

裁判特集 (2)

発行日 平成30年9月18日

発行者 社団法人南志摩オーナーズクラブ

**最高裁:KRG の上告を棄却**

福岡高裁の判決に対し、被告 KRG が上告審の申し立てを行っていましたが、最高裁判所は平成30年8月23日、裁判官全員一致の意見で「上告審として受理しない」との決定を下しました。

これにより「KRG と所有者との間には管理契約が存在せず管理費の請求は認められない」とした、福岡地裁と福岡高裁の判決が確定しました。

当方の主張に対し、KRG は審議引き延ばしが目的としか思えない反論を繰り返し審議は長引きましたが、平成 27 年 2 月の提訴以来 3 年 7 ヶ月でやっと結審し、当方の主張を全面的に認めた、普遍性のある判決を勝ち取ることが出来ました。

この裁判の原告は、パールランドで別荘を所有する 3 名でしたが、この判決内容は管理契約をしていないことを理由に管理費を払っていない人全員に適用できるものです。ここで裁判に関する一連の状況を改めて報告し、別荘地所有者のご理解とご協力を得たいと願っています。

そして、既に管理費を支払った人について、契約解除の道筋をつけながら、二度とこのような事態にならないための、新たな取り組みを進めていきたいと考えています。

**何故裁判を決意したのか**

- ZKR が民事再生の申し立てをし、ZKR の有する管理権すべてを KRG に承継すると言い出した。  
この KRG は別荘地の管理経験のない九州のプロパンガス業者であり、実際の管理は「KRG ランド」が行うということであったが、KRG ランドは ZKR グループの環境管理が商号を変更したもので、ZKR の亡霊がバックにいる KRG への事業譲渡に大きな疑問が生じた。
- KRG に今後の管理方針等の説明を要求しても、回答のない不誠実な対応が続き、その挙句、一方的に水道料金を改訂し、管理費未納者に対して管理費相当分を上乗せするという通知が送付された。
- その後も、KRG との間で管理契約を締結していないはずなのに、執拗な管理費請求が続けられている。

こうした状況を踏まえ、KRG (=ZKR=上野健一)との関係を白紙に戻し、管理の主導権を別荘地所有者の手に取り戻さ

ない限り、パールランドの将来はないと考え提訴を検討したのですが、相談した弁護士には、別荘地所有者の多数を集めるのがベターな上、別荘地の管理費裁判は最高裁においても判断が分かれている難しい案件である」と言われていました。

しかしこのまま放置すれば、事態が悪化するのには目に見えており、原告 3 人による個人訴訟の形をとりながら、別荘地所有者が共有できる普遍性のある判決が得られるよう全力を尽くそうと決意し、訴訟に踏み切りました。

**裁判によって明らかになったこと**

(KRG の反論に対し裁判所が示した判断)

◆ 「物言わぬ別荘地所有者」は最良の客？

管理会社が負う管理契約上の義務は、管理会社が何者であるかによって履行方法が特に異なるものではなく、また、土地所有権の移転があったときに新所有者にその義務の承継を認めることがむしろ別荘地所有者にとって有利である。そうすると、所有者らの承諾がなくても、管理契約が締結されていることになると主張したが、裁判所は次のような判断を示し KRG の主張を斥けました。

ZKR から KRG への契約上の地位を移転する旨の合意が行われたわずか1か月余りの後である平成27年2月3日に訴訟を提起し、KRG との契約関係の存在を否定したことを踏まえると、契約上の地位の移転について、別荘地所有者の承諾を不要とすべき事情も見いだせない。

数か月・数年経過すれば、「何故今頃になって」と思うのは、裁判所も同じであるということです。KRG への事業譲渡が許可されたことに間髪を置かず提訴に踏み切ったことが、「勝訴」判決を導き出す要因の一つでもありました。不当行為に対して、相手方に「異議あり」の意思表示を素早く行うことが先々の問題解決に影響を及ぼすこととなります。

KRG にとって、今までは「物言わぬ所有者は最良の客」であったのが、今回の裁判で「そうは問屋が卸さなかった」ということです。クラブは、「物言う組織」として、KRG の不当行為を監視してまいります。

◆ 管理費の支出は信用できない！

管理費について、KRG は「別荘地に土地を有する者のために、道路及び水道施設等の管理を行っている。これにより所有者には利得が生じており、不当利得の返還を求められることが出来る」と主張したが、裁判所は次のような判断を示し KRG の主張を斥けました。

KRG が提出した書証の体裁や内容から直ちに、パールランド別荘地の支出に関するものであるかどうか判然としない。所有者のために有益であると認められる部分の額が KRG の主張するとおりであると認めることができず、これを認めるに足る証拠はない。

当分譲地で集められた管理費は当分譲地のために使用されるのは当然の理です。KRGは管理費に関し「パールランドの管理費収支は良いが、発展途上の別荘地に資金を回す必要がある」と述べています。分譲地ごとの独立採算制を表明しているが、実態は金を集められるところからはとことん集めようとするZKRの体質を引き継いでいるといえます。再三の管理方針の説明、収支報告開示の要請を無視してきたのは、報告できる内容ではなかったということです。

### ◆道路・水道施設の行政移管の約束を無視！

事業譲渡について「所有者と環境整備・ZKRの管理契約は引き継がれる」との主張に対し、裁判所は次のように判断を示しKRGの主張を斥けました。

- ① 環境整備およびZKRは地権者に対し、管理契約を締結するに際して、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、水道施設の工事費用を捻出し、将来的には、道路及び水道施設を地元の自治体に移管する旨を告げたと認められる。
- ② 和解勧告に際しKRGは「道路・水道の地方公共団体への移管という条件は、KRGによる管理業務を事実上、全面的に否定することに直結する」と述べて勧告を拒否しており、環境整備が標榜していた方針とは大きく変化している。従前の管理契約の継続を強いられるのは相当ではない。

道路・水道施設は所有者の支払う資金で整備されたことを認める判断が示されました。環境整備がZKRに有償移管した時点で「名義奪還」の訴訟を提起していればと悔やまれません。道路・水道施設の所有権を盾に管理契約の締結を要求してきた場合「道路・水道施設の行政移管」が必須の条件であることに変わりはありません。

### ◆道路・水道施設の利用が黙示の契約？

KRGが所有する道路及び水道施設を使用することによって、契約上の地位の移転を黙示に承諾したとの主張に対し、裁判所は次のように判断を示しKRGの主張を斥けました。

所有者は、ZKRからKRGへの契約上の地位の移転の合意が行われるよりも前から、自宅又は別荘の敷地として利用していたところ、上記合意が行われた後もそれまでと同様の態様で利用したからといって、そのことをもってただちに契約上の地位の移転を黙示に承諾したということとはできない。

水道管理について三重県環境課は、敷地管理とは切り離すべきであると指導しています。道路・水道施設の利用は、生活上不可欠のものとして長期間にわたって日常生活に溶け込んでいるのであり管理契約とは別であるとの考えを示したものです。所有権を盾に道路の通行制限、水道の給水停止行為に対しては、毅然とした法的措置で対処することといたします。

### ◆管理費の請求相手は自治管理組合？

KRGは「平成26年10月に自治管理組合と管理契約の締結が行われており、所有者の同意は不必要」と主張したのに対し、裁判所は次のように判断を示しKRGの主張を斥けました。

- ① 自治管理組合が法人格を有すること、又は法人格なき社団であることを基礎づける的確な証拠がない。
- ② 自治管理組合との間で管理契約が締結されたのであれば当該管理契約に基づいて管理費を請求すべき相手方は、自治管理組合になるはずである。
- ③ 管理契約の締結について総会の議決がされたことをうかがわせる証拠がない。契約書には管理費の額を定めた規定はなく、管理契約が締結されたから直ちに地権者にその主張に係る額の管理費を請求しうるものではない。

一部の役員による独断専横は認められないという当然の判断です。自治組織は、構成員の意見を汲み上げた「公正・透明」な組織運営が必要であることを示唆したものであります。

## 裁判で明らかにしてきたこと

(パールランドの管理を巡る経緯)

### ◆もともと自主管理が出発点

- 昭和46年ごろ、デベロッパー(株)東建と地元木谷区との共同開発で別荘地の分譲が開始された。別荘地の管理は東建系の「サントピア」が行っていたが、昭和56年に東建が破綻し、その結果、管理者不在となった。
- 所有者が自発的に集まり、昭和57年①「(旧)南志摩オーナーズクラブ」を設立し、道路・水道等共益施設の管理を行うようになった。
- その後水道の利害関係を考慮し、家屋を建てている人を対象に②「南志摩別荘管理組合」が設立された。
- 平成2年ごろ、「美南グループ」が販売に参入し、販売物件の管理は上記(旧)南志摩オーナーズクラブが担当した。
- 平成9年ノシアスグループ(後のZKR)も新規参入し、自社販売物件を対象に③「ニュー伊勢志摩自治管理組合」が設立され、3つの管理団体が存在することになった。
- 非効率な管理体制を改善するため、平成11年6月、別荘地全体の活性化を目的に3団体(上記①～③)が発展的に解消し、統一した「南志摩パールランド自治管理組合」が設立された。
- 総会招集通知の作成・発送や議事録作成・収支報告書作成等事務仕事は、役員による手弁当で賄うには限度があり、こうした「事務機能」を一括してZKR系の(株)環境整備に委託することになった。委託手数料として徴収した管理費の25%が支払われた。

- 新設の自治管理組合の仕事は、別荘地の維持管理及び再整備であり、その費用は組合員である所有者が負担することとなり、百五銀行五ヶ所支店の「南志摩パールランド自治管理組合」名義の口座で管理された。
- 自治管理組合は集めた資金を、総会で決定した方針で効率的に使用していくことになっていた。これは、前身の(旧)南志摩オーナーズクラブの自主管理の方針を一層進めるものであった。

#### ◆環境管理の裏切り

- 事務処理を委託された環境管理はこの約束を守らず、総会は開催されず、収支の開示もなされず、組合員は「組合費」を振り込むだけの「財布」の扱いとなってしまった。環境管理の怠慢に不満を持った自治管理組合は、顧問弁護士に依頼し総会の招集を求めたが、全く改善は見られなかった。
- 平成 15 年 9 月、自治管理組合の承諾もないまま、管理業務を ZKR に引き継ぐという一方的な文書が送付された。また、管理費の支払先口座が UFJ 銀行新大阪支店の「(株)ZKR 南志摩パールランド自治管理組合」名義口座に変更された。
- 平成 16 年 8 月には、「環境整備所有の道路・水道施設等の共益施設を平成 16 年 3 月 18 日付で ZKR へ有償移管の手続きが完了した」という文書が届いた。環境整備は自治管理組合の事務局機能を受託しているだけの存在であったのに、いつの間にか道路・水道の所有者を名乗り、これを ZKR に有償移管したという驚愕の内容であった。
- 道路、水道はデベロッパーである東建の破綻に際し、所有者に無償で譲られたもので、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、便宜的に事務局である環境整備の名前を借りて登記したにすぎない。

#### ◆自治管理組合役員裏切り

- こうした非常事態に組合員が立ち上がり、「南志摩パールランドを良くする会」が結成され、平成 16 年 12 月には臨時総会が開催され、新たな組合規約も決定され、自治管理組合が主体であること、ZKR はあくまで事務方であり、組合の意向と合致しない場合には関係を断つことが決定された。
- 自治管理組合が自主性を取り戻し以前の自主管理に戻ると期待した矢先、平成 17 年 7 月、当時の自治管理組合の一部役員が独断で ZKR と「覚書」を締結し、ZKR から年間 200 万円程度の協力金を受領することと引き換えに、完全に ZKR の支配下に入ることを認めてしまった。
- これにより、自治管理組合の独立性は骨抜きとなり、管理内容や管理費の用途等において ZKR の専横を許してしまった。

#### ◆オーナーズクラブの設立

- 別荘地を正常な状態に戻そうと、平成 23 年 11 月に現在の「南志摩オーナーズクラブ」を設立し、翌年の 2 月に一般社団法人化した。法人化の目的は、同じ思いを持つ所

有者の団結を目に見える形にすることと、別荘地内の道路・水道の受け皿となることであり、当初から ZKR の支配からの脱却を目標にしていた。

- 「自主管理」という譲れない信念を表明するため、東建の破綻時に別荘地所有者が結成した団体名を承継した。

#### ◆ZKR 破綻と KRG の参入

- 平成 25 年 8 月に経営破綻した ZKR が民事再生の申し立てを行い、管理事業承継者として KRG が名乗り出た。しかし KRG には別荘地管理の経験がなく、実際の管理は ZKR の亡霊ともいべき「KRG ランド」が行うということであった。
- 平成 25 年 10 月、ZKR に対しオーナーズクラブは、542 区画の賛同を得て、道路・水道施設の返還を要請した。
- 同時並行で東京地裁に反対の意見書を提出し、このような事業譲渡は認められない旨の意思表示を行った。裁判所は一旦、パールランドでの事業譲渡を「保留」としたが、ZKR 側に立つ自治管理組合が、KRG との間で管理契約を締結し、事業譲渡に賛成という書面を提出し、平成 26 年 12 月に事業譲渡が許可された。
- 自治管理組合の一連の行為は、総会の決議を得たものではなく、KRG の要請に応えた役員の独断でなされたものである。自治管理組合は平成 29 年 5 月、総会の議決なしに「解散」という文書を組合員に送付している。

### 管理の主導権を取り戻そう

(裁判の成果を分譲地の価値向上に活そう)

委託を受けた管理業者が、委託をした所有者を自分たちの支配下におさめるという極めて異常な「ZKR 型」の管理体制と決別し、所有者の意思をきちんと理解し、透明化された収支のもとで管理を行う必要があります。今回の「勝訴」判決は、KRG、ZKR と決別し、ZKR が管理する別荘地という悪評を払拭する唯一のチャンスです。

別荘地所有者の多くは、リタイア後の生活を平穏に過ごしたい、休日に別荘を訪れリラックスしたいという思いで別荘地を購入したのであり、下世話な争い事に巻き込まれたくないという思いがあります。また、少数の永住者以外は遠隔地に住んでおり、別荘地の様子を把握する機会がほとんどなく、また直接意見交換できるのは年に 1 回の総会くらいしかなく、管理会社の名前で文書が送られてくれば、深く考えずに信じてしまうこともあります。

正しい情報がきちんと伝えられている時には、これで問題はないのですが、それが意図的に操作されている時には、操作した人間の「思う壺」になってしまいます。南志摩パールランドが現在の状況になった原因の一つに、こうした「他人任せ・無関心」があったことは否めません。

そして、こうした「他人任せ・無関心」の状況を意図的につくり出し、それを最大限に悪用したのが上野健一でした。最

近になって KRG は、管理費や水道料金の支払先や支払い口座の変更を行っています。社名変更を繰り返し、問題の所在をやむやみにする手口は、過去にも行われてきたことであります。他の分譲地とも情報交換しながら、納得のできる説明を求めてまいります。

KRG にお金を払って管理をしてもらわなくても自主管理で十分賄えます。所有者にとって必要な管理を優先すべきで、金儲けや金集めのための管理は不要で、ましてや他の別荘地の管理費用まで負担する「お人好し」も程々にしたいものです。そのためには、管理の主導権を我々所有者の手に取り戻すことが先決であります。自主管理を目指した KRG 排除の動きは各地の別荘地で広がりを見せており、集団訴訟に踏み切ったところもあります。

別荘は自分たちの貴重な財産です。自分たちの手で守ることが大切ではないでしょうか。他人任せでは ZKR のような悪徳業者の餌食にされてしまいます。管理の主導権を所有者の手に取り戻すことがすべての起点です。オーナーズクラブは「公平・公正・透明」な組織運営を心掛け、信頼される組織として頑張っております。クラブと一緒に、国立公園という日本有数の好立地を活かした価値ある別荘地への再生に取り組みましょう。

## お知らせとご注意

◆ホームページを開設いたしました  
ホームページを開設いたしました。「クラブだより」をはじめ、パールランド内の動き、他の別荘地の動向、管理会社の動向等を掲載する予定です。URL アドレスは下記のとおりです。下記の QR コードでも表示できます。内容の充実を図り、別荘地所有者の不安解消に役立つことを期待しています。

南志摩オーナーズクラブ ホームページ  
<http://minamishima.html.xdomain.jp>



◆寄附していただきました  
別荘地所有者から、利用見込みがないということで、クラブに無償で寄附したいとの申し出が4件あり、お受けいたしました。木谷区及び南伊勢町とも相談し、公共の用地としてパールランドの発展につながるような活用を検討してまいります。

◆架空請求詐欺に注意！  
最近「架空請求詐欺」が多く発生しており、警察や市町村の

ホームページで注意を呼び掛けています。クラブだより6号・7号でもお知らせしたように、管理費について、E・ジャスティス法律事務所名で「管理費請求」の葉書が送付されています。クラブには70件を超える相談が寄せられています。E・ジャスティス法律事務所は債権回収を得意とする弁護士事務所で、反社会的勢力から個人情報を買取り、片端から電話しているという情報もあります。管理契約をしていなければ支払う必要はありません。相手にしないことが肝心です。

架空請求詐欺とは、契約した覚えのない商品やサービスをあたかも「契約」したかのように見せかけ、金品をだまし取ることです。KRG(又はKRGランドやKRG管理センター)が、管理契約していないのに「管理費」を請求するのも架空請求です。

### ◆うまい話には裏がある！

シニア・メンバーズライフは、「所有地相談・終活相談会」と称して、一儲けを企んでいます。売却希望者には代わりに白浜の別荘地の購入を呼び掛け、何年か先には倍の金額で買い戻すと言葉巧みに勧誘しているとの情報が寄せられています。うまい話には裏があります。注意するに越したことはありません。

## オーナーズクラブ加入のお願い

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パールランドの正常化に取り組みませんか。6月以降、新規会員として59名の方が入会していただきました。多くの方のご加入をお待ちいたしております。

クラブ年会費は、一律一万円です。  
郵貯銀行の払い込み用紙を同封しております。郵貯銀行以外の振込は下記のとおりです。振込手数料はクラブ負担です。

記

### 【振込先】

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  
普通預金 口座番号:207813

振込が確認できましたら①加入申込書②クラブ規約をお送りします。振込控えを領収書とさせていただきますので、大切に保管してください。

以上