最近の判例から (13)

消費者に対する元供給先LPガス販売業者の LPガス設備費用請求が棄却された事例

(さいたま地判 平16・10・22 金商1205—18)

土地建物を売買契約または請負契約によって取得した買主・注文主らが、LPガス供給先を他の業者に切り替えることにし、LPガス供給契約を解約する旨の意思表示をしたため、LPガス販売業者が15年（LPガス設備の耐用年数）内にLPガス供給契約を解約してLPガス供給先を他の業者に切り替える場合には、LPガス設備を買い取り清算する旨の合意があるとして、合意に基づきLPガス設備費用を請求したが、契約の成立を認めることができないとして棄却された事例

(さいたま地裁 平成16年10月22日判決
棄却 控訴 金融商事判例1205号18頁)

1 事案の概要

Y 1は平成12年3月、Y 2は平成11年5月、Dの媒介により、Aからそれぞれ土地及び建物（以下「本件物件1」、「本件物件2」という。）を買った。Y 3は平成11年1月、Eの媒介により、Bから土地及び建物（以下「本件物件3」という。）を買った。これらの売買の際の媒介業者の重要事項説明書には、「ただちに利用可能な施設」・「ガス」欄には「プロパン」が四角で囲われ、「施設の整備の特別負担の有無」欄には「無」に丸印が付されている。重要事項説明書の上記以外の部分及び不動産売買契約書に、LPガス設備の所有権の所在に関する記載やLPガス設備に関して売買代金以外に何らかの金銭的負担を必要とすることを示す記載はない。

Y 4は平成12年2月、Cに建物（以下「本件物件4」という。）の工事請負を注文した。その際の請負契約に関する書面には、LPガス設備の所有権の所在に関する記載やLPガス設備に関して請負代金以外に何らかの金銭的負担を必要とすることを示す記載はない。

Y 1は平成12年5月、Y 2は平成11年7月、Y 3は平成11年3月、Y 4は平成12年10月（以下4名を総称して「Yら」という。）、それぞれ本件物件1～4の引渡しを受け、入居した。Xは引渡日より以前に、それぞれ売主・請負業者から依頼を受けて、本件物件1～4にLPガス設備（LPガス容器、調整器、メーター、供給管、ガス配管等）を取り付けた。この工事に要した費用は、それぞれ10万円～15万円であり、販売業者であるXがこれを負担した。Xの社員は、引越し当日から翌日にかけて、それぞれYら宅（本件物件1～4）を訪れ、LPガスの供給契約を締結するとともに、「お約束書」（以下「本件約束書」という。）及び「お客様へのお知らせ（通知書）」（以下「本件通知書」という。）に、おのおの署名を得て、これらを交付した。その後、Yらは、XからLPガスの供給を受けたが、それぞれ、LPガス販売業者を切り替えることとし、Y 1及びY 2は平成15年2月、Y 3は平成14年9月、Y 4は同年12月、Xに対しLPガス供給契約を解約する旨の意思表示をした。XはLPガス消費設備の残存価格を算出し、Yらにそれぞれ7万円余から12万

円の金員を支払うよう請求した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) ガス供給管及びガス配管は、その一部が地中に埋設され、建物の壁内や床下に敷設され、建物の基礎、柱、壁等に支持金具で固定されており、これを建物から分離するには、建物の一部を損壊する必要があること、また、LPガス消費設備はYら各所有建物に必要不可欠なものである一方、建物から分離されたLPガス消費設備にはほとんど価値がないことが認められる。したがって、本件LPガス消費設備は、物理的にも社会経済的にも、Yら各所有建物にそれぞれ附合しているものといえる。このように建物に附合する関係にあり、住宅に必要不可欠なLPガス設備は、一般消費者との間の住宅供給契約（売買・請負）において、これを取引の対象から除外するとの明示の特約がない限り、建物と一体のものとして取引の対象とされるというべきである。いわゆる無償配管の慣行が一般消費者の常識になっているとは認められない。
- (2) 本件LPガス設備に関するXとYらのやりとりは、YらにおいてLPガス設備は先行して締結された住宅供給契約（売買・請負）の目的物に含まれているとの認識を有する中でされたものであることが認められる。本件約束手書及び本件通知書の記載内容は、「残存費用」については、それを支払わなければならない理由やその意味が明らかになっておらず、その具体的金額についても、本件約束手書に「月割」とあるだけで、その基準となる金額及び計算方法が明らかではなく、最終的にいくら支払うことになるのか予想することもできないものとなってい

る。したがって、本件合意が停止条件付売買契約であるとする、その核心的部分である支払金額について、XとYらの間に意志の合致が認められないのであり、停止条件付売買契約の成立を認めることはできない。

- (3) Xは、Xが本件LPガス設備の費用を負担し、Yらがこれを負担していないことを前提として、XとYらの間で、両者間に生じたLPガス設備に関する利害（不当利得関係）を調整する合意がそれぞれ成立したと主張するが、YらはLPガス設備の費用を含む売買代金・請負代金を支払ったとの認識を有する中でされたものであり、Xが本件LPガス設備の費用を負担し、Yらがこれを負担していないとの点につき、両者の間に意志の合致があったとは認められず、また、支払金額についても、XとYらの間に意志の合致が認められないのであるから、利害調整合意が成立したと認めることはできない。

3 まとめ

本件はLPガス業界において、消費配管の工事費用を建設業者や消費者に請求せずに工事を行い、消費者が販売事業者を変更しようとする際などにおいて、配管施工費用を販売会社が負担したことを理由に、LPガス販売会社が配管料等の名目で金員を請求する「無償配管の慣行」をめぐる事例である。本判決では、LPガス設備は建物に附合しており、供給契約において、これを取引の対象から除外する明示の特約のない限り、建物と一体のものとして取引の対象とされる、また、無償配管の慣行が一般消費者の常識になっているとは認められないなどとして、LPガス販売会社の設備費用請求が棄却されたものであり、実務上参考になると思われる。