

ご都合主義丸出しの方便

3月13日付、ハートランド管理センター(株)和泉社長より送付された「シテイトラスト不動産グループによる裁判のご報告」と題した文書で、「裁判12件のうち、2件は当社の勝訴判決が確定しました」とありますが実態は下記の通りです。ハート管理が勝訴したと吹聴しているが、「泥棒して見つかったが、返したので泥棒ではない」という得意のご都合主義丸出しの方便です。

(以下文中、シテイトラスト不動産はCTF、ハートランド管理センターはハート管理、共生バンクグループは共生BG、REIWAリゾートグループはRRGという)

【勝訴判決2件について】

大阪地裁:裁判所閲覧記録より

原告CTFの請求内容

- ①令和2年11月、分譲地入口の「廃ホテル」を2400万円でRRGに売却する契約で、RRGは手付金50万円を支払ったのみで残金2350万円及び遅延損害金を支払え。
- ②白浜の管理棟をハート管理に賃貸していたが、令和2年5月に契約終了し明け渡しが行われたが、未納の賃料331万3877円を支払え。

裁判進行中に、①は令和4年2月17日、②は令和3年10月14日にそれぞれ被告より支払いが行われました。よって、CTFの請求は理由が無くなり「原告の請求棄却」という判決になりました。一見すると、被告勝訴と受け取れるが、**実質は原告の主張を100%認めた「原告完全勝訴の判決」**です。**裏を返せばハート管理の敗訴**であり、原告の控訴もあり得ず、判決確定となったのです。

【その他の案件について】

1. 当分譲地のセンターロッジ及びフェニックス邸
明け渡し請求⇒原告CTF敗訴。⇒控訴審
2. 白浜:電気料金未納⇒和解(終結)
3. 白浜:無断売却賠償⇒原告CTF勝訴⇒控訴審
4. 白浜:工事契約⇒和解案を原告が拒否⇒係属中

5. 全国分譲地管理事業⇒係属中

最大の関心事である分譲地管理事業については係属中ですが、敗訴した方が控訴するのは確実に判決確定するまでには時間がかかることに間違いありません。

上野と柳瀬の密約が明るみに

和泉社長は「当社は、共生BGの傘下になった新体制で問題解決に取り組んでいく」と述べています。特に驚くことではなく、やはりそうだったのかと妙な納得をすると同時に、「類は友を呼ぶ」の諺どおり、共生BG柳瀬会長も、詐欺師上野健一同様密約を隠して所有者を騙し上手く立ち廻ろうとしています。共生BGもRRG同様のブラック企業であるとネットで話題になっています。

【密約の存在が明るみに】

令和3年8月28日、RRGと共生BGとの間で「事業再生・包括契約書」が締結されていることが判明しました。この事業再生契約は、RRGの展開する事業に共感した共生BGが資本提携をしたうえで、RRGによる「まちづくり」事業の再生を目指すものであり、共生BGはその一環としてRRGが当事者として訴訟継続している紛争等について、その解決を全面的に支援することになっているとしています。(共生BGは上野健一から株式を1円で買収しました)

共生BG柳瀬会長は、令和3年9月20日、分譲地管理事業について上野一味を排除した新体制で「分譲地所有者主体の管理」を行うと関係者多数の前で確約しました。翌週から、稲田氏を改革責任者として新体制構築に向けて始動したが、同年11月突然稲田氏を解任しました。

【柳瀬会長は確信犯】

密約の存在を知らされていない稲田氏が、上野排除を必須条件として新体制構築に猛進する事態に危機感を持った柳瀬会長は、稲田氏解任という荒手に出ました。密約の存在が発覚し苦しい立場に置かれた柳瀬会長は逃げ一辺倒の姿勢に転じ、クラブが要求する「説明と謝罪」は一切応じていません。

弁護士名を使った管理費の督促

パールランドでは未確認ですが、熱海をはじめ三重県下の分譲地で弁護士名による管理費督促通知が送り付けられています。弁護士名を使っての脅しはハート管理の常套手段となっています。脅しに惑わされないようご注意ください。

令和5年1月30日

管理費未納に関する通知書

東京都千代田区麴町 2-5-4

第2 押田ビル 2階

敬天総合法律事務所

弁護士 稲見 友之

前略

当職は、貴殿が土地又は家屋を所有されている分譲地を管理するハートランド管理センターの代理人です。

貴殿は、管理費(受益者負担金)を滞納されておられるため、改めて添付の請求書を送付いたします。令和5年2月15日までに必ずお振込みいただきますようお願い申し上げます。

当分譲地の管理会社であるハートランド管理センターは、一昨年より共生バンクグループの傘下に入りました。現在、共生バンクグループの指導の下、同封の管理報告書のように分譲地の管理業務の改善やインフラの修繕工事を進めております。

これまでの管理業務に不満を抱いて、管理費を支払われない方もいらっしゃると思いますが、分譲地内に土地及び家屋を所有されておられる以上、管理費を支払う義務がございます。ご理解の上、期日内にお支払いをお願いいたします。

草々

NPO 法人ひょうご消費者ネットの大阪高裁の判決によって、ハート管理には管理費を請求できる法的根拠はなくなりました。新たな管理契約を締結しない限り、管理費を支払う必要はありません。

稲見弁護士は、昨年6月15日、三重県和知野分譲地の「温泉水道料金」に関して、共生BG柳瀬会長に代わり共生BGの代理人として初登場した弁護士で、かつて、統一教会の顧問弁護士の経歴の持ち主です。

「分譲地に土地や家屋を所有している以上管理費支払い義務がある」としていますが、とても弁護士とは思えない内容です。契約がなければ払う必要がないのは当たり前です。また、ハート管理はひょうご消費者ネットとの裁判当事者であり、大阪高裁により「消費者契約法10条違反で契約は無効」とされているにもかかわらずこのような文章を送り付けることは、弁護士としての資質を疑うものです。

和知野自治会では、昨年9月5日、共生BG柳瀬会長に、稲見弁護士は代理人を務める適格性に欠けるとして辞任を求め、同弁護士に代わる代理人の選定を申し入れています。

【参考:令和4年9月20日大阪高裁判決】

ハート管理は、「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。

(詳細はパールランドだより12号参照ください)

突然の水道料金の請求

令和2年6月以降途絶えていた「水道料金の請求書」が、突然本年2月に何の説明のないまま送付されました。今回の請求は管理費相当分の上乗せがない金額(クラブが通知している金額)です。クラブが主張する料金について是とするとして、給水停止を盾にした今までの強弁は何だったのでしょうか。資金繰りに窮し闇雲に請求書を送り付け「支払ってもらえば儲けもの」という瀬戸際にまで追い詰められているのではないかと疑いたくなります。

会社には、多くの所有者から請求内容について問い合わせが殺到しているとの情報もあります。請求されたまま支払う必要はありません。請求根拠を請求しチェックする必要があります。納得いくまで詳細の説明を要求することをお勧めします。

三重県和知野分譲地では、一部の人に津簡易裁判所から「支払督促」が届きました。この「支払督促」は、普通の裁判と違い、ハート管理が提出した申立書だけ

を審査し、所有者の言い分を聴かずに出されたものです。落ち着いてきちんと対応すれば怖いことはありません。驚いて振り込まないようにすることが肝心です。相手はそれを狙っているのです。

「支払督促」を利用すれば、異議を出さない人に対して安いコストで簡単に支払い命令を得られることができます。「支払督促」を受けた場合は、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、強制執行を受けることがありますから注意してください。簡易裁判所の手続きを悪用した「支払督促」が届く可能性もあります。取扱いに不明なことがあればご連絡ください。

大阪高裁逆転敗訴、密約の発覚によるスポンサー企業の狼狽、弁護士名による督促通知、突然の水道料金の請求とハート管理を取り巻く環境は一段と厳しさを増し、資金集めに躍起となっている様子が伺えます。今後も、あの手この手で脅しながら金銭の要求が行われることが考えられます。十分にご注意ください。

道路・水道施設の行政移管

ハート管理が対象とする全国に分譲地は、上野健一による独善的、脅迫的行為から逃れ難い状況が続き、資産価値が毀損し購入者がいない土地・建物を生涯保有し続けなければならない深刻な状況に長い間置かれてきました。一方、所有者の高齢化が進み、子供や孫等次世代への相続が身近な問題となってきています。**民法上、自己都合による「相続財産の部分放棄」はできない仕組みになっています。「負動産」といわれる所以です。**

【参考】

民法 939 条「相続の放棄をした者は、その相続に関しては初めから相続人にならなかったものとみなす。」相続放棄は一切の財産の相続を放棄する制度であり、相続放棄した場合、資産価値がマイナスの財産だけでなく、高額な財産も相続できない。

【上野一味の狙い】

上野健一が、資金不足に追い込まれるたびにスポ

ンサー企業を探し出し分譲地管理に固執するのは、ライフラインを盾に所有者の不安を煽り、弱みにつけ込み**相続困難な土地・建物を有償で引き取り、高値で転売することで暴利を得ようとする**ものです。RRGにとって、行政移管は自分の首を絞めることになり、たとえ約束しても実行されることはありません。

【上野一味排除と正常な不動産売買の実現】

この深刻な事態から逃れるためには、上野率いるRRGを排除するしかありません。残された時間は長くはありません。この度の大阪高裁判決は、管理の主導権を所有者の手に取り戻す最後のチャンスです。ライフラインの行政移管に向けた道筋を明確にし、正常な不動産の売買が可能な状態にすることに尽きます。

【所有者の総意形成】

クラブは、長年に亘り町当局をはじめ関係者に対し、行政移管について申し入れを行ってきましたが、一様に指摘されることは、「所有者総意の形成」です。上野健一が、意図的に所有者分断を画策するのは、総意形成を阻止することにあるのは明白です。

【自主管理体制構築】

大阪高裁判決は、悪徳な管理業者による不当な金銭の要求を次世代に負担させることがないようにする最後の機会です。今こそ、過去のしがらみを捨て、子供や孫等次世代のために、所有者が一丸となって取り組むことが求められています。行政移管のロードマップを明確にし、それを基本方針とした自主管理体制が構築できるかどうかはパールランドの将来を決めるのではないのでしょうか。

長かった暗いトンネルの先に光が見えてきました。この光を消さないためにもクラブの活動にご理解とご協力をお願い申し上げます。