

# 温泉施設利用妨害禁止等仮処分命令申立書

2011年（平成23年）2月21日

大分地方裁判所日田支部 御中

債権者代理人弁護士 前 田 豊  
同 弁護士 島 村 洋 介

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

物件の表示 別紙物件目録1ないし3記載のとおり

物件目録1 源泉地

物件目録2 タンク室

物件目録3 温泉共同浴場

仮処分により保全すべき権利

- 1 温泉水道施設利用権
- 2 温泉採取権又は分湯権
- 3 共同温泉浴場利用権

## 目 次

申立の趣旨	4 頁
申立の理由	5 頁
第 1	本件の概要 6 頁
1	本件の本案 6 頁
2	債務者らの妨害行為 6 頁
3	債務者らの妨害行為の不当性 6 頁
4	本件保全処分申立の趣旨 7 頁
5	申立の趣旨の補充説明 7 頁
第 2	被保全権利 8 頁
1	当事者ら 9 頁
(1)	加藤利彦
(2)	中央農林
(3)	宝林
(4)	債権者ら
2	本件別荘地 10 頁
(1)	温泉付き別荘地 10 頁
ア)	概要
イ)	別荘地販売
ウ)	温泉付別荘地
エ)	温泉権
オ)	中央農林から自主管理の勧めがあったこと
カ)	加藤利彦の念書, 及びその後の経緯
(2)	債権者らの購入と所有関係 13 頁
ア)	久保善宏
イ)	井 武志
ウ)	原野一男
エ)	井上 脩
オ)	夙 忠爾
カ)	井上善喜
キ)	内山隆之
ク)	榑木昭信
ケ)	辻 祐喜
コ)	井上悦文
サ)	鹿野絃史
シ)	関口トモミ
ス)	田中睦郎
セ)	中山智章
(3)	温泉権の約束 14 頁
(4)	温泉水道施設 15 頁
ア)	源泉地
イ)	タンク室
ウ)	温泉水道施設
①	立面図
②	平面図
③	附合
④	温泉水道施設の共有
⑤	管理委託契約書
⑥	中央農林側の説明
⑦	小括

3	温泉権（温泉採取権）の共有	20頁
(1)	温泉権とは	20頁
	ア) 第一次温泉権（源泉権）	
	イ) 第二次温泉権（分湯権）	
(2)	温泉権と源泉地所有権の関係	20頁
	ア) 本件別荘地の地方では独立した取引慣習がないこと	
	イ) 本件温泉の目的及び当事者の合理的意思解釈	
	ウ) 当事者の意思解釈	
	エ) 源泉地所有名義と温泉採取権名義の一致	
	オ) 温泉台帳は温泉権者を決定する証拠ではない	
	カ) 債権者らと債務者らの関係は、対抗関係ではないこと	
(3)	小括	24頁
4	温泉水道施設の共有	24頁
5	共同浴場利用権	24頁
(1)	共同浴場	24頁
(2)	販売広告チラシの広告責任に基づく共同浴場利用権	24頁
(3)	小括	25
6	中央農林との間の別荘地管理委託契約の解除（解約）	25頁
(1)	債務不履行	25頁
	ア) 源泉地の共有登記の債務不履行	
	イ) 報告義務の債務不履行	
(2)	中央農林との管理委託契約の解除（解約）	26頁
(3)	小括	26頁
7	天ヶ瀬五馬による温泉の自主管理権	26頁
第3	保全の必要性	27頁
1	中央農林による温泉の供給停止を阻止する保全の必要性	27頁
2	債務者らが第三者に温泉採取権の処分をすことを禁止する保全の必要性	28頁
3	共同温泉浴場の利用妨害	28頁
4	債務者らによる天ヶ瀬五馬の温泉自主管理権妨害	28頁
第4	まとめ	30頁

疎明資料	31頁
当事者の表示	34頁
物件目録 1	(源泉地) 36頁
物件目録 2	(タンク室) 37頁
物件目録 3	(共同浴場) 39頁

# 本 文

## 申 立 の 趣 旨

- 1 債務者らは、債権者井武志，同久保善宏，同夙忠爾，同井上善喜，同原野一男及び関口トモミが，別紙物件目録1の（一）ないし（五）記載の源泉地から，別紙物件目録2の(1)ないし(7)記載の土地の温泉水道施設を利用して，温泉を利用することを妨害してはならない。
- 2 債務者加藤利彦及び同株式会社中央農林は，債権者内山隆之，同榑木昭信，同辻祐喜，同井上悦文及び同中山智章が，別紙物件目録1の（六）記載の源泉地から，別紙物件目録2の(8)記載の土地の温泉水道施設を利用して，温泉を利用することを妨害してはならない。
- 3 債務者加藤利彦及び同株式会社中央農林は，債権者鹿野紘史及び同田中睦郎が，別紙物件目録1の（七）記載の源泉地から，別紙物件目録2の(9)記載の土地の温泉水道施設を利用して，温泉を利用することを妨害してはならない。
- 4 債務者加藤利彦は，別紙物権目録1記載の（一），（三）ないし（七）記載の源泉地の温泉採取権を，第三者に譲渡並びに質権及び賃借権の設定その他一切の処分をしてはならない。
- 5 債務者株式会社中央農林は，別紙物権目録1記載の（二）記載の源泉地の温泉採取権を，第三者に譲渡並びに質権及び賃借権の設定その他一切の処分をしてはならない。
- 6 債務者らは，債権者らが別紙物件目録3記載の温泉共同浴場を利用することを妨害してはならない。
- 7 債務者中央農林は，「景泉の田舎」「香蘭台」「游湯村」「八景台」「美山舟石台」「彩香の森」「天瀬温泉村」「游覧台」「八景桜台」「桃の木温泉台」「桃ノ木台」「八景舟石台」「桃李苑」「桃李温泉台」「香葉台」及び「八景苑」の温泉付き別荘地の所有者らに対し，「すべて当社の所有権利である水中ポンプ、温泉管等の使用を一部住民に対して認めない」「当社と皆様の管理委託契約は一方的に解約はできない」「苑内の水中ポンプ・地中配管。共同浴場等はすべて(株)中央農林が所有している私有施設です。当社の許可なく使用することは出来ません」「加藤利彦氏は上記の温泉権を(株)中央農林に譲渡し

ている」「当社との管理委託契約を破毀なされたオーナー様には残念ながら温泉供給や共同浴場使用などの停止を検討せざるを得ません」「管理契約に基づいて（温泉供給中止、及び損害賠償）を取らせて頂く」「平成22年12月23日付で五馬会が当社に提出した各オーナー様の管理委託契約の解約書を当社は当然、拒否いたしました」「温泉権は温泉台帳にある通り、㈱中央農林の財産なのです」「温泉権が無い五馬会が当社の施設を使って管理会社を作るなどと言う事は有り得ない事です。」「温泉も出せない、水も出ない組合が皆様から金銭を徴収する事など出来るでしょうか。皆様は温泉も水も出ない団体に金銭をお支払いになるのでしょうか」「契約違反ですので法的手続（温泉・水道の供給停止等）を取らせていただきます」などの内容を記載した文書を送付して、債権者株式会社天ヶ瀬五馬の温泉管理等の業務活動を妨害してはならない。

との裁判を求める。

# 申 立 の 理 由

## 第 1 本件の概要

### 1 本件の本案

債権者ら及び債務者らは、現在御庁に係属中の、御庁平成22年(ワ)第71号共有登記手続等請求事件(原告井武志外11名, 被告加藤利彦外2名), 及び同平成22年(ワ)第150号共有登記手続等請求事件(原告関口トモミ外245名, 被告加藤利彦外2名)の各当事者である(上記事件の原告が多数のため債権者はその一部である)。

### 2 債務者らの妨害行為

債権者らを含む481名の別荘地所有者が、平成22年12月23日、債務者中央農林(以下中央農林という)に対し、債務不履行及び民法651条、656条による別荘地管理委託契約の解除(民法652条, 同620条による解約。以下同じ)をしたところ、右解除は債務不履行及び委任の自由解除に根拠を置くほか中央農林が平成20年、21年に債権者らに対して自主管理の勤めをしていたことに従うものであったにもかかわらず、中央農林は、その解除(解約)を認めず、水中ポンプから各家庭までの給湯管を含む全ての温泉水道施設の所有権が中央農林にあると主張し、中央農林との契約を解除(解約)して管理料を支払わない別荘地所有者らには温泉水道施設を利用させない旨を記載した文書を配布している(疎甲17の1ないし22)。

また中央農林は、債務者加藤利彦(以下加藤利彦という)から温泉権を譲り受けたと主張し、よって中央農林が温泉権者であると主張し、中央農林に温泉水道使用基本料及び管理費を支払わない別荘地所有者には温泉水道の供給を停止し、また共同温泉浴場を利用させない旨を記載した文書を配布している(同)。

さらに中央農林は、別荘地所有者らが自主管理のために設立した債権者株式会社天ヶ瀬五馬(以下天ヶ瀬五馬という)について、温泉水道施設の使用・管理を認めない旨を記載した文書を配布している(同)。

### 3 債務者らの妨害行為の不当性

別荘地所有者は、中央農林が主張するように温泉水道施設を利用できないと、生活必需の温泉水道が利用できないことになり、生活に窮する。

また、共同浴場は、別荘地に建物を建築している者もいない者も、平等に温泉を利用することができるように開設され、別荘地所有者の管理費で維持管理されているものであって、その共同浴場利用権は別荘地売買時の条件とされていたから、これを利用できないと未建築者は全く温泉を利用すること

ができなくなり、また建築者も共同浴場による温泉利用が制限されることになる。

そもそも、源泉地の共有登記及び温泉採取権の共有権確認については、上記訴訟において係争中である。

しかも、中央農林は、平成20年12月15日及び同月25日、債権者らが組織した自治会に対し、「弊社の管理業務事業にご不満の点がございましたら皆様で自主管理される方向へお考え願いたいと存じます」（疎甲12の1、2）と述べて自主管理を勧めていた。

また、中央農林の代表として自治会との会議に参加した岩元隆（当時監査役、のち代表取締役）は、平成21年2月22日、「自主管理をしてみてもどうですか。温泉は出します」と述べた（疎甲11の1）。

そこで、債権者ら別荘地所有者は、平成22年12月23日、同社との管理委託契約を解除（将来に向かって解約）し、温泉付別荘地所有者を株主とする天ヶ瀬五馬を設立して、自主管理を実施する態勢を整えた。

しかし、中央農林は、前記のとおり、別荘地所有者らが設立した天ヶ瀬五馬による自主管理を認めない。

それは、中央農林の前言を覆すものであって不当である。

また、温泉水道施設が別荘地所有者らの共有に属することは、①別荘地所有者らが150万円の温泉水道施設負担金を支払ったこと（疎甲21の1ないし14）、②温泉水道施設の維持管理は全て別荘地所有者らの管理費によること、③中央農林と別荘地所有者らの管理委託契約書で水中ポンプは「共用施設」とされていること（疎甲21の1ないし14）、④温泉水道施設は道路、専有地のほか、別荘地所有者らの共有登記がされた別紙物件目録2のタンク室内及び源泉地内にあること（疎甲7の1、2。疎甲6）、⑤給湯管及び給水管は共有地であるタンク室敷地、道路及び専有地の地下にコンクリートをもって地中埋設されタンク室敷地、道路及び専有地に附合していること（民法242条。詳細は後述）、⑥温泉水道施設の所有権が中央農林であると規定した契約書その他の証拠が存在しないこと、などの理由から明らかであり、温泉水道施設は中央農林の私的な所有には属しないので、中央農林が別荘地所有者に温泉水道施設の利用を認めないというのは違法・不当である。

さらに、加藤利彦が中央農林に温泉権を譲渡したという中央農林の文書については、加藤利彦は、平成21年3月22日、別荘地所有者らに対し「念書」（疎甲13）を書いて、別紙物件目録1の各源泉地にある温泉権については第三者に譲渡しないと約束していたわけであるが、それに反し、中央農林は加藤利彦から温泉権を譲り受けたとして、加藤利彦の署名捺印を添えた文書を別荘地所有者に配布して中央農林に温泉権があると喧伝している（疎

甲17の3)。しかし、真実、加藤利彦が温泉権を譲渡したかどうかは不明であるのみならず、仮に加藤利彦が譲渡したとすれば「念書」に書いた約束違反となる。いずれにしても、中央農林の別荘地所有者らに対する喧伝は不当である。

債権者らは、上記本案訴訟において、別紙物件目録1記載の源泉地の共有登記及び温泉採取権を争っているものであり、中央農林が一方的に別荘地所有者の温泉水道施設の利用を妨害し、温泉水道の利用を妨げるならば、それは本案訴訟で決めるべき権利関係を中央農林が決めることとなり、その結果、債権者ら温泉付別荘地所有者は、本案訴訟の結果を待っては、取り返しのつかない損害をこうむることになる。

#### 4 本件保全処分申立の趣旨

そこで、債権者らは、上記本案訴訟における源泉地共有登記請求権及び温泉採取権の共有持分権を実現するのに不可欠であり、契約によってもまた実態によっても認められる温泉水道施設の共有持分権に基づいて、債務者らに対し、源泉地から別荘地までの温泉水道施設の利用妨害禁止の保全処分を申し立てる（申立の趣旨第1ないし3項）。

また、債権者らは、中央農林が加藤利彦から温泉権を譲り受けたと主張していることから、別紙物権目録1の源泉地（一）、（三）ないし（七）の源泉地の温泉採取権を有すると温泉台帳に記載されている加藤利彦、及び同源泉地（二）の温泉採取権を有すると記載されている中央農林に対し、温泉採取権を第三者に譲渡、質権及び賃借権の設定その他一切の処分をしないよう求める保全処分を申し立てる（申立の趣旨第4、5項）。

また、債権者らは、温泉付別荘地の販売時の約束である共同温泉浴場の利用権に基づいて、債務者らに対し、共同温泉浴場の利用妨害禁止の保全処分を申し立てる（申立の趣旨第6項）。

さらに、天ヶ瀬五馬は、中央農林に対し、別荘地所有者らの上記権利に基づき、中央農林が天ヶ瀬五馬の管理を認めず、別荘地所有者らと天ヶ瀬五馬が管理契約を締結することを妨害する文書を配布するなどして同社の管理業務を妨害している事に対し、いたずらに別荘地所有者らの不安を煽るような文書を配布するなどして天ヶ瀬五馬の業務を妨害しないよう、妨害排除の保全処分を申し立てる（申立の趣旨第7項）。

#### 5 申立の趣旨の補充説明

申立の趣旨第1ないし3項に関して若干の補足説明をする。

債権者井武志、同久保善宏、同夙忠爾、同井上善喜、同原野一男及び関口トモミは、第1のグループに属する区画に別荘地を所有するが、第1のグル



ープでは、源泉地の関係では別紙目録1の(一)ないし(五)の源泉地が、またタンク室の関係では別紙目録2の(1)ないし(7)のタンク室が、いずれも相互に連結されて温泉を供給する仕組みであるから、源泉地もタンク室も分離し難く、これらを分離せず申立の趣旨第1項のとおり総合的に申立てる。

次に、債権者内山隆之、同榑木昭信、同辻祐喜、同井上悦文及び同中山智章は、第2のグループに属する区画に別荘地を所有するが、第2のグループでは、源泉地の関係では別紙目録1の(六)の源泉地を、タンク室の関係では別紙目録2の(8)のタンク室を利用して温泉を供給するから、申立の趣旨第2項のとおり申立てる。

さらに、債権者鹿野紘史、同田中睦郎は、第3のグループに属する区画に別荘地を所有するが、第3のグループでは、源泉地の関係では別紙目録1の(七)の源泉地を、タンク室の関係では別紙目録2の(8)のタンク室を利用して温泉を供給するから、申立の趣旨第2項のとおり申立てる。

申立の趣旨第4、5項については、加藤利彦と中央農林の温泉採取権の譲渡等の処分は、全ての別荘地所有者の利益を害することになること、この点では登記その他の公示方法を伴わないことから、債権者を区別せず、総合的に申立の趣旨第4、5項のとおり申し立てる。

また、申立の趣旨第6項については、別紙目録3の共同温泉浴場は、第1ないし3のグループの各別荘地所有者なら、建築者及び未建築者をとわず、誰でも利用することができる仕組みであるから、債権者を分離せず、申立の趣旨第4項のとおり申立てる。

さらに、申立の趣旨第7項については、現在、別荘地所有者に文書等を配布しているのは中央農林であるから、申立の趣旨第5項のとおり申立てる。

## 第2 被保全権利

### 1 当事者ら

#### (1) 加藤利彦

加藤利彦は、平成8年から本件温泉付別荘地の開発・分譲をした者である。株式会社宝林（以下宝林という）の株主及び代表取締役であり、中央農林の株主及び取締役であった。上記本案訴訟の被告である

加藤利彦は、源泉地である別紙物件目録1の(一)、(三)、(四)、(六)及び(七)の土地の所有名義人である。

#### (2) 中央農林

中央農林は、本件温泉付き別荘地の所有者から委託を受けて、別荘管理をしてきた業者である。

中央農林は、源泉地である別紙物件目録1の(二)の土地の所有名義人である。

中央農林は、加藤利彦が株主であったが、代表取締役は加藤利彦の兄加藤清英、岩元隆及び植松謙二と変わってきた。

(3) 宝林

宝林は、加藤利彦が株主及び代表取締役である会社である。

宝林は、源泉地である別紙物件目録1の(五)の土地の所有名義人である。

(4) 債権者ら

天ヶ瀬五馬を除く債権者らは、本件温泉付き別荘地の所有者であり、上記本案訴訟の原告である。

天ヶ瀬五馬は、別荘地所有者らが自主管理を行うために設立した会社であり、天ヶ瀬五馬に別荘地管理を委託する別荘地所有者らが株主となる仕組みである。

## 2 本件別荘地

### (1) 温泉付き別荘地

#### ア) 概要

本件別荘地は、日田市の東南、天ヶ瀬温泉から南に県道12号線を約4km南下した場所にある(疎甲8の1別紙)。本件別荘地は大別すると3つのブロックに分かれる(疎甲4の1ないし3)。これを、第1のブロック、第2のブロック及び第3のブロックと呼ぶと、第1のブロックには「香蘭台」「遊覧台」「景泉の田舎」「八景台」「游湯村」「彩香の森」「天瀬温泉村」「八景桜台」「美山舟石台」「桃ノ木台」「桃の木温泉台」及び「八景舟石台」の区画があり、第2のブロックには「桃李苑」及び「桃李温泉台」の区画があり、第3のブロックには「八景苑」及び「香葉台」の区画がある。

分譲の順序からいうと、平成8年に香蘭台と遊覧台、平成9年に景泉の田舎と八景台、平成10年に游湯村と彩香の森、平成11年に天瀬温泉村と桃李苑、平成12年に八景苑、平成13年に八景桜台、平成14年に美山舟石台と香葉台、平成15年に桃ノ木台、平成16年に桃の木温泉台と八景舟石台が分譲された。なお、売れ残りの土地は、その後、随時販売された。

現在の別荘地所有者は総合計で660名、そのうち別荘を建築している者は280名で、土地を購入してまだ建築していない者は380名である。

#### イ) 別荘地販売

別荘地販売については、加藤利彦が主宰し、その都度販売会社の名義を借りて、固定的な十人前後の販売員によって販売し、販売代金から名

義貸しの会社や出資者、販売員等に支払った残りを加藤利彦が収受した。

#### ウ) 温泉付別荘地

本件別荘地は、「興商」売出しの近隣の別荘地で温泉権のトラブルが問題となっていたことから（疎甲8の1）、明確に「温泉付きの別荘地」と表現して売り出され、販売チラシには「天然温泉付53℃湯量豊富」などと記載し、物件概要には「各区画配管済。源泉地及びそれに付帯する施設等、敷地は各自共有登記となります」と記載されて、源泉地・温泉施設敷地共有登記をうたい、温泉権付きであることを強く印象づけて販売された。

また、販売員に配布された販売マニュアルには「分譲形態 天然温泉 プラスラザウム温泉共同浴場付き分譲地」又は「天然温泉付分譲地」と記載され、販売員は温泉付であることを顧客に説明して販売した（疎甲8の2）。

購入者は、分譲代金とは別に温泉施設負担金130万円及び水道施設負担金20万円の合計150万円を支払い、その150万円で源泉地権利及び温泉権を共有するものと信じて別荘地を購入した（疎甲21の1ないし14）。別荘地購入者は660名であり、温泉水道施設負担金は、150万円を660名に乗じて合計すると、9億9,000万円となる。

#### エ) 温泉権

別荘地購入者らは、購入後、分譲地の移転登記、道路の共有登記及び源泉地の共有登記の3つの登記済証が交付されたことから、それで源泉地の共有登記がなされたと思っていた（疎甲22の1ないし6、疎甲10の1, 2。疎甲11の1, 2）。

しかし、平成14年2月、中央農林が一部の別荘地所有者に管理費値上げを通知した際、その別荘地所有者らが法務局や保健所を調査して、源泉地の共有登記がされていないことを知った。また、その一部の別荘地所有者はかねて中央農林が管理業務報告や会計報告をしていないことから、自分たちが納めた管理費が適正に使用されているかどうか強い不信感を持った（疎甲10の1, 2）。

そこで、第1のブロックの一部別荘地所有者らは、平成14年8月27日、中央農林に対し、①別荘地管理業務報告と会計報告、②管理費値上げの撤回、③共有登記の部分の明確化、④源泉地の土地及び温泉採取権が別荘地所有者に帰属しているか否かの明確化、⑤温泉配管の図面の閲覧、⑥水道の所有権が別荘地所有者にあるか否かの明確化、⑦露天風呂の所有権と使用権がどこにあるかの明確化を求めて、内容証明郵便によって回答を求めた（疎甲10の1）。

これに対し、中央農林は、途中から誠実に交渉をしなくなった（疎甲

10の2)。

第1のブロックの一部別荘地所有者、すなわち香蘭台、游湯村、遊覧台、景泉の田舎、八景台、彩香の森、舟石台の所有者らは、平成15年9月7日、「五馬市温泉別荘自治会」を結成して中央農林との協議に臨んだが(疎甲10の2)、中央農林は誠実に対応しなかった。

その後、本件問題は、中央農林の頑な態度に阻まれて、解決にむけた進展はみられなかった。

#### オ) 中央農林から自主管理の勧めがあったこと

やがて、平成20年12月、前記第1のブロックの「五馬市温泉別荘自治会」に続いて、第2のブロックに「桃李の会」が発足し、二つの自治組織は、中央農林に対して、管理業務報告及び会計報告を請求し、協議を申し入れた。

中央農林は、平成21年1月、初めて平成19年度分の管理費収支報告書を提出した(疎甲12の3)。

このとき、中央農林は、「弊社の管理業務事業にご不満の点がございましたら、皆様で、自主管理される方向へお考え願いたいと存じます」と書いた文書を二つの自治会に対して送付した(疎甲12)。その文書は別荘地所有者らに自主管理をすることを勧めるものであり、別荘地所有者が中央農林の管理体制から離脱する(解約する)ことを必然的な前提とするものであった。

中央農林は、同年2月22日、2つの会の代表者らと協議の場を持った。しかし、中央農林の役員は出席せず、監査役の岩元隆が中央農林を代表して出席した(疎甲11の1)。会議に先立ち中央農林が提出した平成19年度分の会計報告書は杜撰で人件費を記載していないうえ、後に、報告書の記載の収入と支出が虚偽であることが判明した。

この会議では、温泉権が問題となり、辻祐喜、内山隆之及び榎木昭信らは、売買契約時に温泉権利付きとの説明があり源泉地の登記をするという約束だったのに登記がされていないことを追求した。岩元隆は「源泉地の分筆登記は何があってもしない」の一点張りであったが、辻祐喜から「源泉は第三者に売却しない。温泉は出します」旨の社長名で公印のある念書を送付するよう依頼され、源泉は第三者に売却しない旨の社長名の念書を交付することを約束した(疎甲11の1)。

併せて、岩元隆は、「実際、あなた方が権利の事をそんなに主張されるのであれば自主管理をしてみてもどうですか。温泉は出します」と述べ、重ねて別荘地所有者らによる自主管理を勧めた(同)。

#### カ) 加藤利彦の念書、及びその後の経緯

加藤利彦は、平成21年3月22日、上記岩元隆の約束に従って、

「各分譲地に係る温泉付住宅地を目的とした温泉源の為、第三者に転売及び譲渡をいたしません」と記載した「念書」を作成し、印鑑証明書を添えて、自治会の代表者に配布した（疎甲13）。「念書」は2つの会の代表者を經由し、全ての別荘地所有者に配布された。

しかし、この「念書」では不十分なので、平成22年1月、源泉地に対する処分禁止仮処分を得て、平成22年4月、上記第71号事件の本案訴訟が提起された。

そして、上記第71号事件は原告が代表者だけで少数であるので、源泉地共有と温泉採取権共有等を求める建築済み所有者らが原告となって上記第150事件を提起した。

併せて、別荘地所有者らは、中央農林や加藤利彦が源泉地共有登記をせず、中央農林が会計報告をしないこと、及び、民法651条の委任契約自由解除権に基づくことを理由として、中央農林との管理委託契約を解除（解約）し、管理会社の天ヶ瀬五馬を設立して、中央農林の勧めどおりに自主管理を実施することになった（疎甲14の1、2）。

しかし、中央農林は、管理委託契約解除の無効を主張し（疎甲17の1、2、6、7。疎甲19）、温泉水道施設の私的所有及び加藤利彦が中央農林に温泉権を譲渡したことを主張し（疎甲17の3）、中央農林を含む債務者らは、債権者ら別荘地所有者の温泉施設利用。温泉利用、協同浴場利用及び自主管理を、いずれも妨害しようとしている（疎甲17の1ないし22）。

## (2) 債権者らの購入と所有関係

債権者らの売買契約年月日と形式上の販売会社及び別荘地所在地は、次のとおりである（疎甲21の1ないし14）。年月日は購入年月日、会社名は販売会社である。但し、債権者の現住所地と別荘地所有地は必ずしも一致しない。

ア) 久保善宏 香蘭台

平成8年5月14日 サンケイ地所

日田市天瀬町塚田字川井迫1586番5

イ) 井 武志 景泉の田舎

平成10年1月9日 東海グリーンコート

日田市天瀬町五馬市字舟石2967番23

ウ) 原野一男 八景台

平成9年9月25日 泗水ハイランド

日田市天瀬町五馬市字舟石2972番14

エ) 井上 脩 游湯村

平成10年7月6日 アットライフ

- 日田市天瀬町五馬市字舟石 2 9 6 5 番 2 0
- オ) 夙 忠爾 彩香の森  
平成12年11月7日 サンみらい  
日田市天瀬町五馬市字木小倉 3 0 8 9 番 4 5
- カ) 井上善喜 美山舟石台  
平成14年5月11日 サンみらい  
日田市天瀬町五馬市字木小倉 3 0 7 6 番 1 8
- キ) 内山隆之 桃李苑  
平成12年10月20日 サンみらい  
日田市天瀬町本城字黒岩 8 4 0 番 8 5
- ク) 榑木昭信 桃李苑  
平成11年10月23日 エアージャパン  
日田市天瀬町本城字黒岩 8 4 0 番 5 1
- ケ) 辻 祐喜 桃李苑  
平成11年10月30日 エアージャパン  
日田市天瀬町本城字黒岩 8 4 0 番 5 6
- コ) 井上悦文 桃李苑  
平成11年10月18日 エアージャパン  
(但し父井上博介が購入し、悦文に贈与した)  
日田市天瀬町本城字黒岩 8 4 0 番 5 4
- サ) 鹿野紘史 八景苑  
平成13年5月11日 サンみらい  
日田市天瀬町五馬市字山ノ下 1 9 9 1 番 4 3
- シ) 関口トモミ 八景舟石台  
平成17年9月20日 宝林  
日田市天瀬町五馬市字桃の木 2 9 3 8 番 1 6
- ス) 田中睦郎 香葉台  
平成16年10月9日 新日本リゾートプラン  
日田市天瀬町五馬市字山ノ下 1 9 9 0 番 1 5
- セ) 中山智章 桃李苑  
平成11年9月11日 エアージャパン  
日田市天瀬町本城字黒岩 6 4 0 番 3 0

### (3) 温泉権の約束

分譲地の販売に関する販売チラシには、「天然温泉付」と表示され、「24時間利用できる露天風呂・室内風呂」「すぐ建てられない方もいつでも温泉が利用できます」と記載され、温泉付きの別荘であることが強調されている(疎甲21の1ないし14)。

また債権者らの分譲地のうち、「香蘭台」「景泉の田舎」「彩香の森」「八景台」「游湯村」「桃李苑」の販売チラシには、「源泉地及びそれに付帯する施設等、敷地は各自共有登記になります。」と記載されている（同）。

債権者らは、いずれも、温泉付き別荘地のため、温泉水道施設負担金150万円を支払った（同）。

また、債権者らは、いずれもタンク室の共有登記を受けたが、源泉地の共有登記を受けていない（疎甲1の1ないし7。疎甲2の1ないし9）。

債権者らに販売した各販売会社は、販売後に廃業し、今日では、殆ど会社として存在していない（疎甲9）。

中央農林が発行した「温泉証書」には、「泉源地及び引湯に付帯する施設等敷地は各持分登記され、春蘭温泉使用に関する権利を永久に保証します」と記載されている（疎甲23の1、2）。

#### (4) 温泉水道施設

##### ア) 源泉地

源泉地は次のとおりである（別紙物件目録1。疎甲1の1ないし7）。

- (一) 日田市天瀬町塚田字川井迫1586番2 第1のグループ
- (二) 日田市天瀬町塚田字川井迫1588番4 同
- (三) 日田市天瀬町塚田字川井迫1588番5 同
- (四) 日田市天瀬町五馬市字木小倉3095番4 同
- (五) 日田市天瀬町五馬市字桃ノ木2938番4 同
- (六) 日田市天瀬町本城字黒岩645番2 第2のグループ
- (七) 日田市天瀬町五馬市字山ノ下1987番1 第3のグループ

##### イ) タンク室

タンク室は次のとおりである（別紙物件目録2。疎甲2の1ないし9）。

- (1) 日田市天瀬町五馬町字舟石2965番2 第1のグループ
- (2) 日田市天瀬町塚田字川井迫1586番5 同
- (3) 日田市天瀬町五馬市字木小倉3095番3 同
- (4) 日田市天瀬町五馬市字木小倉3095番5 同
- (5) 日田市天瀬町五馬市字木小倉3089番27 同
- (6) 日田市天瀬町五馬市字桃の木2938番5 同
- (7) 日田市天瀬町五馬市字舟石2973番2 同
- (8) 日田市天瀬町本城字黒岩643番3 第2のグループ
- (9) 日田市天瀬町五馬市字山ノ下1988番3 第3のグループ

##### ウ) 温泉水道施設

###### ① 立面図

タンク室内の温泉水道施設の立面図は、疎甲7の1のとおりである。

源泉地には地下441ないし551mまで掘削され、地下108ないし120m付近に水中ポンプが設置されて、電力で揚湯される。

揚湯された温泉は、タンク室に設置された温泉貯湯タンクに入り、加圧ポンプにより給湯管を通して各別荘地に送湯される。

## ② 平面図

タンク室内の温泉水道施設の平面図は、疎甲7の2のとおりである。

(平面図1頁)

1586-2の源泉地(一)、1588-4の源泉地(二)及び1588-5の源泉地(三)の3つの源泉から採取された温泉は、1586-5のタンク室(2)で各温泉用貯湯タンクに入り、加圧ポンプで給湯管を經由して、第1のブロックの八景台、香蘭台、遊覧台へ送湯されるとともに、2973-2のタンク室(7)に送湯されてそこから加圧ポンプで彩香の森、遊覧台に送湯される。

温泉の温度を上げるために、加熱用ボイラーが設置されている。

(平面図2頁)

3095-4の源泉地(四)から、3095-3のタンク室(3)を經由して3095-5のタンク室(4)に送湯され、加圧ポンプで給湯管を經由して、第1のブロックの美山舟石台及び彩香の森に送湯される。

温泉の温度を上げるために、加熱用ボイラーが設置されている。

(平面図3頁)

2965-2のタンク室(1)では、1586-2の源泉地(一)、1588-4の源泉地(二)及び1588-5の源泉地(三)から貯湯タンクに送湯され、加圧ポンプで給湯管を經由して、第1のブロックの八景桜台、八景台、桃ノ木台、景泉の田舎、遊湯村等の別荘地に送湯される。

温泉の温度を上げるために、加熱用ボイラーが設置されている。

(平面図4頁)

643-3のタンク室(8)では、645-2の源泉地(六)から貯湯タンクに送湯され、加圧ポンプで給湯管を經由して第2のブロックの桃李苑と桃李温泉台に送湯される。

1988-3のタンク室(9)では、1987-1の源泉地(七)から貯湯タンクに送湯され、加圧ポンプで給湯管を經由して、第3のブロックの八景苑と香葉台に送湯される。水道も同様である。

## ③ 附合

源泉地からの給湯管は地下に埋設され、タンク室の中まで地下を通過してきて、タンク室の中で地上に露出し、タンクの上部からタンクに充填され、加圧されて再びタンク室の中で地下に埋設され、タンク室



敷地外は給湯管の本管が地下に埋設されて、各別荘地の敷地まで本管が地下を通っている。そして、各別荘地で地下から地上に立ち上がり、そこで本管から支管に接続されて各別荘地に行く仕組みである（疎甲7の1, 2）。

すなわち、温泉水道施設のうち、給湯管は、ほとんど、地下に埋設され、タンク室、道路及び専有地と一体化している（疎甲7の1, 2。疎甲6）。そこで、コンクリートを壊さないと給湯管を取り出すことができないので、給湯管は、タンク室、道路及び専有地と附合している（民法242条）。タンク室においては、タンク室の敷地と給湯管が附合し、両者は民法242条によりタンク室の敷地の所有者に属する。すなわち、タンク室の共有持分を有する債権者ら別荘地所有者が、給湯管の共有持分権を有する。中央農林は権原によって附属せしめているわけではないので、中央農林が給湯管を私的に所有するわけではない。

同様に、水道管も共有であり、中央農林が私的に所有するわけではない。

#### ④ 温泉水道施設の共有

上記のとおり、温泉水道施設は各ブロックの間では独立しているが、複数の源泉地と複数のタンク室がある第1のブロックでは、5カ所の源泉地と7カ所のタンク室のタンクが相互に連結され、総合的に一体として給湯及び給水のシステムを構築している（疎甲7の1, 2）。

また、タンク室の中には、貯湯及び貯水用のタンクが据えつけられ、そこから地下に給湯管及び給水管が配管されて送湯及び送水する仕組みであるから（疎甲6。疎甲7の1, 2）、上記のとおり、給湯管及び給水管の温泉水道施設はタンク室の敷地と附合している。

また、そうでなくとも、タンク室内の温泉水道施設は、タンク室の敷地と同一の所有権利関係にある。

そこで、給湯管・給水管の附合はもとより、タンク室内のタンクその他の温泉水道施設も、敷地と同様に、別荘地所有者の共有であると考えるのが合理的である。

別荘地所有者が150万円の温泉水道施設負担金を支払ったのも、源泉地及びタンク室の敷地を共有するとともに、源泉地から別荘地までの温泉水道施設を共有し、もって安心して温泉権を確保するためであった。

さらに、次号に述べるとおり、管理委託契約書でも、温泉水道施設が共用施設であるとの立場をとっており、この共用施設であるということは、温泉水道施設が別荘所有者の共有であることを示している。

これに対し、中央農林は、温泉水道施設は中央農林の所有であると主張しているが、中央農林は、別荘地所有者の管理費に収入の全てを依存する会社であり、管理受託のための会社であるから、中央農林が温泉水道施設の所有権を有すると言う主張は、何ら根拠のない主張である。

なお、管理委託契約書では、源泉地の「汲み上げ動力」すなわち水中ポンプについても、街灯の水銀灯などと同じく「共用施設」とされており、源泉地の水中ポンプが共用施設で、別荘地所有者の共有であることが示されている（疎甲21の1ないし14）。

のみならず、源泉地については本案訴訟で係争中であるが、販売チラシ等により源泉地及び温泉施設等の敷地は共有登記とする旨が明記されているのであるから、源泉地は共有であると考えられ、源泉地に設置された水中ポンプや揚湯管などの温泉施設も、特段の契約や規約がない限り、源泉地の所有関係と同じく共有であると解するのが合理的である。

管理委託契約書の趣旨については、次の号で項を改めて説明する。

⑤ 管理委託契約書（疎甲21の1ないし14）

中央農林と別荘地所有者らとの間の管理委託契約書からも、温泉水道施設が別荘地所有者の共有であることが明らかである。

管理委託契約書では、管理会社は、次の業務を行うこととなっている（温泉水道に関するものだけを記載する）。

- ・水道・温泉施設の保守、点検、運転、調整、清掃、消毒
- ・温泉。水道メーター器の検針

管理委託契約書では、別荘地所有者が支払う管理費は、敷地及び共用部分等のうち、通常管理に要する次の費用に充当するようになっている（同じく温泉水道に関するものだけを記載する。下線は債権者ら代理人がつけた）。

- ・水銀灯、水道・温泉の汲み上げ動力等の共用施設の保守費及び運転費
- ・共用施設の電気料（専有部分を除く）
- ・温泉タンク保温費
- ・水道・温泉施設及び本管までの専属業者によるメンテ契約料
- ・水道・温泉施設等の設備機器の破損等による補修費用
- ・共用部分の公租公課
- ・その他敷地及び共用部分等の維持管理に関する一切の費用

管理委託契約書は、全てが以上のように詳細な記載になっているかといえば、そうではなく、一部の債権者に関しては、簡単な管理規約

及び協定書があるのみであり、それには中央農林の管理業務は次のように記載されている（同じく温泉水道に関するものだけを記載する）

- ・水道施設、樹木の管理（但し、水道は建築時とする）
- ・施設の保守管理その他設備等に関する一切の業務
- ・温泉給湯量は、月当り6 tを無料とし、それを越えるものは、1 t当り1,000円が加算されます。また、10 tを越える場合は、管理者と協議するものとします。

簡略型の契約書では、管理費の用途は次のようになっている。

- ・施設維持管理費用は、1区画当り土地のみ年額40,000円也
- ・管理地内の設備等に対する電気料金は管理会社が管理費の内より支払う

このように、中央農林との管理委託契約でも、源泉地に設置された温泉水道の「汲み上げ動力」（水中ポンプ）は共用施設とされ、その他、水道、温泉施設等の保守費、運転費、保温費、メンテナンス料、補修費用、公租公課その他一切の費用が管理費から支出される仕組みである。

もとより、中央農林は、別荘地所有者からの管理費でまかなわれている会社であり、管理費で全ての共用施設や共用部分の維持、管理、補修、公租公課の支払を行っている。

そして、中央農林が、温泉水道施設等の共用施設や共用部分を私的に所有すると記載した文書その他の証拠は存在しない。

ここで、「共用施設」の解釈の参考のため、「建物の区分所有等に関する法律」を参照すると、共用部分は共有とされており（11条）、管理者が共用部分を所有することができるのは規約に特別の定めがあるときとされている（27条）。

共用施設とは何かという統一した用語法はないと思料されるが、共用施設や共用部分は、「建物の区分所有等に関する法律」をも参考にすると、特段の取り決めがない限り、共有と解される。上記のとおり、温泉水道施設に関し、それが中央農林の所有になることを規定した文書その他の証拠はないから、温泉水道の汲み上げ動力（水中ポンプ）、タンク室のタンク、給湯管、給水管等の温泉水道施設から本管までの共用施設は共有であると解される。全ての維持管理費用が別荘地所有者からの管理費でまかなわれる仕組みであることも、そのことを裏付けている。

#### ⑥ 中央農林側の説明

平成21年2月22日、中央農林の代表として別荘地所有者との協議に当たった岩元隆は、

「今何度も説明しましたとおり、温泉権利はオーナー1人1人にあるんですよ。ただ温泉源の権利についてはあなた方にはありません。温泉源から設置されている各家までのパイプ等の施設の権利についてはあなた方にあります。」（疎甲11の1）

と述べた。

すなわち、岩元隆も、温泉権は各別荘地所有者にあること、温泉源から各所有地までの施設については各別荘地所有者にあることを認めていた。

#### ⑦ 小括

中央農林が、温泉水道施設は中央農林のものであると主張することは理由がない。従来の中農林側の説明にも反する。

温泉水道施設は、債権者ら温泉付別荘地所有者の共有であり、中央農林が、債権者ら温泉付別荘地所有者の使用を妨害することは許されない。

### 3 温泉権（温泉採取権）の共有

#### (1) 温泉権とは

裁判例によれば、温泉権とは、「湧出温泉につき増掘浚渫ないしは引湯等の利用をなしうる直接的排他的な支配権」とされている（大分地方裁判所昭和31年8月9日判決）

そして、学説はこれを第一次温泉権、第二次温泉権と分けてより詳細に分析している（「温泉権」川島武宜318頁）。

##### ア) 第一次温泉権（源泉権）

地下の泉脈から湯が地上に噴出する場所（源泉、湯口）においてこの場を支配する権利であり、源泉から湧出する湯に対する包括的支配権（使用・収益・管理・処分）であり、温泉所有権ともいう。

##### イ) 第二次温泉権（分湯権）

源泉権者ないし温泉所有権者との間の温泉供給契約によって一定の湯を分湯してもらい、これを利用する権利で、温泉利用権ともいう。そして、供給される温泉の量と質（特に温度）、契約の存続期間、温泉利用権の処分の可否、温泉供給停止や解約の要件、利用者の負担や責任の度合いなどにより、物権的性格の強い分湯権から債権的性格の強い分湯権に至るまで様々な形態の分湯権が存在する。

#### (2) 温泉権と源泉地所有権の関係

##### ア) 本件別荘地の地方では独立した取引慣習がないこと

地方的慣習上、大分県別府温泉のように慣習が成立している場合には、温泉権は「その鉱泉地と離れて独立して権利の対象となり、した

がって売買等取引の目的物となる」と認められることがある。別府温泉では裁判例でその事が認められた（前出大分地方裁判所昭和31年8月9日判決。疎甲24の2）。

しかし、そのような地方的慣習の成立していない福岡県二日市温泉のような場合には、「温泉の掘さく及び利用に関する権利は、土地所有権の内容をなすもの、すなわち温泉を地下水の一種として土地所有者が土地所有権に基き、その土地を掘さくしてそれより湧出する温泉を自由に利用処分し得る権利であると言わねばならない（民法第207、206条）」とされて、認められなかった（福岡高等裁判所昭和31年11月8日判決。疎甲24の3）。

また、東京の奥多摩地方において、温泉に関する権利が土地所有権又はこれに基づく土地所有権とは別個に存在し、独立して処分の対象となるような特別の慣習（法）の存在を認めることができる証拠はないから、右温泉を使用収益処分しうる権利は、その湯口の土地所有権又はその土地所有権の内容をなすにすぎないとされて、認められなかった（東京地方裁判所昭和54年12月17日判決。判例時報966号60頁）。

このように、裁判例では、独立取引の地方的な慣習のないところでは、温泉権（源泉権）は水と同じように、土地所有権の一内容として地下にも温泉採取権が及び、土地所有権に随伴して温泉権（源泉権）が土地購入者に移転するとされている（下線部は債権者ら代理人）。

ところで、大分県天ヶ瀬地方においては、源泉地と温泉権が独立して取引される慣行が成立しているかといえ、その証拠はない。

まして、本件の温泉付き別荘地は、従来温泉がなかった山林原野を開発し、新たに源泉地を掘削して温泉を採取するようになったものであるから、独立に取引する地方的慣習は成立しておらず、本件別荘地の地方において源泉地所有権と源泉権を別個に売買するという慣習は認められない。

そうすると、本件で、温泉権が源泉地所有権と別個の権利とは考えられず、源泉地の所有者が温泉権を有するものと解すべきである。そして、債権者らが、販売チラシその他の事由により、源泉地所有権の共有持分を有することになれば、それに随伴して、温泉権（温泉採取権）の共有持分を取得したことになる。

#### イ) 本件温泉の目的及び当事者の合理的意図解釈

源泉地所有権と独立する温泉権を認める根拠として、前記地方的慣習の有無によらず、温泉権の経済的価値に求める見解がある（川島武宜。仙台高等裁判所昭和63年4月25日判決も同旨とされる）。

しかし、その見解によっても、具体的な個別の温泉において常に独立した権利を認められるべきでなく、個別具体的な事例の意思解釈によって独立存在の有無が決定されるべきである。また、仮に温泉権が独立して認められるとしても、地盤たる土地所有権が通常相伴うとされており、源泉地の所有権や使用権と離れて温泉権が行使されないと解されている。

この見解にたつて、個別具体的な温泉権の有無を解釈するとき、契約の内容のほか、契約の内容にあらわれない温泉の目的及び当事者の意思解釈が考慮されるべきである。

本件では、本件温泉の温泉目的は、「分譲地」「別荘」「浴用（別荘）」「浴用」とされている（温泉台帳。疎甲5の1ないし7）。従って、別荘地と離れて温泉権が存在するか、別荘地と離れて独立取引されるかと言いはし難い。本件温泉は、本件別荘地のためにのみ供給されるのであり、本件別荘地の近隣に温泉旅館その他の温泉施設が存在してそこに温泉が供給されるようなことは一切考えられないからである。そのため、本件源泉地は、本件別荘地と不可分一体であり、本件源泉地の所有権を離れて、温泉権が独立した価値を有するものとして取引されることはないというべきである。

また、当事者の意思解釈としても、本件では、次の事情のような理由から、源泉地所有権と源泉権は一体として取引されると考えるのが合理的である。

すなわち、近傍の「興商」が販売した温泉付き別荘地では、源泉地が第三者に譲渡されたため、別荘地所有者が温泉を利用できなくなって、その結果新聞で大きく取り上げられるとともに、別荘地が荒れてしまうという問題が発生した（疎甲8の1）。そこで、本件温泉付き別荘地の購入者は、販売チラシの広告を見、現地説明を聞いて、源泉地及び温泉施設等の敷地が共有登記されるということに魅力を感じて購入したが、その際、源泉地及び温泉施設等の敷地を共有登記することとは、温泉権を伴ない、温泉権を共有すると考えたのである。それだからこそ、土地代とは別に、温泉水道施設負担金150万円を支払い、別荘地を購入したのである（疎甲22の1ないし6。疎甲21の1ないし14）。購入者にとって重要なのは、「源泉地盤の共有」そのものというより「温泉権（温泉採取権）の共有」である。通常、天ヶ瀬地方及び五馬市地方において、源泉地所有権と離れて温泉権（温泉採取権）が存在するとは考えられていないことが、その事情を裏打ちする。

加えて、販売チラシ及び温泉証書には、本件温泉権又は温泉利用権

は期限を付されておらず（疎甲21の1ないし14。疎甲23の1，2），かえて温泉証書では温泉使用に関する権利は永久保証とされていることから（疎甲23の1，2），温泉付別荘地所有者が購入したのは，単なる債権的な引湯権以上のものであり，温泉採取権の共有か，又は少なくとも物権的効力を持った分湯権であると解される。

#### ウ) 当事者の意思解釈

本件別荘地購入者の意思解釈としては，源泉地と温泉権が一体として共有となるものとして購入したと解するのが合理的である。また，販売者らも「源泉地の共有」を「源泉地と温泉権一体の共有」と理解していたからこそ，それを販売促進の目玉として販売チラシの「物件概要」に記載して広告・販売したと考えられる。

加えて，前記のとおり，温泉台帳には，利用の目的として，「分譲地」「別荘」「浴用（別荘）」「浴用」と記載してあるが（疎甲5の1ないし7），それは本件温泉採取権が分譲別荘地の浴用の目的に限定され，独立して温泉権を取引するものではないことを表していると解される。

また，温泉利用権は期限を切られておらず，温泉証書によっても永久に保障されている。単なる債権的な引湯権が，期限を切った温泉売買契約であるのに比べて，明らかに相違するものであり，本件温泉利用権が単なる債権的な引湯権以上のものであることを示している。

そこで，債権者らを含む別荘地所有者は，別荘地，源泉地持分権及びタンク室敷地持分権を取得するとともに，温泉権すなわち温泉採取権の共有持分権，又は少なくとも物権的効力を持つ分湯権を取得したというべきである。

#### エ) 源泉地所有名義と温泉採取権名義の一致

本件では，登記簿上の源泉地所有名義と，温泉台帳上の温泉採取権名義とは，概ね一致している。わずかに，「鉱泉地（五）」の登記簿上の源泉地所有名義が宝林で，温泉台帳上の温泉採取権者名義が加藤利彦との違いがあるが，宝林は加藤利彦の会社であるから両者は一致していると考えられ，その他は全て登記簿上の源泉地所有名義と温泉台帳上の温泉採取権者名義が一致している（疎甲1の1ないし7。疎甲5の1ないし7）。

このことから，源泉地の所有権と温泉権とは独立せず，一体のものと考えられていたと考えられる。

#### オ) 温泉台帳は温泉権者を決定する証拠ではないこと

温泉台帳は，それが明認方法のひとつであるか否かの議論はあるものの，不動産登記のような公示方法でもなく，まして実体法的に温泉

権者を決定する証拠にはなりえない。それは、そもそも、温泉法自体が行政法規であり、温泉権の得喪変更を定める法律ではないことに起因する。

カ) 債権者らと債務者らの関係は、対抗関係ではないこと

温泉権が第三者に対抗しうる独立した物権であるか否かということが争われるが、本件では、債権者らと債務者らは、そのような対抗関係に立つ第三者ではなく、むしろ当事者の関係にある。

従って、温泉台帳が明認方法になるか否か、現実的な利用が明認方法になるか否かということが争われるが、本件では、そのような明認方法の如何が争われる事例ではない。

すなわち、本件では、温泉台帳の記載によって温泉権の対抗関係を決めるといった関係にはないというべきである。

(3) 小括

以上のとおり、債権者らは源泉地所有権のみならず、そこから湧出する湯に対する温泉採取権をも共有し、又は少なくとも物権的効力を有する分湯権を有する。

4 温泉水道施設の共有

温泉水道施設は、「共用施設」であり、別荘地所有者の共有に属する。これは、中央農林と別荘地所有者との管理委託契約によっても明らかである。

また、債権者らは、その共有権に基づき、温泉施設を利用する温泉施設利用権を有している。

5 共同浴場利用権

(1) 共同浴場

共同浴場は次の土地に設置されている（別紙物件目録3。疎甲3の1ないし7）

- ① 日田市天瀬町塚田字川井迫1589番1
- ② 日田市天瀬町塚田字川井迫1589番3
- ③ 日田市天瀬町五馬市字木小倉3096番1
- ④ 日田市天瀬町本城字黒岩644番1
- ⑤ 日田市天瀬町本城字黒岩643番7
- ⑥ 日田市天瀬町本城字黒岩640番10
- ⑦ 日田市天瀬町五馬市字山ノ下1991番17

(2) 販売広告チラシの広告責任に基づく共同浴場利用権

本件別荘地の販売広告チラシには「天然温泉風呂「春蘭の湯」（24時



間利用) 建築済。(すぐ建築されない方も温泉を満喫できます/無料)」  
「24時間利用できる露天風呂・室内風呂 すぐ建てられない方もいつでも温泉が利用できます」(桃李苑)、「すぐ建物をお建てにならない方は、数多くの露天風呂・・・等の諸施設がいつでも無料にてご利用できます」(香葉台)などと記載されている(疎甲21の1ないし14)。

本件別荘地を購入したが、建物を建てていない別荘地所有者にとっては、共同浴場の利用権は、別荘地を温泉地として利用する上で極めて重要な要素であり、共同浴場を利用できることは温泉付き別荘地の売買の条件である。また、建築した別荘地所有者も、来客のある時や、自宅の風呂をセットする余裕がないときに利用するほか、狭い風呂と違い、広い浴場で温泉につかる喜びを享受してきた。

共同温泉浴場は、これまで、建築者・未建築者の別を問わず、別荘地所有者に無料で利用されてきた。

### (3) 小括

よって、別荘地所有者である債権者らには、共同浴場利用権がある。

## 6 中央農林との間の別荘地管理委託契約の解除(解約)

別荘地所有者ら481名は、平成22年12月23日、中央農林との間の別荘地管理委託契約を解除(解約)した(疎甲14の1, 2)。

その理由は、第1に債務不履行による解除であり、その債務不履行は、源泉地の共有登記の不履行及び報告義務の債務不履行である。また、第2に民法641条、656条による委任契約自由解除(解約)である(疎甲20)。

### (1) 債務不履行

#### ア) 源泉地の共有登記の債務不履行

債務者らは、別荘地の販売にあたり、源泉地の共有登記を約束していたのに、これまでその債務を履行してこなかった債務不履行がある。

#### イ) 報告義務の債務不履行

別荘地管理委託契約は、準委任の一種であり、民法645条により委任事務処理の状況を報告する義務がある。そして、学説では、「報告義務の懈怠は受任者の債務不履行となる。したがって、これを理由として委任契約の解除、損害賠償の請求をなしうる」とされている(「注釈民法(16)」181頁)。

そこで、中央農林には委任事務処理に係る報告義務がある。

しかし、これまで中央農林が報告したのは、平成19年度分の収支報告だけであり、その内容もA4の紙一枚で、支出明細を省略して、会計報告とは言い難い粗略なものである。さらにその内容については、収入を過少にし、支出を過大にし、よって利益が少ないように見せかけてい

ることも後日判明した。加藤利彦の役員報酬についても記載がなく、後日、年間200万円を超える役員報酬（賞与を含む）が払われていたことも判明した。このような報告が誠実な報告とはいえないことは明らかである。

その後も、中央農林は会計報告や業務報告をせず、現在に至るまで、中央農林から別荘地所有者あてに、事務処理の報告はされていない。

このように中央農林が事務処理報告をしていないことは債務不履行である。

そこで、債権者らは、中央農林による上記債務不履行に基づき、中央農林との別荘地管理委託契約を解除（解約）した。

## (2) 中央農林との管理委託契約の解除（解約）

民法651条は「委任は各当事者がいつでもその解除をすることができる」と規定しているので、債権者らは同条により別荘地管理委託契約を解除（解約）した。

なお、仮に債務不履行による解除が認められない場合であっても、民法651条による解除をなしうる（大判大正3・6・4）。

## (3) 小括

債権者らによる別荘地管理委託契約の解除（解約）は有効である（疎甲20）。

## 7 天ヶ瀬五馬による温泉の自主管理権

中央農林は、上記のとおり、平成20年12月15日及び25日、自治会に対し、「弊社の管理業務にご不満の点がございましたら皆様で自主管理される方向へお考えいただきたいと存じます」と通告した。また、同社の監査役（後に代表取締役）であった岩元隆は、平成21年2月22日、自治会の代表らに対し、「あなた方が（温泉）権利の事をそんなに主張されるのであれば自主管理をしてみてもどうですか。温泉は出します。源泉地の売却はしません」と述べた（疎甲11の1）。

債権者ら別荘地所有者は、平成22年12月7日、株式会社天ヶ瀬五馬を設立した。天ヶ瀬五馬は、別荘地所有者を株主となり、別荘地所有者から役員を選出して、別荘地所有者が、水銀灯や温泉水道施設を利用して、平穏な別荘地生活を送り、温泉を利用することができるよう、管理委託契約によってこれを実現すべく管理するものである。

天ヶ瀬五馬は、別荘地所有者に委託管理契約を結ぶことを訴え、中央農林との管理委託契約を解除した別荘地所有者らは、天ヶ瀬五馬と委託管理契約を結んできている。

しかし、中央農林や加藤利彦らは、天ヶ瀬五馬が別荘地所有者らと管理

委託契約を結ぶことを妨害するため、「すべて当社の所有権利である水中ポンプ、温泉管等の使用を一部住民に対して認めない」「当社と皆様の管理委託契約は一方的に解約はできない」「苑内の水中ポンプ・地中配管。共同浴場等はすべて㈱中央農林が所有している私有施設です。当社の許可なく使用することは出来ません」「加藤利彦氏は上記の温泉権を㈱中央農林に譲渡している」「当社との管理委託契約を破毀なさったオーナー様には残念ながら温泉供給や共同浴場使用などの停止を検討せざるを得ません」「管理契約に基づいて（温泉供給中止、及び損害賠償）を取らせて頂く」「平成22年12月23日付で五馬会が当社に提出した各オーナー様の管理委託契約の解約書を当社は当然、拒否いたしました」「温泉権は温泉台帳にある通り、㈱中央農林の財産なのです」「温泉権が無い五馬会が当社の施設を使って管理会社を作るなどと言う事は有り得ない事です。」「温泉も出せない、水も出ない組合が皆様から金銭を徴収する事など出来るのでしょうか。皆様は温泉も水も出ない団体に金銭をお支払いになるのでしょうか」「契約違反ですので法的手続（温泉・水道の供給停止等）を取らせていただきます」などの内容を記載した文書を送付している（疎甲17の1ないし22）。

そこで、天ヶ瀬五馬は、中央農林に対し、そのような欺罔的かつ脅迫的な妨害をしないよう請求する権利を有する。

### 第3 保全の必要性

#### 1 中央農林による温泉の供給停止を阻止する保全の必要性

中央農林は、債権者らからの管理委託契約の解除は無効であり、中央農林との管理委託契約は未だ有効である旨を主張している（疎甲19）。そして、平成23年2月28日までに平成23年度分の管理費を支払わなければ、温泉・水道の供給を停止する旨を通告している（疎甲17の1ないし22）。

しかし、上記の通り、中央農林との間の管理委託契約の解除は有効になされたものであり、管理委託契約が有効に解除された以上、中央農林に平成23年度分の管理費を請求する根拠は存在しない（疎甲20）。

一方、債権者らは、温泉水道施設共有持分に基づく温泉水道施設利用権、並びに温泉採取権の共有持分権又は物権的効力を有する分湯権、及び共同浴場利用権に基づいて、それらの施設を利用し、温泉や水道を利用する権利がある。

温泉付き別荘地にあっては、温泉が利用できることが別荘地自体の利用価値を高めるのであり、定住者にとって温泉や水道の供給が停止されると、そこで暮らしていくことができなくなるなど、もし中央農林の妨害行為を許せば、著しい損害が生じる。

特に、加藤利彦は、平成21年3月22日、別紙物権目録1記載の土地にある源泉地の温泉権について第三者に転売及び譲渡しないと約束して「念書」を作成したのに（疎甲13）、中央農林に譲渡したとし、中央農林が温泉権を所有すると喧伝し（疎甲17の3）、温泉権を独占しようとしているが、もし加藤利彦が中央農林に温泉権を譲渡したのであれば背信行為であり、もし加藤利彦が中央農林に譲渡していないのに譲渡したと喧伝しているのであれば欺罔行為である。温泉台帳では、温泉採取権者の中央農林への変更は現在までになされていない。

そこで、債務者らに対し、債権者らが別紙物件目録1記載の土地（源泉地）から温泉を汲み上げ、別紙物件目録2記載の土地（タンク室）の温泉施設を利用して、温泉を利用することを妨害してはならないと緊急に命ずることが必要である。

## 2 債務者らが第三者に温泉採取権の処分をすことを禁止する保全の必要性

加藤利彦は中央農林に温泉権を譲渡したと主張しており、もし加藤利彦及び中央農林が温泉採取権を第三者に（加藤利彦は中央農林に）処分すると、取返しのつかない損害を被ることになる可能性があるため、その処分禁止を緊急に命ずることが必要である。

## 3 共同温泉浴場の利用妨害

中央農林は、「当社との管理委託契約を破棄なさったオーナー様には、残念ながら温泉供給や共同温泉浴場使用などの停止を検討せざるを得ません」と記載された文書を各別荘地所有者に配布している（疎甲17の6）。

しかしながら、債権者らを含む別荘地所有者に共同温泉浴場を利用する権利があることは上述のとおりであり、共同温泉浴場の使用を妨害されると、建物を有しない別荘地所有者は温泉付き別荘地を購入した目的が達成されないという著しい損害が生じ、建物を建築した者も温泉付別荘地の利用状況が阻害されることになる。

そこで、債務者らに対し、債権者らが共同温泉浴場を使用することを妨害してはならないと緊急に命ずることが必要である。

## 4 債務者らによる天ヶ瀬五馬の温泉自主管理権妨害

天ヶ瀬五馬は、中央農林に代わって温泉の自主管理をおこなうべく、別荘地所有者に対し、天ヶ瀬五馬と委託管理契約を締結するよう勧誘している。

これに対し、中央農林は管理委託契約の「解除」は無効であると主張し、温泉権者は中央農林であり、温泉施設はすべて中央農林の所有であり、天ヶ瀬五馬は温泉の自主管理をすることはできないと喧伝し、別荘地所有者の不

安をおおっている。

中央農林は、「景泉の田舎」「香蘭台」「游湯村」「八景台」「美山舟石台」「彩香の森」「天瀬温泉村」「游覧台」「八景桜台」「桃の木温泉台」「桃ノ木台」「八景舟石台」「桃李苑」「桃李温泉台」「香葉台」及び「八景苑」の温泉付き別荘地の所有者らに対し、「すべて当社の所有権利である水中ポンプ、温泉管等の使用を一部住民に対して認めない」「当社と皆様の管理委託契約は一方的に解約はできない」「苑内の水中ポンプ・地中配管。共同浴場等はすべて(株)中央農林が所有している私有施設です。当社の許可なく使用することは出来ません」「加藤利彦氏は上記の温泉権を(株)中央農林に譲渡している」「当社との管理委託契約を破毀なされたオーナー様には残念ながら温泉供給や共同浴場使用などの停止を検討せざるを得ません」「管理契約に基づいて(温泉供給中止、及び損害賠償)を取らせて頂く」「平成22年12月23日付で五馬会が当社に提出した各オーナー様の管理委託契約の解約書を当社は当然、拒否いたしました」「温泉権は温泉台帳にある通り、(株)中央農林の財産なのです」「温泉権が無い五馬会が当社の施設を使って管理会社を作るなどと言う事は有り得ない事です。」「温泉も出せない、水も出ない組合が皆様から金銭を徴収する事など出来るのでしょうか。皆様は温泉も水も出ない団体に金銭をお支払いになるのでしょうか」「契約違反ですので法的手続(温泉・水道の供給停止等)を取らせていただきます」などの内容を記載した文書を送付して、別荘地所有者が天ヶ瀬五馬との管理契約を締結することを妨害している(疎甲17の1ないし22)。

しかし、その喧伝内容は、いずれも不当である。

さらに、不当であるというだけでなく、中央農林がかねて自主管理を勧めてきた経過に照らしても、禁反言の原則に反し信義則違反であると言わなければならない。

それは、社会通念上認められるべき範囲を逸脱し、受忍限度を超えるものであり、債権者ら別荘地所有者が天ヶ瀬五馬を通じて実現しようとしている別荘地の自主管理権を不当に侵害しようとするものである。

もともと、管理会社は、温泉水道の管理、共同浴場の管理、未建築別荘地の草刈作業、道路・水銀灯の管理、防犯その他をすることが主たる業務であり、委託を受けて行うものである(疎甲21の1ないし14)。その管理委託は、660名のうち、中央農林に委託する者と、天ヶ瀬五馬に委託する者があれば、中央農林と天ヶ瀬五馬が協議のうえ、委託者の人数その他の方法により諸経費を負担すればよいことであって、何も中央農林が独占すべきものでもない。

そこで、中央農林に対し、不当な妨害行為をしてはならないと、緊急に命ずることが必要である。

#### 第4 まとめ

よって、債権者らは、債務者らに対し、温泉施設利用権・温泉採取権（又は物権的効力を有する分湯権）及び共同浴場利用権を保全するため、本申立をする。

#### 疎 明 資 料

別紙記載のとおり

#### 添 付 資 料

- |   |       |                |
|---|-------|----------------|
| 1 | 疎甲号証  | 各1通            |
| 2 | 資格証明書 | 3通             |
| 3 | 評価証明書 | 3通（追ってその他補充する） |
| 4 | 訴訟委任状 | 15通            |

## 疎 明 資 料

1	疎甲1の1	登記記録の全部事項証明書（源泉地）
2	疎甲1の2	同
3	疎甲1の3	同
4	疎甲1の4	同
5	疎甲1の5	同
6	疎甲1の6	同
7	疎甲1の7	同
8	疎甲2の1	登記記録の全部事項証明書（タンク室）
9	疎甲2の2	同
10	疎甲2の3	同
11	疎甲2の4	同
12	疎甲2の5	同
13	疎甲2の6	同
14	疎甲2の7	同
15	疎甲2の8	同
16	疎甲2の9	同
17	疎甲3の1	登記記録の全部事項証明書（共同浴場）
18	疎甲3の2	同
19	疎甲3の3	同
20	疎甲3の4	同
21	疎甲3の5	同
22	疎甲3の6	同
23	疎甲3の7	同
24	疎甲4の1	図面1
25	疎甲4の2	図面2
26	疎甲4の3	図面3
27	疎甲5の1	温泉台帳
28	疎甲5の2	同
29	疎甲5の3	同
30	疎甲5の4	同
31	疎甲5の5	同
32	疎甲5の6	同
33	疎甲5の7	同
34	疎甲6	源泉地及びタンク室の写真
35	疎甲7の1	源泉地及びタンク室の立面図

36	疎甲7の2	源泉地及びタンク室の平面図
37	疎甲8の1	陳述書（羽野和博）
38	疎甲8の2	販売マニュアル
39	疎甲9	天ヶ瀬別荘分譲地販売会社一覧
40	疎甲10の1	内容証明郵便による「要求及び質問書」
41	疎甲10の2	五馬市温泉別荘自治会発足総会要領
42	疎甲11の1	管理会社(株)中央農林との会議（会計報告）結果
43	疎甲11の2	所有者住民がこれまで話し合ってきた経過・内容
44	疎甲11の3	経過報告
45	疎甲12の1	中央農林から天瀬五馬市温泉別荘自治会への文書
46	疎甲12の2	中央農林から桃李の会への文書
47	疎甲12の3	中央農林から天瀬五馬市温泉別荘自治会への文書
48	疎甲13	念書
49	疎甲14の1	天瀬五馬会から契約解約の通告書鑑
50	疎甲14の2	通告書
51	疎甲15	通告書
52	疎甲16	通告及び警告書
53	疎甲17の1	(株)中央農林からのお知らせ
54	疎甲17の2	(株)中央農林からの緊急のお知らせ
55	疎甲17の3	【温泉権】
56	疎甲17の4	管理費返還請求
57	疎甲17の5	中央農林から内山隆之への返信
58	疎甲17の6	五馬会の動向に対して
59	疎甲17の7	温泉水道基本料金再請求書
60	疎甲17の8	同
61	疎甲17の9	同
62	疎甲17の10	同
63	疎甲17の11	同
64	疎甲17の12	同
65	疎甲17の13	管理費納入に関するお知らせ
66	疎甲17の14	同
67	疎甲17の15	(株)中央農林からのお知らせ
68	疎甲17の16	中央農林からオーナーあての文書
69	疎甲17の17	中央農林と加藤利彦の連名の文書
70	疎甲17の18	(株)中央農林からのお知らせ
71	疎甲17の19	(株)中央農林からの緊急のお知らせ
72	疎甲17の20	中央農林から光瀬栄子への文書



73	疎甲17の21	中央農林から中山智章への文書
74	疎甲17の22	中央農林から各オーナー宛の文書
75	疎甲18の1	井上悦文の報告書
76	疎甲18の2	報告書（井上悦文）
77	疎甲18の3	報告書（榑木万由美）
78	疎甲19	通知書（中央農林代理人）
79	疎甲20	回答書（天瀬五馬会代理人）
80	疎甲21の1	井 武志 一件書類
81	疎甲21の2	久保善宏 一件書類
82	疎甲21の3	夙 忠爾 一件書類
83	疎甲21の4	井上善喜 一件書類
84	疎甲21の5	原野一男 一件書類
85	疎甲21の6	井上 脩 一件書類
86	疎甲21の7	内山隆之 一件書類
87	疎甲21の8	榑木昭信 一件書類
88	疎甲21の9	辻 祐喜 一件書類
89	疎甲21の10	井上悦文 一件書類
90	疎甲21の11	鹿野紘史 一件書類
91	疎甲21の12	関口トモミ 一件書類
92	疎甲21の13	田中睦郎 一件書類
93	疎甲21の14	中山智章 一件書類
94	疎甲22の1	陳述書 井武志
95	疎甲22の2	陳述書 原野一男
96	疎甲22の3	陳述書 井上脩
97	疎甲22の4	陳述書 榑木昭信
98	疎甲22の5	陳述書 井上悦文
99	疎甲22の6	陳述書 辻祐喜
100	疎甲23の1	温泉証書
101	疎甲23の2	同
102	疎甲24の1	下民集第5卷6号
103	疎甲24の2	同 第7卷8号
104	疎甲24の3	同 第7卷11号
105	疎甲24の4	最高裁民事判例集第12卷11号

当 事 者 の 表 示

- ☎800-0253 北九州市小倉南区葛原本町 [REDACTED]  
債 権 者 井 武 志
- ☎814-0015 福岡市早良区室見 [REDACTED]  
債 権 者 久 保 善 宏
- ☎813-0044 福岡市東区千早 [REDACTED]  
債 権 者 夙 忠 爾
- ☎820-0202 福岡県嘉麻市山野 [REDACTED]  
債 権 者 井 上 善 喜
- ☎877-0111 大分県日田市天瀬町五馬市 [REDACTED]  
債 権 者 原 野 一 男
- ☎822-1405 福岡県田川郡香春町中津原 [REDACTED]  
債 権 者 井 上 脩
- ☎818-0118 福岡県太宰府市石坂 [REDACTED]  
債 権 者 内 山 隆 之
- ☎877-0112 大分県日田市天瀬町本城 [REDACTED]  
債 権 者 棚 木 昭 信
- ☎877-0112 大分県日田市天瀬町本城 [REDACTED]  
債 権 者 辻 祐 喜
- ☎877-0112 大分県日田市天瀬町本城 [REDACTED]  
債 権 者 井 上 悦 文
- ☎818-0041 福岡県筑紫野市上古賀 [REDACTED]  
債 権 者 鹿 野 紘 史
- ☎839-0039 福岡県久留米市花畑 [REDACTED]  
債 権 者 関 口 ト モ ミ
- ☎811-3114 福岡県古賀市舞の里 [REDACTED]  
債 権 者 田 中 睦 郎
- ☎877-0081 大分県日田市清岸寺町 [REDACTED]  
債 権 者 中 山 智 章
- ☎877-0111 大分県日田市天瀬町五馬市2967番地23  
債 権 者 株式会社天ヶ瀬五馬  
代表者代表取締役 井 武 志
- ☎810-0041 福岡市中央区大名二丁目7番11号斉藤ビル3階  
(送達先) あおぞら法律事務所

電話 092-721-1425

FAX 092-721-1498

債権者ら代理人弁護士 前 田 豊  
同 弁護士 島 村 洋 介

- ①168-0072 東京都杉並区高井戸東 [REDACTED]  
債 務 者 加 藤 利 彦
- ①160-0023 大分県日田市天瀬町塚田1589番地の1  
債 務 者 株 式 会 社 中 央 農 林  
代表者代表取締役 植 松 謙 二
- ①877-0113 東京都新宿区西新宿八丁目2番34号  
債 務 者 株 式 会 社 宝 林  
代表者代表取締役 加 藤 利 彦

物 件 目 録 1 (源泉地)

- (一) 所在 大分県日田市天瀬町塚田字川井迫  
地番 1 5 8 6 番 2  
地目 山林  
地積 5 3 3 平方メートル
- (二) 所在 大分県日田市天瀬町塚田字川井迫  
地番 1 5 8 8 番 4  
地目 山林  
地積 8 7 平方メートル
- (三) 所在 大分県日田市天瀬町塚田字川井迫  
地番 1 5 8 8 番 5  
地目 山林  
地積 1 5 4 平方メートル
- (四) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字木小倉  
地番 3 0 9 5 番 4  
地目 鉱泉地  
地積 4 . 7 7 平方メートル
- (五) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字桃ノ木  
地番 2 9 3 8 番 4  
地目 山林  
地積 2 5 5 平方メートル
- (六) 所在 大分県日田市天瀬町本城字黒岩  
地番 6 4 5 番 2  
地目 山林  
地積 2 7 6 平方メートル
- (七) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字山ノ下  
地番 1 9 8 7 番 1  
地目 山林  
地積 2 4 7 4 平方メートル

物 件 目 録 2 (タンク室)

- (1) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字舟石  
地番 2 9 6 5 番 2  
地目 原野  
地積 2 1 4 平方メートル
  
- (2) 所在 大分県日田市天瀬町塚田字川井迫  
地番 1 5 8 6 番 5  
地目 山林  
地積 1 0 1 平方メートル
  
- (3) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字木小倉  
地番 3 0 9 5 番 3  
地目 宅地  
地積 4 3 . 6 7 平方メートル
  
- (4) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字木小倉  
地番 3 0 9 5 番 5  
地目 宅地  
地積 4 5 . 6 5 方メートル
  
- (5) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字木小倉  
地番 3 0 8 9 番 2 7  
地目 山林  
地積 7 5 平方メートル
  
- (6) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字桃ノ木  
地番 2 9 3 8 番 5  
地目 山林  
地積 6 . 0 平方メートル
  
- (7) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字舟石  
地番 2 9 7 3 番 2  
地目 山林  
地積 1 6 5 平方メートル

(8) 所在 大分県日田市天瀬町本城字黒岩  
地番 6 4 3 番 3  
地目 山林  
地積 5 2 平方メートル

(9) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字山ノ下  
地番 1 9 8 8 番 3  
地目 山林  
地積 4 0 平方メートル

物 件 目 録 3 (共同浴場)

- ① 所在 大分県日田市天瀬町塚田字川井迫  
地番 1 5 8 9 番 1  
地目 山林  
地積 3 8 8 0 平方メートル
- ② 所在 大分県日田市天瀬町塚田字川井迫  
地番 1 5 8 9 番 3  
地目 山林  
地積 1 8 8 平方メートル
- ③ 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字木小倉  
地番 3 0 9 6 番 1  
地目 山林  
地積 1 4 3 平方メートル
- ④ 所在 大分県日田市天瀬町本城字黒岩  
地番 6 4 4 番 1  
地目 山林  
地積 1 2 5 8 方メートル
- ⑤ 所在 大分県日田市天瀬町本城字黒岩  
地番 6 4 3 番 7  
地目 山林  
地積 1 2 3 平方メートル
- ⑥ 所在 大分県日田市天瀬町本城字黒岩  
地番 6 4 0 番 1 0  
地目 山林  
地積 1 8 9 平方メートル
- ⑦ 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字山ノ下  
地番 1 9 9 1 番 1 7  
地目 山林  
地積 3 9 4 平方メートル