

KRGの分譲地管理契約に関する 差止訴訟

認定NPO法人ひょうご消費者ネット理事 弁護士 上田 孝治

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きました。これに対して、土地の所有者から、管理費の支払いに納得がいかないという相談が各地の消費生活センターに多数寄せられていました。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管理センター株式会社」（以下、単に「KRG」と言います）が担うことになりました。

この点、KRGの分譲地の管理に関する規約では、「管理期間は、毎年1月1日から12月31日迄とする。ただし、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おり、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ものです。そのため、土地を所有している限り、管理契約に基づく管理費の請求も延々と続くことになります。

もちろん、KRGが行っているとされる分譲地の管理なるものが、土地所有者にとって真に意味のあるものであれば、そもそも各地の消費生活センターへ多数の相談が寄せられることにはなりませんし、また、どうしても管理費の支払いが嫌な土地所有者は、土地を売却すればいいわけです。

ところが、土地所有者からすると、KRGによる管理が実際に行われているかどうかすら分からず、また、土地を売却しようにも、KRGの管理対象となっている土地は、全く買い手がつかないような土地が多く、単純な売却ができないことから、KRGとの管理契約から実際上は離脱することができないのが実態です。

2 KRGへの差止請求訴訟の提起

ひょうご消費者ネットは、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規約の定めは、準委任契約などの継続的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、この規約によれば、消費者による自由な解除が認められなくなるなどのことから、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として、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、令和2年6月に提起しました。

3 訴訟提起後の経過

訴訟提起後、合計5回の期日が開かれ、ひょうご消費者ネットは、本件条項は、土地上に建物があるかどうか、土地所有者が土地を現に利用し、また今後利用するつもりがあるかどうかなどといった、個々の土地の管理に関する様々な事情と全く関係なく、およそ分譲地内に土地を所有し続けている限り、土地所有者が土地の管理を全く望まず、かつ、管理による便益を全く受けない場合であっても、管理契約を任意に解除することを認めない内容になっており、不当である旨を国民生活センターが集約した相談事例などを引用しながら主張しました。

また、仮に土地所有者が管理契約を任意解除したとしても、KRGの判断・処理によって、その土地所有者については、KRGの管理による便益を受けさせないことができるようなので、任意解除権を認めても、KRG側に特に不利益はないことなども合わせて主張しています。

今後ですが、令和3年9月21日に判決の言い渡しが予定されていますので、いずれ判決についてもご報告できればと思います。