

別荘地管理共益規程

第 1 条 この規程は、御嶽鈴蘭高原観光開発株式会社（以下「甲」という。）が分譲する御嶽鈴蘭高原ハイエリア別荘地（以下「別荘地」という。）内の維持管理及び温泉に関する必要な事項を定めるものとする。

第 2 条 甲は、前条の目的を達成するため、別荘地内に管理事務所を設置してその業務を遂行し、分譲区画地所有者（以下「乙」という。）は、甲に対し、所有する分譲区画地（以下「土地」という。）又は所有建物（以下「別荘」という。）に係る管理共益費、水道料、温泉料等を支払うものとする。

第 3 条 前条により、甲が行う業務（以下「管理共益業務」という。）は、次のとおりとする。

- 1 道路及びその付帯設備並びに消火栓、街路灯、給油止水栓までの温泉給湯施設の維持管理
- 2 別荘地内のパトロール、水道・温泉の検針及び管理共益費を含む料金の徴収
- 3 側溝、ため池等の清掃、消毒及び冬期における別荘地内道路の除雪
- 4 各別荘の鍵の預かり保管又は地元医療機関等への緊急連絡
- 5 その他前各項に付随する事項

第 4 条 第2条に定める管理共益費、水道料及び温泉料（各税別）の算出等は次のとおりとする。

1 管理共益費

- (1) 乙が別荘を建造したときは、当該月から1平方メートル当たり月額、法人名義の場合8円、個人名義の場合7円の割合で、その土地面積に応じて算出した額を負担する。但し、当該月の途中において別荘を建造した場合は、当該月は日割り計算により甲が算出した額とする。
- (2) 乙が、甲から土地取得後3年を経過しても別荘の建造がない場合には、土地引渡日から起算して3年を経過した日の翌日から1平方メートル当たり月額5円

の割合で、その土地面積に応じて算出した額を負担する。但し、3年を経過した日の翌日が月の途中の場合は、前号但書きの日割り計算による。

2 水道料等

(1) 水道給水施設のうち、各区分止水栓までは甲の負担において敷設し、止水栓から各土地への引き込み施設は、乙の負担において設置する。

(2) 甲は、乙に対し、甲所有の水道量水器を無償貸与するものとし、乙の水道使用量の検針は、毎月所定の日甲において行う。

(3) 乙の水道料は、乙の使用の有無にかかわらず、毎月5立方メートルまでは月額基本料750円とし、5立方メートルを超える量は1立方メートル当たり150円を加算した額を負担する。

(4) 乙が、甲から土地取得後3年を経過しても別荘の建造がない場合には、土地引渡日から起算して3年を経過した日の翌月から月額基本料450円の額を負担する。

3 温泉料等

(1) 温泉給湯施設のうち、各区分給湯止水栓までは甲の負担において敷設し、給湯止水栓から各土地への引き込み配管等の敷設は乙の負担とする。

(2) 甲の温泉供給は、各戸加熱方式とし、甲の所有する加熱給湯機器を乙に無償貸与するものとし、甲乙協議の上で定めた場所に、甲の負担で設置する。

この場合、加熱に要する燃料費は、甲の負担とする。

また、乙の別荘施設の冬期水抜き措置不全による凍結等、乙の故意過失により甲の加熱給湯機器等の損傷が生じた場合は、必要な修理費等は乙が負担する。

(3) 甲は乙に対し、甲所有の温泉給湯用量水器を無償貸与するものとし、乙の

温泉使用量の検針は毎月所定の日に甲において行う。

(4) 乙の温泉料は、乙の使用の有無にかかわらず、毎月、温泉利用1口当たり10立方メートル（但し、2口以上は別途、鈴蘭温泉需給契約による。）までは月額基本料、法人名義の場合1万円、個人名義の場合7,500円とし、10立方メートルを超える量は1立方メートル当たり1,300円を加算した額を負担する。

(5) 乙が、甲から土地取得後3年を経過しても別荘の建造がない場合には、土地引渡日から起算して3年を経過した日の翌月から温泉需給契約書第6条に定める甲への温泉供給の開始とみなし、同月から、温泉利用1口当たり月額基本料3,000円の額を負担する。

第5条 甲は、第4条で定める水道及び温泉の使用量測定の見針をするに当たり、見針値と使用量とに誤差が生じた場合、その作動誤差が1割を超えるときは、その割合に応じた検査日前日以前30日間の使用量を訂正するものとする。この場合、検査には原則として、乙又は乙の代理人が立ち会うものとし、甲が指定した日時に乙又は乙の代理人が立ち会わないときは、甲の責任においてこれを行い、乙はその結果に異議を申し立てることができないものとする。

第6条 甲は、乙に供給する水道、温泉設備について、施設管理上必要があると認めるときは、予め乙に連絡した上、一時的に給水、給湯停止又は給水、給湯時間の制限をすることができる。
この場合、当該措置による給水、給湯量の減少等により、乙に損害が生じた場合でも、甲はその賠償の責を負わない。

第7条 甲は、乙に供給する水道、温泉設備について、天災地変等自然災害、電気又は施設の事故等による供給量の減少若しくは一時的供給不能等により、乙に損害が生じた場合でも、甲はその賠償の責を負わない。

第 8 条 甲は、経済事情の変動等により、第4条に定める管理共益費、水道料及び温泉料等の額を改定することができる。

第 9 条 乙が別荘を建築するときは、乙又は乙の指定する建築業者は、冬期における水関係設備の凍結事故防止に協力するため、甲の指定する給排水、給湯、浄化槽業者を使用することとし、事前に甲に対し、建築工事届を提出するものとする。

第 10 条 乙が甲の所有に係る給湯設備の一部等を変更しようとするときは、乙の費用負担の下に、予め関係書類を添付して甲に申込み、その承認を受けなければならない。

第 11 条 甲又はその使用人（請負人を含む。）は、別荘地内の保全、衛生、防犯、防火救護等又は給排水設備の維持管理に関し、必要ある時は乙の別荘敷地内に立ち入り、適切な措置を講ずることができるものとする。

第 12 条 温泉需給契約に基づく引湯保証金につき甲が発行する鈴蘭温泉引湯保証金預り証（以下「引湯保証金預り証」という。）は、甲が温泉付き別荘地として売り出し、区画地番を定めた特定の土地に付属する温泉利用権を表象するものであり、当該温泉利用権は乙が保有する特定の土地の従たる権利として、引湯保証金預り証の名義人が所有する特定の土地と分離して独立して、処分又はその権利を行使できず、別荘地内の他の土地での温泉利用権として代替行使する効力を有しない。

第 13 条 乙が、所有する土地と共に、その土地に付属する引湯保証金預り証による温泉利用権を第三者に譲渡しようとする場合には、予め甲が指定した書類を提出しなければならない。なお、温泉利用権が譲渡された場合には、温泉需給契約の内容に準じ、譲受人は譲渡を受けた日から起算して3年間は引湯保証金預り証の解約に伴う保証金返還請求権を行使できず、3年経過の直前3ヶ月以内に書面による申し出がない場合は、その期間はさらに3年間更新す

るものとし、その後も同様とする。

第14条 乙が、引湯保証金預り証による温泉利用権を第三者に譲渡し、その名義変更を要する場合には、1件につき10万円（税別）の名義書換手数料を甲に支払うものとする。

他方、乙につき相続が発生した場合の名義変更及び平成18年11月以降に甲から新たに土地を購入した場合の同購入者への名義変更の場合は、この限りでない。

第15条 乙が所有する土地に付属する温泉利用権が温泉需給契約の解約、期間満了などによる終了によって消滅した場合において、乙が甲に対し、新たにその土地に対する温泉の供給を求める場合には、新たに甲との間で温泉需給契約の締結を要するものとする。

第16条 乙が第13条に基づいてその所有する土地と共に温泉利用権（引湯保証金預り証で表象する権利）を第三者に譲渡しようとする場合には、別荘地内の各土地が甲の所有する温泉の利用権を伴ったものであることに鑑み、譲受人の不測の事態を避けるため、甲に対し、優先的に当該土地の売却仲介の斡旋を求めるよう努めるものとし、第12条ないし第15条に留意した上、譲受人の理解を得て譲渡しなければならない。

第17条 甲は、乙が次の1つに該当した場合には、給湯、給水を中止することができる。

- 1 水道料、温泉料の支払いを2回以上怠ったとき
- 2 水道、温泉の利用権又は使用権を予め甲の承認を得ずに他に譲渡したとき
- 3 給湯装置の新設変更を予め甲の承認を得ずに行ったとき
- 4 量水器の作用を妨げる行為をしたとき
- 5 その他、本規程の条項に違背したとき

第18条 甲は、別荘地内の管理共益業務の一部又は全部を指定する第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができるものとする。

第19条 甲は、別荘地の管理に関し代行機関を設けた場合には、この規程に定める甲の全ての権利義務は、その代行機関に承継されるものとする。

第20条

1. 乙は現在若しくは将来においても、岐阜県暴力団排除条例に定める暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）でないことを表明するとともに、暴力団員等に対し土地を売却し、土地に担保権を設定し又は土地を使用させないことを確約する。
2. 乙が土地を売却し又は土地に担保を設定する際には、乙は甲に対し予め買主又は担保権者に関する情報を書面にて報告する。
3. 乙が前2項に違反した場合、甲は乙又は乙からの土地取得者等に対する第3条の業務を停止するものとし、乙又は乙からの土地取得者等はこれに異議を述べないものとする。

第21条 甲は、管理共益業務又は水道、温泉供給等の適正な運営上、この規程の一部又は全部を変更する必要があるときは、この規定を改定することができる。

第22条 第20条によりこの規程を改定した場合には、甲は乙に対し、速やかにこの旨を通知するものとする。

附 則

- 1 この規程は、昭和47年4月1日から施行する。
- 2 この規程は、昭和52年4月1日一部改定し、同日施行する。
- 3 この規程は、昭和55年4月1日一部改定し、同日施行する。
- 4 この規程は、平成24年5月2日一部改定し、同日施行する。なお、鈴蘭温泉供給規程は同日をもって廃止する。
- 5 この規程は、平成25年7月1日一部改定し、同日施行する。