とし」による管理費の支払いをされている方でKRGとの契約を希望しない方は、それまでに銀行窓口にて停止の手続きを取られることをお勧めします。

◆KRGやKRGランドまたは弁護士名で、「承諾書」や「承諾したとみなされるような紛らわしい文書」が送付されてくることが想定されます。これらの文書にご注意ください。(判断に困った場合、クラブまでご相談ください。)

◆分譲地所有者の相続人も、「承諾」をしなければ管理費の支払い義務はありません。

不当な水道料金について

◆今回の判決を機会として、クラブは水道につき不当な料金設定の撤回をKRGに求めてまいります。納得のできる説明がなされるまで水道料金の支払いを留保することを推奨します。クラブへの預託制度を多くの方が利用しています。詳しいことはクラブにお問い合わせください

緊急注意情報

◆水道料金支払い口座変更通知に要注意

水道料金の支払い口座が、KRG管理センター(株)という得体のしれない会社に変更という通知が送付されています。他の分譲地でも問題視しており、連携しながら実態把握に努めています。振込等について留保されることをお勧めします。自動引き落としの契約については、特に注意してください。

行政移管につなげる自主管理

◆南志摩パールランド分譲地の混乱は、すべてZKRへの分譲地所有者の不信（不十分な管理、不透明な管理費の収支）が原因であります。KRGランドは社名が変更されただけで、実質的にZKRの支配下にあります。少なくともZKRの流れをくむ会社に分譲地の管理を任すことは絶対にできません

◆国立公園という全国有数の立地条件を有効に活用し、誇りの持てる別荘地にしていくことが、資産価値の向上につながり、取引の活性化も現実のものになってくるのであります。そのためには管理費の負担が必須であることは言うまでもありませんが、所有者から集めた管理費は当分譲地のために使われるべきものであります。

◆管理会社に主導権を握られ、所有者がそれに振り回される愚かなことは避けねばなりません。今までのいきさつにとらわれることなく、住民が一体となり、公正・公平な負担のもと新しい管理業務を行うことが求められています。南伊勢町や木谷区と連携を取り、行政の指導・支援をお願いしながら、分譲地正常化に向けた取り組みを続けてまいります。

裁判勝訴報告会のご案内

平成29年9月16日 13時～16時

南伊勢町町民文化会館大ホール

当日は裁判を担当された弁護士の出席をお願いしております。貴重な財産にかかわる問題であります。このまま放置すれば誰も見向きしない荒れ果てた別荘地になってしまいます。勝訴判決を機会に、管理会社から以前の健康で明るく活気に満ちた別荘地を取り戻すために、所有者が一致団結しましょう。

多くの方のご参加をお待ちいたしております。

(お知らせ)

オーナーズクラブ連絡先(担当：細川)

TEL・FAX：0599-66-1686

事務所開所日： 毎週日曜日

午前10時～12時

午後 1時～3時