

ハートランド管理センター(株)逆転敗訴

ひょうご消費者ネットがハートランド管理センター(株)(以下ハート管理という)を相手取った「差止請求」訴訟の控訴審判決があり、一審判決では敗訴しましたが二審で逆転勝訴しました。

9月20日、控訴審にて大阪高裁は、ハートランド管理センター(株)の分譲地管理契約書第9条「自動更新条項」を違法と認め、同条項を含む契約締結を禁じ、同条項が記載された書面の廃棄を命ずる「差し止め命令」を下しました。

【ひょうご消費者ネット公式ホームページ】

ハートランド管理センター(株)に対する差止請求訴訟控訴審判決報告

令和4年9月20日、大阪高等裁判所にて、ハートランド管理センター(株)に対する控訴審判決言い渡しがありました。結論的には、一部認容ですが、逆転勝訴となりました。詳細は添付の判決書をご確認ください。

ひょうご消費者ネットは、不特定かつ多数の消費者の利益を擁護するための差止請求権を行使するために必要な適格性を有する消費者団体として、内閣総理大臣の認定を受けた「適格消費者団体」です。

民事訴訟の原則は、被害者である消費者が、加害者である事業者を訴えることとなりますが、1消費者と事業者との間には情報の質・量・交渉力の格差があること、2訴訟には時間・費用・労力がかかり、少額被害の回復に見合わないこと、3個別のトラブルが回復されても、同種のトラブルがなくなるわけではないことなどから、内閣総理大臣が認定した消費者団体に特別な権限を付与したものです。

判決書

令和4年9月20日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官
令和3年(ネ)第2218号 差止請求控訴事件
(原審・神戸地方裁判所令和2年(ワ)第864号)
口頭弁論終結日 令和4年6月21日

判決

控訴人:特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット
被控訴人:ハートランド管理センター株式会社

主文

1 原判決を次の通り変更する

(1) 被控訴人は、消費者との間で分譲地管理契約を締結するに際し、別紙1規定条項目録記載の条項中「但し、所有者が分譲地に土地を所有する間、更新するものとする。」との条項を含む契約の申込み又はその承諾の意思表示を行ってはならない。

(2) 被控訴人は、消費者との間で分譲地管理契約を締結するに際し、当該分譲地管理契約の対象たる土地を所有していることをもって当該消費者が当該分譲地管理契約の更新の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項を含む契約の申込み又はその承諾の意思表示を行ってはならない

(3) 被控訴人は、別紙1規定条項目録記載の条項中「但し、所有者が分譲地に土地を所有する間、更新するものとする。」との条項が記載された書面を廃棄せよ。

(4) 控訴人のその余の請求をいずれも棄却する。

(以下省略)

大阪高等裁判所第7民事部 裁判官

判決は、「土地を所有している限り契約解除を認めないのは消費者契約法10条により無効であり廃棄せよ」としています。

裁判所の判断要旨

- ハート管理は、全体管理の観点から契約からの自由な離脱を認めることは相当ではないと主張する。しかし、ハート管理分譲地についてみると、契約率は約3割程度に過ぎず、既に全体管理といえるような状況にはなっていない。
- ハート管理は一部の分譲地について管理から撤退している。一方当事者であるハート管理は自身の判断で契約から離脱できる自由を享受する一方、他方当事者である分譲地所有者には契約から離脱する自由を認めないことは明らかに不均衡であり、正義に反する。

3. 管理契約を締結していない所有者が多い。管理契約は、所有者と個別に締結し委任事務の状況を報告することが定められているが、集会を開いて、必要な業務内容を確認するとか、集団として所有者側とハート管理との間で協議や報告の機会がもたれていることを窺わせる証拠もない。
4. 本件更新条項のうち、土地を所有している限り更新される旨の規定は、民法1条2項(信義則)に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと認めるのが相当である。
5. 多数の分譲地における本件管理契約が消費者契約法10条に該当するような状況があるのであれば、そのような事業運営のあり方そのものが問われているのであるから、本件管理契約が適用されるすべての分譲地において消費者契約法10条に違反することの証明までではない場合であっても、差し止め請求を認めるのが相当である。

【ハート管理提出資料より】

大阪高裁は一部の数字の矛盾点を指摘しつつ、概ね正確なものと記載しているが、分譲地管理の実態と乖離が大きく、判決に影響を与えることはありませんでした。

- ① ハート管理が管理対象としている分譲地は24か所であり、事業継続予定10か所、撤退ないし撤退予定14か所となっている。シティトラスト不動産との賃貸契約では、全国の分譲地50か所となっている。会社内部で、分譲地管理の実態が整理できておらず、手当たり次第に管理費請求書を送り付け、「支払ってもらえれば儲けもの」という状況にあるのではないか。
- ② パールランドや白浜は24か所には記載されていません。記載ミスでなければ管理費を請求できる権利は存在しないということになります。斎藤専務が約束をした収支報告の提出を意図的に回避したのかもしれませんが。裁判所にすらいい加減な資料を提出するハート管理は、信用できません。
- ③ 販売済区画数10,979区画に対し、管理契約を締結している所有者3,230名、契約率概ね30%、年間管理費1戸当たり最高69,382円、最低0円、平均17,830円と異常に低い金額となっている。契約していても管理費を支払っていない人が多くあるということです。実際の支払者は10%程度と思われる。

判決に対する所見

1. 平成27年、クラブが提訴した「債務不存在確認請求訴訟」で、当方弁護士は同様の消費者契約法違反を指摘したが、ZKRよりの事業譲渡に対し原告の承諾がないとして、被告KRGとの間に契約自体が存在しないと認定しクラブ勝訴の判決となりました。
2. ひょうご消費者ネットの「差し止め請求訴訟」は、契約の存在を前提として、①自動更新条項、②契約解除権放棄規程の違法性を問う重要な裁判でした。1審判決は、ハート管理による分譲地管理の実態を問うことなく、分譲地の全体管理を損なう主張であるとして消費者ネットの請求を棄却しました。
3. 控訴審の大阪高裁判決は、特定の分譲地や個人に限定されたものではなく、ハート管理の事業運営のあり方そのものに対し、厳しい鉄槌が下されたものです。ハート管理と契約している全国の分譲地所有者全員に適用されるのは言うまでもありません。
4. 「差し止めを命ずる判決は、事業者が同種の契約を締結することを、強制力を持って阻止するものである。」と述べています。一旦契約すると、不動産を手放さない限り執拗に請求書を送り付け、契約からの離脱を許さないのに、管理会社は都合が悪くなると一方的に管理事業を放棄し、勝手に撤退しているのは身勝手だと糾弾しています。
5. 控訴審判決は、「土地を所有している限り更新される旨の規定が無効であるから、管理契約を締結した者は、1年間は契約から離脱できないものの、それ以降は、1年を単位として自由に契約関係から離脱することができることとなる。」として消費者の解除権を放棄させる条項を含む契約の差し止め請求を棄却しました。契約を締結・更新しても、1年経てば、契約をするか否かは所有者の意思が尊重されるということです。1年ぐらいは我慢しなさいと言っているのです。分譲地所有者は管理内容に納得できなければ契約せず、管理費の支払いもしないという当然の権利を認めたものです。

ハート管理は、判決を不服として上告しており、3月頃には最高裁の判断が示されると思われます。

今後の対応

1. 大阪高裁は、ハート管理の事業運営のあり方そのものが問われているとして、厳しい判決を下しているにも拘らず、共生バンクは一切コメントを出していません。共生バンクの問題点について、パールランドだより 11 号にて紹介しました。昨年末、改革責任者を解任した後は、共生バンク(株)からは一切の説明もなされていません。住民や所有者を無視してきた会社に問題解決に向けた真摯な対応を期待することができるでしょうか？
2. 9月20日判決言い渡し後も、令和5年度の管理費と最大で過去10年分の管理費を請求してきています。11月初めには入金督促の葉書迄送付してきました。法的根拠もない請求書を送付してくるのは、まともな会社がすることではありません。不安をあおって「間違っただけで支払ってもらえば儲けもの」という魂胆丸見えです。
3. 「住民の意見を受け入れ、住民に寄り添った管理を行う」といいながら、法令順守の欠片も見られない共生バンクグループが信用できますか？今のままの管理契約をすることは極めて危険であると言わざるを得ません。
4. シティラスト不動産とハート管理の裁判の結果、どちらが勝訴したとしても大阪高裁の判決に基づいた管理契約を締結しない限り、管理費の支払は留保すべきです。特に、自動引き落としを採用されている人は解除の手続きを早急に行うことをお勧めします。(銀行窓口で簡単にできます)