

意見書

令和5年5月11日

委員 柴崎 栄一

1 三部料金制と貸与配管等について

三部料金制は、基本料金と従量料金と貸与設備代金などを区分して表示するものであり、LPガスの供給に直接関係するものとそれ以外のものに分けて表示するというものである。

この三部料金制は、LPガス販売事業者が消費者に貸与する設備の投資が過大になるおそれがあるため、LPガス料金の透明化のために提言されたものである。

この三部料金制の提言も、集合住宅に対する過大な設備投資が問題とされ、エレベーターを貸与したために、LPガス料金が異常に高額になったことから社会問題化したことを契機としている。

三部料金制は、過剰な投資を入居者（消費者）から徴収するガス料金で補填しようとする点でそもそも問題があるものの、過剰な投資というビジネスモデルを前提とした上でのLPガス料金の透明化を図るべく、これを三部料金制の下でガス料金を明確化させて対処しようとしたものであるが、戸建住宅に関しては、LPガス販売事業者が基本料金と従量料金を公開していることから、これを超えたガス料金を利用者（消費者）から徴収することはなく、専ら、減価償却による利益の圧縮で対応していると考えられるところ、過剰投資の回収のために契約後しばらくしてから基本料金あるいは従量料金の引き上げを不透明な形で一方的に行い、それにより投資コストの回収を図っているケースもある。

ところが、集合住宅に対するLPガス料金においては、他の事業者との比較が行われていないこと、そして、貸主や不動産仲介業者もこれを公開していないこ

とから、集合住宅にLPガスを供給する場合においては、LPガス料金を高額にしても批判に晒されることが少なく、そのため、ガス料金を高額に設定することで投下資本の回収を図ろうとしている。

そして、集合住宅にLPガスを供給する事業者が、投下資本の回収は減価償却によって行っており、LPガス料金には含めていないと主張した場合、三部料金制を採用しても、貸与設備代金を明らかにしないことができる。そのため、三部料金制を徹底しても、高額な設備投資を抑制することや、賃借人に対して高額なLPガス料金を徴収させないようにすることはできない。

そもそも、集合住宅に設置した設備投資は、集合住宅を貸与している貸主（オーナー）が負担すべきであり、入居者（消費者）にこれを負担させる場合には、賃料に含めて入居者（消費者）に示されなければならない。それにもかかわらず、LPガス料金が戸建住宅に対する料金と同一であるかの誤解を与えたまま賃貸借契約を締結させることは、消費者契約法ないし宅建業法に抵触するものと言わなければならない。

2 過大な営業行為（過大な紹介料や物品の提供等）の制限について

まず問題とされなければならないのは、「過大」と評価される基準についてである。これが明らかでないとう不当に高額な投資を制限することができなくなるからである。

戸建住宅の場合、ガス料金が公開されていることから、当該料金を徴収する限り、消費者に不利益を及ぼすことはないが、集合住宅の場合、LPガス料金を個々の入居者が判断して供給業者を選定できないところに問題がある。

入居者の負担すべきLPガス料金で利益を得るのはLPガス販売事業者だけでなく、貸主（オーナー）であり、貸主は、LPガス販売事業者に入居者からLPガス料金を徴収させることにより利益を受けることになるのであって、貸主がLPガスの供給契約につき利益を受けることについては、入居者から何ら承諾を得ていない。宅建業法では、賃貸借契約締結に当たって、賃借人となる入居者に対

し、発生する負担を事前に説明することとされているが、L Pガス料金については実践されていない。

入居者（賃借人）が高額のL Pガス料金を支払わなければならないことで、貸主（オーナー）とL Pガス販売事業者が不当な利益を得ることは許されるべきではなく、これを是正するためには、貸主（オーナー）と不動産仲介業者において、予めL Pガス料金を開示して入居者を募集させなければならず、戸建住宅に供給する場合のL Pガス料金と集合住宅に供給する場合のL Pガス料金を区分して明示させて、これをせずに貸主（オーナー）が入居者の負担でL Pガス料金の一部を取得し（紹介料など）、あるいは設備代金の支払義務を免れる場合には、貸主（オーナー）と不動産仲介業者は、入居者のL Pガス料金により貸主（オーナー）とL Pガス販売事業者が、自らの利益を得ることになることを入居者に告知しなければならないとすべきである。

3 貸与配管等の所有権の帰属

日常生活において必要とされる機器や動産などが貸与されていることは、リース契約等の普及状況から明らかであるが、このことと付合により所有権の帰属者が異なることとは、法の趣旨が異なっている。

本件で問題とされる付合は、建物の利用に伴って使用されるものであり、取り外すことによって当該機器や動産の経済価値が下がるとして、建物と一体とすべきであるとされるものである。

しかし、太陽光発電機器や大型家電などをリース契約に基づき設置することは日常的に行われていることであり、建物の利用に伴って使用することが付合の成立を決するものではない。

また、消費配管や燃焼機器は、建物の利用に伴い使用される設備であり、取り外して利用することを予定するものではなく、一方、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律では、配管やガス栓、その他の消費設備については、経済産業省令で定める技術上の基準に適合しない場合には、「修理」「改

造」「移設」が命ぜられていることから、取り外し得るものでなければならないのであり、独立した動産としての取扱いが必要とされるのであって、少なくとも弱い付合でなければならない。

以上から、消費設備等は、消費者や貸主（オーナー）がその設備等の費用負担をして買い取った場合を除き、これを設置したLPガス販売事業者の所有とすべきである。

以上