

発行日 平成30年2月20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 (2)

### 高裁でも全面勝訴!!

#### 福岡高等裁判所:「控訴棄却」の判決!!

KRGは福岡地裁の判決を不服として福岡高裁に控訴していました。2月14日裁判所は「控訴棄却」の判決を言い渡しました。KRGによる「管理費の請求は認められない」という一審に続いて控訴審においても当方の主張が認められました。

#### 判決主文

1. 本件控訴を棄却する。
2. 控訴費用は控訴人の負担とする。

#### ◆契約のない管理費の請求は「架空請求」!!

KRGは昨年8月福岡地裁判決後も執拗な管理費の請求を繰り返しています。契約をしていないのに費用請求するのは「架空請求」そのものであります。管理契約していなければ支払う必要はありません。

#### ◆弁護士名を使った脅しに注意!!

昨年末 KRG ランドより赤い封筒を使い「最終のお願い」として、管理費を振り込むように求めた上で、「どうしても納入いただけない方には、弁護士E・ジャスティス弁護士法人事務所からの請求(裁判)に移行します」と脅しをかけてきました。法律事務所を使って脅す手口は、2年前に北九州市の小倉法律事務所を使って「管理契約」を強要した時と同じ手口です。

今年に入って、ある分譲地で一部の土地所有者に、弁護士法人E・ジャスティス法律事務所名で「受任通知書兼請求書」と題して振り込みを督促する文書が送付され、支払いや連絡がない場合は「訴訟」や「支払督促」等の法的措置をとることがあると脅迫めいた文書があります。

#### ◆「支払督促」を悪用した「架空請求」に注意!!

訴訟に関しては、福岡高裁の判決を不服として最高裁に上告するかもしれませんが、時間稼ぎのためだけで逆転の可能性は低く、新たな訴訟を起こす可能性もほとんどないと思われます。「訴訟」として脅すのはZKRの時代からの常とう手段ですが、今までに実行されたという情報はなく、契約していなければ

心配する必要はありません。

しかし「支払督促」は普通の裁判と違い、裁判所に支払督促の申し立てを行うと、相手の意見を聞かず簡単な手続きで、早く、しかも安く裁判所の支払命令が得られるもので、強制執行も可能なので十分な注意が必要です。

裁判所の「支払督促手続」を悪用した「架空請求」事例が増えており、裁判所がホームページで注意を呼び掛けているくらいです。支払督促は「異議」申し立てをしていない人に対して、簡単に支払命令を出せるので、「支払督促」は信販会社や消費者金融によって多く利用されています。弁護士がこれを利用することは殆どないのですが、弁護士にもいろいろあります。

#### ◆支払督促を受けたときの注意!!

万一、「支払督促通知書」が送られてきた場合、慌てて振り込まないことですが、そのまま放置しないことも肝心です。

##### 支払督促を受けた場合の注意

- ① 「支払督促通知」は近くの地方裁判所(または簡易裁判所)から書留封筒(配達証明)で送られてきます。葉書か封書でポストに投函されるということはありません。そんな時は疑ってください。
- ② 支払督促を受けても、2週間以内に異議を申し立てれば無効となります。受け取ったまま放置すると直ちに強制執行を受けることがありますからくれぐれもご注意ください。
- ③ 裁判所は、支払督促を送付する際に、異議の出し方や書式などを説明する文書を同封します。督促異議申立書が同封されていない場合は、裁判所の窓口に備え付けてあります。(同封の裁判所ホームページ参照してください)
- ④ 異議を出すには難しい理由を書く必要はありません。簡単に「契約していない」という書面を提出すればよく手数料もいりません。

#### ◆社名を変えての管理費の請求に注意!!

都内のある不動産業者の忠告が、ネットに載っていました。

『別荘を扱う悪徳業者(大概是管理会社の関連だったりする)の中には、全くの別会社のふりをして、そちらの別荘を下取るなどと称し、自己都合の管理費を回収しながら、更に価値の無い他物件を売りつける者もおり、ともかく、あなたの土地を知り、わざわざ声をかけてくる者は、すべて営利目的だと気を付けてください』

管理会社の名前は書かれていませんが、上野健一率いるZKRの手口そのものです。KRGランドもその典型で、「控訴棄却」の判決を受けたKRGが、社名を

変えた別の管理会社をつくり「管理契約」の締結を持ち掛けてくる可能性もあります。

最近になってKRGランドは、分譲地を独立採算的に運営するためと訳の分からない理由をつけて、管理費や水道料金の振込口座をKRG本社三井住友銀行福岡支店からKRG管理センター(株)三菱UFJ銀行田辺支店に変更してきました。次々に社名を変えて資金集めに躍起になっている姿は、まさしく東京の不動産業者が忠告する通りです

## ◆管理契約の拒否がすべての始まり

別荘分譲地には、マンションの区分所有法に相当する特別な法規制はありません。それに乗じて、全く知らない管理会社が突然現れ、管理をしたと主張し、「契約はないが別荘地がきれいになり価値が上がるのだから管理費を払え」と強要してきた時、それを「受け入れるか、拒否するのか」の判断を、所有者自らが行う必要があるのですが、その前提となる管理規約の内容を見れば、その答えは明瞭な気がします。

KRGの管理規約では

- ① 所有者の了解を得ないで勝手に誰かもわからない業者に移譲できるようになっている。  
(かんきょう管理 ⇒ ZKR ⇒ KRG に移譲されている事実がある。)
- ② 所有者の意見を聞かずに2年に一度管理費を改訂することが出来るようになっている。
- ③ 売買・贈与・交換・相続の場合を問わず契約が承継される。(土地を売却するのに最大の難関)

所有者にとって一方的に不利な契約が、土地を売却しても、次の所有者までが拘束されるようになっています。管理費の値上げに納得できないとか、管理不履行を理由に解除を求めても、簡単に解除に応じてくれることはありません。一度契約をすると、とことんしゃぶりつくす悪魔の契約です。業者の甘い言葉の裏には畏が仕組まれていることを疑ってください。「管理契約」を拒否することが、今後の別荘地をよくする活動の起点となることをご理解ください。

## ◆水道料金の差別撤回に全力投球

管理費に関する訴訟と並行して、クラブはKRGに対し、管理費支払いの有無による差別料金の撤回を要求し、料金の支払いを保留するよう呼び掛けてきました。「管理費の請求はできない」という判決が示されたことによって、管理費相当分を上乗せしているというKRGの主張には根拠がなく、不当行為であることが明確になりました。

水道料金の請求書には、未納者に対して給水を停止すると脅しをかけています。三重県環境課は当時ZKRに対し「水道事業者とは厚生労働省に認可されて事業を行う者となっているため、ZKRはこれに当

たらない。水道事業者のように住民に対して給水を停止する権限がないため、給水停止を行うことはできない。従って、給水を停止するような表現の文書を住民あてに送付することは不適切である。」と指導しています。(H24・12・18)

使用した水道料金を払うのは当然であり、払わないといっているわけではありません。不当料金の撤回を要求しているのです。裁判で不当行為が明確になりましたので、料金差別撤回を強く要求してまいります。

## ◆今後の取り組み

一審審議の過程で福岡地裁による和解の打診がありました。それを受けクラブでは、登記上KRG所有となっている道路と水道施設の権利を取り戻し、自主管理を実現した上で行政に移管すべく、会員から預かった会費をプールし、和解に向け準備してきました。しかしKRGは、和解に応じれば、登記上の所有権をネタにした金儲けができなくなるとして和解を拒否し続けています。「権利の取り戻し⇒自主管理⇒行政移管」への道筋は見えていません。

とはいえ、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。金儲けだけが目的のKRGを排除するには、兵糧攻めが有効だとは分かっているのですが、無関心な人、管理費を払っている人もあり、今以上に有効な手段はまだ見つかっていません。しかし、有効な対抗手段を講じるために必要な条件が幾つかありそうです。

- ① 上野健一率いるZKRの流をくむ会社を分譲地から徹底して排除する。
- ② 今までの経緯、過去を問題にするより、将来に向けた問題意識を共有し、住民が一体となる体制を整える。そのためにはクラブの発展的解消も視野に入れる。
- ③ 道路・水道施設の権利の一部を所有する木谷区との関係を強化する。そのために、木谷区への協力金の意味を明確にする。
- ④ 南伊勢町に対し、別荘地関係者が協力できる仕組みを整備しながら、南伊勢町の具体的協力を要請する。
- ⑤ 別荘地独自の取り組みとして、次世代にとって魅力的な別荘地づくり活動を行う。

これらの条件をクリアしながら、道路・水道施設の行政移管の実現に向け、とことん協議していく必要があります。その場しのぎの体制では長続きしません。皆さまの意見を聞きながら、今後の管理体制や活動について検討しご提案してまいります。

オーナーズクラブ連絡先

TEL・FAX：0599-66-1686