

KRGの分譲地管理契約に関する差止訴訟

1 被害の実情

平成26年ころから、過去に全国各地の分譲地を購入した消費者（多くは高齢者）に対して、分譲地の維持管理事業を譲り受けたとして、株式会社ケイ・アール・ジーが、一斉に、管理契約に基づいて分譲地の管理費を請求してくるという事例が多発しています。特に最近では、弁護士法人を代理人とした上で、はがきを一斉に送付して管理費を請求するという形をとっています。

そこで、ひょうご消費者ネットとして、これらの管理費の請求や、その根拠となる契約の適法性や妥当性について取り組むことになりました。

なお、株式会社ケイ・アール・ジーが行っていた分譲地の管理業務は、平成29年ころに、KRGグループ内の役割分担として、「KRG管理センター株式会社」が担うことになったようです。

2 そもそも管理費の請求ができるのか

まず、株式会社ケイ・アール・ジーは、分譲地の管理事業の事業譲渡を受けたという立場に過ぎませんので、そもそも、株式会社ケイ・アール・ジーと消費者との間に分譲地管理契約が存在しているのかという問題があります。

この点、弁護士法人からの「受任通知兼請求書」と題する請求はがきでは、事業譲渡に際して管理契約に関する契約上の地位の移転に同意していない消費者に対しても、「貴殿は、本件契約の契約上の地位の移転に御同意いただいたにもかかわらず」という表現を用いて、当該消費者が、契約上の地位の移転に同意していることを前提に、管理費の請求をしてきています。さらに、同じはがきの中で、「仮に御同意いただいていない場合でもKRGによる管理業務による利益を法律上の原因なくして利得しているという意味で、右記管理費相当額の不当利得（民法703条）が成立します」という表現を用いて、管理費「相当額」の請求をしてきています。

このような弁護士法人による請求の仕方は、①契約上の地位の移転に同意していない消費者の誤解を招く不当な表現ですし、②仮に、KRGが実際に管理を行っていたとしても、それは、契約上の地位の移転に同意していない消費者の意思に反する管理に他ならず、不当利得に言うところの「利得」とは到底言えないことから、ひょうご消費者ネットは、2019年4月23日付の申入書で、このような不当な請求を厳に控えるよう求めましたが、この申し入れに対して、法律事務所からは何の回答もありませんでした。

3 消費者による管理契約の解除ができるのか

ひょうご消費者ネットは、株式会社ケイ・アール・ジーの分譲地管理契約の具体的な内容に関して、2019年1月8日付で以下のような内容の質問書を送付しました。

ア 消費者との間で締結されている分譲地管理契約について、宅地所有者が希望した場合にいつでも解除できるかどうかに関し、①契約で定められた具体的なルールがあるかないか、②契約で定められたルールがあるとすれば、どのようなルールになっているか、③契約で定められたルールがない場合や、ルールとは異なる運用により対応している場合に、解除の希望に対してどのような運用をしているか

イ 仮に、宅地所有者による自由な管理契約の解除が契約上または運用上できない場合には、そのように考える法的根拠はどのようなものか

ウ 消費者との間で分譲地管理契約をする際に用いている管理契約書や同契約に適用される分譲地管理に関する規約について、最新のものの送付のお願い

しかしながら、この質問書に対して、株式会社ケイ・アール・ジーやKRG管理センター株式会社からは何の回答もありませんでした。

4 差止訴訟へ

その後、兵庫県への情報提供申請などによって、分譲地の管理に関する規約において、「管理期間は、毎年1月1日から12月31日迄とする。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。」という内容になっていることが判明しました。この規約の定めは、消費者が分譲地の所有者である限り、管理契約が更新され続けるという内容であり、継続的契約関係からの消費者の離脱を許さないものと言えます。

そこで、このような規約の定めは、消費者が、その所有している土地の譲渡を行わないという不作為をもって、消費者による更新にかかる再契約の申込み又は承諾の意思表示を擬制しているものと言えること、準委任契約においては任意解除権が認められているにもかかわらず、この条項が適用されると、消費者による自由な解除が認められなくなることから、消費者契約法10条前段の要件を満たしており、かつ、継続的契約への永続的拘束という過度な自由への制約であること、事業者の有利さと比較した場合の不均衡性、不意打ち性など、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものと言えることなどを理由に、2020年3月3日付で、KRG管理センター株式会社に対して「消費者契約法41条1項に基づく請求書」

を送付しました。

これに対して、KRG管理センター株式会社の代理人弁護士から、ひょうご消費者ネットの請求が失当である旨の回答書が届きました。

以上のような経緯ですので、これから、ひょうご消費者ネットが原告となって、分譲地所有者による管理契約の解除を認めない条項についての差止訴訟を提起する予定（2020年5月22日段階）です。