

令和7年7月25日  
タスクフォース21研修会

弁護士 松山 正一

# 1. 設備貸与契約

## (1) 建物所有者変更時の設備精算

- ◆ 現所有者とガス会社
  - 原則
- ◆ 現所有者と新所有者
  - 民民契約
- ◆ 新所有者に承継
  - 説明と承諾
  - 新たな契約
  - 改正省令の適用あり
  - 戸建の所有者は規律外

## (2) ガス会社変更時の設備精算

### ◆ 建物所有者と旧ガス会社

- 原則

### ◆ 旧ガス会社と新ガス会社

- 民民契約

### ◆ 新ガス会社に承継

- 説明と承諾

- 新たな契約

- 改正省令の適用あり

- 戸建所有者は規律外

### （３）改正省令施行前（2024年7月1日以前）の設備契約の取り扱い

- ◆ 省令施行後（2024年7月2日以降）の効力
  - 省令の遡及効なし
  - 民民契約
- ◆ 省令施行後の見直し
  - 三部料金制の影響

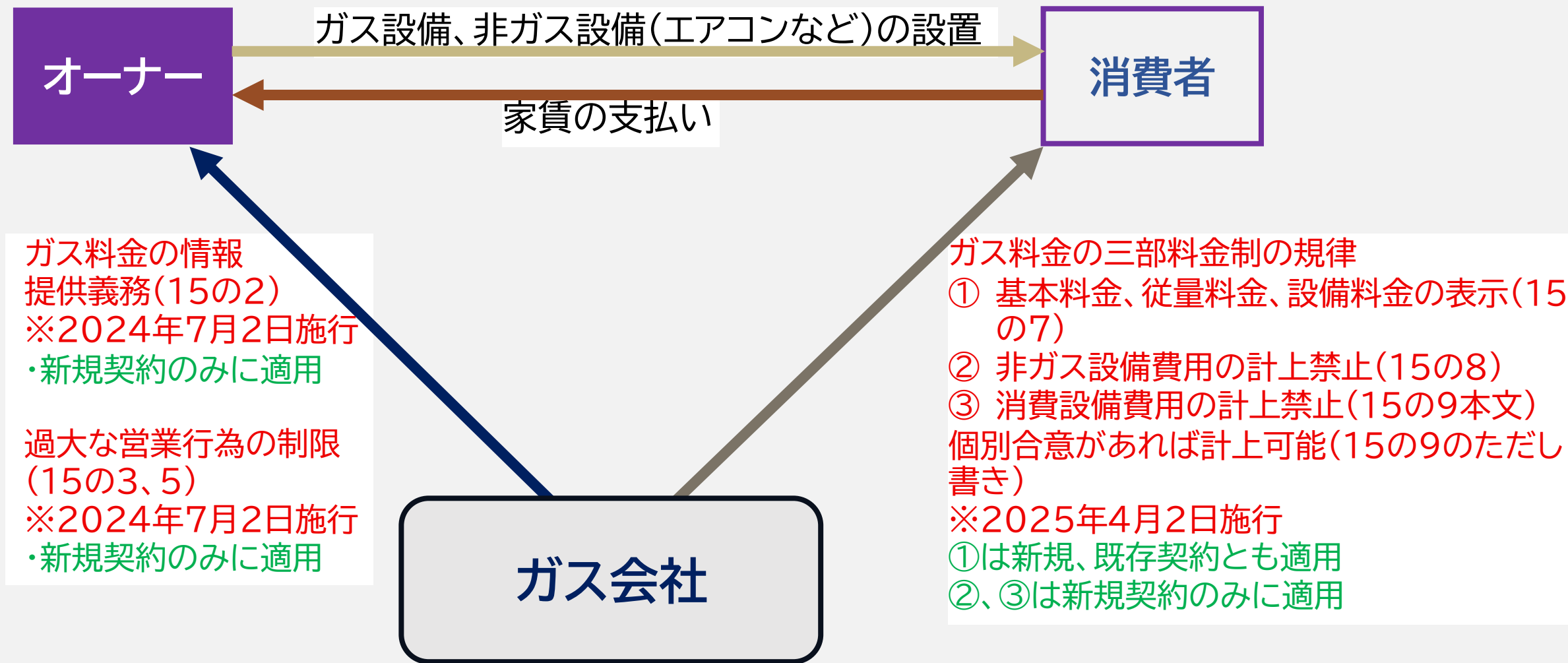
## 2. 三部料金制

- 各料金の表示の仕方
- 通達第13条関係1号
  - ◆各料金の簡明な記載
  - ◆コスト計算等の詳細な記載は不要
- 設備費用の計上禁止（15の8、9）
  - ◆遡及効なし
  - ◆個別合意（15の9ただし書き）が可能な消費設備の範囲

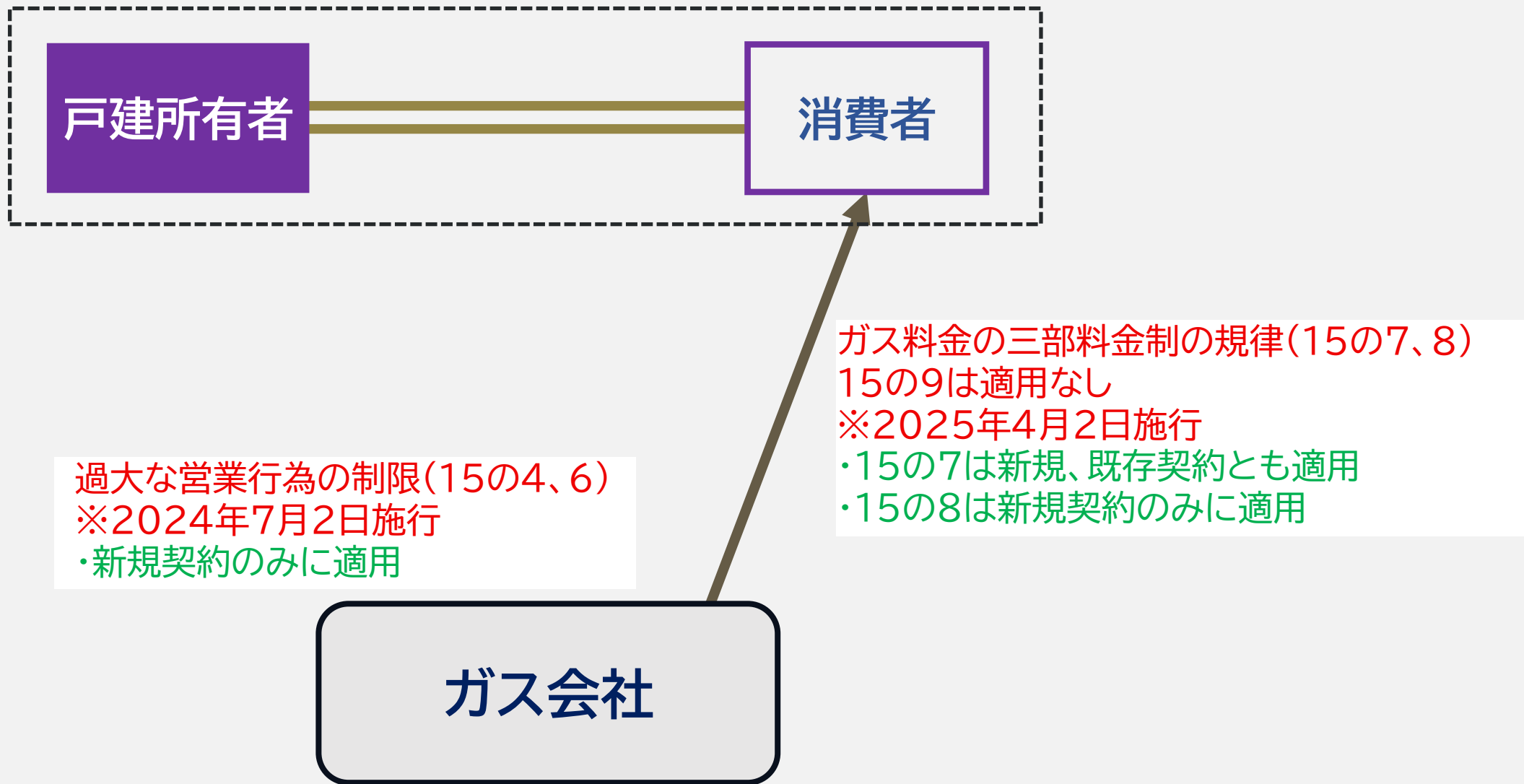
## 3. その他

- 紹介料の支払い
  - ◆ 全面禁止か否か。利益供与の方法
- ブローカー規制
  - ◆ 液石法の対象外
  - ◆ 特別法違反、刑事罰

# 1. 賃貸物件に対する改正省令の適用関係



## 2. 戸建物件に対する改正省令の適用関係



## 2025 年 7 月 25 日タスクフォース研修会レジュメ

2025 年 6 月 4 日中部経済産業局開催の改正省令の説明会での質疑応答の傍聴録(タスクフォース 21 事務局)をもとに、松山がまとめたもの

### 第 1 設備貸与契約について

#### **戸建**

##### 1. 戸建物件の切り替え時の設備残存について

戸建物件の新旧ガス会社間の設備清算後に、新会社が清算金額で再度設備貸与契約を結ぶ行為が可能なのでしょうか。

#### **【回答】**

- 切り替え時の適正な流れ：
  - 本来、戸建所有者と旧ガス会社間で清算をするのが適当
- 切り替え後のガス会社が同じ金額で再度設備貸与契約を結ぶ行為は認められない
  - これは新たな過大な営業行為に該当する

(疑問点) 戸建所有者に対する規律はない。

#### **賃貸**

##### 1. **オーナー変更時の設備貸与契約の引き継ぎ**

集合住宅のオーナーチェンジの際の、無償貸与設備の取り扱いはどうするのが適切か。

#### **【回答】**

- 設備貸与契約は民民上の契約(ガス会社とオーナーの民間同士の契約)なので、民法上の契約の解釈に沿って取り扱えばよい。
- 新たなオーナーへの変更・移行の取り扱いが設備貸与契約上明らかになっていれば、その通りにすればよい。
- 引き継ぎについて記載がない場合は、オーナーとガス会社との間での協議となる。
- 新たなオーナーとの間では、契約関係が引き継がれて行われることになる。
- オーナーチェンジを機に、新たな無償貸与等で過大な営業行為が行われていないことを確認する対象とする。

#### **(注意点)**

ガス会社の行為としては、オーナーチェンジの際には新たな行為として見なす。他のガス会社への切り替えを制限するような条件を引き継ぐ場合は問題となる。

## 2. 販売事業者切り替え時の貸与契約の引き継ぎ

販売事業者の切り替えによって切り替え前の貸与契約の引き継ぎが可能でしょうか。

### 【回答】

#### ・適正な処理手順：

- 前ガス会社との貸与契約に基づく清算が先行
- オーナーとの間で約束通り清算実施
- その後、新ガス会社との契約に移行

#### ・新ガス会社による引き継ぎ：

- 新たな設備貸与契約の締結は過大な営業行為の検討が必要
- 切り替え後のガス会社が旧ガス会社と同様の貸与を開始することは禁止

#### ・裏負担の問題：

- 新ガス会社が清算費用を裏から負担することは利益供与
- 規律の対象となる行為
- そのような提案をすること自体が過大な営業行為

## 3. 契約見直しとオーナーからの契約不履行指摘

オーナーに契約内容の見直しを要望したが、オーナーから契約不履行を指摘されて契約を継続せざる得ない状況である。どうしたらよいか。

### 【回答】

#### ・液石法の限界：

- 民民契約は液石法の規律外
- 契約不履行を避けることは当然の義務
- 継続せざるを得ないのが現実

#### ・見直し努力の継続：

- 契約見直しに向けた協議の継続

## 4. フリーメンテナンス契約の継続について

省令改正前のフリーメンテナンス契約について、省令改正後に契約の解除の努力したが、オーナーから契約解除を拒否された。どう対応したらよいか。

## 【回答】

- ・契約解除拒否は妥当：
  - 貸与契約は民民契約のため、液石法では直接制限できない
  - 契約解除が拒否されることは当然あり得る
- ・協議による解決努力：
  - 民民契約なので協議・相談は可能
  - 契約見直しに向けた努力は継続すべき
- ・継続する場合の課題：
  - 契約期間内は約束通り履行が必要
  - フリーメンテナンス費用の継続負担
  - 4月2日以降の新入居者には設備費用計上不可
  - ガス会社が更新・修理費用を半永久的に負担する可能性
- ・解決への提案：
  - 「払えません」という提案も可能
  - 新たな切り替え事業者が同様契約を提案した場合は過大な営業行為に該当

## 第2 三部料金制について

### 1. 設備料金ゼロの場合の説明について

設備料金 0 円と表示している場合、初めから基本料金の内訳等も明示して賃貸入居者に開示すべきではないでしょうか。賃貸入居者に対しての三部料金制の設備料金は必要ないと思いますが、具体的に賃貸入居者の正当な設備料金とはどのようなものがありますか。

## 【回答】

- ・基本料金の詳細内訳開示は必須要件ではない
  - 料金表での情報提供で十分
  - 規制料金ではないため、詳細な内訳義務はない
- ・設備料金の取り扱い：
  - 無償貸与設備がない場合：設備料金は発生しない
  - 無償貸与設備がある場合：透明性確保のため設備料金の外出し表示が必要
- ・正当な設備料金の例：
  - ガス漏れ警報器：保安のために必要な設備として計上可能
  - 過去からの継続契約：経過措置として設備料金計上可能
- ・重要な条件：設備料金計上時は消費者への説明責任あり

## 2. 設備料金ゼロ表記の根拠について

三部料金制の設備料金が、ゼロ表記の場合、その理由・根拠、これを明示するように求めているようですが、伝票等で設備費用が過剰に入っているかどうか明確にわかるのでしょうか。非常に事務的に難しいと考えています。

### 【回答】

#### ・自社責任での説明義務

- 自らの料金設定根拠をちゃんと胸張って言えるようにするのは当たり前
- 他社が評価するのではなく、自らが設備費用の含有有無を説明
- 設備費用を「該当なし」「0 円」とするなら、その理屈をしっかりと用意しておく

#### ・事務的な指導の限界

- ガス販売事業者は自らが設定する責任を持っている
- 事業者ごとにしっかり説明できるようにすることを求めている

## 3. 消費者同意と設備料金計上

4 月 2 日以降の入居者からエアコン使用料金の同意書を取れば、既入居者と同様に設備使用料にエアコン料金を請求しても良いと理解している販売店があります。消費者の同意であれば、賃貸でもエアコン料金を設備使用料に記載していいものか、請求していいものかというご質問です。

### 【回答】

#### ・明確に「ダメ」:

- 消費者同意の有無に関わらず計上禁止
- 4 月 2 日以降の新入居者は一律に設備料金計上不可

#### ・代替手段:

- ガス料金とは別の個別賃貸契約は可能
- 入居者との直接賃貸契約として処理
- ただしガス料金としての設備費用計上は不可

#### ・混同の防止:

- ガス料金と賃貸料の明確な区分が必要

## 第3 営業行為、通報フォームほか

### 1. 紹介料の支払い

紹介料の支払いは省令違反ではないのか。

**【回答】**

•紹介料のパターン

- 紹介料、料金割引、キャンペーン割引

•利益供与の相手方

- オーナーに対する利益供与は、消費者に対する利益供与につながらない。

•セット割り、セット販売営業

- LP ガスと灯油・電気のセット提供

•消費者に対するポイント付与(PayPay、楽天 Pay など)

- 1,000 円未満なら200円、1,000 円以上なら 20%が上限(景表法 4 条・<sup>そうづけ</sup>総付景品規制、内閣府告示)

**2. 通報フォーム以外の報告方法について**

改正省令施行後も無償貸与をしているガス業者が他府県ではいと業界紙で拝見。同様の事例が起きた際に、通報フォーム以外の報告方法についてご教示いただけますか。

**【回答】**

•通報フォーム以外の報告先も利用可能

•報告可能な機関：

- 所管行政庁(自治体・経済産業局など)
- 管轄する事業者の所管官庁

•報告方法：

- 具体的な事業者が明らかな場合は、その事業者の管轄官庁へ
- 自治体管轄→自治体へ
- 経済産業局管轄→経済産業局へ

### 3. ブローカーの規制について

ブローカーを規制することはできないでしょうか。

#### 【回答】

##### ・直接規制は不可能:

- 液石法ではブローカー自体の行為を規制できない
- ブローカーは液石法の規律対象外

##### ・間接的な規律:

- ブローカー提案でも責任はガス事業者が負う
- 過大な営業行為に該当する提案の場合、ガス会社が処分対象
- 「ブローカーの行為だから知らない」は通用しない

##### ・事業者の責任:

- そのようなブローカーを使用すること自体が問題
- 不適切な提案をすること自体がおかしい
- ガス会社に最終責任が帰属

### 4. ブローカーによる切り替えと消費者への説明

ブローカーによるアパートオーナーへの給湯器の無償提案がまだ当たり前に行われていて、オーナー決済で多数供給が切り替えられている。本来、14条書面の締結から8日後(クーリングオフ期間経過後)にガスの供給を開始すべきなのに、現実には、切り替え後に14条書面が交付されている。それから8日間クーリングオフが可能であっても、既にガスの供給が始まっているので、実際は、クーリングオフをしたくてもできない。本来は事前に入居者へ契約説明すべきと考えますが、いかがでしょうか。

#### 【回答】

##### ・問題の根本:

- アパートオーナーとブローカーが内々に決定
- 消費者(入居者)が知らない間に切り替えが進行
- 事後的な書面交付では実質的にクーリングオフ不可能

##### ・適正な手続き:

- オーナー一存での決定は問題
- 入居者との事前合意形成が必要
- 入居者が了解しない切り替えは不適切

##### ・建物賃貸借契約での取り決め:

- 一般的にガス会社選択をオーナーに委ねる条項は稀
- そのような条項がない限り、入居者の了解が必要

## 5. 安値営業について

ブローカーや多数事業者による安値営業が多くありますが、この安値営業に関してどのようにお考えか。

### 【回答】

#### ・適正な安値営業：

- 継続的な安値提供は問題なし
- 営業努力・合理化・効率化による安値は歓迎
- 規制料金ではないため値下げ制限なし
- キャンペーン価格も一般的商取引として容認

#### ・問題となる安値営業：

- 囲い込み目的の安値営業
- 最初は安値→後に2倍の料金に値上げ
- 地域水準より高額な料金への変更
- 顧客誘引後の回収を狙った手法

#### ・規律の考え方：

- 安値基準の明示は困難
- 将来の行動まで含めて総合判断

## 6. 罰則の適用について

現状、過大な営業行為を行っている業者が罰則を受けたとの情報はありますが、いつから罰則を課せられるのでしょうか。

### 【回答】

#### ・現状の処分実績：

- 現在まで処分事例なし
- 「いつから」を予告することは不可能

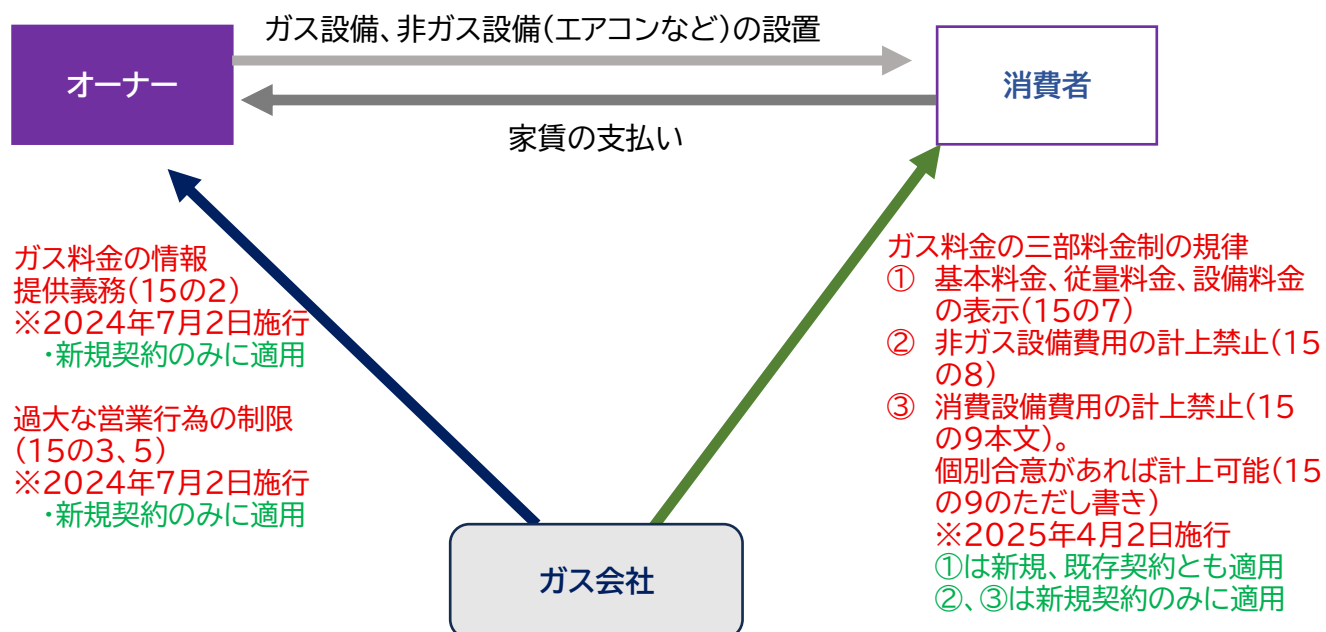
#### ・罰則適用期間：

- 昨年7月から既に適用開始
- 4月2日以降も継続して適用中
- 施行日以降はいつでも適用可能

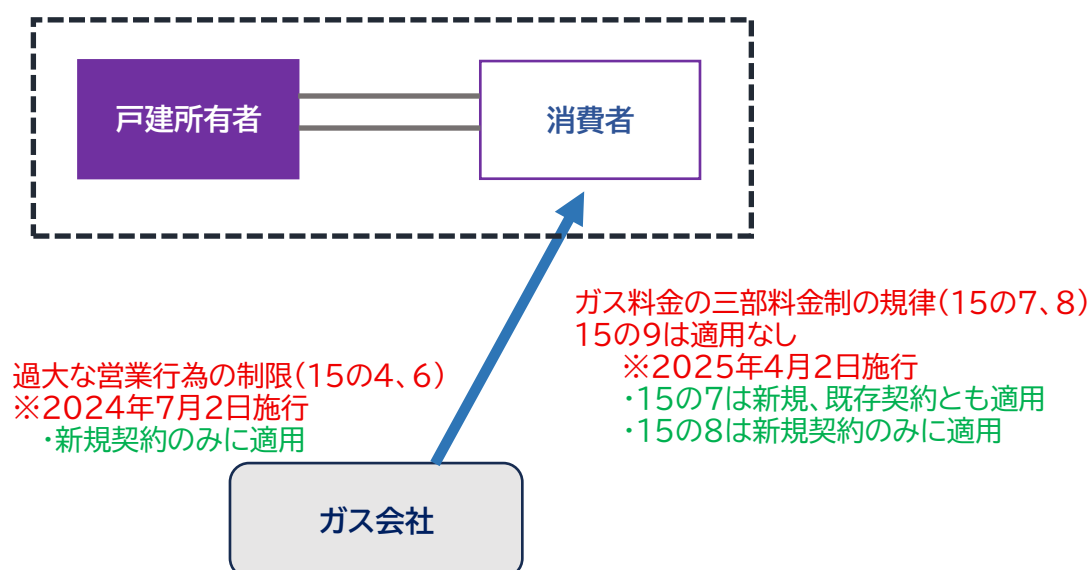
#### ・処分に至らない理由：

- 指導段階で対応されているケースが多い
- 目に見える処分には至っていない状況

## 1. 賃貸物件に対する改正省令の適用関係



## 2. 戸建物件に対する改正省令の適用関係



### 1. 無償貸与は、正常な商慣習を超えた利益供与(過大な利益供与)に当たらない。

- (1) 無償貸与は、過大な利益供与に当たるといことが当然のようになっています。しかし、ガス会社とオーナーとの設備の無償貸与契約自体は、単なる設備の使用貸借(民法 593 条)に過ぎません。無償貸与によって、オーナーは設備費用を負担せず、消費者に設備費用を転嫁しているから違反行為に当たると言われていますが、無償貸与契約の中には、消費者に設備費用を負担させるという契約条項はありません。消費者の設備費用の負担は、消費者とガス会社のガス契約における取り決めですから、これをオーナーとの設備契約の評価に持ち込むことはできないと考えます。使用貸借自体は、民法で認められた典型契約であり、世の中で設備の無償貸与はいくらでも行われていますから、それ自体を過大な利益供与とすることはできないと考えます。三部料金制の施行によって、消費者が設備費用を負担していることが分かった場合に、ガス契約の見直し(消費者契約法 10 条など)を通じて、ガス会社とオーナーとの無償貸与契約の見直しをするかどうかの問題であると考えます。

要は、ガス事業者とオーナーとの無償貸与契約は、過大な利益供与には当たらず、三部料金制で明らかになった設備料金の内容次第で無償貸与契約の見直しをするかどうかです。

無償貸与は過大な利益供与に当たるという前提自体が、改正省令の解釈論としては難しいと考えます。

- (2) フリメについても、同じことが言えるうえに、ガス供給開始後の約定の場合は、契約締結目的(15 の3、4)を欠く点でも、違反行為と言えないと考えます。

- (3) 更に進んで、そもそも設備契約は無償貸与契約とはいえないのではないかと考えています。

ガス会社とオーナーとの設備契約は、これまで無償貸与であることが当然の前提になっていました。しかし、無償貸与すなわち使用貸借(民法593条)は、借主が貸主から目的物の引き渡しを受けて無償で使用収益する契約ですが、ガス設備契約において、オーナーは自分の所有物件にガス会社がガス設備を設置することを承諾するだけで、オーナー自身がその設備を使用してガスの収益事業をするものではありません。したがって、設備契約は使用貸借ではなく、単なる設備の設置契約に過ぎないと考えます。そうすると、オーナーとガス会社の設備契約が、正常な商慣習を超える利益供与に当たると考えることは、なおのこと難しいと考えます。

### 2. 紹介料について

これについては、これまで業界誌で述べました。取引が成立した場合の謝礼金(紹介料)の支払いが、多くの取引において行われていることは周知の事実です。独禁法の「正常な商慣習」とは、公正な競争秩序を乱さないものとして許容される商慣習を言い、「不当」かどうかは能率競争の観点からみて、公正な競争秩序を歪めるものかどうかで判断するとされています(WG11回資料③18頁)。LP ガスの取引においてだけ、

紹介料自体がいけないという解釈は、正常な商慣習の解釈論として、難しいと考えます。要は、程度問題であって、事例の積み重ねでやっていくしかないと考えます。

### 3. その他

以上に述べたことのほかに、次のような事も考えています。

- (1) 賃貸物件の消費設備の例外的負担(15の9ただし書き)の範囲について、行政はガスの消費に不可欠な警報器などに限定する解釈をとっていますが、消費設備の定義(液石法2条(5)、施行令3条別表1)によれば、給湯器等の燃焼器も、個別合意があれば消費者に負担をさせることが可能となります。この点について、整合性のある解釈論を示す必要があります。
- (2) 戸建物件に対する過大な営業行為の制限の規律(15の4, 6)は、一般消費者等を対象としています。一般消費者等とは、ガスの消費者を言うので(液石法2条(2)、施行令2条)、建物所有者は規律の対象外となります。ガイドライン(2024.7.2)も、戸建住宅の利益供与の相手を「戸建住宅の消費者」としています。(4頁(3)ア)  
これに対して、戸建物件切替後のガス会社が同じ金額で再度設備貸与契約を結ぶ行為は、新たな過大な営業行為に該当するという見解があります。これが、減価償却分を考慮すべきであるというのであれば分かりますが、建物所有者との設備貸与契約自体が違反行為であるというのであれば、改正省令の解釈論としては適当ではないと考えます。
- (3) 切替制限禁止条項違反(15の5, 6)として過大な精算金の約定が挙げられていますが、「過大」の判断基準が明らかではありません。ガス事業者の変更時に既存設備の適正価格での精算が認められており(施行規則13条9号及び16条17号)、適正な計算方法として、減価償却資産の残存価格の計算方法が例示されており(通達13条関係4号、16条関係5号)、多くのガス事業者がそれを採用しているのは周知の事実です。この規定は存続していますから、改正省令の施行後もこの計算方法もしくはそれに類する適正な価格の計算方法であれば、精算金の条項自体は、有効であると考えます。これが、過大か否かの判断基準になるのではないかと考えます。

以上