

南志摩パールランドだより 第9号

発行日 令和元年 5月 19日

発行者 一般社団法人南志摩オーナーズクラブ

三大不安要因解消に向けて

所有者の方が不安に思っていた「管理費問題」「道路問題」「水道問題」の三大不安要因が、二次的ではありますが解消の方向に向かっていると考えます。

悪徳管理会社を排除し、自主管理を目指すチャンスではないでしょうか。

管理費問題

パールランドだより 8号でお伝えしたように、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。

KRG 管理センター(株)は、「分譲地管理事業の事業主が、KRG から KRG 管理センター(株)に移行したと文書で回答してきました。(平成 31年 3月 15日付) 最高裁判決によると、KRGと管理契約を結ばれた方でも、KRG管理センター(株)と管理契約を結んでいなければ管理費を支払わなくてよいこととなります。

クラブは管理費の必要性を否定しているわけではありません。所有者にとって極めて不利な契約内容、収支報告の非開示等、あまりにも問題が多すぎます。

(契約の解除ができない、未払管理費は相続人・譲受人に引き継がれるなど)

KRGランド(株)の藤田前社長は、上野健一の右腕であったし、KRG管理センター(株)の和泉一現社長は上野健一の薫陶を受け沖縄で活躍していたと聞き及んでいます。

民事再生の経緯とはいえ、実質的に負債を踏み倒したZKRが、KRGグループとして形を変えて現れたと考えられます。

道路問題

大規模団地で、40年近くにわたり自動車通行がなされていたものが、通行契約しない者には自動車通行を禁止する簡易ゲートを設置したため、他の住民が妨害排除・予防を求めた事案の最高裁判例があります。

分譲地内の私道通行に対しての最高裁判例(要約)
(平成 9年 12月 18日)

「自動車の通行が可能な公道に通じる道路が他に存在しないというのであるから、自動車で行くことについて日常生活上不可欠の利益を有しているものといえる。通行利益を上回る著しい損害を被るなどの特段の事情の無い限り、通行妨害行為の排除及び将来の通行妨害の禁止を求めることができる」

パールランドに酷似した状況と言えます。(以前ささゆりの丘入口にゲートが設置され、3日で撤去された) 簡単に言えば、町道・国道に出るための道路は、私有道路であっても特段の事情がない限り、自由に通行できるということです。私道通行を楯にした不当な金銭の要求に対して毅然とした対応を行ってまいります。

水道問題

KRG管理センター(株)は、管理費未納者に対して管理費相当分を上乗せして料金請求をしてくれています。また水道料金の支払を滞納すると給水停止を実施すると脅しをかけてきています。裁判により管理費が否定されたことで、管理費相当分を上乗せした水道料金は法的根拠を失ったということです。

使用した水道の料金を支払うのは当然です。妥当な金額を支払うことにより給水停止の不安からも解放されます。管理費裁判の判決が確定するまで支払いを留保してきましたが、裁判が終結したことで歩調を合わせお支払することを提案いたします。

定住者への水道料金請求金額を記しておきます。各自これを基に計算して頂ければよいと思います。但し支払いを証明する「振込証明」等は必ず保管しておいてください。

基本料金 1,080円(税込)／月
使用料金 1㎡当たり 175円(税込)

今後の活動方針

3月に、スポンサーと噂されている(株)シテイトラスト不動産の湯澤社長に下記について質問状を送りました。

1. 道路・水道施設の所有権取得の目的
2. 道路・水道施設の行政移管の有無
3. 分譲地の維持管理についての基本方針
4. 分譲地所有者に対する説明会実施の有無

何故か、KRG管理センター(株)和泉一社長から回答がありました。

KRG管理センター(株)回答書 (抜粋)

1. 事業主であった(株)ケイ・アール・ジー(福岡本社)が経営的に困難な分譲地管理事業をKRG管理センター(株)に譲渡したいとの申し出があり、弊社が引き継ぐことになりました。ただ、弊社グループのみでは力不足の為、(株)トラス管理に支援を依頼して一時的にスポンサーになっていただいた次第です。

2. 将来的に、条件が整えば地元自治体に私設水道・私設道路等の共益施設を譲渡したいと考えております。(中略)弊社グループの分譲地管理の最終目標は、共益施設の自治体への移管であることに変わりはありません。また、仮に将来において共益施設の自治体への移管が可能になった場合においても、パールランドの宅地・建物所有者の総意によってのみ実施させていただきますご理解いただきたく存じます。

3. 自主管理を主張されて受益者負担金(管理費)のお支払いを拒否され、会員からの会費で自主管理をされている団体がなぜこのようなご質問をされるのか不思議に感じている。

4. 分譲地所有者への説明会実施について、貴クラブからの依頼であればお断りする可能性があることをご了承くださいたく存じます。

管理方針・説明会の実施要求について、当クラブの要求を断ってきました。管理対象外であり、説明会をする必要がないと受け取れる内容であります。自主管理を追認されたと理解し、クラブとして予算の範囲内での自主管理を行ってまいります。

KRGは「道路・水道は管理の基本である」として行政移管は全く考えていないと公言していましたが、KRG管理センター(株)は道路・水道の行政移管を認めています。「パールランドの宅地・建物所有者の総意によってのみ実施する」とあることから、所有者が一致団結し、所有者の総意として南伊勢町への行政移管を求めてまいりたいと思います。その為には一人でも多くの方のご賛同が必要です。是非ご協力をお願いいたします。

オーナーズクラブ加入のお願い

所有者の皆さんが一致団結して分譲地の正常化・道路・水道の行政移管に取り組むチャンスではないでしょうか。

当クラブはパールランドで唯一の住民団体であります。

「総意」を結集して行政移管を勝ち取り、安心して生活できる、又相続・売買できるようにするため、是非クラブに参加していただき、楽しい誇りの持てる分譲地にしていきましょう。

クラブ加入をお待ちしています。

* 振込用紙を同封させていただきました。入金いただいた方には後日「入会申込書ハガキ」と「クラブ規約」をお送りさせていただきます。