連絡会（一部の）会員各位

G・W中に濱田広道法律事務所から主要な会員に送付された蓼科観光管理費差額への督促支払い要求ですが、
遅くなりましたがこれに対する連絡会反論書簡を纏め、本日5月17日にメール送付を行ないましたので、
ご報告方のお知らせをしようとしたところ、濱田事務所から早速「訴訟云々の前に話し合いをしたい。
蓼科観光の譲渡手続き業務が多忙のため、少し時間を遅らせてお願いしたい」と連絡が入りました。
つきましては、連絡会主張の文書をご確認いただくとともに、先方事務所が文書で表現していた
「5月中にお支払いいただければ云々」は実際には先送りの話となりますから、
催促の言に惑わされてお支払いなどされませんよう、ご注意ください。
ご不明の点は、事務局までお問い合わせください。
以上、ご確認の程、宜しくお願いいたします。

会長　中村敏昭

2022.05.17

美濃戸高原別荘地連絡会
　濱田法律事務所から督促書を
　受け取られた会員　各位

美濃戸高原別荘地 連絡会　会長　中村　敏昭

拝啓

日々、連絡会活動に多くのご理解とご支援をいただき、大変ありがとうございます。

さて、このＧ・Ｗ中に蓼科観光の代理人と称する濱田広道法律事務所から管理費の督促書が送られ、多くの皆様は驚かれたとことと存じます。また、10 名を超す会員の方々からは、この督促書に対する対処法の質問をいただきました。（この濱田法律事務所及び弁護士は実在し、蓼科観光を騙った詐欺グループでないことは確認しました）

この督促書への対応策と表現内容は早速、世話人役員間及び会員で弁護士でおられる小澤先生と打ち合わせを行い、別途で添付いたしました書簡を整えまして、濱田法律事務所あてに5月17日に発送をいたしました。会員皆様にご報告が遅れましたことは、深くお詫びいたします。

内容は、これまで対蓼科観光が執って来た管理費 60%値上げが管理規約条項の遵守違反であり、法的拘束力が無いことを論理立てて纏めたものです。

つきましては、この件に該当される会員の方々は、この連絡会書簡に賛同いただければ、何らの主張やお支払いを濱田法律事務所に対してする必要はありません。

小澤先生のお考えでは「連絡会の主張は大変強いことと、蓼科観光代理人の濱田事務所としても、少額の金銭と多くの対象者に対して煩雑な訴訟業務を起こすことは現実的ではない」と以前から言われていますので、心を強く持って対応いただければと思います。また、小澤先生のご厚意で、「（皆様のコンセンサスが得られれば、）濱田事務所からのリアクションがあった場合に、とりあえず私が連絡会のアドバイサー的な立場で、交渉に加わることを考えても結構です。」と発言いただいています。

以上、この督促書に対する連絡会の発信書簡内容をお伝えし、皆様のご支援を心からお願いする次第であります。　敬具

2022.05.17

濱田広道法律事務所
弁護士　濱田　広道　様

美濃戸高原別荘地 連絡会　　会長　中村　敏昭
横浜市青葉区美し丘西 2-42-21
toshiaki@pt.catv.ne.jp

美濃戸高原別荘地連絡会 会長の中村敏昭です。

さて、貴事務所より 4 月 26 日付で「蓼科観光(株)に対する未払金の督促書」が私の他、連絡会の主要な会員あてに郵送されて参りました。　2019 年に蓼科観光(株)が美濃戸高原別荘地オーナーに対して、管理費の 60%値上げを予告し、2020 年度分から値上げした金額での請求を開始しましたが、連絡会ではその値上げ理由に法的効力がないと反論し、その訴え・回答要請は 2021 年まで 10 回超に及びました。。

しかしながら、蓼科観光(株)からは論理的に納得できる真摯な回答が得られないままとなりました。

下記に連絡会が主張する蓼科観光(株)の管理費 60%値上げに同意できない理由の骨子を列記します。

① 蓼科観光(株)が請求する権利のある管理費は、「管理に関する覚書」が適用され、その改定については「管理規約第８条」、及び「管理規約第７条・後記１の改定については第２８条」が適用される。

② 管理規約第８条に合致しない管理費の値上げや、第 28 条条項の遵守違反は、法的効力がない。
従って、これによらない値上げの主張は、オーナーを法的に拘束するものではない。

③ 法的効力のない値上げは、オーナーが異議を申し立てたり、反論をするまでもなく、効力がない。

④ 管理費値上げについては、そもそも値上げ請求が根拠のないものであったにもかかわらず、オーナーとしては諸般の事情を考慮し一定の範囲で値上げを認める対案を示し、その対案に沿って直近二年間の管理費納付を行なったものであり、対案通りの値上げに同意したオーナーについてはその限度では値上げの効力は生じていると考えるが、これを超える値上げの効力は一切生じていない。

⑤ 蓼科観光(株)松島社長からオーナー向けた年頭書簡（令和３年 1 月 14 日付）では、「管理費の値上げについては、美濃戸高原別荘地連絡会との間で合意ができておらず・・・」と述べており、この発言そのものがオーナー側に債務が無いことの証であり、督促書は意味をなさない。

従って、値上げに異議を述べずに蓼科観光(株)請求書の金額を支払ってきたオーナー、同意はしないが訴訟提起の脅しに怯え不本意ながら会社請求通り納付した方々については別として、その他のオーナーで値上げ分の支払いを留保しているオーナーについては、蓼科観光(株)に対してこれまでどのような主張、反論をしたかを問わず、蓼科観光(株)の値上げ請求の法的効果は及んでいないとして結論づけます。　最後に、上述内容の主張に基づき、貴事務所からお送り頂いた督促書内容に係る支払要請にはオーナーを代表する連絡会会長の立場として応じられないことをここにご返事いたします。従って今回督促請求が送付されたオーナーの内、この連絡会正式見解を支持する方々は、貴督促書内容に同意せず、差額支払い請求に応じないことを併せてお含み置き願います。

尚、上述の連絡会意向について何らかのお考えがあればお知らせください。双方主張の相違があるままですが、不毛の論争を続けるのはお互いに利の無いことと思いますので、当方の主張、貴事務所のお考えを話し合う場があれば貴重と考えます。　以上