

2019年4月23日

〒101-0051

東京都千代田区神田神保町 2-38 いちご九段ビル 4 階

弁護士法人大公法律事務所

代表弁護士 梶山 武彦 様

特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット

理事長 鈴木 尉久



〒650-0011

神戸市中央区下山手通 5-7-11 兵庫県母子会館 2 階 C

TEL 078-361-7201

FAX 078-361-7205

URL <http://hyogo-c-net.com>

(本件に関する連絡先)

神戸東灘法律事務所 弁護士 重村 禎昭

TEL 078-857-8855

FAX 078-857-8845

申入書

当法人は、兵庫県神戸市に事務所を置き、消費者被害防止・救済のため、事業者の不当勧誘行為や不当条項使用の差止請求活動を行なうことを目的とし、平成20年5月28日に内閣総理大臣から適格消費者団体の認定を受けた団体です。

今般、当法人は、貴法人に対し、貴法人が株式会社KRG管理センター株式会社（以下「KRG」という。）の代理人として行っている、分譲地管理契約に関する請求行為について、下記のとおり申し入れいたします。

この申入書に対するご回答は、本書面到達後、1ヶ月以内に文書にてお送りいただきますようお願い申し上げます。

なお、本書面並びに本書面に対する貴社からのご回答の有無及びその内容等、

本書面に関する経緯・内容については、すべて公表させていただきますので、この旨申し添えます。

記

1 貴法人は、「受任通知兼請求書」と題する請求はがきにおいて、管理契約に関する契約上の地位の移転に同意していない消費者（宅地所有者）に対しても、「貴殿は、本件契約の契約上の地位の移転に御同意いただいたにもかかわらず」という表現を用いて、当該消費者が、契約上の地位の移転に同意していることを前提に、管理費の請求をしています。このような請求の仕方は、契約上の地位の移転に同意していない消費者の誤解を招く不当な表現であると思われまますので、このような請求は厳にお控えください。

2 貴法人は、契約上の地位の移転に同意していない消費者（宅地所有者）に対して、「御同意いただいていない場合でもKRGによる管理業務による利益を法律上の原因なくして利得しているという意味で、右記管理費相当額の不当利得（民法 703 条）が成立します」という表現を用いて、管理費相当額の請求をしています。

しかしながら、KRGは、従前から、個々の消費者（宅地所有者）に対して管理契約書や承諾書を送付して契約上の地位の移転への同意を求めてきたところ、契約上の地位の移転に同意していない消費者（宅地所有者）は、このようなKRGからの同意の求めに応じなかったわけですから、KRGによる土地の管理をむしろ拒絶していることが明らかです。

したがって、このような消費者（宅地所有者）の土地に対して、仮に、KRGによる管理が実際に行われていたとしても、それは、契約上の地位の移転に同意していない消費者（宅地所有者）の意思に反する管理に他ならず、当該消費者に対する一方的な利得の押し付けに過ぎないことから、不当利得に言うところの「利得」とは到底言えません。

加えて、KRGが、管理契約に基づかずに他人の土地に正当な理由なく立ち入って管理しているとすれば、それに基づく「利得」の請求は、不法原因給付にもあたりまます。

以上のおり、KRGによる、契約上の地位の移転に同意していない消費者（宅地所有者）に対する管理費相当額の不当利得返還請求は到底認められるものではありませんので、このような不当な請求は厳にお控えください。

以 上