

平成23年(三)第1号 温泉施設利用妨害禁止等仮処分命令申立事件

債権者 井 武志 外14名

債務者 加藤利彦 外2名

主張書面 1

平成23年5月31日

大分地方裁判所日田支部 御中

債務者代理人弁護士

小林 元



同

福井 大



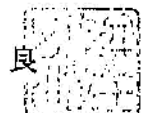
同

辻本 雄



同

佐藤



同

長竹 信



同

竹村 真理



第1 温泉水供給管の切断及び閉栓キャップについての認否

- 1 債務者株式会社中央農林(以下、「中央農林」という。)が、「桃李苑」内の別紙物件目録4の(1)ないし(3)記載の土地内の別紙図面中【×1】、【×2】及び【×3】で表示された部分の温泉水供給管を切断したことは認める。
- 2 中央農林が、別紙債権者目録(二)記載の債権者らの土地内に設置された温泉水供給管の止水栓に閉栓キャップを被せたことは認める。

第2 温泉水供給管の本管の所有者は中央農林であること

1 温泉水供給管の本管の現所有者は中央農林である。本件温泉地を開発し、温泉水供給管を敷設した当初は、開発者の1人である加藤利彦の所有であった。平成8年4月8日、本件温泉地の管理会社として中央農林が設立された。下記は各区画の販売時期であるが、遅くとも各区画が販売される前に、各区画内にある温泉水供給管の本管を含む温泉施設の所有権は中央農林に移転されている。

ア 香蘭台	平成8年5月～
イ 遊覧台	平成8年8月～
ウ 景泉の田舎	平成9年5月～
エ 八景台	平成9年9月～
オ 游湯村	平成10年5月～
カ 彩香の森	平成10年9月～
キ 桃李苑	平成11年9月～
ク 天瀬温泉村	平成11年9月～
ケ 八景苑	平成12年9月～
コ 八景桜台	平成13年5月～
サ 美山舟石台	平成14年5月～
シ 香葉台	平成14年9月～
ス 桃ノ木台	平成15年10月～
セ 桃の木温泉台	平成16年5月～
ソ 八景舟石台	平成16年9月～
タ 桃李温泉台	平成17年5月～

2 温泉水道施設譲渡書では温泉水供給管は譲渡の対象となっていないこと

(1) 價権者らは、平成13年後半以降、「温泉水道施設譲渡書」を交わして、各自150万円の譲渡代金の支払い、源泉地、源泉地内の汲上げ動力（水中ポンプ）、タンク室敷地、タンク室内の温泉水道施設及び源泉地から各別荘地ま

で延びる配管設備といった「温泉水道施設」の共有権を取得したと主張する。

しかし、以下のとおり、同譲渡書にいう「温泉水道施設」とはタンク室の敷地を指し、水中ポンプや配管設備等は含まれていない。債権者らは、「温泉水道施設譲渡書」という名称だけにとらわれており、その実質を考慮しておらず不当である。

- (2) 同譲渡書では、「甲は乙に対して、温泉水道施設共有地（下記の所在地）の所有権の一部移転をし、持分登記をするものとする。」と定められている（甲33の1～25）。そして、温泉水道施設共有地の所在地として、「一、温泉・水道施設の所在地」に、「大分県日田郡天瀬町大字五馬市宇山ノ下1988番3」（甲33の1, 5, 11, 12, 13及び23）や「大分県日田郡天瀬町大字五馬市宇舟石2965-2番地」（甲33の2, 3, 4, 6, 14, 15, 16, 17及び18）などが表示されているが、これらはいずれもタンク室の敷地である（甲2の1及び9）。

このように、同契約の目的物はタンク室の敷地であると明確に表示されており、水中ポンプや配管設備等は一切譲渡の対象になっていないことが分かる。

- (3) さらに、同譲渡書では、「当該土地を第三者に転売もしくは、譲渡する場合は」と定められているように、同契約の目的物はあくまで「当該土地」と考えられており、水中ポンプや配管設備等は含まれていないことが分かる。
- (4) 以上のとおり、債権者らが、温泉水供給管の本管が共有であることの根拠として主張する「温泉水道施設譲渡書」は、むしろ温泉水供給管が共有でないことの根拠となる。

3 土地売買契約書でも温泉水供給管は譲渡の対象となっていないこと

さらに、本件各別荘地の売買契約書にも、温泉水供給管の本管を含む温泉施設が売買の目的物になっているとの記載は一切ない（甲21の1～13）。

4 温泉水供給管が共有でないことの実質的理由

- (1) 本件温泉地ができるまでの間には、開発者による多大な費用・労力が投下されている。温泉地にふさわしい土地を探るところから始まり、その土地を購入するための資金を集め、地主と交渉してようやく土地が購入できる。その土地を整地・造成・開発し、温泉がうまく採取できそうな場所を探し、掘削し、水中ポンプを設置する。タンク室等の施設を全て整え、地下に給湯管や給水管を埋設し、各別荘地まで温泉を給湯できるようにする。

これだけの労力・費用をかけて初めて、何もなただの山林から、温泉地として売却できる状態になるのである。

- (2) ところが、債権者らは、このように莫大な費用と労力をかけて作り上げた温泉地の設備は共有だと主張する。

しかし、例えば、債権者風の場合、わずか214万円を支払っただけで(甲21の3)、別荘地だけでなく、源泉地や温泉採取権、タンク室、ボイラー、水中ポンプ及び給湯管等の所有権まで取得できてしまうというのだろうか。

もし、そのようなことが許されるのであれば、誰もが本件温泉地を買いたがるであろうし、今後、誰も温泉地を開発しようなどと考えなくなってしまうであろう。

また、もしタンク室や水中ポンプ、給湯管や温泉採取権が660名の共有であるとすれば、とても温泉地の管理運営などできるはずがない。民法第251条は、「各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。」等と定めているが、上記温泉施設や温泉採取権が660名の共有であるとすれば、一部の者が反対しただけで、これに変更を加えることができなくなってしまう。

- 5 以上のことから明らかなおと、債権者らは温泉水供給管の共有持分を有していない。

第3 止水栓の所有者

- 1 止水栓の所有者は債権者らを含む各オーナーである。しかし、管理委託契約

書に記載のとおり、止水栓の購入は中央農林が指定したものであり、また、メーターによる検針を予定している。

さらに、管理委託契約書第7条8項にあるとおり、管理費等の滞納により、温泉・水道を停止することができる定められている。そして、各別荘の温泉・水道を停止するためには、各止水栓を止めるか、本管から止めるかのいずれかしか方法はない。

2 管理委託契約書の内容

(1) 管理委託契約書の第7条3項で、「温泉・水道メーター器67,000円(工事代含む)は、甲指定のものとする。また、甲の承諾なしでは、接続出来ない。」と定められている。

このように、債権者らを含む別荘オーナーは、中央農林によって指定された止水栓(温泉・水道メーター器)を設置するものとされている。それは、管理会社である中央農林が、止水栓のメーターを検針する必要があり、管理費等を滞納した場合には、同止水栓を操作して温泉・水道を止める必要があるためである。

(2) また、同項で、「甲(中央農林)の承諾なしでは、接続出来ない」とされており、止水栓を接続して温泉・水道を利用するためには、中央農林の承諾が必要であると定められている。中央農林の承諾がなければ、接続を断つことも可能であることが前提の契約になっている。

(3) このように、止水栓に対する債権者らの所有権は、管理業務に必要な範囲で制限されているのである。

管理費等を滞納した場合には温泉・水道を止めることができると同契約書に明記されているが、温泉・水道を止めるためには、各止水栓を止めるしかないのであって、管理費等滞納の場合には中央農林が止水栓を止める作業は当然に予定されている。

第4 結論

1 温泉水供給管の本管について

上記のとおり、温泉水供給管の本管は、現在、債務者中央農林の単独所有である。このように、債権者らは同管の共有権を有しておらず、被保全権利が存在しない。

よって、債権者らは債務者らに対し、温泉水供給管の本管切断部分の修復及び原状回復を請求することはできない。

2 止水栓について

止水栓の所有権は債権者らにあるが、管理委託契約に基づき、止水栓の使用が制限されることが当然予定されている。中央農林が止水栓に閉栓キャップをはめた行為は、正当な業務に基づいて行ったことであり、同行為に違法性はなく、被保全権利の侵害がない。

よって、債権者らは債務者らに対し、止水栓に被せられた閉栓キャップの撤去を請求することはできない。

3 本仮処分申し立ては、もともと債権者らが、温泉水道施設を利用して温泉を利用することを求めるものであった。そこでは、管理費を支払わなくても、温泉・水道を利用できるかという点が争点であった。

今回、債権者らは、申し立ての趣旨を変更し、止水栓に閉栓キャップを被せることや温泉水供給管の本管切断部分を修復することを求めてきた。

しかし、止水栓の閉栓キャップを外せば、当然止められていた温泉は再び流れ始めるのであるから、同キャップを外すということは温泉を利用しても良いというに等しい。

すなわち、本件申し立てを認めるということは、管理費を支払わなくても温泉を利用して良いという判断をすることになる。結局、これは温泉採取権がどちらにあるのかという問題に行きつくのであって、その点について十分な審理をしないまま、本件申し立てを認めることは許されない。

以上