

2020年(令和2年)3月3日

和歌山県西牟婁郡白浜町堅田2399番地2684 KRG管理センター
KRG管理センター株式会社
代表者取締役 和泉 一 殿

特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット
理事長 鈴木 尉 久



〒650-0011

神戸市中央区下山手通5-7-11

兵庫県母子会館2階C

TEL: 078-361-7201

FAX: 078-361-7205

URL: <http://hyogo-c-net.com>

[連絡先] 担当: 弁護士 重村 禎 昭

TEL: 078-857-8855

FAX: 078-857-8845

差 止 請 求 書 (消費者契約法41条1項に基づく請求書)

特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット(以下「当法人」といいます。)は、兵庫県神戸市に事務所をおき、消費者の権利確立のために、消費者被害防止・救済のための調査・研究及び支援事業、各種消費者被害に関する情報の収集と一般消費者等に対する普及啓発事業等を行うことを目的として、2008(平成20)年5月28日に内閣総理大臣から消費者契約法第13条に基づく適格消費者団体として認定を受けた団体です。

貴社が消費者と締結している分譲地管理契約(以下、「本件分譲地管理契約」といいます。)の規約には、消費者契約法に反している条項が認められますので、当法人は、貴社に対し、消費者契約法第41条第1項に基づく請求として本書面を送付いたします。なお、本書面が到達したときから1週間以内に当法人の請求に応じていただけない場合には、貴社に対して消費者契約法所定の差止請求訴訟を提起させていただくことがあることにご留意ください。

本書面並びに本書面に対する貴社からのご回答の有無及びその内容等、本請求に関する経緯・内容についてはすべて公表させていただきますので、この旨申し添えます。

記

第1 請求の要旨

- 1 貴社は、消費者との間で分譲地管理契約を締結するに際し、下記規定条項目録記載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 貴社は、下記規定条項目録記載の条項が記載された分譲地管理規約等の取引書類を廃棄せよ。

【規定条項目録】

第九条（管理期間）

本規約に基づく管理期間は、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。

第2 紛争の要点

- 1 貴社は、土地所有者である消費者との間で当該土地につき管理契約を締結して管理を行うことを業として行っているところ、貴社の分譲地管理規約においては、上記規定条項目録記載の条項（以下、「本件更新条項」といいます。）が定められています。
- 2 本件更新条項は、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がなくとも、本件分譲地管理契約について契約更新がなされるものと定め、例外的に消費者が土地の所有権を第三者に譲渡した場合に限り契約更新がなされないと定める内容のものです。
本件更新条項は、一旦契約関係に入った消費者が、契約関係から離脱することを、原則として許さないとするものであって、契約への永続的拘束を目論む条項であると言えます。
- 3 本件更新条項は、以下のとおり、消費者契約法第10条に該当すると考えられます。

(1) 消費者契約法第10条前段への該当

更新とは、既に期間の定めのある契約を締結している契約当事者が、当事者双方の合意によって、当該契約の期間満了時を始期とする当該契約と同一条件の契約を再度締結することをいいます。

消費者契約法第10条の「公の秩序に関しない規定」には、法律の明文の規定のみならず一般的な法理等も含まれると解されているところ、契約法の一般原則によれば、更新には、当事者双方の合意が必要であり、一方の当事者の同意を得ることなく擬制的に契約更新がなされることは、この一般原則に反しています。

本件更新条項は、消費者が、その所有している土地の所有権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も言え、消費者契約法第10条前段の要件を具備しています。

また、本件分譲地管理契約は、準委任契約と性質決定されるところ、準委任契約にあつては、民法第656条により準用される民法第651条第1項が、「委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる。」と規定しています。ところが、本件更新条項が適用されると、結局は、消費者が土地の所有権を第三者に譲渡しない限りは解約が認められなくなるものであり、本件更新条項は、民法第656条により準用される民法第651条第1項の適用による場合に比し、消費者の権利を制限していることが明らかです。したがって、この点からも、本件更新条項は、消費者契約法第10条前段の要件を具備しています。

(2) 消費者契約法第10条後段への該当

① 自由に対する過度の拘束

任意規定は、歴史的経験的に形成された当事者間の公正かつ合理的な権利義務の分配方法の定めであり、その内容は正義の基準として機能する積極的意義を有するところ(任意法の指導形像機能)、正当な理由なく任意法に示された権利義務関係を一方的に改変する条項は、正義に反し、消費者契約における情報・交渉力の構造的格差を濫用しているものと考えられます。

我が国における任意規定(賃貸借・民法第617条、雇用・民法第627条、委任・民法第651条、組合・民法第678条第1項、消費貸借・民法第591条、寄託・民法第662条、代理商・商法第50条第1項、匿名組合・商法第539条第1項等)は、存続期間の定めのない継続的契約は、当事者の一方的な解約の意思表示により終了させることができるとしており、契約への永続的拘束を否定しています。

長期の拘束は個人の自由を害するため許されないというのが法の趣旨であり、契約への永続的拘束を求める本件更新条項は、消費者契約における情報・交渉力の構造的格差を濫用した不当条項に該当するものです。

② 委任における任意解除権

上記のとおり、本件分譲地管理契約は、準委任契約と性質決定されるところ、準委任契約にあつては、各当事者がいつでもその解除をすることができるとするのが任意規定の定める規律です。

委任契約において、このような任意解除権が認められている趣旨は、i) 役務提供契約において役務受領者にとってその役務が不要となった後も役務提供者に役務の提供を継続させることは社会経済的に非効率であること、ii) 委任が当事者間の人的な信頼関係を基礎として成り立

っていることから、この信頼関係が失われた場合には、受任者に委ねられた財産管理の権限を、委任者に回復すべきであること、iii) 事業者と消費者との間で締結される有償の委任にあつては、情報劣位にある消費者たる委任者が、給付の有益性に関する評価や将来における事情変更の可能性の計算が困難であるにもかかわらず、長期固定支出に拘束されることを阻止する必要があること、等に存します。

本件更新条項は、このような趣旨で認められている委任における任意解除権の行使を許さない内容のものと思われ、信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項に該当します。

③ 不意打ち条項

交渉の経緯、通常取引慣行、契約の目的などからみて、消費者がその存在を到底予測できないような異例な契約条項（不意打ち条項）は、契約締結過程において事業者から特段の説明のない限り、消費者の意識の外にあり、当該契約条項を受け入れるか否かについてさえ意思決定はなされておらず、やむを得ずに受け入れるという契機さえ存在しないものですから、当該契約条項によって事業者にもたらされている任意法規その他の一般的な法理を超過する有利さ（不均衡性）は、事業者が契約交渉過程における情報格差の濫用によって作出した合意の希薄さに由来するものとして、信義則に反すると考えられます。

本件更新条項は、一旦契約をしたら、土地の所有権を譲渡しない限り、永遠に本件分譲地管理契約に拘束され、貴社に対する管理料の支払についても永久的に免れえないという異例な条項ですから、不意打ち条項に該当し、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ます。

- 4 よって、当法人は、貴社に対し、消費者契約法第12条第3項に基づき、本書をもって、請求の要旨のとおり、本件更新条項を内容とする本件分譲地管理契約の締結の停止等を請求するものです。

第3 訴えを提起する予定の裁判所

神戸地方裁判所

以 上