

不動産仮処分命令申立書

2012年(平成24年) 2月27日

大分地方裁判所 日田支部 御中

原告代理人弁護士 前 田 豊
同 弁護士 長 尾 大 輔

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり
物件の表示 別紙物件目録記載のとおり

仮処分により保全すべき権利

共有権に基づく共有物保存・管理および利用権並びに妨害排除請求権

申 立 の 趣 旨

- 1 債務者中央農林は、債権者に対し、本決定の日から3日以内に、別紙物権目録（15）記載の土地に埋設された別紙図面（2）記載の温泉水止水栓（A）を開栓して、温泉水を流通させなければならない。
- 2 債務者中央農林は、債権者が、自己または第三者をして別紙物権目録（15）記載の土地に埋設された別紙図面（2）記載の温泉水止水栓（A）を開栓して温泉水を流通させることを妨害してはならない。
- 3 債務者中央農林は、債権者に対し、本決定の日から3日以内に、別紙物権目録（16）記載の土地に埋設された別紙図面（2）記載の温泉水止水栓（B）を開栓して、温泉水を流通させなければならない。
- 4 債務者中央農林は、債権者が、自己または第三者をして別紙物権目録（16）記載の土地に埋設された別紙図面（2）記載の温泉水止水栓（B）を開栓して温泉水を流通させることを妨害してはならない。
- 5 債務者株式会社宝林および株式会社中央農林は、債権者に対し、別紙物件目録（5）記載の土地内の温泉水道施設について、債権者の要求があるときは要求を受けた日から3日以内に温泉水道施設の施錠をとき、債権者またはその指定する第三者が温泉水道施設の点検、保存および管理行為をすることを妨害してはならない。
- 6 債務者加藤利彦および中央農林は、債権者に対し、別紙物件目録（1）、同（3）および同（4）記載の各土地内の温泉水道施設について、債権者の要求があるときは要求を受けた日から3日以内に温泉水道施設の施錠をとき、債権者またはその指定する第三者が温泉水道施設の点検、保存および管理行為をすることを妨害してはならない。
- 7 債務者株式会社中央農林は、債権者に対し、別紙物件目録（2）記載の各土地内の温泉水道施設について、債権者の要求があるときは要求を受けた日から3日以内に温泉水道施設の施錠をとき、債権者またはその指定する第三者が温泉水道施設の点検、保存および管理行為をすることを妨害してはならない。
- 8 債務者株式会社中央農林は、債権者に対し、別紙物件目録（6）、（7）、（8）、（9）、（10）および（11）記載の各土地内の温泉水道施設について、債権者の要求があるときは要求を受けた日から3日以内に温泉水道施設の施錠をとき、債権者またはその指定する第三者が温泉水道施設に入り、点検、

保存および管理行為をすることを妨害してはならない。

- 9 債務者株式会社中央農林は、債権者に対し、別紙物件目録（12）、（14）記載の各土地に設置された共同浴場について、施錠を開放し、債権者が共同浴場を使用することを妨害してはならない。
- 10 債務者加藤利彦は、債権者に対し、別紙物件目録（13）記載の土地に設置された共同浴場について、施錠を開放し、債権者らが共同浴場を使用すること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

本件は、債権者が、温泉水道施設の共有権に基づいて、これまで管理してきた債務者中央農林（以下、中央農林と略称する）に対し、温泉水供給管の止水栓を開栓することを求め（申立の趣旨第1、3項記載のとおり）、または債権者自ら同止水栓を開栓することを妨害してはならないことを求めるものである（同第2、4項記載のとおり）。

また、債権者が、自己の温泉水道施設の共有権に基づき、および、共有者である他の分譲地所有者らの管理委託を受けた管理会社である申立外株式会社天ヶ瀬五馬（以下、天ヶ瀬五馬と略称する）の代表取締役として他の共有者の共有権に基づく共有物の保存・管理権に基づき、源泉地の所有名義人になっている債務者加藤利彦（以下、加藤利彦と略称する）、同株式会社宝林（以下、宝林と略称する）および中央農林、ならびに、これまで分譲地所有者らの委託に基づき管理をしてきた中央農林に対し、温泉水道施設のうち源泉地（物件目録（1）ないし（5）記載の土地）およびタンク室敷地（物件目録（6）ないし（11）記載の各土地）に立入り、各土地内の温泉水道施設を点検し、保存し、管理することを求めるものである（源泉地については申立の趣旨第5ないし7項、タンク室敷地については申立の趣旨第8項記載のとおり）。

また、債権者は、別紙物件目録（12）ないし（14）の土地内に設置された共同浴場について、共用施設としての共有持分権または共同利用権を有して

いるところ、中央農林は、平成23年1月以来、中央農林との管理委託契約を解除して天ヶ瀬五馬に管理を委託した分譲地所有者には共同浴場の使用を拒絶しているので、共同浴場の土地の所有名義である中央農林および加藤利彦に対し、共同浴場の使用を妨害しないように求めるものである（申立の趣旨第9、10項）。もとより、債権者以外に、共同浴場の共同利用については他の別荘地所有者全員が共用施設としての共有持分権または共同利用権を有する。

第2 被保全権利

1 当事者等

(1) 債権者

ア) 債権者、原告、および別荘地所有者らの代表

債権者井武志は、御庁平成21年（ヨ）第1号不動産処分禁止仮処分事件の債権者、平成22年（ワ）第71号共有登記手続等請求事件の原告、平成23年（ヨ）第1、3号温泉水道施設妨害排除仮処分事件の債権者および平成23年（ヨ）第6号管理費仮払仮処分事件の債務者である。

また、井武志は、温泉付き別荘地の所有者らが一株株主である天ヶ瀬五馬の代表取締役であり、温泉付き別荘地の所有者らが、中央農林に管理委託をするのをやめて自主管理をするために設立した会社の代表者である。当然、天ヶ瀬五馬は、共有権を有する別荘地所有者らの共有権に基づき共有物の点検、保存及び管理行為をなす権限を委託されている。井武志は、その受託会社の代表者である。

イ) 「景泉の田舎」の別荘地所有者

債権者は、平成10年1月9日、別紙図面（1）記載の12苑（香蘭台、遊覧台、景泉の田舎、八景台、游湯村、彩香の森、あまがせ温泉村、八景桜台、美山舟石台、桃の木台、桃の木温泉台、八景舟石台）内にある、

「景泉の田舎」の大分県日田市天瀬町五馬市字舟石2967番23の「景泉の田舎」の土地を、申立外株式会社東海グリーンコートから購入した。

ウ) 共有持分権

その際、債権者は、他の別荘地所有者らと同様に、150万円を支払い、源泉地、タンク室敷地、温泉採取権（大分県条例に基づく概念である温泉採取権より温泉権の方が一般的な概念であると考えられるので、以下では温泉権という）および温泉水道施設の共有持分権を取得し、共同浴場の共有持分権または少なくとも共同利用権を取得した。

エ) 御庁平成23年(ヨ)第1号仮処分命令と温泉水道施設の共有権

タンク室敷地が共有であることについては、既に共有登記がなされていることから明らかである。源泉地および温泉権が共有であることについては、販売チラシに明瞭に共有登記とする旨が記載されているほか、中央農林の文書には源泉地の共有登記を認める旨の記載がある。タンク室敷地及び源泉地が共有であることについては、争いがないと考えられる。

温泉権が共有であることについては、平成22年(ワ)第71号事件で係争中であるが、天ヶ瀬地方において源泉地の土地所有権と切り離して温泉権を単独で取引する慣習があるということは証明されていないこと、源泉地が共有であれば温泉権も共有であること、本件は九州各県から販売チラシを見て現地に来て販売員の説明を聞いて温泉付き別荘地を購入した例が大半であるから、販売チラシの記載、温泉証書の記載および販売員の販売トークにより、「将善の里」とは異なり、源泉地と温泉権を共有とすることが前提となって売買契約がされたものであるから、温泉権も共有である。

そして、温泉水道施設の共有については、温泉水道施設負担金として150万円を支払っていること、中央農林との管理委託契約において温泉の汲み上げ動力を始めとする温泉水道施設は共用施設とされていること、温泉水道施設の管理および修繕は別荘地所有者が支払う管理費によりなされていること、一部の別荘地所有者には温泉水道施設譲渡書が交付されていること、温泉水道施設の中核部分があるタンク室の敷地が共有であり温泉水道施設は共有土地に附合しているから温泉水道施設も共有であること、さらに、御庁平成23年(ヨ)第1,3号温泉水道施設妨害排除仮処分事件の決定が、明らかに、温泉水道施設の共有を認めた所であるから、温泉水道施設の共有についてはもはや疑うところはない。

すなわち、本訴で求める別紙物件目録(15)、同(16)の土地内に埋設された止水栓、別紙物件目録(1)ないし(5)の源泉地の水中ポンプ(汲み上げ動力)、別紙物件目録(6)ないし(11)のタンク室敷地の建屋(未登記)およびその中のタンクその他の温泉水道施設については共有であり、別紙物件目録(15)、同(16)の共同浴場についても、共有であるか、または少なくとも共同利用権がある。

については共有である。

オ) 共有持分権の割合

源泉地および共同浴場の共有持分権については、共有持分権については、タンク室敷地の土地の登記では400分の1の持分となっているから、これと共通の考えによれば、タンク室敷地と同様、400分の1の持分権を有する。

しかし、温泉権および温泉水道施設の共有持分権については土地の登記とは別に考え、民法250条、264条により持分権は等しいと推定されること、別荘地購入者が全員一律に温泉水道施設負担金150万円を支払っていることから、温泉権および温泉水道施設の共有持分権については登記が必要なタンク室敷地および源泉地の共有持分権とは異なり、債権者所有の分譲地がある別紙図面(1)記載の12苑(香蘭台、遊覧台、景泉の田舎、八景台、游湯村、彩香の森、あまがせ温泉村、八景桜台、美山舟石台、桃の木台、桃の木温泉台、八景舟石台)の区画における総所有者484人を分母とし、分子を1とした、484分の1が源泉地および共同浴場に共有持分権であると考えられる(ただし、源泉地及び共同浴場の登記についても、同様に考えて、484分の1とすることも考えられる。この点は、もし484分の1と考えれば、タンク室の敷地の一つに400分の1の共有登記がされていることから、別々の共有持分となる。)

結局、債権者は、別紙物件目録(1)ないし(14)の各土地内の温泉水道施設および、別紙物件目録(1)ないし(5)の源泉地の温泉権については、各484分の1の共有持分権を持つと考えられる。

(2) 債務者加藤利彦

ア) 別荘地分譲の統括者、宝林の代表者および中央農林の前取締役

債務者加藤利彦(以下、加藤利彦と略称する)は、平成8年から本件温泉付き別荘地の統括者として開発・分譲をし、現在も開発・分譲をしている者であり、宝林の代表取締役である。加藤利彦は、中央農林の株主であったものであり、取締役であったものである

イ) 源泉地、共同浴場の所有名義人

加藤利彦は、源泉地である別紙物件目録(1)、(3)及び(4)の各土地、ならびに共同浴場である別紙物件目録(13)の所有名義人である。

(3) 宝林

ア) 加藤利彦が代表者

宝林は、土木工事の設計施工、土地建物の売買及び仲介等を業とする会社であり、加藤利彦が株主兼代表取締役である会社である。

イ) 源泉地の所有名義人

宝林は、源泉地である別紙物件目録（５）の土地の所有名義人である。

(4) 中央農林

ア) 加藤利彦が前取締役

中央農林は、不動産の売買、賃貸、仲介及び管理等を業とする会社であり、加藤利彦が株主であり取締役であった会社である。

イ) 源泉地および共同浴場の所有名義人、および源泉地、タンク室および共同浴場の管理受託者

中央農林は、源泉地である別紙物件目録（２）、および共同浴場である別紙物件目録（１２）（１４）の各土地の所有名義人であり、源泉地、タンク室および共同浴場を管理受託してきたものである。

2 「八景舟石台」の別荘地所有者は温泉水利用をできない状態にあること

(1) 温泉水道施設が共有であること

温泉水道施設が共有であることについては、上記のとおり、御庁平成２３年（ヨ）第６号事件の仮処分決定記載のとおりであり、温泉水道施設は共有である。

(2) 「八景舟石台」の９世帯が長期にわたって温泉を利用できないこと

別紙図面（２）記載の、「八景舟石台」の建築者である申立外関口トモミ、大喜多照美、旗生勝介、近藤正裕、飯田卯一郎、河田憲秀、大場悟、土井利勝、中川和子の９世帯については、平成２３年１１月３日から現在に至るまで足かけ４カ月にわたり、温泉水が利用できない状態が続いている。

その理由は、中央農林が言うには、温泉水を供給してきた別紙図面（２）記載の源泉地（５）の水中ポンプが故障しているからというのである。

しかし、中央農林は、それから長期間が経過するのに、水中ポンプを修理する素振りがなく、「１月に修理する」と言ったかと思うと、２月になっても修理せず、そうかと思うと、一部の別荘地所有者には、２月に修理したが管理費を支払わない別荘地所有者には温泉水を供給しないとしたり、一部の別荘地所有者には、いまだに修理ができていないと言ったりして、何が正しい状況の説明なのかがわからない状態が続いている。修理にはクレーン車が必要であるが、クレーン車が出動した形跡がないことから、２月中旬の現在に至るも修理をしていない蓋然性が高い。そもそも、当該水中ポンプが故障したかどうかすら疑問があり、実は故障していないのに故障したと標

傍して温泉水の供給を止めた可能性すらも考えられる。

(3) 源泉地（５）の水中ポンプが故障しているか否かは疑わしいこと

源泉地（５）の水中ポンプが故障しているかどうかは疑わしい。中央農林は、天ヶ瀬五馬の役員である関口トモミの居住区域に温泉水の利用を不可能ならしめ、平成２３年４月の閉栓キャップの実施や温泉水供給管切断のときのように天ヶ瀬五馬に結集している別荘地所有者に管理費を支払わないと温泉水の供給を止めると脅すために、水中ポンプの故障を口実にしているのではないかと考えられるフシもある。

そうだとすれば、中央農林は、長期間にわたって不可能ならしめているうえ、その理由も不明朗であるという意味で、二重に問題がある。

(4) 暫定的に止水栓を開栓して温泉水を共有する方法があること

仮に水中ポンプが故障しているとした場合には、暫定的に、申立の趣旨台 1, 3 項記載のとおり、別紙図面（２）記載の（Ａ）（Ｂ）（写真（Ａ）（Ｂ）の温泉水供給管の止水栓を開栓して、源泉地（１）ないし（４）の水中ポンプから汲み上げた温泉水を別紙図面（１）のタンク室（う）（別紙物件目録（８）の土地）に集め、その供給を受けることが可能である。

６年前まで、「八景舟石台」では、その方法、すなわち別紙図面（２）記載の（Ａ）（Ｂ）、ならびに写真（Ａ）（Ｂ）の温泉水供給管の止水栓を開栓する方法で温泉水の供給を受けていたが、５年前から同止水栓を閉栓し、別紙図面（１）の源泉地（５）（別紙物件目録（５）記載の土地）からの温泉水の供給を受けるようになった。

(7) 関口トモミら方には、６年前までは、温泉水供給管の止水栓（別紙図面（２）記載の（Ａ）（Ｂ）が開栓されて温泉水が供給されていたのであるから、この開栓によって６年前のように温泉水を利用することが可能である。

そのことは、中央農林は、平成２３年年末と同２４年年始の時期に、一時期、同止水栓の開栓をして、八景舟石台の別荘地に源泉地（１）ないし（４）の源泉地の水中ポンプで汲み上げてタンク室（う）のタンクに集めた温泉水を供給したことが確認されていることから明らかである。。

また今回、申立外井上悦文と同辻祐喜が、一時開栓をしてみて、温泉水が流れることを直接確認している。

ただ、この止水栓を開栓すれば、タンク室内におけるタンクの圧力の変化により不具合が発生することも考えられるので、止水栓を開栓すると同時に、タンク室の温泉水道施設との相互調整も必要となる可能性がある。それを見

越して、中央農林は、年末年始に行ったような方法で、止水栓を開栓する必要がある。

または、中央農林が開栓しないときは、中央農林は、債権者が、自己または第三者をして開栓することを妨害してはならない旨の義務がある。そのときは、中央農林はタンク室の調整をする必要がある。または中央農林がその調整をしないときは、債権者またはその指定する第三者がタンク室に入り、関係施設の調整をすることを認められなければならない。

(5) 天ヶ瀬五馬は中央農林に対して暫定的な方法を要望したこと

天ヶ瀬五馬は、中央農林に対し、二度にわたり、水中ポンプが故障しているなら速やかに水中ポンプの修理を要望し、修理が完了するまでの間、暫定的に上記止水栓の開栓するよう要望したが、中央農林は、これに一顧だにせず、開栓も修理も放置したままである。

(6) 中央農林は以前の仮処分命令に対して不作為の方法で違反していること

中央農林は、御庁平成23年(ヨ)第1号、同第3号仮処分決定第5項によって、同事件の債権者井武志、同関口トモミを初めとする別荘地所有者の各土地に温泉水を供給する温泉水供給管の本管又は支管を切断してはならないこと(第5項(1)号)、同温泉水供給管の止水栓及び量水器の機能を損なう一切の措置をとることをしてはならないこと(第5項(2)号)が命じられた。

ところが、中央農林がしていることは、本管及び支管を切断こそしていないが、止水栓や量水器まで温泉水が来るのを妨害し、実質的に止水栓及び量水器の機能を損なう措置をとっていることになる。関口トモミら9名の者の各土地に温泉水を供給する止水栓や量水器それ自体に手を加えて機能を損なうようにはしていないが、その止水栓や量水器に温泉水が来るまでのルートに支障を与えて、その止水栓や量水器に温泉水が来ないようにすることは、実質的には止水栓及び量水器の機能を損なう一切の措置をとっていることにはかならない。

中央農林は、今回、水中ポンプの故障を口実として温泉水を供給しないし、また、暫定的な方法である別紙図面(2)記載の(A)(B)の止水栓を開栓すこともしないで、長期にわたって関口トモミら9世帯が温泉水を利用する権利を侵害している。中央農林の行為は、温泉水供給管を切断するなどの「作為」ではなく「不作為」の方法によって、御庁の仮処分決定(第5項(2))が禁じた温泉水道施設(止水栓及び量水器)の効用を損なうような措置をとるものである。

このように考えると、中央農林の行為は、関口トモミら9世帯に対して長期間温泉水を利用できなくしていること、その利用不能の原因が水中ポンプにあるかどうか疑わしいという意味で二重に問題があるが、それだけでなく、中央農林の行為は、御庁の上記仮処分決定に対し不作為の方法によって実質的に違反しているという意味で、さらに重大な問題があるといわなければならない。

(7) まとめ

以上のとおり、関口トモミら9名の別荘地所有者は、長期間、温泉水の利用ができない状態に置かれており、これは、上記仮処分に認められた温泉水道施設の共有権の趣旨にも反して共有の権利が侵害されている。

3 債権者を含む別荘地所有者らが共同浴場を利用できないこと

- (1) 債権者を含む別荘地所有者は、共用施設である共同浴場を利用する権利がある。
- (2) ところが、中央農林は、管理委託契約を解除された平成23年12月23日以降、解除者に対しては共同浴場の利用を認めず、利用を拒絶している。
- (3) そこで、債権者を含む別荘地所有者は、共同浴場の利用権を侵害されている。

4 共有権に基づく点検・保存・管理・利用行為

(1) 止水栓の開栓、タンク室及び源泉地の点検・保存・管理の権利

関口トモミら9名の別荘地所有者は、長期間、温泉水の利用ができない状態に置かれており、これは、上記仮処分に認められた温泉水道施設の共有権の趣旨に反し、共有が認められる温泉権の共有権にも反し、いずれも権利が侵害されている。

そこで、債権者井武志は、共有者ら（少なくとも過半数の共有者）を代表し、中央農林に対し、上記止水栓を開栓することを求めるとともに、もし中央農林がしないときは、自らすることを妨害してはならないことを求める権利を有し、あわせて、源泉地およびタンク室に入って、共有物である温泉水道施設の状態を点検し、保存し、管理することを求める権利がある。

(2) 共同浴場を共同利用する権利

共同浴場については、債権者を含む別荘地所有者は、中央農林および加藤利彦に対し、共同浴場の利用を求め、妨害排除を求める権利を有する。とり

わけ、土地のみ所有し、建物を建築していない者は、現地を訪問したときは自宅がないのであるから、共同浴場で温泉利用を享受する権利がある。また、建築している者も、自宅の内湯だけでなく広々とした共同浴場で温泉を享受する権利がある。

5 中央農林の妨害行為

(1) 中央農林の妨害前科および御庁平成23年(ヨ)第1, 3号仮処分命令

中央農林は、平成23年4月、温泉水道施設の本管から分岐した支管との分岐点にある止水栓を閉栓キャップを被せて使用不能にし、桃李苑の温泉水道施設の供給管本管を3カ所にわたって切断し、多数の別荘地所有者に温泉水の利用を不可能にした。

これに対し、平成23年7月7日、御庁平成23年(ヨ)第1, 3号仮処分命令をもって、温泉水道施設が共有であることが認められ、中央農林の妨害行為が違法な自救行為であるとして、中央農林に対し、止水栓開放及び本管接続の妨害禁止を命じられた。

そのおり、決定第5項によって、中央農林に対し、温泉水道供給管の止水栓および量水器の機能を損なう措置をとることが禁じられた。

(2) 水中ポンプを口実にした温泉水利用の妨害と権利侵害

中央農林は、平成23年11月3日、源泉地である別紙物件目録(5)記載の温泉水道施設である水中ポンプが故障したと称して、同源泉地の温泉水の汲み上げを中止した。

これによって、平成23年11月3日以降、源泉地である別紙物件目録(5)記載の近くの別荘地への温泉水の供給が停止し、そこに別荘地を所有する関口トモミら別荘地所有者9名の温泉水の利用が不能になっている。

債権者らは、上記水中ポンプが故障しているかどうかの真偽がつかめず、源泉地やタンク室に立ち入って点検し、故障しているかどうかを確かめたいが、中央農林は、債権者らに源泉地内やタンク室内への立ち入りを許さず、債権者らは共有持分権を有する水中ポンプや温泉水道施設の状況を点検し、保存行為をなすことができない。債権者らは、中央農林から、共有物権の点検、保存行為をなすことを妨害されている。

また、暫定的に、温泉水供給管の止水栓(別紙図面(2)記載の(A)(B)、ならびに写真(A)(B))を開栓して温泉水を供給するよう求めたが、中央農林から拒絶されている。

その結果、関口トモミら9戸の所有者は温泉を利用することができず、中央農林の違法な不作為によって、温泉水を利用する権利が侵害されている。

(3) 中央農林に対する管理委託契約の解除と中央農林の無権利

債権者らは、分譲地購入の日から、中央農林に対し、専有物件および共有物件の管理を委託していたが、平成23年12月23日、主位的に中央農林の債務不履行に基づき、予備的に民法651条、656条規定の委託契約の解除の自由に基づいて、当該管理委託契約を解除した。

中央農林は、債権者らの共有物の点検、保存、管理および利用行為を妨害しているが、債権者らは、中央農林に対する管理委託契約を解除したので、中央農林と債権者らとの間には源泉地、タンク室敷地・建屋及び温泉水道施設の管理委託契約は消滅している。中央農林は、源泉地、タンク室敷地・建屋及び温泉水道施設に対する所有権その他の権利を有しない。管理委託契約が解除されれば、解除者の関係では、管理受託の権限に基づいてなす管理権限も喪失している。

債権者は、中央農林に対して、源泉地、タンク室敷地・建屋及び温泉水道施設の保存行為、管理行為及び利用行為をする権利を主張することができる。また、もともと管理委託契約を締結していたときも、共有持分を有する所有者が管理をしている者に対して保存行為、管理行為及び利用行為を請求する権利を有することはいうまでもない。

(4) 中央農林が水中ポンプの修理をせず、共同浴場の利用を妨害していること

中央農林は、源泉地である別紙物件目録(5)の水中ポンプについて、真実は故障していないのに、債権者らを困らせるため、故意に故障を装っている疑いがある。

債権者関口トモミら10戸の温泉を利用することができるためには、別紙図面に記載された、別紙物件目録(17)の土中に埋設されたバルブを操作して詮を開ければ温泉水は他の源泉地及びタンク室から供給されて、温泉水を利用することができる仕組みである。

ところが、中央農林は、債権者らとその要望をしたのにもかかわらず、バルブ開閉の操作をしない。

中央農林は、平成16年から平成22年5月まで、別荘地所有者から集金した管理料の中から、毎月50万4000円をメンテナンス料等として、加藤利彦が実質的なオーナーである下請会社の申立外日緑サービスに支払ってきた。そのメンテナンス料は、水中ポンプ等の温泉水道施設を耐用年数計算

で算出し、温泉水道施設が故障したときは、そのメンテナンス料から支出するために支払われたものである。いわば「修繕積立金」に相当するものである。

もし、本当に源泉地である別紙物件目録（５）の水中ポンプが故障したのであるのなら、水中ポンプ１台の購入費用は１３３万円程度であるので、これまで日緑サービスに預けられてきたメンテナンス料の中から修理費用を支出して、速やかに故障を修理することができるのに、中央農林は、お金がないなどと称して、水中ポンプの修理をしようとしなない。

これは、中央農林、加藤利彦及び日緑サービスの悪意の不作为であるだけでなく、水中ポンプの故障を装い、債権者らを動揺させ、再び中央農林に管理委託契約を締結するよう不当に誘導している疑いがある。

また中央農林は、共有施設である共同浴場についても、債権者らの利用を妨害している。

第３ 保全の必要性・緊急性

債権者らは、共有物件である源泉地、タンク室敷地、タンク室建屋及びタンク室内の温泉水道施設の点検、保存行為、管理行為及び利用行為を妨害され、自由に点検、保存行為、管理行為及び利用行為をすることができなくなっており、このまま推移すれば、中央農林は、次々と温泉水道施設が故障したと称して、別荘地所有者らの温泉施設利用権を侵害し、温泉水道の利用を妨げる可能性が高い。

そこで、債権者らは、自ら共有持分を有する源泉地及びタンク室内に立ち入り、保存行為、管理行為及び利用行為を行うために点検をしたいと考えるが、中央農林が立ち入りを妨害し、これを行うことができない。

債権者らは、債務者らに対して、共有権確認の本訴を起こしているいるが、本訴の確定を待っては、温泉水道施設の保存行為、管理行為及び利用行為ができなくなり、取返しのつかない損害を被ることになる。

第４ 結論

よって、債権者は、債務者らに対し、共有持分権に基づき、止水栓を開栓し、源泉地、タンク室及び温泉水道施設に立ち入り、点検、保存、管理行為をすることを許さなければならないこと、共同浴場を利用することを許さなければならないことの仮処分命令を求める。

疎 明 方 法

- 1 疎甲1の1 登記簿謄本（別紙物件目録（1） 鉾泉地（1））
- 2 疎甲1の2 登記簿謄本（別紙物件目録（2） 鉾泉地（2））
- 3 疎甲1の3 登記簿謄本（別紙物件目録（3） 鉾泉地（3））
- 4 疎甲1の4 登記簿謄本（別紙物件目録（4） 鉾泉地（4））
- 5 疎甲1の5 登記簿謄本（別紙物件目録（5） 鉾泉地（5））

- 6 疎甲2の1 登記簿謄本（別紙物件目録（6） タンク室（ア））
- 7 疎甲2の2 登記簿謄本（別紙物件目録（7） タンク室（イ））
- 8 疎甲2の3 登記簿謄本（別紙物件目録（8） タンク室（ウ））
- 9 疎甲2の4 登記簿謄本（別紙物件目録（9） タンク室（エ））
- 10 疎甲2の5 登記簿謄本（別紙物件目録（10） タンク室（オ））
- 11 疎甲2の6 登記簿謄本（別紙物件目録（11） タンク室（カ））

- 12 疎甲3の1 登記簿謄本（別紙物件目録（12） 共同浴場（あ））
- 13 疎甲3の2 登記簿謄本（別紙物件目録（13） 共同浴場（い））
- 14 疎甲3の3 登記簿謄本（別紙物件目録（14） 共同浴場（う））

- 15 疎甲4の1 登記簿謄本（別紙物件目録（15） 止水栓（A）所在の土地）
- 16 疎甲4の2 登記簿謄本（別紙物件目録（16） 止水栓（B）所在の土地）

- 17 疎甲5 登記簿謄本（債権者井武志の土地の登記簿謄本）

- 18 疎甲6 鉾泉地，タンク室，共同浴場の写真一式

- 19 疎甲8 陳述書（井武志）
- 20 疎甲8 陳述書（関口トモミ）
- 21 疎甲9 陳述書（井上悦文）

添 付 書 類

1	疎明資料	各 1 通
2	資格証明書	2 通
3	評価証明書	3 通
4	訴訟委任状	1 2 通

(当 事 者 の 表 示)

北九州市小倉南区葛原本町三丁目18番24号

債権者 井 武 志

福岡市中央区大名二丁目7番11号齊藤ビル3階

あおぞら法律事務所

(送達先) 電話 092-721-1425

FAX 092-721-1498

債権者代理人弁護士 前 田 豊

同 弁護士 長 尾 大 輔

東京都杉並区高井戸東 

債務者 加 藤 利 彦

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

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 の 表 示)

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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
- (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 4
地目 鉾泉地
地積 4. 7 7 平方メートル
- (5) 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
- (6) 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
- (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
- (9) 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
- (10) 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 平方メートル
- (11) 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 平方メートル
- (12) 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
- (13) 所在 大分県日田市天瀬町塚田字川井迫
地番 1 5 9 8 番 1
地目 山林
地積 3 8 8 0 平方メートル

- (14) 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
- (15) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字舟石
地番 2 9 6 0 番 8 8
地目 山林
地積 6 5 0 平方メートル
- (16) 所在 大分県日田市天瀬町五馬市字桃ノ木
地番 2 9 2 2 番 5 2
地目 山林
地積 4 2 2 平方メートル