蓼科観光管理費値上げ交渉膠着打開に関する弁護士相談　議事録

日時　：　2021 年 1 月 27 日（水）　13 時 30 分～14 時 45 分
訪問先：　島田法律事務所　石川智史　弁護士
相談者：　美濃戸高原別荘地連絡会　中村敏昭、　世話人　小清水琢磨氏

（黒フォント部分は、主要相談点として事前に用意したレジュメ項目、その下に赤フォントで記した部分は、石川先生のご回示・指針を得て、補足を含めて両人がまとめた要点）

１．＜法的代理人同士での交渉がベターか？＞

今日、最大の争点は管理費値上げ問題であり、平成元年 12 月 6 日付の蓼科観光からの「値上げのお知らせ」を皮切りに同年 12 月 17 日付連絡会反論、同 12 月 27 日付会社反論、令和 2 年 1 月 9 日付連絡会反駁、同 1 月 14 日付会社回答など、一連の激しいラリーの後、1 年以上膠着状態となっている。　今月中旬、会社が令和 3 年度分として昨年同様旧管理費額の 60%増の請求書を全オーナーに送付してきたのが最新状況。　これ以上当事者間の直接交渉を続け、感情的対立から本質的議論を外れることを防ぐには、双方の法的代理人により（和解交渉の如く）交渉を進めるべきでしょうか？

会社側からの声掛けがあれば検討すれば良く、連絡会側（支払う側）から行動に出ることは必要ない。一般的にはしない。
連絡会は法人ではない任意団体であり、訴訟の対象（被告）にならないと同時に、訴訟や和解交渉・仲裁申請の主体者（原告の立場での）にもならない。　連絡会として“代理人”を指名することは馴染まない。　地権者が「個人」として訴訟提起や、対会社和解交渉の類を企図する場合は、もちろん弁護士を代理人に指定して進めることが、むしろ一般的。

２．＜会社側の訴訟提起の現実性＞

言いがかりはなんとでもつけられるだろうが、管理規定の管理費改訂条項や、これまでの双方の主張、また、地権者連絡会側も一定の値上げに応じ既に昨令和 2 年度分ではその中間譲歩額で納付している事実等に照らし、現実的問題として相手が（値上げに応ぜぬ）地権者一人一人を提訴する論拠があるだろうか

連絡会を相手取っての訴訟はできないので、値上げに応じぬ地権者をひとりひとり訴えざるを得ないが、その手間・費用を考えると現実的ではないかもしれない。　（一方で、老齢で相談相手もなく、弁護士さんとの付き合いもない地権者などは、訴訟を起こされたら対処のしようがなく放置すれば敗訴となるだけゆえ、もし、会社が地権者を次々訴える挙に出た場合の不安・動揺は計り知れない。　そのような脅し手段として、無力そうな老齢地権者を選んで何人か訴訟を提起するなどの手段を会社が取った場合の対処策につい

て、小澤先生のアドバイスを受けて置くべきでしょう。　因みに連絡会役員が「選定当事者」として訴訟の代表者になれることは以前に小澤先生からご教示受けている。）

3．＜裁判所介在しての調停・仲裁について＞

たとえ代理人同士の交渉であっても当事者間の交渉では和解に至らず、歩み寄りすら見られない場合の解決策として、家裁・簡裁の場での調停や仲裁プロセスに委ねるのが有効ではないでしょうか？　事前合意（調停や仲裁に付すことの）さえ当事者間で成立するなら、訴訟と同じ効果・結果が得られ、費用、時間ともに軽くて済む方策では・・

調停は裁判所に申し立てても相手が調停協議に応じなければ不成立、仲裁も双方の同意を基に裁判所による仲裁プロセスが開始されるので、同意が不成立なら調停同様となる。現状を冷静にみると、地権者側から何らかの法的アクションを起こす必要性はない。
つまり、今、地権者側から仲裁や調停を提案するなどの能動的な動きを起こすと、こちらが弱気になっている印象を相手に与える他、裁判所も地権者側が譲歩・妥協の姿勢を示したものと受け止めてその後の審理を進めることになるだろうと、石川先生としては「今こちらから動かず、連絡会主張の線で今年も管理費を納付し追徴請求書などが来ても昨年同様に放置し、相手の出方を静観した方が得策」とのご意見。それに、連絡会が動く場合も、会社請求額を拒否する連絡会方針に賛同いただいている会員個々にヒアリングする煩瑣なプロセスが伴うので、その点でも現実的でない。
民事請求権の時効は 5 年であり、令和 7 年の 3 月には令和二年度分請求書の時効が到来するので、その前に相手がどう動くか、今は読めないが・・・

簡裁に調停もしくは仲裁を申請する際の各サイドにかかる費用（裁判所側の費用）、また、、書類作成、申請事務手続きや裁判所への出頭等々で、双方の代理人費用は、それぞれ凡そどの程度かかるものでしょうか？

4．＜管理規約第８条（管理費の改定）の法的解釈について＞

そもそも管理規約の管理費改訂条項（第８条）で、蓼科観光の主張が正当化されるものであろうか。　（「社会情勢や物価変動」は一つの例示に過ぎず、そのような外の経済指標の変動は大きくなくとも、管理コストを管理費収入でカバーできていない・・という現実だけでも、この条文の下で甲（管理会社）は値上げ実施が可能だと主張している）
会社が掲げる値上げ理由の全てについて、それらの数値的エビデンスの開示を拒んでいるが、果たして値上げ理由そのものの正当性を担保できるものでしょうか？

裁判所は、社会情勢や物価変動（指数）などに踏み込むことには積極的にならないとみるべきであり、また会社の放漫経営とか経営ミスなども客観的判断がやりにくくので、訴訟に

なった場合の審理のポイントは、要するに管理費を 60%値上げしないと会社が本当に赤字となることが避けられないのか、それだけの値上げが客観的に必要と判断されるか・・となるであろう。つまり、8 条の条文に拘り過ぎると焦点を外すことになりかねない。
その審理過程で、会社が開示拒否している令和元年度以降の決算内容が当然裁判所命令で俎上に上がるだろうし、その前の平成 29 年度、30 年度決算、旧管理費最後の年である令和元年度、一部値上げされた管理費収入を得た令和 2 年度決算の内容次第で、裁判所の判断が出ることになろう。　（我々が情報を得ているように、令和元年度は旧管理費であったにも拘わらず、営業損益時点でごく僅かの赤字、営業外収益を加味してトントン決算になったということが事実なら、60%も値上げする必要性は認められないとの判決がでる可能性が大きいのではないか、しかし平成 30 年度以降、毎年の蓼科観光決算は実は年間 1 千万円以上の地権者による利益支援（水道施設大規模修繕積立　⇒　ほぼ全額資産計上で利益化）があっての結果ゆえ、それがなければ毎年大赤字という事実が浮き彫りになるので痛し痒し）

5．**＜もう一人のステークホルダーである茅野市、及び財産区へのアピールの是非＞**
地主である財産区および市にアピールすることの是非についてご意見を伺い度。
材料は大きく以下の三点。　つまりこのような所業は公的な自治体（市）の財産を別荘開発・分譲・維持管理を通じて、多くの人々に楽しく快適に使って貰うことを委せる会社として相応しいとは思えない。　市の主導で会社の姿勢を糾し是正して貰うか、市の責任で別の管理運営会社に交替させて欲しいと要請することの是非についてお訊きしたい。
このようなアピールを市や財産区に為すことは、蓼科観光を誹謗・中傷する行為ゆえ、「名誉棄損」とか「威力業務妨害」に当たるなどと逆襲されないための注意事項があれば、お聞かせ頂き度。

公の場、例えば公聴会などを開いて地権者（連絡会）が蓼科観光を糾弾することになると、名誉棄損などの反訴を食らう危険がある。　市役所の担当者、担当セクションへの非公式な相談やアピールであれば、そのような反撃の口実を相手に与えることはないだろう・・との石川先生アドバイス。　従って手間はかかるが、全財産区を一堂に集めてではなく、一つ一つに別途アプローチする方がよいのでは。　またいきなり財産区ではなく、市役所に相談し各財産区に紹介して貰って「かくかくしかじかの実情に鑑み、ご相談したい」という形での問題提起など、頭を使わねばなるまい。

① 経営上の積年の失態を棚に上げ、赤字経営を理由に管理契約の改訂条項を恣意的に解釈した論法で法外な管理費値上げを迫り、呑まねば訴訟も辞さずと脅迫的よかを弄している所業は、別荘のライフラインを握っている独占的管理会社の「優越的地位の濫用」に他ならない。　22 年間値上げせず据え置いたことも値上げ理

由の一つに挙げているが、それは恩寵というより、むしろ不作為の咎とみるべき。

② 簡易水道事業者でありながら積年の不作為、また懈怠により、配管等の時効劣化、老朽化に備えた設備更新費用の積立を怠り、漏水激化などで待ったなしの状況になった。平成 21 年に先代社長が連絡会と交わした「今後発生する水道施設修繕工事費は双方で折半負担する」とした覚書文書があるにも拘わらず、「改修工事の金がない」と居直り、結局別荘地権者は泣く泣く巨額の自費を投じて大規模改修工事を行わざるを得ない結果となった。　その上、地権者の拠出金は毎年会社の営業収入に計上され、工事の結果として得た新規設備は繰延償却資産として会社の固定資産の増加・・即ち決算利益増・・になる。　即ち地権者の会社に対する利益供与、贈与という結果になっている。

③ 東京本社には社長の他は女性事務員が一人だけ、現地管理事務所には水道施設の維持管理と、別荘地の日常的管理要員が数名いるだけで、宅建資格を持つ営業要員も組織もないため、空き区画の新規販売もままならず、地権者から売却希望が出た際の仲介業務もできず他業者に投げるしかないのが実情。　即ち管理会社の域を出ず、最早、別荘地の開発、分譲などを司るディベロッパーの役割は放棄している。　そのため開発当初から半世紀を経て、地権者の老齢化が進み借地権返上も頻発している中で、営業活動が実質ゼロなるため新規オーナーの数は増えず、空地や無人別荘が増えつつあり、この地を離れようと考える地権者が増加する悪循環で、景観的にも環境的にも荒廃の一途をたどる危機に直面している。
そのような状況は同業他社にも周知となり、空き区画情報をキャッチした他業者も、美濃戸では別荘購入希望者の案内を積極的に行わなくなっているのが現状。

6. **＜実質的債権者である地権者の立場、決算情報の開示要求の正当性など＞**

地権者は前年度末までに次年度分の「地代（借地人の場合)」、「年間管理費」「次年度分水道施設大規模修繕積立金」を一括納付している。　全て無担保・無保証の裸与信であるが、期中に蓼科観光が万一倒産した場合など、地権者の実質債権を保全する有効な策があるでしょうか？　貸付金、売掛金、敷金・保証金など、返済・弁済の約定ある金銭のみを正式な債権とする論もあり、これらに該当せぬ美濃戸の地権者は法的には債権者ではないと会社は主張する。　与信可否判断のため蓼科観光に会社法第 442 条（株主・債権者は決算書閲覧権がある）を基に直近決算財務諸表の開示を要求しても、平成 30 年度分決算を最後に決算財務諸表の開示を一切拒否している会社に対し、裁判所命令など強制措置をとる手立てはないでしょうか？　（会社法で定められた決算公告についても、会社定款上の「官報に公告する」の定めに違背して、この会社はやっていない）

「債権者」というのは、法的にはその金を弁済、返済して貰わねば訴訟を起こす権利があるような債権、例えば貸金や売上金、預けた敷金を持つ人である。　大規模修繕積立金や管理費は弁済・返済義務を会社が負っている正式な金銭債務ではないので、地権者が「債権者」として会社倒産の際に債権保全要求などできない。　更に会社法 442 条に規定される「債権者」とはみなされないであろう・・というのが石川先生解釈。　決算公告の官報や全国紙への掲載公告を実施しない会社は多くあるのが現状との石川先生コメント。

7. ＜水道問題＞

簡易水道事業者である蓼科観光と各地権者間の「給水契約」に基き、各区画内に引き込んだ後の給水管、メーターなどの敷地内施設の建設費用負担と維持管理が地権者の義務となっており、当然所有権も使用者にある。　また、新しい使用者が敷地内施設を設ける際は「施設利用料」なる名目で一定額を蓼科観光に支払うことになっている。　（この場合の“施設”とは、水源からポンプ、送配水本管などであろう）　このことは逆に言うと、各区画外の配水本管、水源・揚水ポンプ施設、各区画への分岐継ぎ手部分までは事業者が設備の建設、保守点検等維持管理、修繕費用等、全ての責任を負っていると解釈できますね。また給水契約を地権者と締結しおる以上、断水、汚染汚濁、会社施設上のトラブル等、原因の如何を問わず、地権者側過失・瑕疵でない事由で生活用水の円滑な給水が阻害される事態があれば、それは全て水道事業者である蓼科観光の責に帰さるべきもの・・これは妥当な法的認識でしょうか。

（※　レジュメで表記しました黒字文章に対して赤字のコメントがないものは、時間切れで石川先生のご意見をお聞きできなかった部分です。）

以上