

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 2

平成23年6月30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



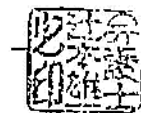
同

福井 大



同

辻 本 雄



同

佐藤



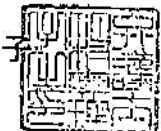
同

長竹 信



同

竹村 真理



第1 温泉水供給管の共有権を被保全権利とする申立てについて

1 温泉水供給管の所有権の移転経路について主張・疎明がないこと

温泉水供給管の共有権を被保全権利とする申立てが認められるためには、①債権者らが温泉水供給管の共有権を有すること、②債務者らが同共有権に対する妨害をしていることの主張・疎明が必要である。

債務者らは、そもそも①を否認している。そうすると、債権者らとしては、

債権者らの前主が温泉水供給管の所有権を有していたこと及び前主から債権者らへの所有権移転原因事実の存在を主張・疎明する必要がある。

この点、債権者らは、販売会社から温泉水供給管を譲り受けたと主張しているようであるから、請求原因事実としては、③販売会社が温泉水供給管を所有していたこと、④債権者らと販売会社との間の温泉水供給管の売買契約の成立を主張しているものと思われる。

しかし、債務者らは、③及び④についてはいずれも否認しており、なおかつ、③について債権者らは何ら疎明しておらず、④についても疎明できていない。

すると、債権者らとしては、③を疎明するために、⑤販売会社の前主が温泉水供給管を所有していたこと、⑥前主から販売会社への温泉水供給管の所有権移転原因事実を主張・疎明する必要がある。しかし、債権者らは、⑤及び⑥の点については、一切主張・疎明していない。

結局、温泉水供給管の所有権が、販売会社までどのような経路をたどって移転してきたのかについて何ら主張・疎明がなく、その移転経路は不明のままである。 そうなると当然、温泉水供給管に対する債権者らの所有権の存在も疎明できていないことになる。

よって、この点のみをもってしても、温泉水供給管の共有権を被保全権利とする申立てについては棄却されるべきである。念のため、以下、各点について触れる。

2 ⑤及び⑥について

まず、⑤について、債権者らは、そもそも販売会社の前主が誰であるかについて一切主張しておらず、前主が特定されていない。

よって、当然⑥についても主張はなく、販売会社がどのように温泉水供給管の所有権を取得したかについて特定されていない。

このように、⑤及び⑥について疎明されておらず、販売会社への温泉水供給管の所有権の移転経路が明らかではない。

なお、債権者らは、本件に関連する訴訟においては、販売会社には実体はなく、借り看板にすぎないと主張しているが、この主張は、本件における主張と矛盾するものである。

3 ④について

債権者らは、販売会社と債権者らとの間の売買契約によって、温泉水供給管を含む温泉水道施設の共有権を取得したと主張している。

しかし、売買契約書（甲21の1等）にも温泉水道施設譲渡書（甲33の1等）にも、温泉水供給管が売買の目的物であったことを示す記載は一切ない。

特に、温泉水道施設譲渡書に「温泉・水道施設の所在地」として記載されているのは、タンク室の敷地の地番のみである。債権者らも認めるように、温泉水供給管は、タンク室の敷地だけでなく、道路や専有地も通っているのであるから、同譲渡書に記載してある温泉・水道施設というのが温泉水供給管でないことは明らかである。

また、債権者らは、温泉水道施設譲渡書を共有権取得の根拠の1つとして主張しているが、同譲渡書を締結した債権者と締結していない債権者がおり、債権者によって取扱いが異なることはおかしい。

これらのことから、温泉水供給管が売買の目的物となっていなかったことは明らかである。

4 ①について

債権者らは、①に関して、民法上の附合という主張をしている。

しかし、債権者らは、「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）。」と主張しながら、「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。」として、タンク室の敷地における給湯管の共有持分権についてしか言及しておらず、道路及び専有地の下を通る給湯管の共有持分権については何ら主張していない。

この点、仮に給湯管が土地に附合しているとすると、専有地の部分を通る給

湯管はその専有地の所有者の所有物ということになり、共有ではないことになる。すなわち、債権者ら主張書面(1)の別紙図面によると、給湯管は複数の専有地を通り抜けているが、債権者らの主張する附合理論によると、この部分を通る温泉水供給管は専有地の所有者の単独所有ということになり、債権者らは温泉水供給管について共有権を有していないことになる。

このように、この附合の主張自体が矛盾を抱えている。

なお、本件温泉地の開発に当たって、債務者加藤を含む開発者が元々の地主から土地の所有権を取得し、その後、温泉水供給管を地中に設置したことは争いがないと思われる。そして、この開発者らの総意によって、温泉水供給管を管理会社である中央農林の所有物としたのであるから、温泉水供給管を土地とは独立の物としていたことは明らかであって、そもそも温泉水供給管は土地に附合していない。

5 当初、温泉水供給管の共有を主張していなかったこと

債権者らは、本件に関連する訴訟の訴状では、源泉地と温泉採取権のみの共有を主張していた。つまり、同訴訟の提起時点においては、温泉水供給管を含む温泉水道施設を共有物として認識していなかったということである。その時点で認識がないということは、当然、本件売買時点においても、債権者らには温泉水供給管が売買の対象であるとの認識はなかったということである。

6 結論

以上のとおり、温泉水供給管の共有権を被保全権利とする申立てについては、その請求原因事実について主張・疎明がなされておらず、申立ては棄却されるべきである。

第2 止水栓の単独所有権を被保全権利とする申立てについて

1 温泉水道の利用停止が契約上予定されていること

中央農林と債権者らとの間の管理委託契約においては、債権者らに管理費を支払ってもらう代わりに、温泉や水道を供給するということが中央農林の業務

内容の1つになっている。よって、管理費を支払ってもらえなければ、当然、温泉・水道の供給を停止することが予定されている。

そのことを明確にするため、ある時期以降の管理委託契約書には、管理費の滞納者に対しては、給水・給湯の停止、共同施設等の使用禁止を行うことができる旨定められているのである（甲21の3等、第7条8項(1)）。

このように、管理費の支払いがない債権者らについて、温泉や水道の供給を停止することは、中央農林の正当な業務行為であるから、止水栓の単独所有権に対する侵害行為を構成しない。

このことは、例えば、水道料金を支払わなければ水道が止められる、電気料金を支払わなければ電気が止められるのと同様である。

2 債権者らは中央農林との管理委託契約を解除したと主張していること

債権者らは、中央農林との管理委託契約を、平成22年12月に解除したと主張している。前述のとおり、温泉水供給管は債権者らの共有物ではなく、中央農林の所有物なのであるから、中央農林との管理委託契約を解除しているのであれば、中央農林には債権者らに対し、温泉水供給管を通して温泉を供給する義務はなくなり、債権者らはなおさら温泉を利用することはできないはずである。

3 過去の温泉水道の利用停止実績

実際に、平成8年の本件別荘地の販売以降、今回の紛争が起こる以前の時期において、管理費を滞納したオーナーの温泉水道を停止したことは何度かあった。

この過去に行った温泉水道の停止方法であるが、温泉水供給管に付いているバルブの辺りにキャップを差し込んで間仕切りを作るという方法であった。今回も、従来の慣行に従って、当初はこの方法で温泉の供給停止を行ったのであるが、中央農林の従業員として現場を仕切っていた羽野和博氏が、中央農林を解雇された後、債権者ら側に付いたため、簡単に解除されるようになってしま

った。そのため、止水栓に閉栓キャップをはめるという方法を取らざるを得なかったのである。

ところで、過去に自らが正当な業務として温泉水道の利用停止を行っていた羽野氏が、今回の温泉利用停止について不当であると主張することは信義則に反するものと思われる。

4 温泉の供給を停止する他の手段がないこと

温泉の供給を停止する手段としては、止水栓に閉栓キャップを被せることと、温泉水供給管を切断する以外にない。万が一、この仮処分の申立てが認められるようであれば、中央農林としては、温泉の供給を停止する一切の手段を奪われることになる。そして、止水栓を外したり、温泉水供給管を元に戻した場合には、自動的に温泉も供給されてしまうのであるから、このように命じることには、本件で温泉採取権の所在について審理しないまま、温泉を供給することを命じることと同様の意味を持つことになる。

そうなると、債権者らは、結局管理費も何も支払わずに温泉が利用できることになってしまい、中央農林は今後管理費を徴収する手段を欠くことになる。となれば、本訴の決着を待つまでもなく、会社自体が破綻せざるを得なくなり、事実上、本訴の帰趨が決してしまうのである。

しかも、本件審理では、温泉採取権の所在等という本質的な争点に踏み込まないまま決定がなされることになっているが、このような手法はあまりにテクニカルにすぎるとと思われる。

5 温泉の利用停止が本来的な手段であること

債権者らは、管理費の滞納に対して、訴訟を提起することも規定されており、むしろそちらが本来の姿である。中央農林は、管理費請求訴訟によって、管理費を回収すべきである、と主張する。

しかし、管理委託契約書に温泉・水道の供給停止が定められているのであるから、その手段をとることは何ら不当なものではない。訴訟提起によって回収

するためには、仮に判決までいくとすれば1年前後の期間を要するのであって、その間、管理費も回収しないまま、温泉・水道を提供し続けることになってしまう。むしろ、温泉・水道の供給を停止してから、訴訟提起をするのが本来の姿ではないかと考える。

電力会社が、滞納者に対して電気を使わせたまま、1年もの間、電気代の支払請求訴訟を迫るなどということがないのと同様である。

6 結論

以上のとおり、止水栓に閉栓キャップをかぶせて温泉の利用停止措置をとることは、予定された中央農林の正当な業務行為であり、かつ、同目的を達成するための必要最小限の手段であるから、何ら止水栓の単独所有権に対する侵害行為を構成しない。

第3 保全の必要性について

1 閉栓キャップを既に自力で外した債権者がいること

債権者番号49の田中陸郎及び債権者番号53の鮫島久美子については、既に止水栓にはめられていた閉栓キャップが自力で外されていた(乙2及び乙3)。

よって、この債権者については、債権者らの主張するような止水栓の単独所有権に対する侵害行為もなくなっており、温泉も利用できてしまっているものと思われるため、保全の必要性が認められない。

2 管理費又は管理費相当額を支払えば温泉が利用できる状態にあること

今回、中央農林が温泉の利用停止措置をとるまでの間、債権者らは、管理費はおろか、電気代等の金銭的な負担を何もしないまま、温泉水道を利用してきたのである。しかし、何らの費用負担もせずに、温泉を使い続けることができるなど、通常は考えられないことである。そして、中央農林としては、管理費又は管理費相当額を支払ってもらえれば、いつでも温泉を利用できる状態にすると提案し続けている。

このように、債権者らは、管理費又は管理費相当額を支払えば、いつでも温

泉が利用できる状態にあるのであって、自らの意思で現状を選択しているの
あるから、そもそも保全の必要性が認められない。

第4 結論

以上のとおり、温泉水供給管の共有権を被保全権利とする申立てについては、
そもそも被保全権利が主張・疎明されておらず、同権利の存在が認められない
こと、止水栓の単独所有権を被保全権利とする申立てについては、同権利に対
する侵害行為が存在しないことから、債権者らの申立ては認められない。

さらに、閉栓キャップを自力で外した債権者については当然保全の必要性が
認められないが、それ以外の債権者についても、そもそも管理費又は管理費相
当額を支払えば、いつでも温泉を利用できる状態にあるのであるから、保全の
必要性が認められない。よって、保全の必要性という観点からも、債権者らの
申立ては認められない。

以上