






# 訴 状

令和2年6月3日

神戸地方裁判所 御中

原告訴訟代理人弁護士	上	田	孝	治	
同 弁護士	重	村	禎	昭	
同 弁護士	北	村	拓	也	

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

差止請求事件

訴訟物の価額 160万円

貼用印紙額 1万3000円

## 第1 請求の趣旨

- 1 被告は、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 被告は、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 被告は、消費者との間で分譲地管理契約を締結するに際し、民法第656条により準用される民法第651条に規定された消費者の解除権を放棄させる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。
  - 4 被告は、別紙規定条項目録記載の条項が記載された書面を廃棄せよ。
  - 5 訴訟費用は被告の負担とする。
- との判決並びに仮執行宣言を求める。

## 第2 請求の原因

### 1 当事者

#### (1) 原告

原告は、内閣総理大臣から消費者契約法13条に基づいて認定された適格消費者団体である。

#### (2) 被告

被告は、土地所有者である消費者との間で管理契約を締結し、土地の管理を行うこと（以下「分譲地管理契約」という。）等を業として営む株式会社である。

その顧客の多くは、訴外株式会社ZKRとの間で管理契約を締結していた消費者であり、民事再生手続中の同社から事業譲渡を受けた訴外株式会社ケイ・アール・ジのグループ企業である被告が、現在、管理業務を行ってい

るようである。

## 2 別紙規定条項目録記載の条項について

被告は、消費者と締結する分譲地管理契約については、別紙規定条項目録記載の条項（以下「本件更新条項」という。）を含む「K R G分譲地管理規約」（甲1）を適用しているところ、これにより、被告の管理対象分譲地を所有する消費者は、当該分譲地を所有している限り、被告との分譲地管理契約を更新し続けることを強制されてしまうことになる（甲1・第9条）。

本件更新条項を含む本件分譲地管理契約は、消費者の中途解約権を認めないだけでなく、所有者に対する永続的な拘束を負担させるものとして、消費者契約法10条により無効である。以下、詳論する。

## 3 不当条項

### (1) 消費者契約法10条前段への該当

ア 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う。

消費者契約法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る。

本件更新条項は、消費者が契約更新の同意をしていないのに、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10条前段の要件を具備している。

イ 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656条により準用される民法651条は、以下のとおり定めている。

「1 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。

2 前項の規定により委任の解除をした者は、次に掲げる場合には、相手方の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由があったときは、この限りでない。

一 相手方に不利な時期に委任を解除したとき。

二 委任者が受任者の利益（専ら報酬を得ることによるものを除く。）をも目的とする委任を解除したとき。」

つまり、委任契約においては、委任者にも受任者にも自由な解除権が認められており、仮に、相手方に不利な時期であっても、また、有償以外の理由で受任者の利益を目的とした委任であっても、（損害賠償の問題が生じる可能性は別として）同様に解除権は認められている。

本件更新条項は、被告の管理対象分譲地を所有する消費者は、当該分譲地を所有している限り、被告との分譲地管理契約を継続することを義務付けるものであり、その内容として消費者が分譲地を所有している限りは、消費者が被告との分譲地管理契約を解約することは許さないという、民法第656条により準用される民法第651条に規定された消費者の解除権を放棄させる意味合いを含んでいる。

任意の解除権行使が認められなくなるのであるから、本件更新条項は、民法656条により準用される民法651条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ある。

したがって、この点からも、本件更新条項は、消費者契約法10条前段の要件を具備している。

ウ 契約締結過程において、契約条件を容易に認識しえることは、自己決定

による法律関係形成のための最低限の基盤であり、契約時に契約内容を十分認識できる状態になかったにもかかわらず、その契約に拘束されるのでは契約自由の原則に反することになる。

すなわち、通常とは異なる形で相手方に不利益を課す契約条項については、特にその点を相手方に明確な説明を行うなどの特別な注意喚起をし、具体的な認識可能性を確保した上で合意がなされない限りは、契約条件として契約内容に組み入れられないというのが、契約自由の原則から導かれる一般法理である。最判平成17年12月16日集民218号1239頁は、このような一般法理を適用して、賃貸借契約における明確な合意がない場合の通常損耗補修特約の成立を否定した。

本件更新条項は、永続的な契約的拘束を負担させる異例かつ消費者に不利益な内容のものであるにもかかわらず、特段の注意喚起もなく、木を隠すなら森の中といわんばかりに、他の条項に紛れるように記載されている。したがって、この点からも、本件更新条項は、消費者契約法10条前段の要件を具備している。

## (2) 消費者契約法10条後段への該当

### ア 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る。

我が国における任意規定は、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（賃貸借・民法617条、雇用・民法627条、委任・民法651条、組合・民法678条1項、消費貸借・民法591条、寄託・民法663条、

代理商・商法30条1項、匿名組合・商法540条1項等)、契約への永続的拘束を否定している。

つまり、継続的契約における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、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するものである。

#### イ 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、準委任契約にあっては、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ある。

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っては、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する。

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する。

#### ウ 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あるから、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る。

本件更新条項は、一旦契約をしたら、土地を所有している限り、永遠に本件分譲地管理契約に拘束され、被告に対する管理料の支払についても永久に免れられないという異例な条項であるから、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いえる。

(3) 小括

よって、本件更新条項は、民法の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し、かつ、民法1条2項に規定する基本原則に反して、消費者の利益を一端的に害するものであるから、消費者契約法10条により無効である。

4 被告が消費者の中途解約権を制限する条項を含む消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれ

被告は、本件更新条項を含む「K R G分譲地管理規約」(甲1)を現に使用し、消費者に対し、同規約を含む分譲地管理契約を締結して管理費を支払うよう請求している(甲2)。

この点、原告は、訴外株式会社ケイ・アール・ジーに対し、平成31年1月8日、「質問書」(甲3)を送付し、宅地所有者からの解除に関するルールや運用などについて回答を求めたが、これに対して、訴外株式会社ケイ・アール・ジーおよび被告からは、何らの回答もなされなかった。

以上によれば、被告が、不特定かつ多数の消費者との間で、本件更新条項を含む消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれが存することは明らかである。

#### 5 消費者契約法41条に基づく事前の請求

- (1) 原告は、令和2年3月3日付け「差止請求書（消費者契約法41条1項に基づく請求書）」（甲4）をもって書面による事前の請求を行い、同書面は、同年3月4日に被告に到達した。
- (2) これに対して、被告の代理人弁護士から、原告の請求が失当である旨の同年3月6日付け「回答書」（甲5）が原告に届いた。
- (3) 同年3月11日の経過をもって、同法41条1項に基づく事前の請求書面が被告に到達した日から1週間が経過した。

#### 6 管轄

被告は、兵庫県に在住する消費者に対しても、本件更新条項を含む分譲地管理契約を繰り返して行っており（甲2）、神戸地方裁判所は本件訴えにつき管轄を有している（消費者契約法43条2項）。

- 7 よって、原告は、被告に対し、本件更新条項を含む消費者契約の締結の停止もしくは予防またはこれに必要な措置として、請求の趣旨記載のとおり求める。

## 証 拠 方 法

証拠説明書のとおり



## 附 属 書 類

1	訴状副本	1 通
2	証拠説明書	2 通
3	甲号証写し	各 2 通
4	資格証明書	2 通
5	訴訟委任状	1 通

## 当事者目録

- 〒650-0011 神戸市中央区下山手通5丁目7番11号  
兵庫県母子会館2階C  
原 告 特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット  
上記代表者理事 鈴木 尉 久
- 〒650-0036 神戸市中央区播磨町4-9神戸旧居留地平和ビル7階  
神戸さきがけ法律事務所  
上記訴訟代理人弁護士 上 田 孝 治
- 〒658-0051 神戸市東灘区住吉本町2丁目1番18号牟田ビル4階  
神戸東灘法律事務所  
同 弁護士 重 村 禎 昭
- 〒650-0016 神戸市中央区橘通2丁目1番9号グリーンビル3階  
すずらん法律事務所（送達場所）  
同 弁護士 北 村 拓 也  
電 話 078-382-0724  
FAX 078-382-0725
- 〒649-2201 和歌山県西牟婁郡白浜町堅田2399番地2684  
KRG管理センター  
被 告 KRG管理センター株式会社  
上記代表者代表取締役 和 泉 一

## 規定条項目録

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。