

最近の裁判例から (12) – L P ガス残存費用等請求 –**L P ガス供給契約を解除した建売住宅の買主に対する供給会社による設備残存価格の支払い請求が認められた事例**

(東京高判 令5・10・25 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA10256001) 石原 賢太郎

建売業者の建物新築時にガス設備設置費用を負担し、その住宅の買主にL P ガスを供給していたガス会社が、契約期間中に供給契約を解除して供給先を変更した住宅の買主に対して残存価格相当額の支払を求めた事案において、建売住宅の買主は設備費用が売買代金に含まれておらず、供給先変更時には係る費用を負担する必要があることを認識し得たとして、ガス会社の請求を認容した事例。

1 事案の概要

L P ガス供給業者Xは、建売業者Aの新築住宅（本物件）にXの費用負担にてL P ガス消費配管、給湯器等の消費設備（本件消費設備）を設置した。

令和2年7月、Xは本物件買主Yとの間で、本物件を供給先とする期間10年間の「L P ガスの供給及びL P ガス設備に関する契約書」（本件供給契約）を締結した。

本件供給契約では、①本件消費設備は、Xの所有物ではないが、59万円余（消費税含む）の費用はXが負担したものであり、設備を利用するYはXに対し支払い義務があること、②費用償却期間である10年間は、Xから本物件へのガス供給を受けることを条件に、XはYに対しその請求を行わず、供給期間内にL P ガス供給を終了させる場合には、Xに対して所定の算定式により算出した本件消費設備費用の残存価格を支払う、とされていた。

令和3年1月、Yは供給業者Bに対し、ガスの供給の切替えとその手続きを依頼した。

委任を受けたBは、Xに対して翌月5日に切替工事を行う旨通知し、実際に工事を行い、XからYへのL P ガスの供給は終了した。

そのため、XはYに対し、本件供給契約の定めにより算出された本件消費設備費用の残存価格（56万円余）の支払いを求めて本件訴訟を提起した。

第一審において、Xの請求が認容されたことから、これを不服としたYが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Yの控訴を棄却した。

〈本件消費設備費用を支払う必要について〉

本物件の売買契約においては、「ガス消費設備及びガス給湯器等は売買代金には含まれていない」ため、その費用負担や、L P ガスの供給に関しては、別途、L P ガスの供給業者Xと契約を締結する必要がある旨が明記されており、本物件の売買契約と同時にYがAに差し入れた確認書においても、L P ガスの設備に係る費用は建物代金に含まれていない旨が下線付きで明記されている。

また、同確認書においては、本件消費設備の所有権は買主であるYに帰属するが、その費用は売主の指定供給業者Xが負担していること、費用償却期間である契約後10年間は（Xからガスの供給を受けることを条件に）Yに対する費用の請求が留保されるが、Yが契約後10年を経過する前にL P ガスの供給業者を変更する場合には、所定の算定式により算出

された費用を指定供給業者Xに支払う必要があること等が明記されており、Yは、これらの説明を受けた上で、説明内容を全部承認したとして同確認書に署名押印している。

以上によれば、Yは、本件消費設備費用が本物件の売買代金に含まれておらず、Xに対しその費用を負担する必要が生じる場合があることを承知した上で、本物件の売買契約及び本件供給契約を締結したものと認められるから、Yは、本件消費設備の所有権の由来にかかわらず、本件供給契約の効果として、Xに対し本件消費設備費用を支払う必要があるというべきである。

〈本件合意は消費者契約法9条所定の損害賠償額の予定又は違約金の定めに当たるか〉

本件供給契約は、あくまでXが設置した本件消費設備の費用負担に関する合意であって、本件消費設備を利用するYはその費用を負担する義務を負うが、XからLPガスの供給を受けている間は負担が猶予（免除）され、約定の供給期間内にLPガスの供給を終了させる場合は、所定の算定式により算出した本件消費設備費用の金額を支払うとするものであり、その金額も、実費であるガス配管工事費及び給湯器取付費の合計額に契約の継続年数に応じて定まる所定の係数を乗じて算出されるものにすぎず、何ら義務違反に対する制裁の趣旨を含むものではない。

以上のとおり、本件供給契約においてその継続自体を義務付ける条項はなく、本件消費設備費用の負担に関する合意にすぎず、供給期間内に契約を終了した場合に支払を求められる金額も実費をベースに経過年数に応じて算出された金額にすぎない（何ら義務違反に対する制裁の趣旨を含むものではない）という事情の下では、本件供給契約の定めを消費者契約法9条1項1号所定の損害賠償額の予定又は違約金の定めに当たるものと解するこ

とはできず、同項が適用されるものとしてその全部又は一部を無効とすることはできないというべきである。

3 まとめ

本件は、建売業者の建物新築時にガス設備設置費用を負担し、その買主にLPガスを供給していたガス会社が、契約期間中に供給契約を解除して供給先を変更した住宅の買主に対して残存価格相当額の支払を求め、認められた事例であり、実務上参考になると思われる。

LPガスの配管設備等については、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」第35条1項4号関係において、「ガス配管設備等に関して、住宅の売買後においても宅地内のガスの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ものとする場合には、その旨の説明をすることとする」とされている。

媒介業者の皆様が、LPガス設備が存する物件の媒介を行う場合、トラブル回避の観点より、本事例のようにガス配管設備等の所有権は建物所有者に移転しているものの、その費用については、供給業者との負担合意があり、供給業者からガスの供給を受けている間は支払いが猶予されるが、契約期間内に供給契約を解除した場合に残存価格相当額等の支払を求められるケースにおいても、同様に説明する必要があると思われる。

（調査研究部調査役）