

令和6年（受）第1373号 設備費用請求事件

令和7年12月23日 第三小法廷判決

## 主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

## 理 由

上告代理人柴崎栄一、同北村大樹の上告受理申立て理由について

1 原審の適法に確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

(1) 上告人は、液化石油ガス（以下「L P ガス」という。）の供給等を業とする株式会社である。

(2) 上告人は、アイディホーム株式会社が販売する戸建て住宅（以下「本件建物」という。）にL P ガスの消費設備に係る配管及びガス栓等（以下、併せて「本件配管」という。）を設置した。

(3) 本件建物へのL P ガスの供給は、本件建物の外部に設置されている貯蔵設備からガスメーターまでの供給設備及び本件配管によって行われている。本件配管は、ガスメーターに接続され、本件建物の外壁を貫通して本件建物の内部に引き込まれていて外壁に固定されており、1階の床下において、システムキッチンのガスコンロに向かうものと本件建物の外部に設置されている給湯器に向かうものとに分岐している。前者は、本件建物の1階の床下断熱材及び床材を貫通し、システムキッチンの収納ボックスに開けられた穴から引き込まれてガスコンロに接続されており、後者は、本件建物の外壁を貫通して外部へと引き出され、コーキング材で外壁に固定された上で給湯器に接続されている。本件配管を本件建物から撤去するためには上記の断熱材や収納ボックス等を取り壊す必要がある。

(4) 被上告人Yは、平成29年7月、アイディホームから本件建物を購入し、同年8月にその引渡しを受けた。

(5) 被上告人Yは、平成29年9月、上告人との間で、本件建物に係るLPガスの供給契約（以下「本件供給契約」という。）を締結するとともに、「液化石油ガス供給・消費設備の売買予約と貸与契約書」と題する契約書（以下「本件契約書」という。）を用いて、次のような内容の契約（以下「本件契約」という。）を締結し、本件建物へのLPガスの供給を受けるようになった。

ア 被上告人Yと上告人は、本件配管の所有権が上告人にあることを確認した上、本件配管について売買予約契約を締結する。

イ 上告人は、被上告人Yが本件供給契約を解除したときは、上記売買予約契約の予約完結権（以下「本件予約完結権」という。）を行使することができる。

ウ 本件予約完結権は、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14条1項所定の書面が被上告人Yに交付された日の翌日から15年間存続する。

エ 本件予約完結権の行使により成立する売買契約（以下「本件売買契約」という。）における本件配管の代金額は、以下の算定式により得られる本件配管の残存価値相当額とする（以下、この合意を「本件条項」という。）。

（算定式）

$$21\text{万円} - (21\text{万円} \times 0.9 \times 0.066 \times \text{上記書面の交付日の翌日から本件予約完結権の行使により本件売買契約が成立した日までの経過月数} \div 12)$$

(6) 被上告人Yは、令和2年9月、上告人に対し、本件供給契約を解除する旨の意思表示をした。上告人は、その後、被上告人Yに対し、本件予約完結権を行使する旨の意思表示をした。

2 本件は、上告人が、①主位的請求として、被上告人Yは、上告人に対して本件売買契約に基づく売買代金債務を負っており、被上告人日本瓦斯株式会社は、被上告人Yの上告人に対する上記債務を併存的に引き受けたなどと主張し、被上告人らに対し、売買代金等の支払を求めるとともに、②予備的請求として、消費者契約法9条1号（令和4年法律第59号による改正前のもの。以下同じ。）により本件

条項が無効となる場合には、本件売買契約は成立しないなどと主張し、被上告人Yに対し、本件配管の所有権に基づく本件配管の引渡し等を求める事案である。

被上告人らは、本件配管は、本件建物に付合したものであって、民法242条ただし書の適用はなく、被上告人Yがその所有権を有していたものであるから、本件契約の法的性質を売買予約契約と解することはできず、本件売買契約は成立しない上、本件条項は、消費者契約法9条1号にいう「当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項」（以下「違約金等条項」という。）に当たり、同号により無効になるなどと主張してこれを争っている。

3 所論は、本件契約を売買予約契約と解して本件売買契約の成立を肯定しながら、本件配管の代金額を定めた本件条項が、違約金等条項に当たり、その全部が無効となるとした原審の判断について、法令の解釈適用を誤った違法があるというものである。

4 本件契約が売買予約契約であるとする、所論のとおり、本件条項は、本件配管の所有権を上告人から被上告人Yに移転することの対価である代金額について定めたもので、違約金等条項に当たらないと解する余地がある。

しかしながら、原審は、本件配管は本件建物に付合したものではないとして、本件契約を売買予約契約であると解したものであるが、本件配管について、本件建物に付合したものであり、民法242条ただし書の適用もないのであれば、本件契約が締結される以前から被上告人Yがその所有権を有していたこととなる。このような場合、上告人から被上告人Yへの本件配管の売買予約について定めた本件契約書をその文言どおりに理解することは相当ではなく、本件契約を売買予約契約と解することはできないというべきである。

前記事実関係からすると、本件配管を撤去するためには本件建物及びその住宅設備を相当程度毀損する必要がある、その撤去や本件建物等の復旧には相応の手間や費用を要することが見込まれる。また、本件配管は、本件建物の構造に合わせて設置されているもので、本件建物と一体となって利用されることではじめてその経済

的効用を発揮するものである上、撤去後の本件配管の経済的価値が乏しいものであるとうかがわれることからすると、相応の費用等をかけて本件配管を撤去する意義は見いだし難い。これに加え、戸建て住宅に設置されている状態のLPガスの消費設備に係る配管が、当該住宅と別個独立に公の市場において取引されるものであるとうかがわれないことも考え併せると、本件配管について、本件建物とは別個に所有権の客体となるものと解すべき必然性は乏しいといわざるを得ない。

以上の事情に照らせば、本件配管については、本件建物に付合したものと解される。また、民法242条ただし書は、不動産に付合した物が、なお当該不動産とは別個の存在を有する場合にのみ適用されるものであるが（最高裁昭和38年（オ）第489号同39年9月8日第三小法廷判決・集民75号181頁参照）、上記事情からすると、本件配管が本件建物と別個の存在を有するとはいえない。よって、本件配管について、民法242条ただし書の適用はないというべきである。

以上からすると、被上告人Yは、本件契約締結以前から本件配管の所有権を有していたのであり、本件契約を本件契約書の文言どおりに売買予約契約と解することはできない。したがって、本件契約が売買予約契約であって本件売買契約が成立すること又は上告人が本件配管の所有権を有していることを前提とする上告人の主位的請求及び予備的請求はいずれも理由がないこととなる。

5 以上によれば、上告人の主位的請求及び予備的請求をいずれも棄却した原審の判断は、結論において是認することができる。論旨は採用することができない。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 林 道晴 裁判官 渡辺恵理子 裁判官 石兼公博 裁判官 平木正洋 裁判官 沖野眞巳）