

意見書

令和7年3月19日

委員 柴 崎 栄 一

三部料金制と宅地建物取引業法との関係について意見を述べる。

1 集合住宅について

集合住宅（賃貸住宅）においては、消費設備等の計上は禁止されるが、これは、住宅を貸与しているのは家主であるから、当該住宅での生活に必要不可欠な消費設備をLPガス販売事業者が入居者に貸与することは不自然不合理であるからである。

(1) この点をさらに検討すると、賃貸住宅を貸与するに当たっては、当該住宅に居住するに当たり必要となる事項を入居希望者に告げなければならないとするものが、宅地建物取引業法の趣旨である。そのため、生活の基盤となる消費設備を家主が貸与できないのであれば、その旨を入居希望者に告げなければならないのであり、この不告知は宅建業法に違反するものと言わなければならない。

(2) もしも、LPガス販売事業者が消費設備である屋内配管や給湯器を家主に貸与し、あるいは無償提供している場合には、家主は入居希望者に対して生活の基盤となる設備を含めて貸与していることになり、宅建業法には抵触しないことになる。

しかし、この場合には、LPガス販売事業者が入居者に対して三部料金制として設備料金を請求することになると、矛盾が生じる。つまり、家主が入居者に貸与している設備について、LPガス販売事業者がLPガス料金の一部として、入居者から利用料金を徴収していることになるからである。

(3) 入居者が三部料金制における設備料金の記載を見た場合、①L P ガス料金が増額されていれば、その合理的理由を問い合わせることになる。また、②合計額が従前の料金と同一であるとすれば、設備料金に相当する金額を基本料金や従量料金から控除する理由について問い合わせることになる。③そして、その回答如何では、これまでも設備料金を徴収されているとすれば、集合住宅の賃貸契約に当たり、設備料金を徴収されることについて告知されていなかったこととなり、消費者契約法違反の問題が発生する。この場合、消費者契約法に違反し、L P ガス供給契約ないし建物賃貸借契約が取り消されるおそれがある。④さらに、集合住宅の従前の入居者と新規入居者との間で料金体系が異なることになれば、不平等な取扱いについて、合理的理由を説明するよう求められ、消費者契約法ないし他の法令に違反するとされることも予想される。

(4) 以上のリスクをL P ガス販売事業者が負担するべきか、家主がこれを負担すべきなのか、問題とされなければならない。

そのため、L P ガス販売事業者は、集合住宅にかかる難を逃れるためには、設備料金を0円と記載せざるを得ないのである。

2 戸建て住宅について

(1) 戸建て住宅に対するL P ガス供給契約は、戸建て住宅に居住する物件所有者との間の契約であり、当該物件所有者に対する設備の貸与等に当たっては、当該物件所有者が、その利益不利益を甘受するため、自由契約の範囲内にあり、特段の事情のない限り、これを規制することはできない。

設備貸与契約は、設備を物件所有者に販売し、物件所有者がL P ガス販売事業者からL P ガスの供給を受け続けている限り、減価償却した残金の支払いを免れ得るとするものであり、L P ガス販売事業者も、L P ガスの販売実績を得ることができるとともに、貸与設備については、税法による減価償却で費用計上し得るうえ、残存価格については、物件所有者が買い取ることを約束していることから、利害得失が均衡しているのである。

(2) したがって、L P ガス供給契約に伴って必要となる設備を貸与している行為は、経済合理性が認められることになり、L P ガス販売事業と無関係な設備を貸与すれば、正常な競争行為を阻害するものとして、過大な利益の供与と評価されるべきものとなる。したがって、L P ガス販売行為に伴う設備を貸与することについては、制限することはできず、これを制限すれば、契約自由の原則に反するものと考えらるべきであろう。

以上から、三部料金制において設備料金を計上する必要があるとまでは言えないのではないかと。

(3) そして、三部料金制において、設備料金を明記すれば、これまで明記していなかったにもかかわらず、設備料金を明示する理由を問われることになり、その際、L P ガス料金を増加させれば契約解除の問題となる。そして、もし基本料金ないし従量料金を減額するなどして同一料金にする場合には、それまで設備料金を明示していなかった理由について合理的説明を求められるだけでなく、何故、基本料金や従量料金を減額するのか、つまり、これまで不当に高額なL P ガス料金を徴収していたのかとの批判を受けることにもなる。

戸建て住宅の場合は、集合住宅の場合に比して、消費者とのトラブルは少ないと思われるが、L P ガス販売事業者は不安を抱いており、L P ガス販売事業者は、設備料金を0円と記載しようとしているのである。

(4) いずれにしても、設備料金を明記すべきか否かは、L P ガス料金をいくりにするかの問題と連結しており、L P ガス販売事業者の営業の自由の範囲に含まれるため、設備料金を記載させることは、当該自由を制限することとなるのではないと思われる。

以上

大 家	L P ガス業者
所有	所有
入居者に賃貸可	大家は入居者に賃貸不可
L P ガス業者から無償で貸与 入居者に転貸 Ⅱ (大家に対する過大な利益の提供)	大家に無償で貸与 入居者から設備代回収 Ⅱ (著しく高額な L P ガス料金)