

令和2年(ワ)第864号 差止請求事件

原告 特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット

被告 KRG管理センター株式会社

令和2年8月3日

神戸地方裁判所第2民事部合議D係 御中

〒102-0076

東京都千代田区五番町3-1 五番町グランドビル9階

市ヶ谷総合法律事務所(送達場所)

電話 03-3239-7320

FAX 03-3239-7322

被告訴訟代理人

弁護士 小 山 信 二 郎



同 岡 田 隆



同 李 哲



同 吉 川 孝



答 弁 書

第1 本案前の答弁

1 本件訴えを却下する

との判決を求める。

2 却下を求める理由

(1) 総論

本件訴訟は、適格消費者団体である原告が、別荘地管理契約の各条項のうち本件更新条項（甲1・分譲地管理規約第9条）が、土地を所有する限り被告との別荘地管理契約を更新し続けることを強制するものであり、消費者契約法10条に該当する無効なものであるとして消費者契約法第12条3項所定の差止請求権の行使として提起されたものである。

ところで、言うまでもなく、適格消費者団体による差止請求権は不特定かつ多数の消費者保護の為の制度であって、差止請求権の外形を呈しながら、これが特定少数人の利益保護を目的とし、かつその差止請求を認めることにより不特定かつ多数の消費者の利益に著しく反する訴訟の提起である場合には、もはや訴えの利益がないものとして却下されなければならない。

(2) 別荘地の管理契約について

別荘地の管理契約からの離脱（契約の解除ないし更新拒絶）に関し、その効力の有効性につき言及した最高裁判例はなく、現時点では、東京高判平成28年1月19日判決（判例タイムズ1430号131頁）が指導的な判例となっている。

同判決では、別荘地管理契約の法的性質を、①各別荘地の個別管理、②別荘地内の道路、排水路、ごみ置き場、公園等の維持管理という全体管理、③別荘地所有者に上記施設を利用させること、という複合的な契約であるとしたうえで、「（管理会社が）物件所有者から徴収する環境整備費（管理費）を原資として各物件所有者に共通する不可分的な全体管理を安定的に行うことが可能になる」と指摘し、「・・・内に不動産を所有して全体管理による利益を享受しながら、・・・管理契約を一方的に解除してその費用負担のみを免れることを許容しているとは解されず（こうした不公平な事態を容認すれば、その仕組み自体が崩壊しかねず、ひいては契約目的を達成できなくな

る) , . . . 内に不動産を所有している限り , . . 管理契約を継続することを想定しているというべき」と鋭く指摘している。

このように、別荘地管理契約というものは、その契約関係からの自由な離脱を認めると、管理費に不足を生じ、これが為に管理会社の全体管理に支障をきたし、その質を低下させ、ひいてはその他の不特定かつ多数の別荘地所有者の利益を害するという特殊性を有する契約なのである。換言すれば、別荘地管理契約は、「不特定かつ多数の消費者」対「事業者」という対立構造を有する消費者契約法が想定する契約ではなく、別荘地所有者全体の利益確保に向けた契約であり、その契約関係からの離脱を求める者がいた場合、「離脱を求める特定少数人」対「事業者」及び「安定的な全体管理を求める他の不特定かつ多数の別荘地所有者」という対立構造を生む契約なのである。

(3) 本訴の違法性

然るに、本訴は、その実質は、被告による別荘地全体の管理の恩恵を享受しながら、管理契約からは一方的に離脱してその費用負担から免れようという一部の別荘地所有者の利益を代弁したものにすぎないのであって(甲2)、適格消費者団体による差止請求訴訟の外形を呈しながら、その実は、法の制度趣旨を濫用したものであり、ひいては安定的な全体管理の継続を望む他の不特定かつ多数の消費者(別荘地所有者)の利益を害する訴訟提起としか言い様がない。

このような訴訟提起は、消費者契約法の定める差止請求権の濫用であり、差止請求を求める訴えの利益がないものとして却下されなければならない(なお念の為付言すれば、前掲東京高裁判決では、別荘地管理契約の解除制限は消費者契約法10条に違反するとの主張を一蹴している。)

(4) 小括

よって、本訴は、不適法であり、却下されなければならない。

第2 本案に対する予備的な答弁

1 請求の趣旨に対する予備的な答弁

- (1) 原告の請求をいずれも棄却する
- (2) 訴訟費用は原告の負担とする

との判決を求める。

2 請求の原因に対する認否

- (1) 第1項のうち原告の属性及び被告の事業内容は認め、被告が訴外株式会社ケイ・アール・ジューのグループ企業との主張は否認する。
- (2) 第2項のうち、被告が本件更新条項を含む管理規約（甲1。以下「本件管理規約」という）を適用していることは認め、その余は否認ないし争う。

別荘地管理契約について消費者契約法10条が適用されないことは前掲東京高裁判決が明言している。

- (3) 第3項(1)アないしウはいずれも否認若しくは争う

契約締結時に自動更新の条項が盛り込まれることは一般的なことであり、また別荘地管理契約が単純な準委任契約ではないことは前掲東京高裁が指摘する通りである。更に最判平成17年12月16日判決は本件とは全く無関係な判決である。

- (4) 第3項(2)アないしウはいずれも否認若しくは争う。

継続的契約における長期の拘束は許されないなどという法は存在しないし（そのような法があるのなら前掲東京高裁判決自体を非難するに等しい）、別荘地管理契約は単純な委任契約ではない。更に、別荘地管理契約からの自由な離脱を認めないことは別荘地所有者全体の公益的観点からの拘束であり、不意打ち条項に該当するわけではない。

- (5) 第4項のうち被告が甲1を使用し、管理費の請求を行っていること、原告が甲3の質問書を送付したこと、被告が回答しなかったことは認め、その余は否認若しくは争う。

- (6) 第5項は概ね認める。
- (7) 第6項は認否を留保する。
- (8) 第7項は否認若しくは争う。

以 上