

KRG の分譲地管理契約に関する差止訴訟の控訴審で逆転一部勝訴判決

特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット理事

弁護士（兵庫） 上田 孝治

1 ひょうご消費者ネットは、KRG 管理センター（現ハートランド管理センター）の分譲地の管理に関する「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。」という規約の条項（本件条項）は、消費者が分譲地の所有者である限り、管理契約が更新され続けるものであり、消費者に管理契約から離脱する自由がないことは不当であるとして、2020年6月に、神戸地方裁判所に差止請求訴訟を提起しました。

2 この訴訟について、2021年9月に言い渡された神戸地方裁判所の判決では、ひょうご消費者ネットの請求は認められませんでした。

これに対して、不服申立て（控訴）をしたところ、2022年9月20日に、大阪高等裁判所において、消費者が分譲地の所有者である限り管理契約が更新され続ける旨の条項は、消費者契約法10条に違反しているとして、ひょうご消費者ネットの請求を一部認める内容の逆転勝訴判決が言い渡されました。

3 この大阪高裁判決のポイントは以下のとおりです。

(1) まず、一口に分譲地と言っても、全くの原野のようなものから、それなりに形作られているものなど様々なものがあり、個別性があるわけですが、そのような場合の差止めに関する判断方法として、高裁判決は、「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」と判断しています。

(2) 次に、本件条項が、消契法10条「前段」に該当するかどうかについて、高裁判決は、「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」として、「当事

者の不作為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」とし、いわゆる不作為による意思表示擬制条項に該当すると判断しています。

- (3) そして、本件条項が不作為による意思表示を擬制している点が、消契法 10 条「後段」に該当するかについて、高裁判決は、①「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」、②「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」、③「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」として、「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」と判示しています。

その上で、①「本件管理契約が有償であること」、②「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」、③「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」、④「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」などから、本件条項のうち、土地を所有している限り更新される旨の規定は 10 条「後段」にも該当すると判断しています。

- (4) なお、大阪高裁判決は、不作為による意思表示の擬制とは別に、本件条項が消費者の解除権を放棄させる面があることについても、民法 651 条と比較した上で消契法 10 条「前段」の要件を充たすとしていますが、(3)で述べたとおり、土地を所有している限り更新される旨の規定が無効になることによって、消費者が管理契約から離脱できないのは 1 年間だけになるので、解除権放棄の面については、10 条「後段」には該当しないとしています。

4 以上のとおり、大阪高裁判決は、本件条項のうち、土地を所有している限り更新される旨の規定を無効とし、今後、そのような内容を含んだ管理契約をしてはならないことと、本件条項が記載された書面の廃棄をKRG側に命じました。

この高裁判決については、KRG側が上告・上告受理申立てをしていますので、今後は、最高裁での判断を待つことにはなりますが、高等裁判所が、KRGの分譲地管理の実態をふまえた上で、土地の所有者の管理契約からの離脱の自由を奪う条項の不当性を正面から認めたことは、大きな意義があると思います。

この判決は、差止訴訟に関する判断ですので、直接的には、今後、消費者が新たな管理契約をする場合に関わるものではありませんが、既存の契約者についても、本件条項の不当性という意味では全く同じ問題が存在することになります。したがって、既存の契約者も、この高裁判決の考え方に基づいて、管理契約は期間満了によって終了した旨の主張をすることで、それ以降は管理費を支払わないというアクションを起こすこともできると思われます。