

建売住宅に設置されたプロパンガス設備の 設置費用等に関する合意が有効とされた事例

(東京高判 平18・4・13 判時1928-42)

建売住宅にあらかじめLPガス消費設備等を設置したプロパンガス販売事業者と建物購入者との間で締結された当該設備等に関する合意の有効性が争われた事案について、当該設備等が建物に付合するか否かにかかわらず、この合意は有効に成立しており、単に売買契約という法形式を採用していることからその契約の成立又は有効性が否定されることはないとされた事例（東京高裁 平成18年4月13日判決 一部取消・一部変更 判例時報1928号42頁）

1 事案の概要

プロパンガス販売事業者であるXは、住宅販売業者Zから依頼を受けて建売住宅にあらかじめLPガス消費設備等（以下「本件設備」という。）を設置した。そして、当該建物を、Zから購入し入居したYらとの間で、LPガス供給契約とともに、これを解約する場合には、YらはXに対して本件設備の所定の残存価格を支払うとの合意（以下「本件合意」という。）をしたが、YらはLPガス供給契約を中途解約した。なお、Yらのうち一部の者については、Zから交付された建物売買契約書や重要事項説明書において、売買代金に本件設備は含まれていない旨、及びZ指定のガス供給業者との無償貸与契約書を締結しなければならない旨が明記されていた。

Xは、Yらに対し、選択的に本件合意は停止条件付売買契約又は利益調整合意であると

主張し、前者の主張においては本件設備の売買代金として、後者の主張においてはXが被った本件設備の設備費用相当損害金として、それぞれ契約書面記載の計算式による本件設備の残存価格等の支払いを求めて提訴した。原判決は、Xの請求を棄却したため、Xがこれを不服として控訴を提起した。

一方、Yらは、Xらの主張内容が独占禁止法違反である旨主張したほか、Yらのうち3名については特定商取引に関する法律第9条1項に基づく契約の解除を主張した。

2 判決の要旨

高裁は、次のように判示して、Xの請求をおおむね認容した。

(1) 本件合意について

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等の趣旨に鑑みれば、Xは、上記法令の趣旨を受け、本件設備を企業会計上Xの有形固定資産のうち償却資産に相当するものと位置付け、Xが費用を負担して設置した本件設備をYらが無償でこれらを使用することができることとし、耐用年数（15年）の全期間が経過すればYらの設備費用等の負担分は消滅し、Yらが確定的に本件設備を取得することとするが、耐用年数の全期間が経過する前にLPガス供給契約がYらによって解除された場合には本件設備をYらに帰属する資産として現状のまま残置しつつ、解除時点における本

件設備の残存価格相当額をYらが負担する合意を締結したものとすべきである。

また、本件合意は、本件設備が建物に付合するか否かにかかわらず、すなわち、合意の時点において、本件設備の所有権がYらに帰属しているか否かにかかわらず、利益調整合意として有効に成立しているとみるべきであり、停止条件付売買契約という法形式の外形にこだわることは適切ではない。よって、本件は、LPガス供給設備及びLPガス消費設備の設置費用の負担、これらの設備の帰属及び利用関係や、所定の耐用年数の全期間が経過する前にLPガス供給契約がYらによって解除された場合におけるXとYら各人との間の利益を調整することをその実質とする合意がされたものと解するのが相当である。

(2) 独占禁止法違反について

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等の趣旨に鑑みれば、プロパンガス販売事業者が一般消費者からその設置費用を徴求せず、自らの所有資産として減価償却することによりその負担を解消することを容認し、消費者がこのような選択をすることを可能にするための仕組みが法制により設けられていることには、その必要性もあり、合理性もある。したがって、本件合意における残存価格の算定方法が不合理であってYらがXとの間のLPガス供給契約を解除することが極度に抑制されるものと認められ、公序に反するものとして無効と判断され得る場合は別として、本件合意が独占禁止法に違反するということとはできない。

(3) 特定商取引に関する法律第9条1項に基づく解除の主張について

Yらは、Zとの間でその指定するLPガス販売事業者であるXとの間でLPガス供

給契約を締結する旨の特約をし、この特約の下に各自宅を購入し、Xとの間でLPガス供給契約及び本件合意を締結していることから、これに先立ってXZ間で締結された契約に基づく債務の履行としてなされた給湯器の設置について、Yは同契約に基づくZの地位を承継したにすぎないというべきであるから、XとYらとの間の停止条件付売買契約については、同条項が本来予定しているXによるYらに対する直接訪問販売という形態とは言い難いのみならず、Yらはこれらの契約に基づいてXから給湯器の設置を受けて、これを一定期間使用し、既に相当程度その利益を享受していたことから、契約締結後早期の段階における申込みの撤回を許容する同条項の趣旨にそぐわない。

3. まとめ

本件におけるプロパンガス消費設備等の無償配管慣行は、プロパンガス販売事業者が一般消費者からその設置費用を徴求せず、自らの所有資産として減価償却することによりその負担を解消することを容認し、このような選択をすることを可能にする法制度の存在を前提として行われているものである。

本判決は、このような事情を考慮して売買契約という法形式にかかわらず、本件合意の実質的解釈により、当事者間の利益調整を図ったものであり、同種の事案の参考となる。