

意見書

令和6年1月29日

委員 柴崎 栄一

1 集合住宅の大家に対する高額な設備貸与と紹介料の提供について

私が上記行為を違法であると考えているのは、入居者の関与できないガス料金をLPガス販売事業者が決するため、ガス販売事業者が大家に対して高額な設備を貸与したり、紹介料を支払っているからである。上記行為は、営業の自由に含まれるものではない。なぜなら、営業の自由は、取引行為の当事者間での契約について認められるものであって、入居者との間のLPガス供給契約をLPガス販売事業者が勝手に決める行為は営業の自由に含まれるものではないからである。

この点につき、携帯電話を1円で売却していた事例を思い出していただきたい。携帯電話を1円で売り渡す一方で、通話料金が極めて高く、これが社会問題とされ、省令で禁止された。この事例は、携帯電話を1円で売却することが不当廉売に当たり、独占禁止法に違反していることから規制対象とされたものである。

集合住宅の場合には、不当廉売の問題はない。取引に関与していない入居者から高額のガス料金を徴収するために、大家に設備を無償で貸し付け、紹介料を提供しているのであるから、独占禁止法に抵触するところではない。

一方、戸建て住宅の場合は、消費者である建物所有者とLPガス販売事業者が、LPガス供給契約を締結していることから、設備貸与契約は法令には違反しない。別途、他の法令に違反するか否かを検討しなければならないのである。

今回のWGの討議では、集合住宅と戸建て住宅との差異を十分念頭に置いておかなければならない。もし、これを忘れてしまうと、法令の根拠無く営業の自由を制限することになるので、十分注意する必要がある。

2 契約の切替えを制限する契約の禁止について

集合住宅の入居者に対するガス供給契約の固定化を目的とした営業行為（契約の締結）の禁止とは何か。入居者とガス販売事業者との間には契約を固定すべき約定はない。つまり、大家とLPガス販売事業者との間の契約により、入居者がガス販売事業者を変えられないことに問題がある。「高額な設備の貸与や紹介料の提供」を禁止することは、大家とガス販売事業者との契約を固定化させないこと、そのことにより、入居者に高額なガス料金を請求させないようにすることである。

大家と不動産業者は、両者間の契約によりLPガスを集合住宅に供給し得ることとし、そのことを入居者に知らせることなく、入居者が高額なガス料金を知らされないまま入居させられることとなる。そして、入居者がガス料金に不満を持ったとしても、ガス販売事業者を変更するためには退去するほかなく、退去費用を支払うことができなければ、そのまま高額なガス料金を支払うことになる。

契約の切替えを制限する契約とは、大家とLPガス販売事業者との間の契約が、無償でLPガス販売事業者を切り替えられるようにすることである。そのための最も有効な方法は、貸与配管等の禁止と紹介料等の提供の禁止であり、既に締結している契約については、全て解約させて精算させることである。

3 戸建て住宅との違い

ところで、戸建て住宅の場合には、事情が異なる。つまり、設備貸与が行われるのは、戸建て住宅の所有者である消費者とLPガス販売事業者との間の交渉（営業活動）によって決定され、それに伴いガス料金が決められるからであり、営業の自由に含まれる。

営業行為において、事業者が顧客との契約を長続きさせようとすることは常に行われていることであり、これを禁止することは、営業の自由の制限に当たる。したがって、特段の事由のない限り許されない。例えば、長期間の利用でポイン

トを付加したり料金を値引きすることは、全て顧客との契約を長続きさせる目的によるものであり、定期預金の満期が来た後に、一定期間経過後に再び定期預金にすると、その一定期間の金利が定期預金金利とされていることはご存じのとおりであり、これも顧客との間の契約を長続きさせるためのものである。

したがって、戸建て住宅における規制については特段の配慮が必要である。

以上