

温泉権（温泉採取権）に関する物件明細書の記載について

1 温泉権を売却対象とする場合

- (1) 記載箇所：「5 その他買受けの参考となる事項」欄
- (2) 記載事項：売却基準価額は、温泉権を含めて定められている。温泉台帳の名義変更をするには、買受人が、●●保健所に温泉採取権者変更届出をする必要がある。
- (3) 記載事項の説明

温泉権（温泉採取権）を不動産の従たる権利と認めたので、執行裁判所が売却基準価額を定めるについては温泉権の価値も考慮したという意味です。この場合、温泉権は上記不動産と一体として競売の対象となると考えられます。

執行裁判所としては、温泉権は不動産と共に買受人が取得することを前提に売却基準価額を定めていますが、その権利の帰属（権利が誰にあるか。）が争われた場合には、最終的には訴訟によりその権利関係が決まることとなります。

なお、売却対象となった不動産についての所有権移転登記嘱託は、裁判所書記官が行いますが、温泉採取権者の名義変更については、裁判所書記官が嘱託することができませんので、代金納付後に買受人自身が管轄保健所に名義の変更届出をする必要があります。この届出をしないと売却の対象となった温泉権の温泉台帳の名義は買受人に変更されません。

この変更届出の詳細・必要書類については、管轄保健所にお問い合わせください。

2 売却対象土地に売却対象外である第三者の温泉権が存在する場合

- (1) 【土地利用権が引受】
 - ア 記載箇所：「3 買受人が負担することとなる他人の権利」欄
 - イ 記載事項：引受となる土地利用権の内容が「物件明細書の詳細説明」の記載方法にしたがって記載されています。

(2) 【保護】

ア 記載箇所：「3 買受人が負担することとなる他人の権利」欄

イ 記載事項：本件土地の一部に売却対象外である温泉採取権者●●●●の温泉権が存在する。同人の温泉権のための土地利用権は売却により消滅するが、買受人に当該温泉権の存在を主張（対抗）できる。

ウ 記載事項の説明

売却対象の土地に売却対象外である第三者の温泉採取権（温泉権）が存在しています。

この温泉権のための現在の土地利用権自体は、本件競売の売却により消滅しますが、温泉権の明認方法が担保権に優先するため、温泉採取権者は、買受人に対し、この温泉権を維持管理するために最低限必要な範囲の土地について、新たな土地利用権の設定を求めることができ、買受人は、温泉採取権者からの土地利用権設定の申出を拒むことはできず、直ちに廃孔を求めるとはできないと考えられます。

温泉採取権者との間で、新たな土地利用権の設定についての合意ができないときは、最終的には法的手段で解決を図ることになります。

(3) 【保護される可能性1】

ア 記載箇所：「4 物件の占有状況等に関する特記事項」欄

イ 記載事項：本件土地の一部に売却対象外である温泉採取権者●●●●の温泉権が存在する。同人の温泉権のための土地利用権は売却により消滅し、かつ、担保権に後れるが、買受人に当該温泉権の存在を主張（対抗）できる可能性があるものとして、売却基準価額は定められている。

ウ 記載事項の説明

売却対象の土地に売却対象外である第三者の温泉採取権（温泉権）が存在しています。

この温泉権のための現在の土地利用権自体は、本件競売の売却により消滅しますし、温泉権の明認方法も担保権に後れていますが、温泉権の帰趨については、最終的に訴訟で確定される事項であるので、当執行裁判所としては、現時点では、上記の【保護】と同じ効果がある可能性があるものとして売却条件を定めています。

(4) 【保護される可能性2】

ア 記載箇所：「4 物件の占有状況等に関する特記事項」欄

イ 記載事項：本件土地の一部に売却対象外である温泉採取権者●●●●の温泉権が存在する。同人の温泉権のための土地利用権は売却により消滅するが、買受人に当該温泉権の存在を主張（対抗）できる可能性があるものとして、売却基準価額は定められている。

ウ 記載事項の説明

売却対象の土地に売却対象外である第三者の温泉採取権（温泉権）が存在しています。

この温泉権のための現在の土地利用権自体は、本件競売の売却により消滅しますが、温泉権の帰趨については、最終的に訴訟で確定される事項であるので、当執行裁判所としては、現時点では、上記の【保護】と同じ効果がある可能性があるものとして売却条件を定めています。

上記の【保護される可能性1】以外の場合において、当執行裁判所が、温泉権が保護される可能性があることを認定したときの記載方法です。

(5) 【保護なし】

ア 記載箇所：「4 物件の占有状況等に関する特記事項」欄

イ 記載事項：本件土地の一部に売却対象外である温泉採取権者●●●●の温泉権が存在する。同人の温泉権は対抗要件を有していない。

ウ 記載事項の説明

売却対象の土地に売却対象外である第三者の温泉採取権（温泉権）が存在していますが、この温泉権には、対抗要件である明認方法がないので、温泉採取権者は、買受人に対し、この温泉権の存在を主張できないものと考えられます。

明認方法がない場合とは、

①温泉を利用している外観はあるが温泉台帳に登録がない場合

②温泉を利用している外観はないが温泉台帳のみが存在している場合が考えられます。

①の場合、買受人は、温泉採取権者に対し、廃孔を求めることができるものと考えられますが、土地の引渡命令で撤去ができるのは、簡易なボルトで留めているような定着性の弱いポンプ小屋や同程度の温泉汲上用ポンプで、それ以外の泉孔の埋戻し等については、土地明渡訴訟の

判決を得て、代替執行の方法でないと撤去ができないと考えられます。

②の場合、本競売手続で温泉台帳の登録抹消手続をすることはできませんので、売却対象の土地に温泉台帳上の温泉権が残ったままになります。

(6) 【代替掘削・対象外】

ア 記載箇所：「4 物件の占有状況等に関する特記事項」欄

イ 記載事項：本件土地の一部に売却対象外である温泉採取権者●●●●の温泉権（代替掘削）が存在する。同人の温泉権の主張は認められない。

ウ 記載事項の説明

売却対象の土地に売却対象外である第三者の温泉採取権（温泉権）が存在しています。この温泉権は代替掘削によるものです。

代替掘削が、旧泉孔の承継なのか、それとも新規の掘削か、については議論のあるところですが、当執行裁判所は、現時点では、代替掘削は旧泉孔の承継であるとの考え方に立っています。ただし、当執行裁判所は、競売手続において、温泉採取権者が、買受人に対し、温泉権の存在を主張できるのは、社会通念上一体と評価される土地の範囲内での代替掘削に限られるべきとの考え方に立っています。この記載は、執行裁判所が「社会通念上一体と評価される土地内での代替掘削とは認定できない」と判断したことを意味します。

温泉採取権者は、買受人に対し、この温泉権の存在を主張できず、買受人は、温泉採取権者に対し、廃孔を求めることができるものと考えられます。

ただし、土地の引渡命令で撤去ができるのは、簡易なボルトで留めているような定着性の弱いポンプ小屋や同程度の温泉汲上用ポンプで、それ以外の泉孔の埋戻し等については、土地明渡訴訟の判決を得て、代替執行の方法でないと撤去ができないと考えられます。

以上