

意見書

令和5年11月22日

委員 柴崎 栄一

1 過大な営業行為の問題点（実効性確保等の具体化に向けた視点から）

- （1）過大な営業行為が何故問題視されるのか、その理由から明らかにされなければ、実効性確保策の視点も定まらない。

当WGで過大な営業行為を問題としているのは、集合住宅において、ガス料金を決めることのできない入居者に対し、高額なガス料金を請求してこれを支払わせている現状があり、入居者がガス販売事業者を変更したくても、当該業者が集合住宅のオーナー（大家）に対して多大な設備投資をしてこれを貸し付けたり、入居者数に応じた多額の紹介料を支払い、契約期間満了前にガス販売事業者を変更した場合に、設備投資の一部や紹介料の一部の返金を義務づけているためである。そのため、大家はガス販売事業者を変更できないのである。

すなわち、大家に対して多大な利益を供与して、ガス販売事業者を変更した場合にはその返金等を求めることとして、入居者に対する高額なガス料金を自由に設定し、これを入居者から徴収していることに問題があるのである。

- （2）大家に対する設備の提供や紹介料の供与は、取引行為に伴うリベートではない。なぜなら、ガス販売事業者と大家との間には、ガスの供給にかかる取引行為は存在しておらず、設備の提供や紹介料の供与は、入居者から高額なガス料金を取るためであって、第三者の権利を不当に侵害する行為とも言えることから、およそリベートとは言えないのである。取引の相手方以外の者である入居者から、その意思に反して高額なガス料金を徴収するために、大家を設備や紹

介料でクギ付けにするなど違法な行為であって、許されるべきものではないからこそ、今回のWGで解決されなければならない問題とされたのである。この視点を欠いた実効性確保は、何ら価値がない。

- (3) 集合住宅の入居者に対して、ガス販売事業者が勝手に高額のガス料金を請求することができない方策を検討すべきである。

そのためには、集合住宅のオーナー（大家）に対しては、設備を提供せず、設備を提供する場合には、即時にその代金を回収すべきものとする、また、集合住宅のオーナー（大家）に対しては、理由の如何を問わず紹介料その他の金銭を供与してはならないこととすべきである。

上記を実現するためにどのような方法があるかを考えると、既に設備を提供している場合には、その貸与契約書上、中途解約が可能なはずであるから、ただちに中途解約させて設備代金を回収させ、また、紹介料等の供与にあっては、ガス販売事業者をして返還請求権を放棄させるか、少なくとも償却後の紹介料の返金をただちに行わせることが必要である。

そして、新たにこのような事態を生じさせないために、

- ①国交省が不動産仲介業者に対して、ガス設備が貸与されている場合には、その償却代金を賃料に含めなければならないことを義務づけること、少なくとも、入居者にガス料金の明細を事前に開示することを義務付けさせることである。
- ②同様にして、個人や法人が集合住宅を経営している場合で、設備の提供を受けたり紹介料を受け取った場合には、法令に違反するものとして、不動産業としての許可を取り消すことである。
- ③そしてさらに、上記設備の提供や紹介料の供与は、第三者である入居者に対して高額のガス料金を支払わせるための行為であるから、公正取引委員会としては、およそ正当な取引行為に伴う行為でないとして、これを公表し、課徴金を支払わせるべきである。

- 2 上記視点からすれば、戸建て住宅に対する設備の提供は、所有者のガス事業者の選択権を何ら侵害するものではなく、何のためにこれを制限するのかを検討しなければならない。

もし、設備の投資等によりガス料金等が不当に高額に設定されているとするならば、所有者は償却残代金を支払って他のガス販売事業者に変更すればよく、かつまた、償却代金が不当に高額であれば消費者契約法によって無効とされるから、その支払いを免れることができるし、正当な償却残代金とされればこれを支払うことには経済的合理性が認められるはずである。

このため、ガス販売事業者間で償却残代金を支払って供給業者を交替する事例は多く、特定の一部業者を除き、一般的に行われている。

- 3 さらに、三部料金制の義務化は集合住宅には全く実効性がない。なぜなら、入居者に対するガス料金請求書に「設備投資」や「紹介料」が組み込まれることなどないからである。もし、三部料金制に大家に提供した「設備」や「紹介料」を記入させて「三部料金制」にするというのであれば理解できるが、そうでない限り、自由取引を宣言している官公庁が料金を規制できるはずがないからである。

そのため、集合住宅においては、一般家庭用として各ガス販売事業者が公表したガス料金以上のガス料金を請求する場合には、その旨「赤字」で記載させるなどすべきである。

- 4 以上から、当WGとしては上記の方策を採用すると宣言したうえで、ガス販売事業者から何が困るのかを聴取して、その聴取結果を公開し、実効性確保の対策を策定すべきものとする。

以上