

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12日

神戸地方裁判所第2民事部合議D係 御中

被告訴訟代理人

弁護士 小 山 信 二



同 岡 田 隆



同 李 哲



同 吉 川



準備書面 (1)

【原告の提示する判例(甲7及び甲8)は被告主張に対する弾劾とならないこと】

1 はじめに

被告は、東京高裁平成28年1月19日判決(判例タイムズ1430号131頁、以下「28年判決」という。)の存在を指摘し、同判決に沿って別荘地管理契約の本質的な特殊性を明らかにしたうえで、原告の本訴提起の違法性を主張した。

これに対し、原告は、甲7号証及び甲8号証を提示してきた。その趣旨は不明であるが、証拠説明書を見る限り、被告の上記主張を弾劾する意図と理解される。

しかし、甲7号証及び甲8号証は被告主張に対する弾劾証拠としての価値を有しない。以下、この点を明らかにする。

2 甲7について

(1) 原告は、東京高判平成22年2月16日（判例タイムズ1336号169頁。甲7。以下「22年判決」という。）を提示することで、別荘地管理契約からの離脱について28年判決とは相反する判例が存在することをほのめかしているようである。

(2) しかし両判決は、「南箱根ダイヤモンド」という同一の分譲別荘地の管理契約（なお22年判決後に管理契約を改訂）からの離脱に関する判決であり、管理費を請求した当事者も南箱根ダイヤモンド株式会社という同一の会社であって、判決を言い渡したのもいずれも東京高等裁判所である。

当然、28年判決の当事者及び裁判所は、22年判決（及びその1審判決）を知悉しており、いずれの判決も管理契約の解除権を放棄したと解されない事情の有無が争点となっている。そして、28年判決が、別荘地管理契約の本質的な特殊性を指摘し（特に、別荘地全体の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は許容されない旨の指摘が重要であり、解除の問題であろうと、更新の問題であろうと、上記指摘は妥当する。）、契約関係からの離脱を認めなかったことは答弁書で指摘したとおりであり、28年判決は、その6年前に出された22年判決の存在を前提としつつも、東京高裁自身が自ら判断を変更し、最新の判断を示したものである。加えて、22年判決は、南箱根ダイヤモンド株式会社が上告をしなかったのに対し、28年判決は、分譲地所有者側が上告・上告受理申立てをした結果、上告棄却・上告不受理となっているのであって、最高裁も、特に28年判決を是正する気配はない。

(3) 以上のとおり、最高裁による上告棄却・上告不受理決定もなされている28年判決こそが本件における基軸となるべき先例であるから、原告の提示する2

2年判決（甲7）は、全く弾劾としての意味を持たない。

3 甲8について

(1) 原告は、甲8として、最判平成11年2月23日（判例タイムズ999号218頁）も提出しているが、同判決は組合契約について判示したものにすぎず、本訴で問題となっている別荘地管理契約の特殊性についてなんら触れたものではなく、本訴と全く関係がない。

(2) すなわち、本訴は、別荘地管理契約という特殊な契約につき、別荘地を所有して別荘地の全体管理の利益を享受しながら、その契約関係からの離脱が認められるかという問題であり、組合契約からの離脱とは無関係である。

4 終わりに

(1) 別荘地を所有している限り管理契約からの離脱を認めないとした28年判決の存在、そしてその判決理由（ratio decidendi）に鑑みれば、別荘地管理契約からの安易な離脱を認めれば、その帰結として、不特定及び多数の別荘地所有者（消費者）の利益を害する結果になることすらも考えず、適格消費者団体に法律上付与された強大な権限である差止請求などを安直に行使している原告の本訴提起は、不特定及び多数の消費者保護を目的とする消費者契約法が許容するものではない。

以上のとおりであるから、原告の提示する判例（甲7、甲8）には全く意味がなく、答弁書で主張したとおり、本訴は不適法であり却下されなければならない。

(2) なお、仮に百歩譲って訴え自体は形式的には適法であるとしても、上述したところから明らかなおり、別荘地を所有して別荘地の全体管理の利益を享受しながら、その契約関係からの離脱が認められるかということに対する条項が消費者契約法10条に違反するわけがなく（28年判決をご参照）、主張自体失当であることを付言する。

以 上