

令和5年2月1日

ひょうご消費者ネットとハートランド管理センター株式会社との間の  
訴訟に関する控訴審判決について

消費者契約法第39条第1項の規定に基づき、下記の事項を公表する。

記

1. 判決の概要

(1) 事案の概要

本件は、適格消費者団体である特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット（以下「ひょうご消費者ネット」という。）が、大型分譲地内の共益施設の維持管理等を業とするハートランド管理センター株式会社（以下「ハートランド管理センター」という。）が、消費者との間で分譲地管理契約（以下「本件管理契約」という。）を締結するに際し、消費者契約法（以下「法」という。）第10条<sup>(※1)</sup>に規定する消費者契約の条項に該当する以下の条項（以下「本件契約条項」という。）を含む契約の申込み又は承諾の意思表示を現に行い、又は行うおそれがあると主張して、ハートランド管理センターに対し、法第12条第3項の規定に基づき、本件契約条項を含む消費者契約の申込み又は承諾の意思表示の停止及びこれらの行為の停止又は予防に必要な措置として上記意思表示を行うための事務を行わないことをハートランド管理センターの従業員らに指示することを求めた事案である。

原判決（神戸地方裁判所が令和3年9月20日に言渡し）<sup>(※2)</sup>が、ひょうご消費者ネットの請求を棄却したところ、ひょうご消費者ネットが控訴した（以下ひょうご消費者ネットを「控訴人」、ハートランド管理センターを「被控訴人」、という。）。

<本件契約条項>

9条（本件契約条項）

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。

(※1) 消費者契約法

（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

第十条 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その他の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し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一端的に害するものは、無効とする。

(注) 上記の訴訟が提起された日現在の規定

(※2) 参考：第一審判決の概要

令和4年3月2日、消費者庁ウェブサイトに掲載した（別添資料）。

## (2) 結果

大阪高等裁判所は、令和4年9月20日、次のとおり判断して、原判決を取り消した上で控訴人の請求を一部認容した。なお、被控訴人は、同月28日付けで上告及び上告受理申立てを行った。

### ア 主たる争点

本件契約条項の法第10条該当性

### イ 主たる争点についての裁判所の判断の概要

#### (一) 本件管理契約の法的性質

本件管理契約は、被控訴人において、①被控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。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。他方、①及び②は、共益施設の利用契約の本質を有する契約と認めるのが相当である。

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。

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。

#### (二) 法第10条前段該当性

本件契約条項は、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き、民法第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し又は消費者の義務を加重する条項に当たるから、法第10条前段に該当する。

#### (三) 法第10条後段該当性

ア 法第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

イ 消費者の不作為をもって本件管理契約が更新される点について、以下のとおりである。

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たるところ、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、本件契約条項のうち、土地を所有している限り更新される旨の規定は、民法第1条第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第651条の自由解除権の放棄を内容としている点について、以下のとおりである。

本件契約条項のうち、土地を所有している限り更新される旨の規定が法第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。

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、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。

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、あらかじめ契約期間が明らかになっての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、それをもって民法第1条第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。

#### (四) 小括

以上によれば、本件契約条項中、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、法第10条により無効である。

#### 2. 適格消費者団体の名称

特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット（法人番号 1140005004477）

#### 3. 事業者等の氏名又は名称

ハートランド管理センター株式会社（法人番号 3190001025149）

#### 4. 当該判決に関する改善措置情報<sup>(※)</sup>の概要

なし

(※) 改善措置情報とは、差止請求に係る相手方から、差止請求に係る相手方の行為の停止若しくは予防又は当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとった旨の連絡を受けた場合におけるその内容及び実施時期に係る情報のことをいう（消費者契約法施行規則第14条、第28条参照）。

以上

#### 【本件に関する問合せ先】

消費者庁消費者制度課 電話：03-3507-9165

URL：[https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer\\_system/index.html](https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/index.html)

令和4年3月2日

ひょうご消費者ネットとハートランド管理センター株式会社との間の  
訴訟に関する判決について

消費者契約法第39条第1項の規定に基づき、下記の事項を公表する。

記

1. 判決の概要

(1) 事案の概要

本件は、適格消費者団体である特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット（以下「原告」という。）が、大型分譲地内の共益施設の維持管理等を業とするハートランド管理センター株式会社（以下「被告」という。）が、消費者との間で分譲地管理契約（以下「本件管理契約」という。）を締結するに際し、消費者契約法（以下「法」という。）第10条<sup>(※)</sup>に規定する消費者契約の条項に該当する以下の条項（以下「本件契約条項」という。）を含む契約の申込み又は承諾の意思表示を現に行い、又は行うおそれがあると主張して、被告に対し、法第12条第3項の規定に基づき、本件契約条項を含む消費者契約の申込み又は承諾の意思表示の停止、及び、これらの行為の停止又は予防に必要な措置として上記意思表示を行うための事務を行わないことを被告の従業員らに指示することを求めた事案である（令和2年6月3日付けで神戸地方裁判所に対して訴訟を提起。訴訟係属中に、被告の名称はKRG管理センター株式会社から上記に変更された。）。

<本件契約条項>

9条（本件更新条項）

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。

(※) 消費者契約法

（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

第十条 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その他の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し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項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は、無効とする。

（注）上記の訴訟が提起された日現在の規定

(2) 結果

神戸地方裁判所は、令和3年9月14日、次のとおり判断して、原告の請求を棄却した。なお、原告は、当該判決を不服として大阪高等裁判所に控訴した。

## ア 主たる争点

本件契約条項の法第10条該当性

## イ 主たる争点についての裁判所の判断の概要

### (一) 本件管理契約の法的性質等

本件管理契約は、被告が、消費者との間で分譲地（以下「被告分譲地」という。）を購入した者の委託に基づき、被告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し、被告分譲地を購入した者の所有地について個別の管理を行うという点で、準委任契約の性質を有すると解されるが、同時にこれら被告が所有する共益施設を管理費という対価を支払うことによって使用することができるという利用契約を含むものであって、複合的な性質を有する契約であると解される。また、本件管理契約は、所有者が支払う管理費によって、各所有者が共通に利用する道路、温泉及び下水道などの共益施設の維持管理や分譲地内のパトロールなどの事務ないし業務を行うものであって、被告分譲地の所有者全員に共通する利益を図ることを内容とするものである。

### (二) 法第10条前段該当性

ア 原告は、民法第656条により準委任契約に準用される同法第651条第1項は、当事者はいつでもその解除をすることができる旨定めているところ、本件契約条項は同条による場合に比して消費者の権利を制限するものである旨主張するが、本件管理契約が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であることは既に判示したとおりであって、直ちに本件管理契約に同条が適用されるものではない。

本件管理契約について、個別の所有者による自由な解除を認めた場合には、被告の行う事務ないし業務の原資が限定されて、共益施設の維持・管理に支障が生じるだけでなく、最終的には被告による業務の継続が困難となって、被告分譲地所有者全体の利益を害するおそれがある。他方、被告分譲地を所有しつつ本件管理契約から離脱する所有者は、道路等の共益施設の利用を通じて被告による維持管理の成果を事実上享受しながら、管理費の支払を免れることになるのであって、かかる事態は、被告分譲地所有者間の衡平を損なうものである。そうすると、仮に準委任契約の法的性質に着目し、本件管理契約に民法第651条第1項を適用するとしても、同契約は受任者である被告のためにも締結されたものであるから、同項による解除は制限されると解すべきである。

イ 原告は、本件契約条項は一方の当事者の同意を得ることなく擬制的に契約を更新させるものである旨主張するが、同条項は、所有者が分譲地に土地を所有する間は更新する旨明確に定めているのであるから、本件管理契

約の契約者は、同契約の締結に際し、更新に同意していると解するのが相当である。

ウ そうすると、本件契約条項が「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し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項」に当たるとの原告の主張は採用できず、本件契約条項が消費者契約法 10 条前段に該当するとは認められない。

### (三) 法第 10 条後段該当性

ア 原告は、本件契約条項の意味内容は契約締結前に消費者に対して全く説明されていない旨主張するが、かかる事実を認めるに足りる証拠はない。

原告は、本件契約条項が解除権を放棄させる意味合いを含むことが明示されておらず、透明性の原則に反する旨も主張するが、本件契約条項の文言から被告分譲地を所有する間は本件管理契約が継続する旨を読み取ることに支障はなく、透明性を欠くものとも評価できない。

したがって、本件契約条項には契約締結過程における情報提供の不適正がある旨の原告の主張は採用できない。

イ 原告は、本件契約条項を設けることは適合性の原則を満たさない旨主張するが、前記に判示したとおりであり、本件契約条項には合理性があり、消費者の利益を一方的に害するものとはいえない。

原告は、本件分譲地が原野であり価値を有しないことから、所有者を本件管理契約に拘束することが不当である旨主張するが、本件分譲地が原野であって無価値であることを認めるに足りる証拠はなく、かえって証拠によれば、被告はその分譲地において道路、下水道施設、管理事務所等の共益施設の維持管理等を行っていることが認められる。

寄せられた相談事例の多くは、被告と本件管理契約を締結した覚えがないにもかかわらず管理費の請求を受けたとするものや、被告による管理の実体がないとするものであり、本件契約条項と直接関係するものではない。

したがって、本件契約条項が法第 10 条後段に該当するとは認められない。

### (四) 小括

以上のとおり、本件契約条項が法第 10 条により無効となるとは認められないから、同条違反を前提とする原告の各請求はいずれも理由がない。

## 2. 適格消費者団体の名称

特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット（法人番号 1140005004477）

## 3. 事業者等の氏名又は名称

ハートランド管理センター株式会社（法人番号 3190001025149）

## 4. 当該判決に関する改善措置情報<sup>(※)</sup>の概要

なし

(※) 改善措置情報とは、差止請求に係る相手方から、差止請求に係る相手方の行為の停

止若しくは予防又は当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとった旨の連絡を受けた場合におけるその内容及び実施時期に係る情報のことをいう（消費者契約法施行規則第14条、第28条参照）。

以上

**【本件に関する問合せ先】**

消費者庁消費者制度課 電話：03-3507-9148

URL：[https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer\\_system/index.html](https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/index.html)