

## 最近の判例から (2)

# 建売住宅に設置されたLPガス設備の貸与契約の解約に伴う補償費全額が消費者契約法により無効とされた事例

(東京高判 平20・12・17 金・商1313-42) 中戸 康文

建売住宅にあらかじめLPガス設備等を設置したLPガス供給業者が、建売住宅購入者との間で締結した当該設備等に関する貸与契約に基づき中途解約による補償費の支払いを求めた事案において、補償費全額が消費者契約法9条1項に反し無効とされた事例（東京高裁 平成20年12月17日判決 控訴棄却 金融・商事判例1313号42頁）

## 1 事案の概要

LPガス販売業者Xは、建売業者Aが建築した建売住宅にXの費用でLPガス消費設備及び給湯器（一戸当たり43～50万円余。以下「ガス設備等」という。）を設置した。

Xは、その後建売住宅を購入したYら（11名）と、LPガスの供給を開始するに際し、「①ガス設備等はXが所有しこれをYに貸与する。②YらがXとのLPガス供給契約を解約する場合、別途算式によるガス設備等の補償費を支払う。」（以下「本件合意」という。）ことを旨とする貸与契約を締結した。

Yらは、約3～6か月利用後、XとのLPガス供給契約を解約したが、本件合意に基づく補償費の支払いをしなかった。Xは「本件補償費には、Xが先行投資として設置したガス設備等をYらが使用して他の業者からLPガスの供給を受けるという利害（不当利得関係）の調整を図ることを予定した合意が含まれている。」として、Yらに対し各43～50万円余の支払いを求め提訴した。

原審は、「ガス設備等は本件建物に附合（民法242条）したというべきである。また、契約締結の経緯から、Yらが本件補償費にXの主張する利害調整合意が含まれていることを理解することはできなかつたと判断されることから、XとYらとの間に利害調整の合意は成立しておらず、Xの利害調整の合意成立を前提とする本件請求は理由がない。」として、Xの請求を棄却した。

Xはこれを不服として控訴し、「Yらは貸与契約によりXがガス設備等を所有していることを認めていた。ガス設備等は、建物より簡単に分離できるので建物に付合していない。本件補償費の実質はガス設備等の停止条件付売買契約に基づく代金に当たる。仮に本件合意に基づく補償費の定めが消費者契約法9条1号に該当するとしても、その額は平均的な損害を超えていない。」等の補充主張をした。

## 2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの控訴を棄却した。

### (1) 本件貸与契約の効力

契約締結の経緯等からYらは本件貸与契約の内容を承知した上で契約締結に至ったと認められ、Yらが主張する錯誤、詐欺等による無効、取消しは認められない。またYらは、特定商取引法違反、独占禁止法違反等であるとも主張するが、本件合意は特定商取引に係

るものと認められないし、独占禁止法違反による主張を認めるべき証拠はない。

### (2) 本件補償費の性格

本件貸与契約にガス設備等の所有権移動に関する規定は全く存在していないため、本件合意が実質上停止条件付売買契約であるとは認められない。従って、本件補償費は、ガス設備等の価格補填ではなく、その実質は解約に伴う違約金と解すべきものであり、消費者契約法9条1号に該当する。

### (3) 消費者契約法9条の平均的損害の検討

本件貸与契約の解除によりXに生ずる平均的な損害を検討するに、XはYらとの間で本件貸与契約締結に先立ち、自らの判断で各建物にガス設備等を設置したのであるから、設置に要した費用、締結に関する事務処理費用等は損害と認めることはできない。

LPガス消費設備はその敷設状況に照らすと各建物に附合して独立性を失っており、その所有権は各建物を取得したYらに帰属するものというべきである。また、給湯器はLPガス消費設備に接続して各建物に設置され、共通仕様書には建物設備として具体的に明記されていることからYらは過失なく各建物に付属する動産と信じてその引渡しを受けており、即時取得の成立により給湯器の所有権を得ているというべきである。よって、本件使用契約が終了した場合であっても、Xにガス設備等の撤去費用について損害が発生しているとは認められない。

他に本件貸与契約の解約によるXの損害の発生を証明する資料もないことから、本件補償費はその全額が業者に生ずべき平均的な損害を超えた違約金部分であり、これについては消費者契約法9条1号の規定により無効となるので、XはYらにこれを請求することはできない。

## 3 まとめ

LPガス無償配管の慣行（LPガス販売業者が、建売業者に無償でLPガス設備等の工事を行うかわりに、建売住宅の購入者とLPガス供給契約を締結し、ガス供給契約の継続によって設備費用等を回収するもの。）について、LPガス販売業界の中では慣行廃止の方向性にあるものの、現時点で具体的な動きは見受けられないようである。したがって、住宅購入者の「解約時において高額な買取請求をされた。解約に速やかに応じてくれない。」等の紛争は今後も生じうるものと思料されるので紹介するものである。

この慣行に関する事例として、LPガス設備費用請求が棄却された事例（さいたま地裁平16・10・22判決、本誌62号(13)）、LP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（東京高裁平18・4・13判決、本誌66号(13)）があるが、後者は設備の売買代金の趣旨を含むとの認定を前提とするものであり、本件とは事案を異にすると考えよう。

本件は、利益調整合意による違約金全額が、消費者契約法による業者に生ずべき平均的損害に該当しないとされた事例であり、実務上参考になるものと思料される。

無償配管慣行をめぐる紛争回避のため、国土交通省は「宅建業法の解釈・運用の考え方第35条1項4号関係」において、ガス配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売業者にある場合はその旨を説明するように求めている。宅建業者は「ガス配管設備等がLPガス販売業者の所有になっていないか、LPガス販売業者の所有であれば解約時の違約金の有無及びその金額等」を調査・説明する義務があることにご注意いただきたい。

なお、本件は最高裁に上告されたが、平成21年6月2日、上告棄却されている。