

集合住宅における「無償機器問題」・建売住宅における「無償配管問題」の課題と改善策のご提案

(第5回 液化石油ガス流通ワーキンググループ)

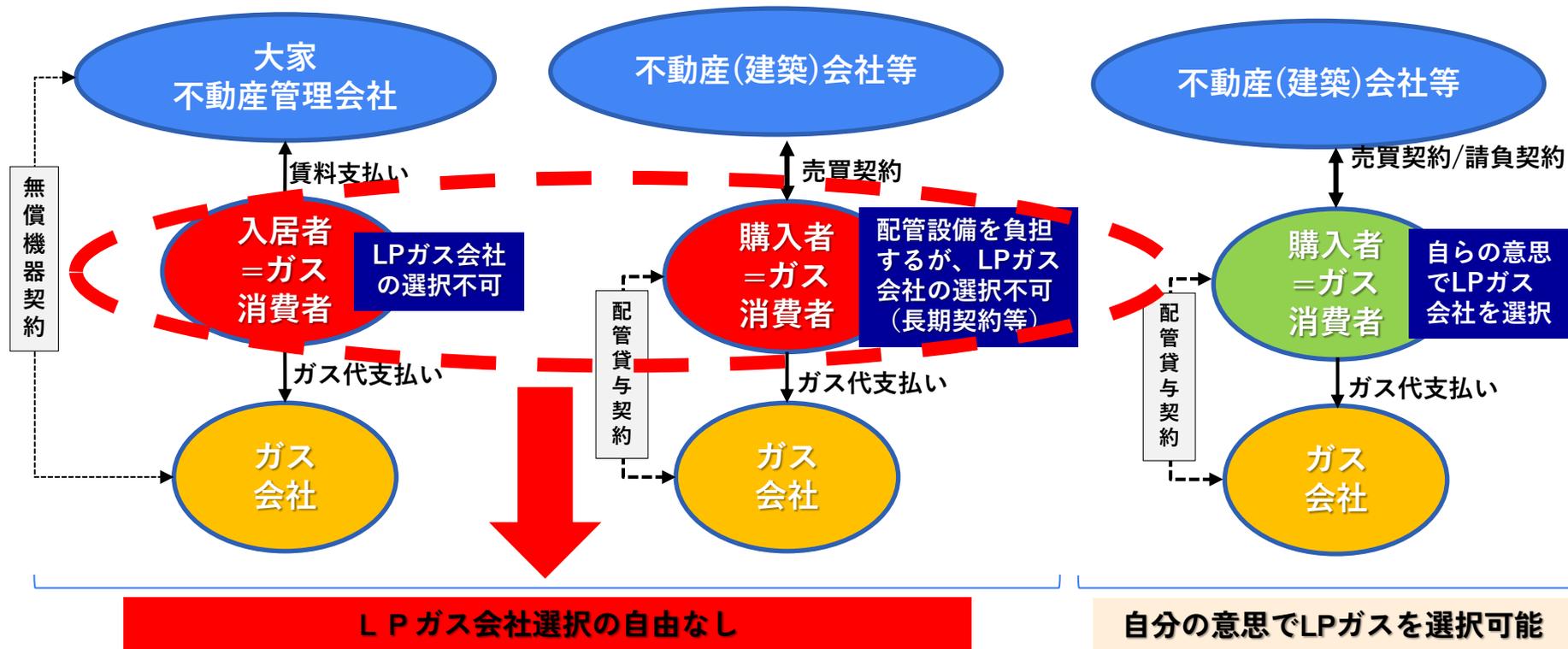
2023年 5月11日
日本瓦斯株式会社

0. 問題点の整理 ⇒ 消費者保護の観点から赤色部分が問題

①集合住宅における「無償機器問題」

②建売住宅における「貸付配管問題」

③注文住宅における「貸付配管問題」



集合住宅における「無償機器問題」

1. 集合住宅における「無償機器問題」(1)

【問題点】

- ・入居者にL P ガス会社選択の自由なし
⇒ただし：現行制度では物理的にやむを得ない
(将来は各戸契約と供給設備を分けるLPG託送の発想か)
- ・入居者に十分なガス料金の説明なし
- ・入居者が高額なガス料金を負担

【問題の概要】

- ◎競争環境の中で、過剰な条件闘争が横行し、ガス会社は供給を担保せざるを得ない状況となっている。
- ◎その結果、選択肢のない入居者にガス料金で転嫁し、回収している。

1. 集合住宅における「無償機器問題」(2)

【改善策および経過措置の提案】

■今後の改善策：無償貸与は行わない、供給の担保（縛り）は行わない

(3部料金制は、設備費用の入居者への転嫁を認めるものであり疑問)

■経過措置案：

①新規物件（新築物件と切替物件）について

1) 新築物件の場合

：取り決め施行後、1年以内の契約を対象に可 → 以降は不可

2) 切替の場合

：取り決め施行後、3ヶ月以内の契約を対象に可 → 以降は不可

②既存契約が存在する物件（従前から供給する物件）について

1) 契約締結済の場合

：契約期間満了日までとして延長不可（自動更新条項がある場合は更新しない）

→原則：取り決め施行後5年以内

2) 契約を締結していない場合

：取り決め施行後、契約を締結してはならない

1. 集合住宅における「無償機器問題」(3)

【懸念事項】

一般消費者の利益保護、ガス会社による料金と機器販売価格に関する自由競争を目的とした取り決め事項を率先して反故にし、いわゆる「**抜け駆け**」によって形骸化

抜け駆け防止策

「**監視体制**」と「**通報体制**」の機能整備が重要

物件所有者・不動産管理会社等による理解・協力が不可欠

他のガス会社の残存債務を重疊的・免責的に引き受けない自主規制

(紹介料・手数料・マージン等は、原則1万円以内)

当局（資源エネルギー庁）による介入が必要

1. 集合住宅における「無償機器問題」(4)

【相互牽制の仕組み(案)】

- ①連名または各社での自主規制・制度遵守を宣誓(抜け駆け防止)
- ②当局に自主規制ガイドライン違反通報窓口の設置
 - ：ガイドライン・協定違反事実の通報
 - (当局がオブザーバーとして連絡会で議論・審議)
 - ：一般消費者・事業者からの通報を含む
 - ：「適正化協議会(仮称)」が開設するWebサイトで公表
- ③情報交換等の「適正化協議会(仮称)」を設置
 - ：既存業界団体とは別個に組成(行政当局も関与)
 - ：自主規制(取り決め事項)違反事例の審議、改善事項の協議
 - ：各ガス会社社による活動や自主点検に関する状況報告
 - ：対処すべき課題の共有と課題解決に向けた討議(行政当局への提言含む)

建売物件に係る 戸建住宅における「貸付配管問題」

2. 建売物件（戸建住宅）における「貸付配管問題」（1）

【問題点】

- ・ガス会社選択の機会の逸失
- ・ガス会社変更の制限
- ・「貸付配管」が無効とされる判例の流れ

【問題の概要（貸付配管問題とは）】

- ・建築会社の要請を受け、建築コストの中からガス配管工事代金や給湯器等の代金を無償で提供する代わりに、建築会社が購入者にガスの契約を事実上強制させ、長期間の利用を拘束している。
- ・建売物件に関する建物売買契約は、「一物一権主義」が原則であって、ガス配管は独立した所有権の対象たり得ない考え方であり、建物に強く付合したものを独立した契約の対象にすることは、契約行為に対する考えを錯綜させ、善意の一般消費者に詳細の注意義務を課すことの不合理性から「一物一権主義」がとられているものとする。

【注文物件（戸建住宅）では？】

- ・住宅建築等の注文時に、多くは一般消費者が自らの意思で選択し、かつ注文している。
- ・従って、ガス会社も一般消費者自らが選択し、決定することができる。

2. 建売物件に係る戸建住宅における「貸付配管問題」 (2)

【問題の詳細】

◆ガス会社選択の機会の逸失

- イ) 「貸付配管」の慣行によって、消費者はガス会社選択の機会を奪われている。
- ロ) 建売物件の一部であるガス配管は、消費者の関与なく不動産会社等とガス会社間の受発注に基づき、設置。
- ハ) 消費者と不動産会社等との契約の締結時に、消費者はガス配管や給湯器等（ガス設備等）をガス会社が設置し、所有している事実を初めて認識。
- ニ) 消費者は、建売物件の引渡し時、又はガスの利用開始時に、ようやくガス会社担当者と対面し、「貸与契約」を提示され、ガス料金の比較検討もできず、かつ、ガス会社を選択する余地もなく、当該契約を締結せざるを得ない状態が生じている。

【顧客から確認した事例】

- ・住宅の購入を検討する材料であるWEBやチラシ等には、住宅販売代金に「ガス配管や給湯器を除く」などの表示は見えない。
- ・金融機関からの融資が決定し、不動産会社等から重要事項説明時にガス配管や給湯器はガス会社との貸与契約（15年～20年／貸与金額20万円～30万円）をする必要が生ずることを初めて知る。

2. 建売物件に係る戸建住宅における「貸付配管問題」 (3)

【問題の詳細】

◆ガス会社変更の制限

- イ) 一般消費者は、ガス会社の選択もできないばかりか、変更も制限されている。
- ・「貸与契約」の契約期間は、10～15年、金額は20万～30万というケースが多い。
 - ・契約期間内にガス会社を変更する場合、一般消費者にガス設備等の買取義務等が生じ、ガスの利用した期間に応じ、買取代金として清算する約定が含まれる（利用期間が短いほど高額）。
 - ・一般消費者は、自らが選択していないガス会社のサービスやガス料金に不満を抱いても、「貸与契約」に基づいてガスを継続して利用すること、買取義務が生じていることなどから、事実上、ガス会社を自由に変更することが困難な状況。
- ロ) 「貸与契約」は、ガス会社を変更し、自由に選択することができるはずの一般消費者にこれを思いとどませるよう作用し、事業者間の競争を制限する阻害要因となり、一般消費者の利益を不当に害するものと考えられる。

2. 建売物件に係る戸建住宅における「貸付配管問題」 (4)

【問題の詳細】

◆ 「貸付配管」が無効である可能性

「貸与契約」には、以下の法的論点がある。

A：「ガス設備等」は住宅等（建物）に付合し、建物引渡し時に所有権が消費者に移転

∵ ガス設備等を取り外すためには、建物の一部を損壊する必要があるため

∵ ガス設備等は建物の利用に必要な一部であり、分離するとその経済的価値が著しく低下するため

⇒ 付合(※1)が認められると次の結論が導かれる

・ 「貸与契約」に基づく「貸与」と「配管（ガス設備等）の買取」は、原始的不能で無効。

・ 「貸与契約」は、ガス設備等の所有権という契約の重要な要素において、錯誤があり、無効(※2)。

※1 付合による償金請求は、建築と売買によって利益を得た不動産会社にされるべき。

※2 民法改正後は取消し。

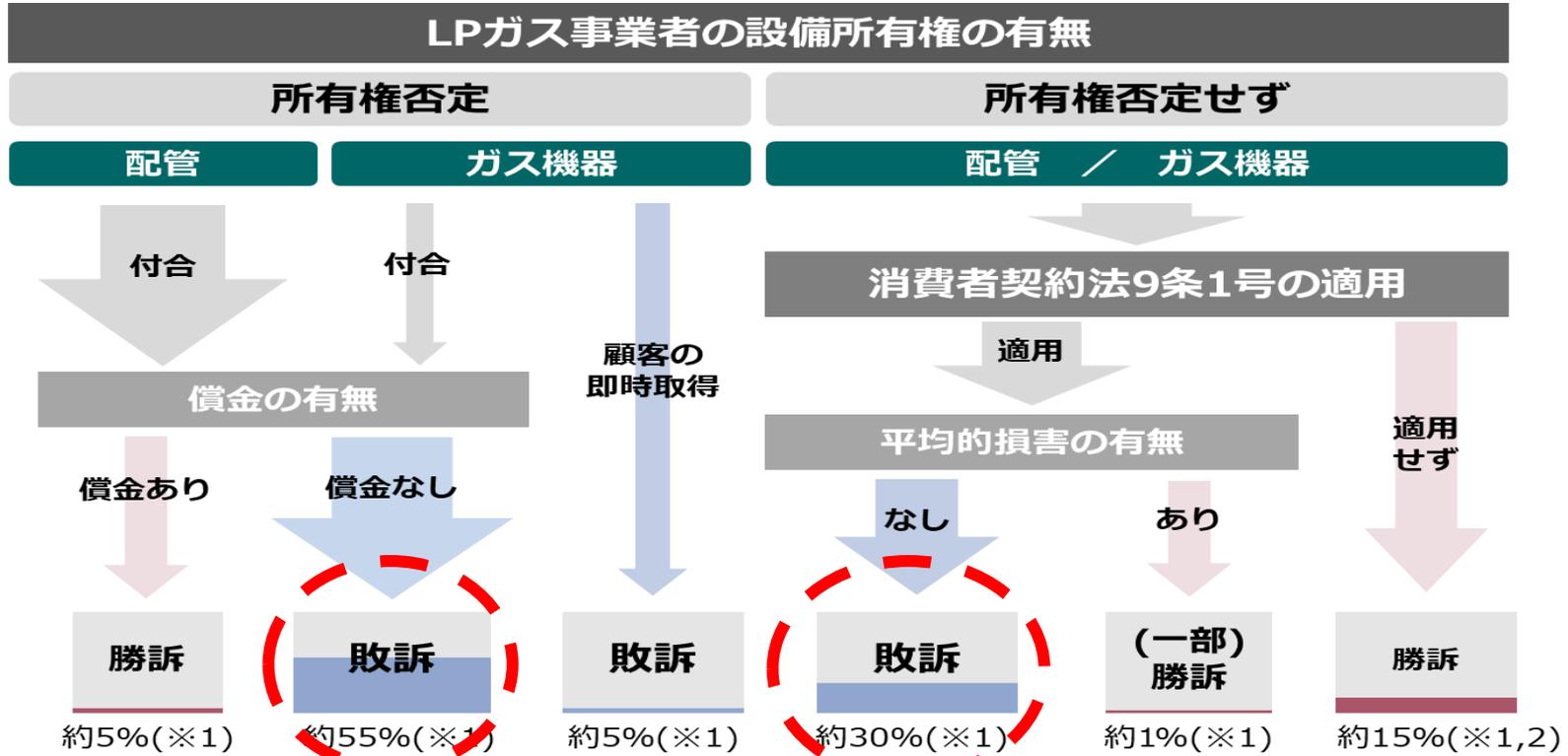
B：消費者契約法9条1項1号の適用

∵ 消費者とガス会社間の「貸与契約」は消費者契約であるため

∵ 買取請求はその実質において損害賠償額の予定（違約金請求）であるため

⇒ 適用が認められると、「貸与契約」に基づくガス設備等の買取代金が、契約の解除に伴い事業者が生ずべき平均的な損害を超える場合には、買取義務に係る条項は無効と判断される。

【参考】裁判例の判断傾向のフローチャート (出典は本ページ下参照)



(※1) 1件の裁判例において、複数の理由を認めているものは、複数件とカウントしている (10数件程度)

(※2) 「利益調整合意」に基づく請求を認めるものは、所有権の有無にかかわらず請求を認めるものとして、判示中で設備所有権を否定していても本カテゴリに含める

(出典) 無償配管・無償貸与に関する裁判例の調査・分析結果報告書
(長島・大野・常松法律事務所) より

[赤点線部のみ弊社で追記]

【参考】公正取引委員会ホームページより

<https://www.jftc.go.jp/dk/soudanjirei/eigyousyurinado/eigyohouhou01.html>

- 消費者がLPガス販売業者を切り替えるときに、消費者が消費設備を現販売業者から残存価格で買い取ることとするのは、前提として、消費設備の所有権が現販売業者にあることが前提となるものである。
- しかし、**裁判所の判決や資源エネルギー庁の見解では、LPガス販売業者が消費設備の所有権を主張することは通常不可能であり、また、例外的に所有権がLPガス販売業者にあると認められる場合においても、消費設備の使用期間を考慮すると、精算すべき残存価値がないような場合も存在するとされている。**
- したがって、**団体において、そのような切替えルール(消費者に設備の残存価格での買取を求めるルール)を定めることは、本来、金銭を支払わなくてもLPガス販売業者の切替えが可能である消費者に、これを思い止まらせる効果を持つものと考えられることから、LPガス販売業者の顧客獲得競争を制限し、消費者の利益を不当に害し、独占禁止法上問題となるおそれがある。**

2. 建売物件に係る戸建住宅における「貸付配管問題」 (5)

【改善策 (提案)】

一般消費者の選択の機会を奪っている「貸付配管」の慣行を以下の観点で是正・改善

イ) 一物一権の考え方⇒「ガス設備等」は建物購入時から「建物」に含まれるという解釈に基づく判例の増加を踏まえ、下記の是正策を提案

【新規案件】建物の引渡前に、ガス会社と不動産(建築)会社等において、ガス設備等の代金の清算を完了させる (3部料金制はこれまで同様消費者の選択を制約するもので疑問)

⇒一般消費者に負担させないこと

⇒建築時の問題であって、ガス会社と不動産(建築会社)で解決すること

【既存案件】上記判例の傾向も踏まえ、消費者からガス会社の変更申し出があった場合 (契約内容にもよるが)原則として設備費用を消費者に請求するのではなく、ガス会社と不動産(建築)会社等において協議・解決する

⇒一般消費者に提訴等の負担をかけない

ロ) 「無償機器問題」同様の相互牽制の仕組みによる「監視」による実効性の確保