

南志摩パールランドだより 第7号

発行日 平成30年6月2日

発行者 一社)南志摩オーナーズクラブ

◆平成30年度定期総会無事終了

5月6日南伊勢町町民文化会館にて、真剣に討議していただき、議案全てが全員賛成で可決されました。

◆平成30年度重点実施事項

水道料金の差別撤回

「管理費の請求はできない」という判決によって、管理費未納者に対し管理費相当分を上乗せする水道料金に根拠がなくなり、不当行為であることは明らかになりました。差別料金撤回を要求し、納得できる回答があるまで支払い留保を継続します。

水道料金の請求書で給水を停止すると脅しをかけています。三重県環境課は「ZKRは水道事業者に当たらず住民に対して給水を停止する権限がない。給水を停止するような表現の文書を住民に送付することは不適切である。」と指導しています。(H24.12.16)

「道路水道施設」行政移管に向けた所有者の集結

KRGは裁判所の和解提案に対し一切応じない姿勢から所有権を手放すことはしないと判断し、所有権返還又は行政移管について訴訟の適格要件である所有者の過半数の集結を目指してまいります。

道路・水道施設の所有権についての経緯

- ① 昭和56年にデベロッパーである東建が破綻した際に、東建の社長から「皆さんに迷惑をかけた」ということで、別荘地所有者に無償で譲られた。
- ② それを、所有者団体の統合・自治管理組合の発足時に、全員名義での登記ができないことから便宜的に環境整備の名前を借りて登記したのである。
- ③ ZKRになってからは、「家屋建築負担金」・「再整備分担金」として分譲地所有者が拠出した資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る。
- ④ 平成25年ZKR破綻時に、オーナーズクラブが実施したアンケートでは、分譲地全1357区画、うち所有者所在不明を除く1076区画中、過半数にあたる542区画が、別荘地所有者自身の手に取り戻すことを希望している。

管理業務の執行について

KRGは「所有権なくして管理を行うことは不動産侵奪罪・建造物侵入罪を構成し得る。」と主張しています。所有権が返還又は行政移管が実行されるまでは、管理業務を行わないという立場を堅持します。

KRGは、所有権を保有する限り当該施設の管理業務を行う責任があり、費用負担もKRGにあることは当然の理であります。分譲地所有者は、これらの費用について負担する必要はなく、また、納得できるまで管理契約はいたしません。

クラブ会費の改定

自主管理を目指していた関係で、管理費のイメージが色濃く残っている現行会費体系を、「道路・水道施設」の所有権が返還されるまでは管理業務は行わないことを明確にし、併せてクラブ加入の促進を図るために、建物、土地の区分を廃止し一律1万円とします。

信頼関係の回復

パールランドの混乱は、管理会社ZKRへの不信が積み、分譲地所有者との信頼関係が破綻したことにあります。管理業務を譲り受けたKRGは、管理方針の説明会開催要請に一切応じることなく、一方的に、時には弁護士名を使って執拗に管理費の請求を行ってきました。KRGとの間には信頼関係は全くありません。

最近、センターロジの改装・草刈り・樹木伐採が進められています。「なぜ、今になって？」という疑問が払しょくできません。KRGが心を入れ替えて取り組んでいるとはとても信じられません。

誰が、何の目的で、そして費用はどこから出ているか等、一切の説明がなく真実はさっぱりわかりません。過去の問題点を整理し、分譲地所有者との信頼関係を大切にするという姿勢は一切見られません。見ず知らずの業者が、突然頼みもしない管理を行い、きれいになったから「管理契約をしろ、管理費を払え」という道理は通用するものではありません。分譲地所有者との相互信頼がすべての原点であり、そのことを無視して、業者の一方的な都合を押し付けられることは絶対に容認できません。

残念ながら、パールランドは所有者の意思がバラバラです。これによって、管理業者が分譲地所有者を無視した一方的なやり方を許しているのではないのでしょうか。

管理を放置すれば分譲地の価値は下がるのも事実です。そうしないためにも分譲地所有者が主導権を持って、「分譲地にとって必要な管理とは何か、負担できる費用はどれくらいか」等を決めるべきで、必要のない管理に高い管理費を払い続けることに終止符を打ち、信頼をベースにした新しい管理体制を構築すべきではないでしょうか。

住民説明会の実施

営利会社の都合による事業によって、影響を受けるのは住民であり、地権者です。再開発・ホテル建設・太陽光発電設置・民泊・遊興娯楽施設等、別荘地に影響を及ぼす事業に対し説明や意見聴取を求めることは、住民・地権者の当然の権利であります。「事前説明会」実施に向けた行政指導を南伊勢町に要請してまいります。

KRG（上野健一関連企業）の徹底排除

KRG は地裁及び高裁の判決を不服として上告申請をしており、判決は確定いたしておりませんが大勢は決したものと判断いたしてあります。上野健一が拠点とする白浜でも住民が声を上げ始め、執拗な管理費請求に対し新たな提訴に踏み切る分譲地も出てきました。KRG に対する不満の声が燎原の火のように広がりを見せております。

提訴された沖縄・南志摩ですべて「敗訴」し、追い詰められた KRG が今後どのような態度に出てくるか予断を許しません。手を緩めることなく、ZKR の残党が仕切る管理会社の社名を変えての管理費請求や不当行為の監視をして参ります。

KRG の脅しに負けず「管理契約」を拒否し管理費請求に応じないことです。KRG の排除は今後の別荘地をよくする活動の起点となります。不当行為に対し法的措置も視野に対応してまいります。

魅力的な別荘地づくり

開発以来 47 年を経過しました。相次ぐ管理会社の倒産という紆余曲折の 47 年とも言えます。とりわけ、ZKR によって無残な状態に追い込まれたパールランドを、次世代にとって魅力ある別荘地にするため、皆様の意見を取り入れながら、新たな活動を開始すべく取り組んでまいります。

会費のお支払いについて

クラブ年会費は一律 1 万円でございます。郵貯銀行の払い込み用紙を同封いたしてあります。郵貯銀行以外の振込は右記のとおりです。振込手数料はクラブ負担です。

連絡先

一般社団法人南志摩オーナーズクラブ

担当 細川

TEL/FAX 0599-66-1686

◆オーナーズクラブ加入のお願い

どんな理不尽なことでも相手には言い分があり、裁判となると簡単にはいきません。今回、クラブ員が提訴した裁判ではクラブが全面的にバックアップをしましたが、3 年半に及んでいます。「裁判で決着」と一口に言いますが、個人が対応するとなれば「証書整理、反論文書作成、費用、時間等」どれをとっても大変な労力を要します。大きな団体で対応することで個人の負担は大幅に軽減され、また、裁判所を味方にすることも可能となるのではないのでしょうか。

管理会社の不当行為に対して「裁判も辞さず」という強い姿勢を示すことが必要です。個人の弱みにつけ込み、法律事務所名を使った脅しは ZKR、KRG の常とう手段であることはご承知のとおりです。所有者が一丸となって不当行為に立ち向かう姿勢を示すことが、悪徳業者を締め出す第一歩ではないのでしょうか。

今回の裁判勝訴により管理会社（KRG）との関わり合いを白紙に戻したことで、分譲地正常化に向けたクラブの活動に一定の区切りをつけることが出来ました。今後は、KRG を排除し分譲地の正常な管理運営について意見集約を図っていくことを命題に、趣旨を共有できる所有者の組織として活動を継続してまいります。所有者の負担をできるだけ軽減するため年会費を 1 万円にしました。**限られた原資のため厳しいクラブ運営が必要であり、訴訟・不当行為に対する法的対応や情報提供等についてはクラブ会員に限定したものにならざるを得ないことをご理解ください。**

安心して別荘ライフが過ごせるよう、また、喜んで相続して貰えるように力を合わせて分譲地の正常化に取り組みませんか。多くの方のご加入をお待ちしております。

記

百五銀行五ヶ所支店 店番：711
口座名 一般社団法人南志摩オーナーズクラブ
口座番号：207813

なお、入金を確認できましたら

- ① クラブ加入申込書（葉書）
- ② クラブ規約

を御送付いたします。また、振込控えを領収書とさせて頂きますので大切に保管してください。

以上