

令和4年9月20日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

令和3年(ネ)第2218号 差止請求控訴事件

(原審・神戸地方裁判所令和2年(ワ)第864号)

口頭弁論終結日 令和4年6月21日

5

判 決

神戸市中央区下山手通五丁目7番11号 兵庫県母子会館2階

控 訴 人 特 定 非 営 利 活 動 法 人

ひょうご消費者ネット

同 代 表 者 理 事 鈴 木 尉 久

10

同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士 上 田 孝 治

同 重 村 禎 昭

同 北 村 拓 也

和歌山県西牟婁郡白浜町字寒サ浦3771番地20

被 控 訴 人 ハートランド管理センター株式会社

15

同 代 表 者 代 表 取 締 役 和 泉 一

同 訴 訟 代 理 人 弁 護 士 小 山 信 二 郎

同 岡 田 隆

同 李 哲 芝

同 吉 川 孝

20

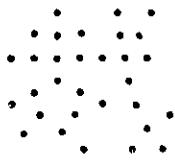
同 岩 本 亘 平

主 文

1 原判決を次のとおり変更する。

25

- (1) 被控訴人は、消費者との間で分譲地管理契約を締結するに際し、別紙1規定条項目録記載の条項中「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。」と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) 被控訴人は、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。

5 (3) 被控訴人は、別紙1規定条項目録記載の条項中「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。」との条項が記載された書面を廃棄せよ。

(4) 控訴人のその余の請求をいずれも棄却する。

2 訴訟費用は、第1、2審を通じてこれを3分し、その1を控訴人の負担とし、
10 その余を被控訴人の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 控訴の趣旨

1 原判決を取り消す。

2 被控訴人は、消費者との間で分譲地管理契約を締結するに際し、別紙1規定
15 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。

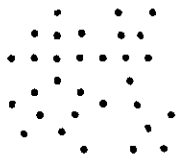
3 被控訴人は、消費者との間で分譲地管理契約を締結するに際し、当該分譲地
管理契約の対象たる土地を所有していることをもって当該消費者が当該分譲
地管理契約の更新の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項
20 を含む契約の申込み又はその承諾の意思表示を行ってはならない。

4 被控訴人は、消費者との間で分譲地管理契約を締結するに際し、民法656
条により準用される民法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。

5 被控訴人は、別紙1規定条項目録記載の条項が記載された書面を廃棄せよ。

6 訴訟費用は、第1、2審とも、被控訴人の負担とする。
25

第2 事案の概要（以下、略称は原判決の例による。）



1 事案の骨子

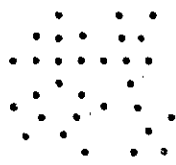
(1) 本件は、適格消費者団体である控訴人が、被控訴人が分譲地（なお、「別荘地」とするものもあるが、以下では、「分譲地」に統一する。）所有者と締結している分譲地管理契約の約款における本件更新条項（別紙1規定条項目録記載の条項）が消費者契約法10条により無効であるとして、被控訴人に対し、消費者契約法12条3項に基づき、①本件更新条項を含む契約の申込み又はその承諾の意思表示を行うことの差止め、②分譲地管理契約の対象たる土地を所有していることをもって当該消費者が当該分譲地管理契約の更新の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項を含む契約の申込み又はその承諾の意思表示を行うことの差止め、③消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うことの差止め、及び、④本件更新条項が記載された書面の廃棄を求める事案である（なお、適用法令は、原則として現行法令によるが、平成29年法律第44号による改正前の民法を指す場合は、「旧民法」ということがある。）。

(2) 原審は、控訴人の請求をいずれも棄却し、控訴人は、原判決を取り消した上で、控訴人の請求をいずれも認容することを求めて控訴した。

2 本件の前提事実は、原判決「事実及び理由」の第2の2のとおりであるので、これを引用する。ただし、3頁4行目の末尾に「なお、被控訴人の旧商号は、KRG管理センター株式会社であったが、令和2年11月1日に現在の商号に変更した。」を加える。

3 本件の争点及び争点に関する当事者の主張は、後記4のとおり、当審における当事者の補充主張を追加するほかは、原判決「事実及び理由」の第2の3及び同第3のとおりであるので、これを引用する。ただし、6頁17行目から21行目を以下のとおり改める。

「かかる規定は、消費者契約法10条前段の要件を具備する条項として例示されている「消費者の不作为をもつて当該消費者が新たな消費者契約の申込



み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項」に該当し、あるいは少なくとも任意規定や判例法、契約に関する一般法理から乖離しているものとして、消費者契約法10条前段に該当する。」

4 当審における当事者の補充主張

(1) 控訴人

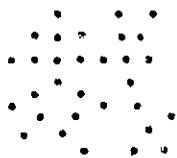
ア 消費者契約法10条前段該当性について

(ア) 原判決は、本件更新条項に当事者が同意しているから消費者契約法10条前段の不作为による意思表示擬制条項には該当しないと判断したが、消費者契約法10条前段は、消費者が当該条項に同意していることを当然の前提として適用の有無が判断されるものであり、当事者が同意していることをもって適用が否定される規定ではない。本件更新条項は、明らかに消費者契約法10条前段の不作为による意思表示の擬制条項に該当するものである。

(イ) 原判決は、本件管理契約は、共益施設の利用契約が含まれている上、受任者の利益のためにも締結されたものであるから、民法651条1項が適用されるとしても、それによる解除は制限されると判断した。しかし、本件管理契約に利用契約が含まれているとまで言えるかは疑問があり、単純な準委任契約と把握するのが素直である上、仮に混合契約としても、委任契約の規定が類推適用される。民法651条は、委任者にも受任者にも自由な解除権を認めているから、原判決の判断は、民法651条の解釈を誤ったものである。

イ 消費者契約法10条後段該当性について

原判決が摘示した理由は、ほぼ本件高裁判決に依拠するものである。しかし、本件高裁判決は、旧民法下での解釈論に基づくものであり、現在は妥当しなくなっている上、本件高裁判決は個別の事案における詳細な事実認定に基づく当該事案限りでの個別的な解釈を示したものである。



被控訴人による本件管理契約の勧誘方法や分譲地の実情は、本件高裁判決の事案とはまったく異なる上、適格消費者団体による不当な契約条項の差止めは、不特定かつ多数の消費者の利益保護のため予防的な救済を図るものであるから、その判断においては、個別的な事情を離れて、問題となっている契約条項それ自体を抽象的に審査して、消費者契約法10条の要件に該当するかどうかかが判断されるべきである。なお、差止訴訟における判決は、個別の消費者と被控訴人との間の契約関係に効力が及ぶものではなく、被控訴人は、個別の消費者との間の紛争においては、消費者契約法10条該当性をなお争うものであるから、このように解しても不都合はない。

ウ 被控訴人分譲地の実態について

被控訴人分譲地の実態は、消費生活センターに寄せられた相談の内容や分譲地所有者が作成したブログ、現地の写真（空中写真を含む。）から明らかである。それらによれば多くの土地は、元分譲地ともいえるべきものであって、土地の処分ができない多くの高齢消費者が本件更新条項を根拠として、管理されたくもない、かつ管理されてもいない土地の管理費を延々と請求されたり、土地の処分費用などの対価を支払って、泣く泣く土地を引き取ってもらうしかないのが現状である。本件では、管理会社から分譲地を購入したわけでもなく、管理契約の締結を義務付けられることを承諾したこともない土地所有者が、不当利得が成立するなどの表現で管理費相当額の請求をされた結果、困惑ないしは誤信して管理契約を締結しているのが実情であり、整然とした分譲地における全体の管理のような実態もない。分譲地所有者において、本件管理契約を締結しなくても何ら痛痒を感じず、全体管理の利益もない。

このように被控訴人分譲地の実態は、本件高裁判決の事案とは異なるものであり、本件高裁判決と類似するような全体管理ないし一括契約の実態

は存在しない。

(2) 被控訴人

ア 分譲地は、開発前は原野であり、開発会社が国家・公共団体に代わって、巨額の資本を投じ、インフラを整備し、生活ができる環境を作り上げてきたものである。仮に本件のような請求が認められれば、管理会社は滅びゆき、公共施設は朽ちていき、分譲地はすべて原野に戻り、所有者は生きるのに必要な水すら入手できず、資産価値は暴落するものである。控訴人は、このような本質を理解しているとは考え難い。

本件管理契約は、委任者・受任者間の単純な契約ではなく、分譲地所有者全体の生存権・財産権に関わる重大な契約であり、また、分譲地所有者全体の利益のための契約であるから、自由な離脱を認めると分譲地所有者による全体管理の仕組みが崩壊して分譲地所有者全員が不利益を被る特殊性を有している。このように本件管理契約は、消費者契約法が想定している契約とは異質の契約であって、消費者契約法の適用の基礎はない。

イ 本件更新条項は、土地の所有を続けるという積極的な状態の継続の場合に更新を認めるものであるから、不作為による意思表示擬制条項にはあたらない。

ウ 本件管理契約は、単なる準委任契約ではなく、利用契約を含む複合的な法的性質を有するから、直ちに民法651条が適用されるものではない。消費者契約法10条の公の秩序に関しない規定には、判例法理も含まれるところ、本件において比較対照される公の秩序に関しない規定は、民法651条ではなく、本件高裁判決が判示した判例法理である。

エ 被控訴人分譲地には、上下水道・道路等が存在し、被控訴人がしている管理には実態が存在する。上記のとおり、開発会社が国家・公共団体に代わって、巨額の資本を投じ、インフラを整備し、生活ができる環境を作り上げてきたものであり、控訴人は、管理の実態がないなどと事実と異なる

主張をして、消費者契約法10条後段に該当すると主張しているにすぎない。

第3 当裁判所の判断

1 争点1（本訴の提起が不適法か否か）について

当裁判所も本訴の提起及び追行が訴権の濫用に当たるものではないと判断する。

その理由は、原判決「事実及び理由」の第4の1のとおりであるので、これを引用する。

2 争点2（本件更新条項が消費者契約法10条により無効か否か）について

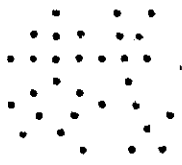
(1) 認定事実

前提事実並びに後掲証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア 本件で被控訴人が管理を行っている分譲地の管理事業は、もともとは平成25年に東京地方裁判所から再生手続開始の決定を受けた株式会社ZKR（以下「ZKR」という。）が行っていたものであった。ZKRは、平成26年1月、再生裁判所の許可を受けて、分譲地の管理事業を株式会社ケイ・アール・ジー（以下「ケイ・アール・ジー」という。）らに譲渡し、その後、平成29年9月、上記の分譲地の管理事業は、ケイ・アール・ジーから被控訴人に譲渡された。

この事業譲渡の対象には、管理事業にあてられていた分譲地内の道路等の土地（約50万坪）のほか、施設水道タンク、ポンプ、温泉源、浄化槽、排水路などの動産の所有権が含まれていた。

ZKRは、分譲地の管理をするにあたり、分譲地所有者との間で、個別に管理契約を締結し、管理費を徴収しており、上記の契約関係は、分譲地の管理事業の譲渡に伴って、ケイ・アール・ジーに引き継がれた後、被控訴人に引き継がれた。もっとも、その際、個々の分譲地所有者との間では、



必ずしも個別に契約上の地位の譲渡に関する合意等がされたわけではなかった。

(乙9、23ないし28)

イ 被控訴人は、ケイ・アール・ジーから事業譲渡を受けた後、被控訴人分譲地の所有者に対し、管理費等の請求をしていた。

被控訴人が管理し、もしくは過去に管理していた分譲地は、別紙2のとおりであり、合計24箇所である。この中には、すでに被控訴人が管理事業から撤退している分譲地も含まれるため、現在、管理している分譲地はこれよりも少ない。

これらの分譲地の状況は様々であるが、別紙2のとおり、未販売区画も多数存在する上、販売済み区画についても全戸に建物が建てられているような状況にはなく、全体的にみれば建物が建てられている区画は少数であって、建物が建てられることなく放置されている区画の方が多い。

控訴人の主張によれば、各分譲地の総区画数と販売済区画数は別紙2のとおりであり、被控訴人と管理契約を締結した者の人数は別紙3のとおりである。

これをまとめたものは、別紙4のとおりであり、これによれば販売済区画総数1万0979区画に対して、被控訴人と管理契約を締結している分譲地所有者は、3230名にとどまり、契約率は、概ね3割である(なお、別紙2あるいは3には不正確と思われる箇所[別紙4の23番は、販売済区画数31であるのに対し、118名の者が被控訴人と管理契約を締結していることとなり、矛盾する。]もあるが、被控訴人において整理したものであり、概ね正確なものと認められる。)。また、被控訴人分譲地における年間の管理費の1戸当たり平均額は、別紙4の戸数当たり単価欄記載のとおりということになる。

被控訴人分譲地では、販売済区画でも管理契約を締結していない所有者

が相当数存在することとなるが、このようなことが生じている原因として、
①分譲がされた際に管理契約が締結されなかった、②分譲地を購入した者
から第三者に転売されたが、購入した第三者が管理契約を締結しなかった、
③分譲地所有者が管理契約の解約を申し入れて、被控訴人あるいはその前
5 の管理契約の相手方であるZKR等がこれを受け入れた、④ZKRからケ
イ・アール・ジー、さらには被控訴人に事業譲渡がされる際に、分譲地所
有者が事業の譲渡に伴う契約上の地位の移転を受け入れなかった等の可能
性が考えられる。

(甲41、乙14、34ないし36)

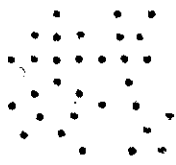
10 ウ 被控訴人分譲地における被控訴人の管理業務の内容は別紙3のとおり
であり、分譲地によって異なっているが、ほとんどの分譲地に共通するの
は、各分譲地に給水する私設水道と分譲地全体の道路の管理であり、分譲
地によっては、これ以外に集中浄化槽の設置管理や街路灯の管理、温泉設
備の管理が含まれている。

15 被控訴人は、程度の違いはあるものの、各分譲地において、事務所を設
置したり、従業員をして巡回に当たらせているほか、水道等の設備が故障
した場合には、修理をするなどしており、実際に管理業務とというる行為
を行っている。

20 なお、被控訴人は、別紙2のとおり、14箇所の分譲地の管理からはす
でに撤退し、あるいは撤退を検討しているほか、これとは別に別紙2の4
番(大三台)についても新たに管理業務からの撤退を予定している。これ
らの撤退ないし撤退予定対象となっている分譲地は、被控訴人の主張によ
れば、赤字が大きく収益が少ない分譲地である。

(乙37ないし45)

25 エ 独立行政法人国民生活センターは、全国の消費生活相談センターに寄せ
られた相談情報を収集管理しており、検索条件に特定の期間やキーワード



を入れて、それに該当する相談を検索することができる。

本件についてみると、①平成27年4月1日から令和2年8月31日までの間に受け付けた相談で、購入・契約先名が「KRG管理センター」又は「ケイアールジー管理センター」であり、「契約・解約」に関する相談は、
5 総計161件、②平成23年4月1日から令和3年12月31日までの間に受け付けた相談で、購入・契約先名が「ZKR」又は「全管連」であり、「原野商法」に関する相談は、総計128件であった。

なお、前者の相談事例の多くは、過去に購入し、放置していた土地について管理費を請求されたというものである。

(甲9、36)

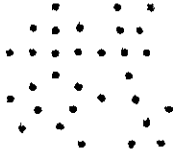
(2) 判断

ア 適格消費者団体における差止めの請求における判断のあり方

(ア) 消費者契約法10条は、①消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約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
15 項その他の法令中の公の秩序に関しな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又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、②民法1条2項(信義則)に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものを無効とすると定めている。

これらの要件該当性の判断においては、当該事業者の事業の状況、当該契約の内容、当該条項の性質・位置付け、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差
20 その他諸般の事情(以下では、上記に掲げるこれらの事情を「当該事業者の事業の状況等」と総称することがある。)を総合考慮して判断するのが相当である。

(イ) 控訴人は、適格消費者団体における差止訴訟においては、問題となっている契約条項それ自体を抽象的に審査して、消費者契約法10条の要件



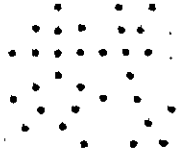
に該当するかどうかかが判断されるべきであると主張する。

しかし、契約条項の解釈においては、特定の条項のみで消費者契約法10条に該当すると判断できる場面はきわめて限定されている。たとえば、本件更新条項についてみても、契約の存続と終了が本件更新条項のみで規律されている場合もあるが、これとは別に解約等に関する条項が存在し、実質的にみれば、本件更新条項以外の条項によって契約の存続と終了が規律されていると評価できる場合もありうる。

さらに、本件更新条項のみで契約の存続と終了が規律されているとしても、たとえば当該消費者契約が無償であり、消費者に一方的な受益のみをもたらすものであれば、消費者の利益を一方的に侵害するとは言い難いし、有償であっても、当該金額やそれによって受けられる給付の内容次第では、消費者の利益を一方的に侵害するとは言い難い場合も想定し得る。また、給付内容については、条項のみでその詳細が明確にならない場合も多く、事業規模や提供体制、運用のあり方等の条項以外の事情によって実質的に左右される場合も少なくないといえる。

このように消費者契約法10条、とりわけその後段については、規範的要件が定められているに過ぎない上、その評価根拠事実や評価障害事実として想定されるものの多くは、当該条項以外の事情や要素等であるから、適格消費者団体における差止訴訟であっても、当該条項のみを抽象的に審査して判断することは相当ではなく、当該事業者の事業の状況等を総合考慮して判断するのが相当である。

控訴人は、差止訴訟における判決は、個別の消費者と被控訴人との間の契約関係に効力が及ぶものではないことを挙げて、契約条項それ自体を抽象的に審査して判断しても不都合はないかのように主張するが、適格消費者団体における差止訴訟においては、当該行為に供した物の廃棄等も請求でき、かつ、差止めを命ずる判決については、債務名義となっ



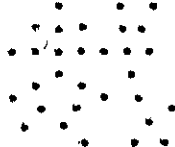
て強制執行も可能であるから、事業者が同種の契約を締結することを強制力をもって阻止するものであり、事業の自由に対する重大な制約となるものである。そうである以上、契約条項それ自体を抽象的に審査するのではなく、当該事業者の事業の状況等に照らし、当該行為を差し止めることが必要あるいは相当かどうかの観点からの審理も不可欠であり、
5 控訴人の主張は採用できない。

(ウ) ところで、多数の消費者を相手とする契約においては、一般にみて、各契約には一定の共通する要素はあるものの、すべての契約の内容が完全に同一であるとは限らず、いくつかのプランが用意されているなどして、
10 消費者契約の内容が異なる場合も想定されるところである。

本件管理契約についてみても、被控訴人が分譲地の管理等を行うことを内容とする契約である点では共通するほか、多くの分譲地では、各分譲地に給水する私設水道と分譲地全体の道路管理を内容とする点でも共通するものの、他方で、そのいずれかを内容としない分譲地も存在し、
15 さらにそれ以外の管理を内容とする分譲地も存在する（別紙3のとおり）。また、各分譲地における管理費の額は、概ね別紙4の戸数当たり単価欄のとおりと考えられるところ、その金額にも相違がみられるところである。

このように本件管理契約においては、ある程度個別性は高いものの、
20 適格消費者団体による差止請求は、事業者が不特定かつ多数の消費者との間で消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項を含む消費者契約を締結するおそれがある場合に認められるものであることに照らせば、このようなおそれが、相応の蓋然性をもって証明されれば足りると解される。

そうすると、いかなる状況下においても、また、すべての被控訴人分譲地における個別の本件管理契約すべてが消費者契約法10条に違反
25

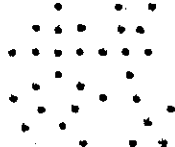


すると認められるような場合でなければ、差止めを命じることはできないと解することはできず、本件においても、たとえば多数の分譲地において本件管理契約が消費者契約法10条に該当するような状況があるのであれば、そのような事業運営のあり方そのものが問われているのであるから、本件管理契約が適用されるすべての分譲地において消費者契約法10条に違反することの証明まではない場合であっても、差止め等の請求を認めるのが相当である。

イ 本件管理契約の法的性質

(ア) 本件管理契約の主たる内容は、原判決別紙2のとおりであり、その内容は、概ね、①被控訴人は、被控訴人分譲地の生活環境の向上と被控訴人分譲地の発展を目的として、共益施設管理業務、所有地の管理補助業務その他の業務を行うこと(1、2条)、②共益施設管理業務は、被控訴人分譲地内の道路、温泉施設(当該分譲地に存在する場合)、下水道施設及び管理事務所などの維持管理、不審者の侵入等を防止するためのパトロール等を内容とするものであること(3条1)、③所有地の管理補助業務は、所有地内の異常の有無の連絡や道路から2mまでの必要に応じた草刈、建築着工時の立会い等を内容とするものであったこと(3条2)、④所有者は、管理費(なお、管理業務に対する費用と記載されている部分や共益施設維持管理費と記載されている部分があるが、同じものを指すと解されるので、以下では「管理費」と表記する。)を被控訴人に支払うことにより、共益施設の受益者の立場から共益施設を使用できること(5条)、⑤所有者が支払う管理費は、管理業務に必要な各種の経費に充てられるとともに、管理者は、原則として所有者から納付された共益施設維持管理費の範囲内で計画を立てて業務を行うこと(6条)等を内容とするものである。

(イ) 上記の内容に照らせば、本件管理契約は、①被控訴人において、被控



5 訴人分譲地に存在する道路・温泉・下水道施設及び管理事務所等の共益施設を維持管理する契約、②分譲地所有者が管理業務に対する費用を支払うことによって、共益施設を利用できる契約、③被控訴人が分譲地所有者からの委託に基づき、個々の分譲地について個別の管理を行う契約の複合的な要素を含む契約と解される。

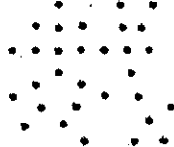
次に上記の各契約の性質について検討すると、③については、個々の分譲地所有者がすべき個別の管理を被控訴人に委託するものであるから、準委任契約の性質を有するものと認められる。

10 他方、①及び②については、被控訴人分譲地内の道路・温泉・下水道施設及び管理事務所等の共益施設を対象とするものであるところ、これら施設は、上記に認定したところによれば、個々の分譲地所有者の共有となっているものではなく、被控訴人が所有しているものと認められる。

15 そうすると、②については、被控訴人が所有する財産を分譲地所有者の利用に供するものであるから、その性質は利用契約といえるし、①についても被控訴人が所有する施設等を分譲地所有者の利用に供することができるよう維持管理することを義務付けるものであるから、利用契約に伴う付随的な義務を定めるにとどまるものといえ、これらの点に照らせば、①及び②は、利用契約の本質を有する契約と認めるのが相当である。

20 (ウ) 控訴人は、本件管理契約は、準委任契約の性質を有すると主張する。

しかしながら、準委任契約は、委託者が行うべき事務を受託者に委託することを本質とするところ、本件においては、共益施設を所有しているのは被控訴人であり、その維持管理の権限ないし責任はもともと被控訴人に存在するから、これを被控訴人が行うことは、被控訴人の所有権の実現にすぎず、分譲地所有者が行うべき事務を代わって行うような関係にあるとはいえない。このような契約は、本質的にみれば、本来所有者の自由



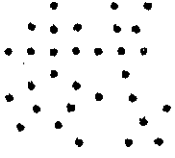
にできる財産の維持管理について、他人の利用に資するため、一定の内容を義務付け、その範囲で所有者の所有権を制限する契約でしかなく、賃貸借契約等で賃借人等の使用のために所有権が制限されると類似した性質を持つにすぎないから、準委任契約としての性質を見出すことはできない。

5
10
15
なお、付言すると、本件のような分譲地等では、共益施設を各分譲地所有者の共有とすると、共有者が多数に達し事務処理が煩雑になるのみならず、分譲地所有者の変遷等の際には、名義変更等の負担が発生し、かつそれが確実にされるとは限られない等の不都合が存するため、管理会社等に共益施設の維持・管理のみならず、取得や所有も委託する場合が想定できないではない。このような場合であれば、管理会社は、分譲地所有者の委託を受けて、共益施設を取得・所有し、それを維持・管理しているといえるから、全体について委任ないし準委任契約の性質を有すると評価できるものの、本件では、分譲時の経緯は不明である上、本件管理契約からは、このような内容の契約であることを見出すこともできないから、かかる内容の契約と認めることもできない。

20
(エ) 以上のとおり、本件管理契約は、各分譲地所有者が所有する分譲地を対象とした準委任契約と共益施設を対象とした利用契約の複合的な要素を含む契約と解されるところ、これら対象となる施設等は明確に区分できるから、契約は一つであっても不可分一体といえるほどの強い接合関係があるとはいえない。

25
そうすると、前者については、委任契約の規定が適用されるものの、後者については、委任契約の規定は適用されないと解するのが相当である。

(オ) なお、被控訴人は、本件管理契約は、分譲地所有者全体の生存権・財産権に関わる重大な契約であり、また、分譲地所有者全体の利益のため



の契約であるから、消費者契約法が想定している契約とは異質の契約であると主張し、本件管理契約における集团的要素を強調する。

たしかに本件管理契約に基づいて被控訴人が行っている業務は、分譲地全体における各所有者の利益に資する側面がないではない。しかし、分譲地所有者全体でみると、被控訴人と契約を締結していない者の方が
5 多い上、本件管理契約は、個々の分譲地所有者と被控訴人が個別に締結し、その後の業務の遂行においても、被控訴人から個々の所有者に対し、個別に委任事務の状況を報告することが定められているにすぎない。分譲地所有者側において、たとえば集会を開いて、必要な業務内容を確認
10 するとか、あるいは集団としての所有者側と被控訴人との間で協議や報告の機会がもたれていることを窺わせる証拠もない。

そうすると、被控訴人は、あくまでも個々の分譲地所有者との個別契約に基づいて、個々の業務を行っているにすぎず、分譲地所有者全体として被控訴人に対し、総有的な権利を有しているものではないし、被控
15 訴人においても、分譲地所有者全体に対しての包括的な義務を負っているものでもない。

以上のような本件の事情に照らせば、被控訴人の管理業務が分譲地所有者全体の利益に資する側面はあるとしても、それは一部の分譲地所有者が本件管理契約を締結していた結果として生じた反射的なものにすぎず、本件において、ことさら集团的側面を強調し、それを踏まえた解釈をするのが相当とはいえない。したがって、本件管理契約について、
20 消費者契約法の適用がないとはいえない。

ウ 消費者契約法10条前段該当性について

控訴人は、本件更新条項は、①消費者の不作為をもって本件管理契約が
25 更新される点、②民法651条の自由解除権の放棄を内容としている点の各点について、消費者契約法10条に該当すると主張するのでそれぞれに

について検討する。

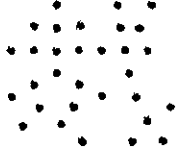
(ア) 消費者の不作为をもって本件管理契約が更新される点について

5 a 消費者契約法10条前段は、「消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約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」を挙げているところ、本件更新条項は、当事者間において既に消費者契約が存在することを前提として、その更新を定める条項であるから、新たな消費者契約の申込みには該当するとは言い難い。

10 しかしながら、上記の「消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約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」は、その文言上、法令中の公の秩序に関しない規定（いわゆる任意規定を指すが成文法に限られるものではない。）の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項の具体例として掲げられていることは明らかであり、具体的には、当事者の意思表示がなければ契約等は成立しないという一般的な法理等に比して、消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重するものである点に着目して、例示されているものと解される。

15 そして、契約の更新についても、借家契約等の不作为をもって契約更新があったものとみなす旨が明文で規定されている一部の類型を除き、当事者の意思表示が必要と解されることからすると、当事者の不作为をもって契約更新がされたものとする条項は、当事者の意思表示がなければ契約等は更新されないという一般的な法理等に比して、消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重するものであることは明らかであり、消費者契約法10条前段に該当すると解するのが相当である。

20 b 以上の点について被控訴人は、土地の所有を継続するという積極的な行為があるから不作为には当たらないと主張する。しかしながら、



土地を取得することは作為に該当するものの、その後に土地の所有を継続することは、土地所有権の放棄等の作為をしなかったことにより実現する状態であるから、不作為といえる。

5 この点を措くとしても、土地の所有を継続することをもって当該土地の管理契約を当然に締結・維持しなければならないような一般的な法理等が存在するものではないから、かかる条項は、法令中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（土地所有者）の義務を加重するものであることは否定し難いといえる。

10 また、被控訴人は、分譲地所有者は、本件更新条項の存在に同意していることをもって、更新に同意していると主張する趣旨とも解されるが、それをもって更新時期のたびに新たな更新の申込みをしたとみることもできないから、この点は上記判断を左右するものではない。

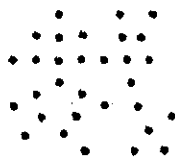
(イ) 民法651条の自由解除権の放棄を内容としている点について

15 a 本件管理契約は、準委任契約と利用契約の性質を有し、かつ、両者は不可分一体といえるほどの強い接合関係がないことは上記のとおりであるから、民法651条は、利用契約部分には適用されない。

他方、準委任契約部分についてみると、任意規定である民法651条は、委任契約について、いつでも解除することができる旨を定めている。

20 それにもかかわらず、本件更新条項は、消費者が被控訴人分譲地内に土地を所有する間は、更新するものとし、かつ、本件管理契約には、他に解除に関する定めはない。

25 そうすると、本件更新条項は、契約期間中は、解除できない旨を定めるものであって、この範囲において、委任者に解除権を放棄させる規定と解釈できるところ、かかる条項は、委任者である消費者に一定の範囲で解除権を放棄させることをもって、権利を制限するものであ



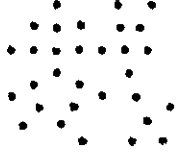
るから、法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限する条項にあたる。

b 以上の点について被控訴人は、①本件管理契約は、単なる準委任契約ではなく、利用契約を含む複合的な法的性質を有する、②本件事案で比較対照される公の秩序に関しない規定は、本件高裁判決が判示した判例法理であると主張する。

しかし、①については、本件管理契約のうち準委任契約部分に委任契約の規定が適用されることは上記に検討したとおりである。②についても、本件高裁判決は、個別事案に関する判断をするものにすぎず、委任契約の自由解除権について適用されるのは、民法651条であるから、控訴人の主張は、採用できない。

c なお、判例（最判昭和56年1月19日民集35巻1号1頁ほか）には、当事者双方の利益のためになされた委任契約（本件管理契約の準委任契約部分がそれに該当するかという点も問題となる余地はあるが、この点は措く。）について民法651条による自由な解除を否定する趣旨と解する余地があるものもあるが、上記判例は、旧民法下のものである上、全面的に解除権を否定したものとは解されないし、このような委任契約においては、受任者に不利益を受けないように配慮した上で、解除権を認めたと解するのが相当である。そうすると、上記判例は、民法651条の適用があることを前提としつつ、個別に自由解除権を放棄した場合があるものとして処理したと解するのが相当であり、当事者双方の利益のためになされた委任契約であることのみをもって、民法651条が適用されないと解することはできない。

(ウ) 以上によれば、本件更新条項は、①消費者の不作為をもって本件管理契約が更新される点、②準委任契約部分につき、民法651条の自由解除権の放棄を内容としている点について、それぞれ、法令中の公の秩序



に關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又は消費者の義務を加重する条項にあたるから、消費者契約法10条前段に該当する。

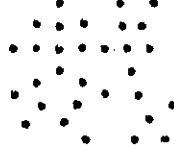
エ 消費者契約法10条後段該当性について

5 (ア) 消費者契約法10条に該当するかどうかの判断に際しては、当該条項のみを抽象的に審査して判断することは相当ではなく、当該事業者の事業の状況等を総合考慮して判断するのが相当であることは、上記のとおりであり、以下では、それを踏まえて、①消費者の不作为をもって本件管理契約が更新される点、②準委任契約部分について民法651条の自由解除権の放棄を内容としている点のそれぞれについて消費者契約法
10 10条後段該当性を検討する。

(イ) 消費者の不作为をもって本件管理契約が更新される点

本件管理契約は継続的契約といえるところ、継続的契約においては、当該契約関係を維持しなければならないような高度の必要性がある場合や当該契約関係を終了させることが正義に反するような事情がある
15 場合を除き、当該契約からの離脱も一定の範囲内で認められるべきであり、また、契約自由の原則からも要請されるべきといえる。

本件管理契約についてみると、個々の分譲地をどのように管理するかは、本来は各所有者の自由な判断に委ねられているものであるし、水道施設や共益施設を利用するかどうかも各所有者の意思に委ねられるべきものである。そして、本件管理契約を締結しない分譲地所有者に対しては、共益施設の利用等を制限すれば足りるから、本件管理契約を締結している者との間で特段の不平等が生じるともいえない。そうすると、
20 本件管理契約においては、被控訴人分譲地を所有している限り、当該契約関係から離脱できないような規定を設けて当該契約関係を維持しなければならないような高度の必要性や当該契約関係を終了させること
25

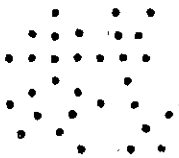


が正義に反するような事情があるとは言い難い。

被控訴人は、全体管理の観点から契約からの自由な離脱を認めることは相当ではないと主張する。しかし、被控訴人分譲地についてみると、上記認定事実でみたとおりに、契約率は約3割程度にすぎず、すでに全体管理といえるような状況にはなっていないから、これを理由として、本件管理契約において、当該契約関係を維持しなければならない特段の必要性等があるともいえない。

以上のおりに、継続的契約においては、当該契約関係を維持しなければならないような高度の必要性や当該契約関係を終了させることが正義に反するような事情がある場合を除き、当該契約からの離脱も一定の範囲内で認められるべきところ、本件では、これらの点を認めることはできない。

そして、本件管理契約が有償であること、分譲地所有者であっても、分譲地に建物を所有していない者も多く、これら所有者の多くが本件管理契約を必要としているとまでは考え難いこと、被控訴人は一部の分譲地について管理から撤退しているところ、一方当事者である被控訴人は自身の判断で契約から離脱できる自由を享受する一方、他方当事者である分譲地所有者には契約から離脱する自由を認めないことは明らかに不均衡であり、正義に反すること、被控訴人分譲地内であっても、本件管理契約を締結していない所有者の方が多いところ、偶々本件管理契約を締結した所有者のみが被控訴人分譲地を所有している限り、永遠にそれに拘束されなければならない理由は見出し難いこと等の本件で認められる諸事情を総合すれば、本件更新条項のうち、土地を所有している限り更新される旨の規定は、民法1条2項（信義則）に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものと認めるのが相当である。



(ウ) 準委任契約部分について民法651条の自由解除権の放棄を内容としている点について

本件管理契約のうち、準委任契約部分について自由解除権を放棄する条項が消費者契約法10条前段に該当することは上記のとおりである。

5 もっとも、本件更新条項のうち、土地を所有している限り更新される旨の規定が消費者契約法10条により無効であることは上記のとおりであるから、本件管理契約を締結あるいは更新した者は、1年間は本件管理契約から離脱することはできないものの、それ以降は、1年を単位として自由に契約関係から離脱することができることとなり、自由解除権の放棄条項による契約関係からの離脱の制限の影響は、大きいとはいえない。

10 そして、被控訴人分譲地における年間の管理費の1戸当たり額は、上記認定事実のとおり概ね別紙4の戸数当たり単価欄記載のとおりであるところ、上記金額は、利用契約部分も含むものであるから、準委任契約部分に限ってみれば、その額が高額とはいえない。また、消費者が本件管理契約を継続するかどうかを判断する大きな要素として、当該分譲地の利用方法や生活スタイルがあると考えられるところ、これらが短期間で変動するとは考え難く、契約関係から機動的に離脱できるようにしなければ正義に反するといえるほどの事情を見出すことはできない。

20 以上に加えて、被控訴人においては、その業務の性質や内容に照らし、予算管理や人員配置の観点から、予め契約期間が明らかになっていた方がより計画的かつ効率的な管理が可能と考えられ、また、そのことが同時に契約者である分譲地所有者の利益にも資すると考えられること等も総合すれば、本件において、1年間の契約期間中に自由解除権を行使することができないとしても、それをもって民法1条2項に規定する基本原則に比して、消費者の利益を一方的に害したとまでは言い難い。

(エ) まとめ

以上によれば、本件更新条項中、土地を所有している限り更新される旨の規定は、消費者の不作为をもって本件管理契約が更新される限りにおいて、消費者契約法10条により無効である。

3 以上を踏まえた控訴人の請求について検討

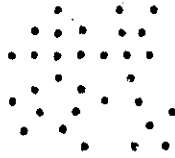
(1) 以上検討したところによれば、本件更新条項中、土地を所有している限り更新される旨の規定は、被控訴人分譲地を所有していることをもって当該消費者が当該分譲地管理契約を更新したとみなす条項であって、消費者契約法10条により無効である。

(2) 適格消費者団体による差止請求は、事業者が不特定かつ多数の消費者との間で消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項を含む消費者契約を締結するおそれがあることを要件とするものである。

本件についてみると、弁論の全趣旨によれば、被控訴人は、本件更新条項中、土地を所有している限り更新される旨の規定を含む本件管理契約が有効であるとの理解の下で被控訴人分譲地の所有者に管理費を請求し、また、本件更新条項が消費者契約法10条により無効であるとの控訴人の主張を争い、さらには本件更新条項を含む本件管理契約が被控訴人分譲地所有者の生存権・財産権に関わる重大な契約とまで主張しているものであると認められる。

そして、以上のような本件の状況に照らせば、被控訴人において、不特定かつ多数の消費者との間で、土地を所有している限り更新される旨の規定を含む消費者契約を締結し、あるいは表現ぶりは改めるものの、実質的にみれば、被控訴人分譲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承諾の意思表示をしたとみなす条項を含む消費者契約を締結するおそれもあると認められる。

(3) 以上によれば、控訴人の請求のうち、①本件更新条項中「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。」と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うことの差止め、②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うことの差止め、③本件更新条項中「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。」との条項が記載された書面の廃棄については理由があるが、本件更新条項中、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うことの差止め等の請求については理由がない。

10 第4 結論

よって、主文のとおり、判決する。

大阪高等裁判所第7民事部

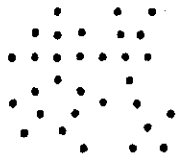
裁判官 前 原 栄 智

15

裁判長裁判官松井英隆及び裁判官善元貞彦は、差支えのためいずれも署名押印できない。

20

裁判官 前 原 栄 智



(別紙1)

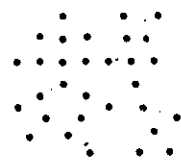
規 定 条 項 目 録

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。

5

以 上

	分譲地名	①	②	①+②	
		販売済区画	未販売区画		
1	管理事業継続予定	あじろ南熱海が丘	341	219	560
2		熱川サンシティ	156	91	247
3		露出台 (ミサワホームランド含む)	185	144	329
4		大三台	295	87	382
5		グリーンタウン阿山	951	251	1202
6		風車ニュータウン(「和の星」エリア含む)	691	264	955
7		まほろばの郷	443	110	553
8		るり溪清流台	454	418	872
9		関レークタウン	459	291	750
10		峰山高原	485	283	768
11	撤退済ないし撤退検討中	伊勢宮川スリーパーク・ヒル	683	668	1351
12		スカイグランデ	2178	168	2346
13		みはた北の街	31	253	284
14		西の京ニュータウン	273	198	471
15		アートヒルズ日吉	796	144	940
16		東条北町	794	187	981
17		工房の森	20	7	27
18		小野平	371	103	474
19		旭ヶ丘	283	99	382
20		柚の木台	22	11	33
21		湯原自然郷	55	54	109
22		大山(大山サンシティ希望ヶ丘を含む)	622	147	769
23		大山平原 I	65	8	73
24		沖縄・希望ヶ丘	326	31	357



峰山高原(管理契約者数367件)

兵庫県宍粟市一宮町

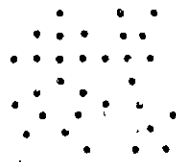
- 管理対象の共益施設
- 1.私設水道施設(全域に供給。河川より取水。)
※水源確保のため、地元集落との合意書あり。
 - 2.道路(全域)
 - 3.事務所
 - 4.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥4,609,916
	・水道料金	¥1,019,484
	計(但し消費税含む)	¥5,629,400
支出	・飲料水添加用薬品等	¥50,000
	・飲料水水質検査	¥142,100
	・水源地使用料	¥400,000
	・車両保険料	¥58,560
	・全共益施設供給電力	¥816,536
	・管理人人件費(常駐1名)	¥3,146,650
	計	¥4,613,846

●2021年単年度収支(2021.1.1~2021.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥4,606,626
	・水道料金	¥1,146,644
	計(但し消費税含む)	¥5,753,270
支出	・飲料水添加用薬品等	¥50,000
	・飲料水水質検査	¥95,700
	・水源地使用料	¥400,000
	・ポンプ修理	¥25,300
	・車両修繕/車検等	¥165,770
	・車両保険料	¥26,400
	・全共益施設供給電力	¥666,968
	・管理人人件費(巡回1名)	¥1,200,000
計	¥2,484,438	



関レークタウン(管理契約者数148件)

兵庫県姫路市安富町

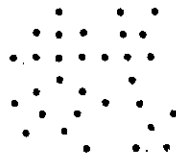
- 管理対象の共益施設
- 1.私設水道施設(全域に供給。河川より取水。)
 - 2.道路(私道箇所に限る。メイン道路は認定路線。)
 - 3.事務所
 - 4.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥4,069,792
	・水道料金	¥1,095,425
	計(但し消費税含む)	¥5,165,217
支出	・飲料水添加用薬品等	¥100,000
	・飲料水水質検査	¥79,200
	・漏水等水道施設修繕(自社)	¥200,000
	・車両修繕費	¥14,080
	・車両保険料	¥74,940
	・全共益施設供給電力	¥575,468
	・管理人人件費(巡回1名)	¥1,500,000
	計	¥2,543,688

●2021年単年度収支(2021.1.1~2021.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥3,684,550
	・水道料金	¥1,063,887
	計(但し消費税含む)	¥4,748,437
支出	・飲料水添加用薬品等	¥100,000
	・飲料水水質検査	¥88,000
	・漏水等水道施設修繕	¥631,000
	・送水ポンプ新設(自社施工)	¥180,840
	・車両修繕費	¥115,984
	・車両保険料	¥44,000
	・全共益施設供給電力	¥646,091
・管理人人件費(巡回1名)	¥1,500,000	
	計	¥3,305,915



アートヒルズ日吉(管理契約者数54件)

京都府南丹市日吉町

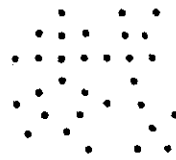
管理対象の共益施設 1.私設水道施設(全域に供給。井戸より取水。)
 2.道路(全域)
 ※旧管理会社時代からの水道管につき、漏水極めて多数のため自社で対応。
 3.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	
	・水道料金	¥1,073,700
	計(但し消費税含む)	¥676,135
支出	・飲料水添加用薬品等	¥1,749,835
	・飲料水水質検査	¥50,000
	・漏水等水道施設修繕(外注)	¥79,200
	・漏水等水道施設修繕(自社)	¥269,500
	・全共益施設供給電力	¥200,000
	計	¥1,260,755
		¥1,859,455

●2021年単年度収支(2021.1.1~2021.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	
	・水道料金	¥1,045,592
	計(但し消費税含む)	¥140,470
支出	・飲料水添加用薬品等	¥1,186,062
	・飲料水水質検査	¥50,000
	・漏水等水道施設修繕(自社)	¥88,000
	・全共益施設供給電力	¥200,000
	計	¥395,047
		¥733,047



るり溪清流台(管理契約者数359件)

京都府南丹市園部町

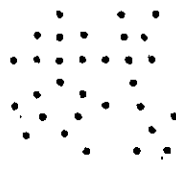
- 管理対象の共益施設
- 1.私設水道施設(全域に供給。河川・井戸より取水、濁水期には南丹市水道より分水)
 - 2.温泉施設(供給は一部地区に限る。)
 - ・源泉・揚湯管・エアー管・ポンプ室・貯湯タンク・供給区域における温泉配管等
 - 3.道路(全域・メイン道路は公道)
 - 4.管理事務所(ゴミ回収あり)
- ※A期～D期及びE期・F期の一部が管理対象区域
 ※旧管理会社時代からの水道管につき、漏水極めて多数のため自社で対応。
 5.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1～2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥5,176,157
	・温泉料金	¥393,405
	・水道料金	¥1,709,946
	計(但し消費税含む)	¥7,279,508
支出	・飲料水添加用薬品等	¥200,000
	・飲料水水質検査	¥215,600
	・南丹市水道	¥38,280
	・ごみ処分代	¥316,800
	・漏水等水道施設修繕(自社)	¥200,000
	・全共益施設供給電力	¥2,207,837
	・管理人人件費(巡回1名)	¥1,200,000
	計	¥4,378,517

●2021年単年度収支(2021.1.1～2021.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥5,120,825
	・温泉料金	¥322,656
	・水道料金	¥2,031,160
	計(但し消費税含む)	¥7,474,641
支出	・飲料水添加用薬品等	¥200,000
	・飲料水水質検査	¥215,600
	・南丹市水道	¥38,280
	・ごみ処分代	¥316,800
	・漏水等水道施設修繕(自社及び他社発注)	¥549,000
	・車両保険料	¥111,200
	・全共益施設供給電力	¥2,223,491
	・管理人人件費(巡回1名)	¥1,200,000
計	¥4,854,371	



まほろばの郷(管理契約者数148件)

滋賀県高島市今津町

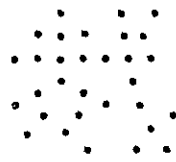
管理対象の共益施設 1.私設水道施設(全域に供給。井戸より取水。)
 2.道路(全域)
 ※旧管理会社時代からの水道管につき、漏水極めて多数のため自社で対応。
 3.会社経費(従業員人件費、事務所賃料、租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	
	・水道料金	¥1,980,100
	計(但し消費税含む)	¥1,406,100
支出	・飲料水添加用薬品等	¥3,386,200
	・滋賀県河川占用料	¥100,000
	・漏水等水道施設修繕	¥34,240
	・全共益施設供給電力	¥857,250
	・管理人人件費(巡回1名)	¥1,037,514
	計	¥480,000
		¥2,509,004

●2021年単年度収支(2021.1.1~2021.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	
	・水道料金	¥1,643,500
	計(但し消費税含む)	¥1,790,003
支出	・飲料水添加用薬品等	¥3,433,503
	・滋賀県河川占用料	¥100,000
	・漏水等水道施設修繕	¥34,240
	・全共益施設供給電力	¥460,000
	・管理人人件費(巡回1名)	¥1,117,943
	計	¥480,000
		¥2,192,183



風車ニュータウン(管理契約者数381件)
 ※温泉供給可能地区「和の里」エリアを含む

滋賀県高島市新旭町

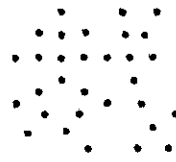
- 管理対象の共益施設
- 1.私設水道施設(井戸より取水。一部公営水道)
 - 2.温泉施設(「和の里」エリアに限る)
 ・源泉・揚湯管・エア管・ポンプ室・貯湯タンク・供給区域における温泉配管等
 - 3.道路(当社管理対象の私道に限る。一部に公道箇所あり。)
 - 4.街路灯
 - 5.管理事務所
 ※一部に別法人が管理する区域あり。
 ※旧管理会社時代からの水道管につき、漏水極めて多数のため自社で対応。
 - 6.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	
	・温泉料金	¥5,527,675
	・水道料金	¥2,163,286
	計(但し消費税含む)	¥1,058,427
支出	・飲料水添加用薬品等	¥8,749,388
	・高島市道路占用料	¥200,000
	・全共益施設供給電力	¥34,824
	・管理人人件費(巡回2名)	¥2,222,697
	計	¥2,160,000
		¥4,617,521

●2021年単年度収支(2021.1.1~2021.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	
	・温泉料金	¥5,132,372
	・水道料金	¥1,354,010
	計(但し消費税含む)	¥1,109,990
支出	・飲料水添加用薬品等	¥7,596,372
	・漏水工事	¥200,000
	・水道施設修繕	¥357,000
	・温泉施設修繕	¥165,000
	・草刈/伐採費	¥357,000
	・高島市道路占用料	¥300,000
	・全共益施設供給電力	¥34,824
	・管理人人件費(巡回2名)	¥2,113,206
	計	¥2,160,000
		¥5,687,030



グリーンタウン阿山(管理契約者数80件)

三重県伊賀市横山

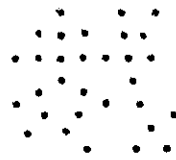
- 管理対象の共益施設
- 1.私設水道施設(全域に供給・井戸より取水)
 - 2.道路(全域)
 - 3.管理費を支払う形式ではなく、通常料金よりも高額の水道料金を支払うことで合意した者複数あり。
※旧管理会社時代からの水道管につき、漏水極めて多数のため自社で対応。
 - 4.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	
	・水道料金	¥1,155,000
	計(但し消費税含む)	¥3,358,079
支出	・水道施設保安検査(高圧電力使用のため)	¥4,513,079
	・飲料水水質検査	¥137,016
	・飲料水添加用薬品等	¥70,400
	・全共益施設供給電力	¥357,247
	・管理人人件費(巡回1名)	¥1,005,712
	計	¥722,400
		¥2,292,775

●2021年単年度収支(2021.1.1~2021.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	
	・水道料金	¥1,232,000
	計(但し消費税含む)	¥3,372,705
支出	・水道施設保安検査(高圧電力使用のため)	¥4,604,705
	・飲料水水質検査	¥137,016
	・飲料水添加用薬品等	¥105,600
	・漏水工事材料等	¥216,307
	・全共益施設供給電力	¥100,000
	・管理人人件費(巡回1名)	¥1,137,740
	計	¥722,400
		¥2,419,063



大三台(管理契約者数123件)

三重県津市白山町

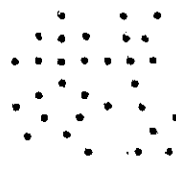
- 管理対象の共益施設
- 1.温泉施設
・源泉・揚湯管・エア管・ポンプ室・貯湯タンク・分譲地内全域の温泉配管等
 - 2.私設水道管(一部区域に供給・津市より購入・分水方式)
 - 3.道路(認定路線以外の私道箇所)
 - 4.街路灯
 - 5.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥883,111
	・温泉料金	¥1,338,042
	・水道料金	¥101,292
	計(但し消費税含む)	¥2,322,445
支出	・津市水道料金	¥1,068,025
	・全共益施設供給電力	¥838,684
	・管理人人件費(巡回1名)	¥722,400
	計	¥2,629,109

●2021年単年度収支(2021.1.1~2021.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥655,976
	・温泉料金	¥1,486,494
	・水道料金	¥207,239
	計(但し消費税含む)	¥2,349,709
支出	・津市水道料金	¥1,068,025
	・全共益施設供給電力	¥1,050,832
	・管理人人件費(巡回1名)	¥722,400
	計	¥2,841,257



雲出台(ミサワホームランドエリアを含む・管理契約者数140件)

三重県津市白山町

管理対象の共益施設

- 1.温泉施設
・源泉・揚湯管・エア管・ポンプ室・貯湯タンク・分譲地内全域の温泉配管等
- 2.私設水道施設(全域に供給・津市より購入・分水方式)
- 3.露天風呂(稼働停止中)
- 4.道路(ミサワエリアに限る・雲出台エリアはほぼ全域が認定路線)
- 5.街路灯
- 6.管理事務所
- 7.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥2,065,859
	・温泉料金	¥1,335,444
	・水道料金	¥2,203,148
	計(但し消費税含む)	¥5,604,451
支出	・津市水道料金	¥1,890,339
	・飲料水水質検査	¥181,317
	・通信費(電話・FAX等)	¥24,000
	・草刈/伐採費	¥300,000
	・全共益施設供給電力	¥1,811,420
	・管理人人件費(巡回2名)	¥1,682,400
	計	¥5,889,476

●2021年単年度収支(2021.1.1~2021.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥2,831,432
	・温泉料金	¥1,243,401
	・水道料金	¥2,093,147
	計(但し消費税含む)	¥6,167,980
支出	・津市水道料金	¥2,234,712
	・飲料水水質検査	¥216,517
	・通信費(電話・FAX等)	¥24,000
	・草刈/伐採費	¥100,000
	・全共益施設供給電力	¥1,960,282
	・管理人人件費(巡回2名)	¥1,682,400
	計	¥6,217,911

熱川サンシティ(管理契約者数114件)

静岡県賀茂郡東伊豆町

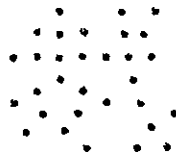
- 管理対象の共益施設
- 1.温泉施設(自然要因にて休止中)
 - ・源泉・揚湯管・エアー管・ポンプ室・貯湯タンク・分譲地内全域の温泉配管等
 - 2.私設水道施設(全域に供給・東伊豆町より購入・分水方式)
 - 3.集中浄化槽
 - 4.全域道路
 - 5.街路灯
 - 6.管理事務所(ゴミ回収あり)
 - 7.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥7,909,649
	・温泉料金(温泉休止中につき請求なし)	¥0
	・水道料金	¥522,430
	計(但し消費税含む)	¥8,432,079
支出	・集中浄化槽点検代	¥334,700
	・飲料水水質検査及び薬品等	¥317,185
	・東伊豆町水道料金	¥1,767,466
	・ごみ処分代	¥330,000
	・管理事務所複合機(リース・カウンター料金)	¥95,921
	・雑費(作業車燃料・草刈備品等)	¥102,296
	・東伊豆町河川占用料	¥6,900
	・管理事務所電話回線	¥142,725
	・全共益施設供給電力	¥1,601,156
	・管理人人件費(常駐1名)	¥2,400,000
	計	¥7,098,349

●2021年単年度収支(2021.1.1~2021.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥7,520,762
	・温泉料金(温泉休止中につき請求なし)	¥0
	・水道料金	¥437,015
	計(但し消費税含む)	¥7,957,777
支出	・集中浄化槽点検代	¥121,500
	・飲料水水質検査	¥210,870
	・水道タンク清掃代	¥220,000
	・東伊豆町水道料金	¥1,799,660
	・ごみ処分代	¥330,000
	・管理事務所複合機(リース・カウンター料金)	¥76,461
	・雑費(作業車燃料・草刈備品等)	¥83,984
	・車両保険	¥16,590
	・東伊豆町河川占用料	¥6,900
	・管理事務所電話回線	¥21,257
	・全共益施設供給電力	¥1,496,047
・管理人人件費(常駐1名)	¥2,400,000	
計	¥6,783,269	



あじろ南熱海が丘(管理契約者数317件)

静岡県熱海市下多賀

- 管理対象の共益施設
- 1.温泉施設
・源泉・揚湯管・エア管・ポンプ室・貯湯タンク・分譲地内全域の温泉配管等
 - 2.集中浄化槽
 - 3.一部道路(私道箇所に限る・なお分譲地内のメイン道路は公道)
 - 4.街路灯
 - 5.管理事務所
 - 6.送迎車(近隣施設との送迎サービスあり)・作業車
 - 7.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費(汚水処理施設利用料含む)	¥12,060,992
	・温泉料金(温泉休止中につき請求なし)	¥0
	・その他	¥0
	計(但し消費税含む)	¥12,060,992
支出	・集中浄化槽点検代	¥133,600
	・集中浄化槽法定検査料	¥17,000
	・通信費(電話・FAX等)	¥239,574
	・共同受信設備工事(TV)	¥330,000
	・管理事務所使用ガス	¥68,324
	・熱海市水道(温泉休止中につき代替供給)	¥1,929,853
	・全共益施設供給電力	¥3,598,323
	・車両費(車検・燃料等)	¥289,840
	・熱海市行政財産使用料	¥13,930
	・保険料(車両任意保険・管理事務所火災保)	¥268,930
	・雑費(廃材処分・管理事務所修繕等)	¥110,000
・管理人人件費(常駐1名)	¥2,400,000	
計	¥9,399,374	

●その他収入

・家屋建築負担金/温泉受湯権利金等 ¥2,471,810

●その他の支出(温泉受湯権利金からの支出)

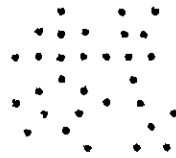
・温泉施設 コンプレッサー交換工事 ¥7,367,911・バルブ修理 ¥100,000・漏水工事 ¥193,600

●2021年単年度収支(2021.1.1~2021.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費(汚水処理施設利用料含む)	¥10,469,524
	・温泉料金(温泉休止中につき請求なし)	¥0
	・その他	¥759,000
	計(但し消費税含む)	¥11,228,524
支出	・集中浄化槽点検代	¥215,680
	・集中浄化槽法定検査料	¥17,000
	・通信費(電話・FAX等)	¥96,662
	・管理事務所使用ガス	¥59,028
	・熱海市水道(温泉休止中につき代替供給)	¥1,719,008
	・全共益施設供給電力	¥3,410,508
	・車両燃料代/車検代	¥448,558
	・熱海市行政財産使用料	¥13,930
	・車両費(車検・燃料等)	¥365,161
	・保険料(車両任意保険・管理事務所火災保)	¥300,650
	・雑費(廃材処分・管理事務所修繕等)	¥89,617
	・管理人人件費(常駐1名)	¥2,400,000
計	¥9,135,802	

●その他の支出(温泉受湯権利金からの支出)

・温泉施設 削井戸設備性能維持工事一式 ¥3,575,000



沖縄・希望ヶ丘(管理契約者数65件)

沖縄県国頭郡恩納村

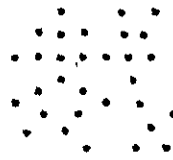
管理対象の共益施設

- 1.集中浄化槽
- 2.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

※沖縄県スタッフの巡回が中心。水道設備は行政に移管済。
 ※ケイ・アール・ジーが恩納村に全域道路を寄付済(行政移管)。集中浄化槽の移管に向けて村・地元自治会と協議中。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥440,000
	計(但し消費税含む)	¥440,000
支出	・集中浄化槽供給電力	¥1,434,729
	・管理人人件費(巡回1名)	¥120,000
	計	¥1,554,729



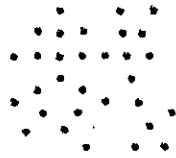
大山平原 I (管理契約者数23件)

鳥取県西伯郡伯耆町

管理対象の共益施設 1.私設水道施設(全域に供給。井戸より取水。)
2.道路(一部私道に限る。)
3.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。
※鳥取県スタッフの巡回が中心。小規模分譲地。水道料金は管理費に含む。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥755,040
	計(但し消費税含む)	¥755,040
支出	・全共益施設供給電力	¥86,075
	・管理人人件費(巡回1名)	¥120,000
	計	¥206,075



大山(大山サンシティ希望ヶ丘を含む・管理契約者数45件)

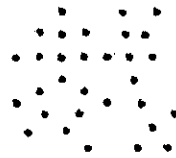
鳥取県米子市淀江町

管理対象の共益施設

- 1.私設水道施設(全域に供給。大山町より購入。分水方式。)
- 2.道路(全域)
- 3.事務所
- 4.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥2,035,925
	・水道料金	¥426,465
	計(但し消費税含む)	¥2,462,390
支出	・大山町水道料金	¥911,090
	・全共益施設供給電力	¥866,340
	・水道本管漏水工事	¥60,000
	・雑費(事務所備品・ガソリン代等)	¥300,000
	・管理人人件費(常駐1名)	¥1,440,000
	計	¥3,577,430



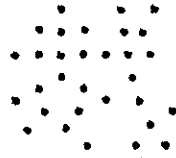
湯原自然郷(管理契約者数52件)

岡山県真庭市種

管理対象の共益施設 1.私設水道施設(全域に供給。真庭市より購入。分水方式。)
 2.道路(全域)
 3.街路灯
 4.事務所
 5.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。
 ※鳥取県スタッフの巡回が中心。小規模分譲地。水道料金は管理費に含む取扱い。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥772,440
	計(但し消費税含む)	¥772,440
支出	・真庭市水道料金	¥327,912
	・全共益施設供給電力	¥145,040
	・管理人人件費(巡回1名)	¥600,000
	計	¥1,072,952



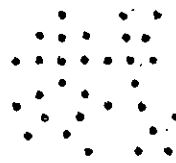
旭ヶ丘(管理契約者数190件)

兵庫県神崎郡市川町

管理対象の共益施設 1.道路(一部私道に限る)
2.街路灯
3.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。
※巡回見回りが中心。水道設備は行政に移管済。。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥1,067,850
	計(但し消費税含む)	¥1,067,850
支出	・全共益施設供給電力	¥160,380
	・管理人人件費(常駐1名)	¥120,000
	計	¥280,380



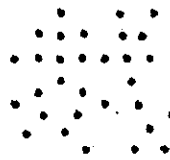
小野平(管理契約者数164件)

兵庫県小野市池田町

管理対象の共益施設 1.道路(全域)
2.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。
※近隣スタッフ等で巡回及び側溝の清掃等。水道設備は行政に移管済。
※平成26年に道路・側溝の大規模修繕の実績あり。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥826,200
	計(但し消費税含む)	¥826,200
支出	・管理人人件費(巡回1名)	¥120,000
	計	¥120,000



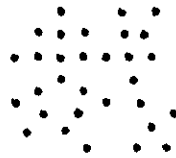
工房の森(管理契約者数17件)

兵庫県加東市畑

管理対象の共益施設 1.私設水道施設(全域に供給。井戸より取水。)
2.道路(全域)
3.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。
※大阪スタッフ等で巡回。小規模分譲地。水道料金は管理費に含む取扱い。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	
	計(但し消費税含む)	¥403,440
支出	・飲料水添加用薬品等	¥20,000
	・全共益施設供給電力	¥222,822
	計	¥242,822



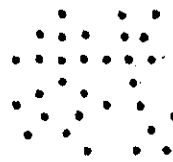
西の京ニュータウン(管理契約者数31件)

京都府船井郡京丹波町

- 管理対象の共益施設
- 1.私設水道施設(全域に供給。河川より取水。)
 - 2.道路(全域)
 - 3.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

		科目	金額
収入		・管理費	¥380,800
		・水道料金	¥109,907
		計(但し消費税含む)	¥490,707
支出		・飲料水添加用薬品等	¥20,000
		・飲料水水質検査	¥79,200
		・京都府河川占用料	¥21,350
		・全共益施設供給電力	¥439,971
		・管理人人件費(巡回1名)	¥600,000
		計	¥1,160,521



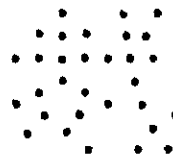
伊勢宮川スリーパーク・ヒル(管理契約者数149件)

三重県伊勢市上野町

- 管理対象の共益施設
- 1.私設水道施設(全域に供給。河川より取水。)
 - 2.道路(一部私道に限る)
 - 3.事務所
 - 4.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	
	計(但し消費税含む)	¥1,184,200
支出	・全共益施設供給電力	¥2,379,378
	計	¥2,379,378



東条北町(管理契約者数31件)

兵庫県加東市永福

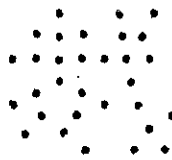
管理対象の共益施設

- 1.私設水道施設(全域に供給。加東市より購入。分水方式)
- 2.道路(全域)
- 3.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

※漏水多発につき、大阪スタッフ等で巡回・自社で工事。令和元年11月に撤退済。加東市への支払については多額に上るため市と協議。水道供給事業については、地元自治会に引き継ぎ済。

●2019年単年度収支(2019.1.1~2019.11.30)

	科目	金額
収入	・管理費	¥1,768,200
	・水道料金	¥684,636
	計(但し消費税含む)	¥2,452,836
支出	・飲料水水質検査	¥189,200
	・漏水工事費用(自社)	¥300,000
	・全共益施設供給電力	¥800,903
	計	¥1,290,103



スカイグランデ(管理契約者数94件)

三重県津市白山町

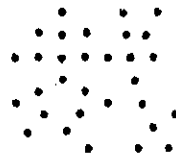
管理対象の共益施設

- 1.私設水道施設(全域に供給。河川より取水。)
- 2.道路(一部私道に限る)・街路灯
- 3.事務所
- 4.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。

※昭和40年代に開発分譲されたが、直後に開発分譲会社が撤退。その後は、所有者有志での自主管理を続けていたが、高齢化等の事情により、所有者らが平成16年にZKRに管理事業参入を依頼し、ZKRがこれに参入。ZKR⇒ケイ・アール・ジー⇒KRG管理センター(ハートランド管理センター)での管理が継続されたが、管理費納入者の減少に伴い、令和3年8月に撤退。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥1,094,137
	計(但し消費税含む)	¥1,094,137
支出	・全共益施設供給電力	¥107,671
	・管理人人件費(巡回1名)	¥960,000
	計	¥1,067,671



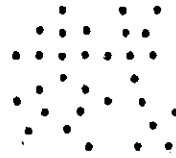
みはた北の街(管理契約者数118件)

三重県伊賀市上神戸

管理対象の共益施設 1.私設水道施設(全域に供給。伊賀市より購入。分水方式)
 2.道路(一部私道に限る)
 3.事務所
 4.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。
 ※平成24年当時、ZKRが大半の分譲地内道路を伊賀市に寄付(行政移管・水道は含まず)、同時に伊賀市が公営水道を敷設。当時、200軒以上がZKRの私設水道を利用していたが、大半の世帯が順次公営水道に切り替えたため、令和3年11月を以って撤退。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥349,600
	・水道料金	¥56,923
	計(但し消費税含む)	¥406,523
支出	・水道施設保安検査(高圧電力使用のため)	¥74,976
	・飲料水水質検査	¥88,000
	・伊賀市水道料金	¥2,936,702
	・全共益施設供給電力	¥504,636
	・管理人人件費(巡回1名)	¥722,400
	計	¥4,251,738



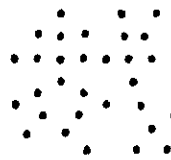
柚の木台(管理契約者数20件)

兵庫県神崎郡神河町

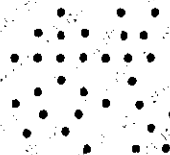
管理対象の共益施設 1.道路(全域)
2.街路灯
3.会社経費(従業員人件費, 事務所賃料, 租税公課その他)は、支出に算入していない。
※巡回見回りが中心。小規模分譲地。公営水道。撤退済。

●2020年単年度収支(2020.1.1~2020.12.31)

	科目	金額
収入	・管理費	¥0
	計(但し消費税含む)	¥0
支出	・全共益施設供給電力	¥8,625
	・管理人人件費(巡回1名)	¥60,000
	計	¥68,625



番号	分譲地名	総戸数	分譲済戸数	管理契約者数	管理費収入	戸数当たり単価
1	峰山高原	768	485	367	¥4,609,916	¥12,561
2	関レークタウン	750	459	148	¥4,069,792	¥27,498
3	アートヒルズ日吉	940	796	54	¥1,073,700	¥19,883
4	るり溪清流台	872	454	359	¥5,176,157	¥14,418
5	まほろばの郷	553	443	148	¥1,980,100	¥13,379
6	風車ニュータウン	955	691	381	¥5,527,675	¥14,508
7	グリーンタウン阿山	1,202	951	80	¥1,155,000	¥14,437
8	大三台	382	295	123	¥883,111	¥7,179
9	雲出台	329	185	140	¥2,065,859	¥14,756
10	熱川サンシティ	247	156	114	¥7,909,649	¥69,382
11	あじろ南熱海が丘	560	341	317	¥12,060,992	¥38,047
12	沖縄・希望ヶ丘	357	326	65	¥440,000	¥6,769
13	大山平原Ⅰ	73	65	23	¥755,040	¥32,827
14	大山	769	622	45	¥2,035,925	¥45,242
15	湯原自然郷	109	55	52	¥772,440	¥14,854
16	旭ヶ丘	382	283	190	¥1,067,850	¥5,620
17	小野平	474	371	164	¥826,200	¥5,037
18	工房の森	27	20	17	¥403,440	¥23,731
19	西の京ニュータウン	471	273	31	¥380,800	¥12,283
20	伊勢宮川スリーパーク・ヒル	1,351	683	149	¥1,184,200	¥7,947
21	東条北町	981	794	31	¥1,768,200	¥57,038
22	スカイグランデ	2,346	2,178	94	¥1,094,137	¥11,639
23	みはた北の街	284	31	118	¥349,600	¥2,962
24	柚の木台	33	22	20	¥0	¥0
	総合計	15,215	10,979	3,230		



これは正本である。

令和4年9月20日

大阪高等裁判所 第7民事部

裁判所書記官 松井 沙織

