

# 意見書

令和5年7月24日

委員 柴崎 栄一

## 1 過大な営業行為の制限に向けた対応方針とその実効性確保（1）について

- (1) 賃貸集合住宅のオーナーまたは戸建ての消費者に対し正常な商慣習を超えた利益を供与してはならないとあるが、正常な商慣習の基準をどのように定めるかが問題となる。

賃貸集合住宅におけるLPガス供給の問題点は、入居者が事実上LPガス供給業者を選択できないことにあり、LPガス供給業者は入居者に高額な料金を請求しながら、賃貸集合住宅のオーナーをして自らのLPガスを賃貸集合住宅に供給させるよう強制する点にある。そして、その強制の方法は、一定の利益を与えながらLPガス供給業者の切替に際して多額の返還を求める点にある。

次に、戸建て住宅の場合であるが、LPガス消費設備を提供し、減価償却残額を支払えばLPガス供給業者を変更できるとの契約が締結されている。ここにおける問題点は、切替を図るLPガス供給業者がこの契約を無効であると吹聴する点にある。戸建て住宅の所有者は、戸建て住宅を購入するに当たり、消費設備等の負担を免れており、何ら不利益を受けておらず、LPガス料金は公示された平均的料金であって高額でなく、戸建て住宅の所有者はいつ何時でも、LPガス料金の価格について異議を述べることができる。

- (2) 次に「LPガス供給業者の切替を制限するような契約締結等を禁止する」とのことであるが、賃貸集合住宅においては、LPガス供給業者の変更は事実上

オーナーにしかできないことであり、そうすると、L P ガス供給契約の締結および解約権限は賃貸集合住宅のオーナーにあると考えなければならなくなる。一部の建設業者、不動産仲介業者は、入居者に対し、L P ガス供給契約の締結や解約に関する代理権を当該業者に授権するよう申し出て、その旨の書面を得ている。この行為は、まさに賃貸集合住宅のオーナーがL P ガス供給契約を締結しているに等しいことになる。このことは、賃貸集合住宅の入居者に高いL P ガス料金を負担させる大きな原因の一つであって、国土交通省が宅建業法等に基づく強い指導をしない限り、阻止することが不可能であると思われる。

なお、(1) で述べたとおり、戸建て住宅にあつては、負担を免れた消費設備の残存価格を支払えば何時でもL P ガス供給業者を変更し得ることから、L P ガス供給業者の切替を制限するような条件とは一体何であるかが疑問である。ただし、建売住宅にL P ガス設備等を設置するに当たっては、当該設備の価格や買取金額を住宅の購入者に十分説明する必要があり、この説明義務は、建売業者にも厳格に適用する必要があるだろう。

## 2 過大な営業行為に制限に向けた対応方針とその実効性確保 (2) について

賃貸集合住宅のオーナーに対して、一軒当たり数万円の紹介料を支払ったり、消費設備等の付帯設備を高額な請負代金で設置し、その請負代金を償却するという行為が一部大手事業者で行われている。この場合、大手事業者と賃貸集合住宅のオーナーとの間にL P ガス供給契約はなく、液石法の適用対象外であると考えられるが、このような行為を規制できるのだろうか。上記の如き対応をしたL P ガス供給業者の営業行為を制限するなどの方策を考えない限り、阻止できないものと思われる。もちろん、国土交通省が賃貸集合住宅のオーナーや不動産仲介業者に対し、規制権限を行使すれば別である。

## 3 三部料金制の徹底に向けた対応方針とその実効性確保 (1) について

(1) 「ガス契約にかかる料金は、基本料金、従量料金、設備料金とする」とあるが、多くのLPガス供給業者は、LPガス料金から設備費用を直接回収しようとは考えていない。つまり、消費者を増やすことによりガスの取扱量を多くし、その販売利益の中で設備費用の償却を経費として控除することにより、全体としての利益を得ている。したがって、特定の消費者に対して設備費用をその消費者からのガス料金で回収しようとするものではなく、もしガス料金から設備費用を回収する目的を有していたとすれば、消費者がガスを多量に消費するよう契約で条件をつけるなどしなければならなくなる。しかし、そのような事実は一切ない。

(2) 三部料金制が必要とされるのは、専ら賃貸集合住宅である。なぜならば、賃貸集合住宅はLPガス供給業者が好き勝手に高額な料金を請求し得るからであり、ガス料金に設備費用が含まれていることを明示するために三部料金制は役に立つ。ところが、一部大手事業者は、この三部料金制を採らずに賃貸集合住宅にLPガスを供給している。それは、LPガス供給契約が、消費者との間で締結する契約であるために、三部料金制を採っても消費者に請求できない。もし請求すれば、家賃以外の賃料を消費者（入居者）から徴収することになり、明らかに宅建業法に違反することになるからである。したがって、三部料金制を採ることによって、賃貸集合住宅の入居者に高額な料金を請求しているごく一部の悪徳業者を規制することは困難であろう。なぜなら、入居者は、基本料金、従量料金の相当性、妥当性を即座に判断することは困難であり、戸建て住宅への平均価格と一致しているか否かや、一致しない場合の合理的理由を知らされない限り、高額料金の当不当を判断できないからである。

なお、LPガス供給に通常伴う設備以外の設備、たとえば電気エアコンやインターホンなどを提供する行為は、LPガス事業者の営業目的外の行為とも言えるのであり、禁止すべきである。特に賃貸集合住宅のオーナーや不動産仲介

業者は、L P ガス供給業者に対して切替をほのめかして請求すれば、いくらでも設備を提供すると考えている。まさに国土交通省が関与し規制しなければならない事態である。

#### 4 三部料金制の徹底に向けた対応方針とその実効性確保（2）について

大いに期待したいところである。しかし、現在行われているこの協議を知る大手一部業者は、賃貸集合住宅のオーナーに対して多大なる設備投資を持ち掛けており、供給の切替を図っている。このような事態に対する対策を講じて欲しい。

#### 5 L P ガス料金等の情報提供に向けた対応方針とその実効性確保について

賃貸集合住宅のオーナーおよび不動産仲介業者は、その入居者に対して、厳格な基準でL P ガス料金を通知し説明するよう指導していただきたい。また、戸建て住宅のオーナーに対しては、必ず不動産仲介業者から当該L P ガス供給業者のホームページ等を示して、平均的料金がいくらであるかを明らかにさせるようにしていただきたい。

#### 6 貸付配管について

貸付配管が裁判上問題とされるのは、専ら戸建て住宅である。そして、その訴訟を担当する一部大手事業者は特定されており、戸建て住宅での切替で得た資産（先行投資せずに得た資産）を基に、集合住宅のオーナーに高額の紹介料や設備を提供し、入居者から高額の高額なガス料金を得ているのである。この業者は、付合を理由に戸建て住宅へのL P ガス設備を無償で利用しているのである。戸建て住宅における付合の主張は、消費者が一部大手事業者からそそのかされて主張しているものが殆どであり、裁判所が独自の判断で認定をしているに過ぎない。消費者は、自らが免れた設備費用をいずれ支払う必要があるのは当然のことであり、これを付合という法理論のもとに免責させるのは健全な商習慣に反するものである

う。

液石法などでは、LPガス供給業者や保安業務を担当する業者は、不適合な設備を取り外して交換するよう義務づけられており、設備を取り外せるものと考えていることが分かる。この設備を付合の名の下に消費者の責任の下に置けば、災害等の責任は全て消費者が負うということにもなりかねない。つまり、LPガス利用のための設備は、供給業者や保安業務を担当する業者が定期的に管理点検しているものであって、建物と一体不可分であるとは言えないのであり、ガス配管などの不具合により爆発事故などが発生した場合には、供給業者等の責任が問題とされるのであって、付合の名の下の法理論は、一部の業者の利益のために利用されている理論としか思えない。

以上