

液化石油ガスの供給に係る配管の建物への付合が問題とされた事例

【文献種別】 判決／最高裁判所第三小法廷

【裁判年月日】 令和7年12月23日

【事件番号】 令和6年（受）第1373号

【事件名】 設備費用請求事件

【裁判結果】 棄却

【参照法令】 民法242条

【掲載誌】 裁時1879号6頁

◆ LEX/DB 文献番号 25574692

新潟大学准教授 林 滉起

事実の概要

1 液化石油ガス（以下、「LPガス」という）の供給等を業としている株式会社であるXは、Aが販売する戸建て住宅（以下、「本件建物」という）に、LPガスの供給に係る配管等の設備（以下、「本件配管」という）を設置した。本件配管は、本件建物外部にある貯蔵設備から、本件建物の内部を通じて、本件建物内のシステムキッチンのガスコンロ及び本件建物外部に設置された給湯器に、LPガスを供給するものであった。

Y₁は、平成29年、Aから本件建物を購入し、その引渡しを受けた。Y₁は、Xとの間で、LPガスの供給に係る契約（以下、「本件供給契約」という）に加えて、本件配管の売買予約を内容とする契約（以下、この契約を「本件契約」といい、これに用いられた契約書を「本件契約書」という）を締結した。本件契約によれば、本件配管の所有権がXに帰属することを確認し、XがY₁に対して本件配管を貸与するとされた上で、Y₁が本件供給契約を解除したときは、Xが本件配管の売買予約に係る予約完結権（以下、「本件予約完結権」という）を行使することができるものとされており、代金額を算出する算定式を定める条項も設けられていた。

Y₁は、令和2年9月、LPガスの供給等を行う別の会社であるY₂を代理人として、Xに対し、本件供給契約を解除する旨の意思表示をした。これを受けて、Xは、Y₁に対し、本件契約に基づ

いて、本件予約完結権を行使する旨の意思表示をして、Y₁らに対し売買代金の支払いを求めた。これに対してY₁らは、本件契約は消費者契約法9条1号（令和4年法律第59号による改正前のもの。現同条1項1号）により無効となる旨などを主張した。

2 第一審（さいたま地川越支判令5・9・26令和4年（ワ）第268号）は以下のように判示し、Xの請求を棄却した。まず、本件契約はXとY₁との間で締結されたものと認められる。次に、本件配管は、本件建物の構成部分にはなっておらず、本件建物からの分離がさほど困難であるとはいえない上に、社会的不利益を生じさせるわけでもないから、本件配管が本件建物に付合しているとは認められない。しかし、本件契約は、本件供給契約が解約された場合に備えた「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」（消費者契約法9条1号）を含む契約であり、Xが所有権に基づき本件配管の返還を受ければ時価相当額の回収が可能であったことも考慮に入れば、Xに生ずべき損害がないことから、本件契約の全体が消費者契約法9条1号により無効になるとされ、Xの請求は理由がないものとされた。

Xは予備的請求として、本件契約が消費者契約法9条1号により無効となる場合は、売買契約は成立しないと見て、自らに帰属する所有権に基づく本件配管の引渡請求等を追加した。

原審(東京高判令6・3・25 令和5年(ネ)第5371号)は次のように述べて、Xの控訴を棄却した。消費者契約法9条1号により無効とされるのは、予約完結権行使により成立した売買契約の代金額の算定に関する条項である。Xによる本件予約完結権の行使により、本件配管の所有権は、XからY₁に移転したものと認められるから、予備的請求も含めて、Xの請求は理由がないものとした。

判決の要旨

上告棄却。

「……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Y₁がその所有権を有していたこととなる。このような場合、XからY₁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」。

「……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」。そして、「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」から、「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」。

そうすると、本件契約締結以前から本件配管の

所有者はY₁であったことになるから、これと異なる前提に立つXの主位的請求及び予備的請求は理由がない。

判例の解説

本判決は、第一審及び原審と結論においては同旨であるが、その論理構成には相違が見られる。すなわち、第一審及び原審は、消費者契約法9条1号で無効とされる範囲についての違いはあるものの、本件配管が本件建物に付合していないことが前提となっている点において共通している。これに対して本判決は、本件配管が本件建物に付合し、民法242条ただし書の適用もないことを理由に、Xの主張を斥けた。

そこで以下では、第一審及び原審と本判決との相違点に着目しつつ、従来の議論との関係から、本判決の意義を検討することにした。

一 第一審・原審と本判決との相違

本件配管が本件建物に付合しないものと第一審が判断した理由づけとしては、本件配管の撤去のために本件建物について一定の毀損を要することを認めつつも、(1-a) 本件配管が本件建物の構成部分になっているとはいえないこと、(1-b) 本件建物から本件配管を撤去することがさほど困難とはいえないこと、(1-c) それに伴う社会経済上の不利益が生じないこと、が挙げられている。また、取り外し後の配管は、仮設住宅やモデルルームにLPガスを供給するために再利用され得ることも指摘されている。原審も、第一審判決を引用し、同旨を述べる。

これに対して本判決は、(2-a) 本件配管の撤去に伴う相当程度の毀損及び復旧に必要な相応の手間と費用、(2-b) 本件配管の本件建物と一体化した経済的効用及び経済的価値、(2-c) 公の市場における独立した取引対象としての不適格性を挙げて、本件配管が本件建物と別個の所有権の客体となるべき必然性が乏しいことを理由に、本件配管の本件建物に対する付合を認めた。また、本件配管が本件建物に付合していることを前提としても、民法242条ただし書が適用されるのは、付合した物が、不動産と別個の存在を有する場合

に限られるとして、同条ただし書の適用を否定し、Xの主張に理由がないとした。

以上のように、第一審・原審と本判決では、本件配管の本件建物への付合についての判断に対立が見られるが、このことは何に基づくのだろうか。ここでは2点を指摘したい。

第1に、考慮されている利益の性質の違いである。第一審・原審で念頭に置かれているのは、社会経済上の不利益（(1-c)）であるのに対して、本判決は物の分離によって生じる当事者の不利益（(2-a)）を考慮している。第2に、結合した後の物の一体性について、第一審・原審は、物理的な一体性の有無を重視しているように見受けられるところ（(1-a)、(1-b)）、本判決では、経済的な一体性という観点から評価がなされている（(2-b)）と見ることができる。第一審・原審では、分離された配管にも、物としての有用性が残されていることが指摘されているのに対して、本判決では、取引対象になるか否かが問題とされている（(2-c)）点も、このことに関わるといえよう。

二 従来議論との関係

それでは、本判決の内容は、従来なされてきた議論とどのような関係に位置づけられるだろうか。

1 付合の成否について

民法242条にいう付合の成否に係る基準の見方としては、学説上、大きく分けて3つの見解が示されている¹⁾。第1に、物が不動産に付合した場合に、結合した物を分離することに伴う社会経済上の不利益が生じることを回避することを制度趣旨として捉える立場があり、起草者以来の通説とされている。この立場からは、物の分離のために毀損や過分の費用を要する場合に、付合の成立が認められる。また、社会経済的価値という公益的な価値の保存が制度の目的とされていることから、付合の成否については強行法規と解されている。

第2に、物が不動産に付合した後も、付合した物が別の所有権の客体であり続けることにより、第三者の取引の安全を害することになる事態を防ぐことを制度趣旨とする立場がある。この立場に

よれば、取引社会の通念上、一個の物として取り扱われることになる場合に、付合の成立が認められる。第三者にとっての取引安全の確保を目的として理解するため、当事者の意思によって付合の成否が左右されることはなく、強行法規であるとされる。

第3に、付合制度の根拠を、私的利益を調整するための権利濫用禁止の理念に求める立場がある。この立場は、紛争解決における私的利益の調整という観点から第1の立場や第2の立場を批判しつつ、結合した不動産又は動産に著しい損傷や過分の費用が分離により生じることが、付合の基準であるとする。また、付合の成否についても、物の帰属についても民法242条は任意規定であり、同条ただし書は、このことの表れであるとされる。

本判決の判示した内容が、直ちにいずれかの立場に沿うものであると見ることは難しい。(2-a)の要素の検討は、第1説や第3説と親和的であるように見受けられるものの、(2-b)や(2-c)において示されている経済的な効用の一体性や、取引対象としての独立性の有無に関する内容は、第2説が説いていた内容と近いものがあるといえよう。

従来裁判例においても、最高裁は、特定の立場に与してきたわけではなく、紛争の類型に応じて具体的な検討を重ねてきたものとされている²⁾。LPガスの配管についても下級審裁判例が蓄積されてきていたところ³⁾、今後、同種の事案において本判決が示した考慮要素が検討対象となることが考えられる。

2 民法242条ただし書の適用の可否について

本判決では、民法242条ただし書の適用についても判断がなされている。本判決は、最判昭39・9・8集民75号181頁⁴⁾を参照して、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限り、同条ただし書が適用されるものとする。いわゆる「付合二分論」によれば、付着した物が不動産の構成部分となる程の「強い付合」と、依然として構成部分にはならず別個性が保たれる「弱い付合」とが区別され、242条ただし書が適用され得るのは、後者の「弱い付合」

の場合に限定されると解されており⁵⁾、判例の立場もこれに基づくものとされている⁶⁾。本判決は、従来の（建物賃貸借における賃借人による増改築に関する）判例の趣旨が、LP ガスの配管という設備の付合が問題となる場面についても妥当する旨を確認したものといえることができる。

もっとも、裁判所による判断の仕方には、次のような疑問も生じ得る。本件における民法 242 条ただし書の適用の可否の分かれ目は、「本件配管が本件建物と別個の存在を有する」か否かであり、これが否定されたため同条ただし書の適用が排斥されたのであるが、この判示内容は、本件配管が本件建物に付合するか否かという、同条本文の適用の可否に関する判断と重複している。すなわち、上記の (2-a)・(2-b)・(2-c) の事情に照らしたところ、「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」ことから、本件配管の本件建物への付合が認められたのであるが、さらにこれらの事情から、「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」ことが導かれ、同条ただし書の適用が否定されているからである。仮に、物と物との別個性の不存在が、民法 242 条本文における付合成立のためのメルクマールであるとしても、別個性の不存在を理由として同条ただし書の適用の余地が初めからなくなるとすれば、同条につき、本文とは別にただし書を設けた意義が不明確になってしまうおそれがあるのではないか⁷⁾。

本件においては、本件配管と本件建物とが別個の存在を有しておらず、別個に所有権の客体とはならないとして付合の成立を認めつつ、本件契約が本件供給契約の解除に伴う違約金等の内容を定めるものと評価した上で、X に対して民法 242 条ただし書にいう「権原」を設定する趣旨ではないという理由から本判決と同様の結論を導くことも、あり得る構成として検討の余地があるだろう⁸⁾。

三 おわりに

先述のとおり、LP ガスの消費設備について付合の成立が争われる事例が蓄積されていたところ、本判決は、同種の事案に対して指針を示すものといえる⁹⁾。理論的には、従来の判例の延長線

上に位置づけられるものであるが、その実践的な意義は大きいといえるだろう。

● 注

- 1) 学説状況の概要については、瀬川信久『不動産附合法の研究』（有斐閣、1981 年）7 頁以下、川島武宜＝川井健編『新版 注釈民法（7）物権（2）』（有斐閣、2007 年）396 頁以下〔五十嵐清＝瀬川信久〕、小粥太郎編『新注 積民法（5）物権（2）』（有斐閣、2020 年）490 頁以下〔秋山靖浩〕を参照。
 - 2) 紛争類型に応じた裁判例の分析について、瀬川・前掲注 1) 221 頁以下、川島＝川井・前掲注 1) 400 頁以下〔五十嵐＝瀬川〕、小粥・前掲注 1) 501 頁以下〔秋山〕を参照。
 - 3) 例えば、東京高判平 18・4・13 判時 1928 号 42 頁、東京高判平 20・12・17 金判 1313 号 42 頁、東京高判令 2・9・16 判タ 1479 号 43 頁等。
 - 4) 最判昭 39・9・8 集民 75 号 181 頁は、建物の賃借人による建物の増築の事案につき、「民法二四二条但書は、附合した物がなおその不動産とは別個の存在を有する場合のみ適用され、附合した物が不動産の一部と認められて全然独立の存在を失う場合には適用の余地がないものと解すべき」と判示している。なお、これに対しては、結論については妥当であるとしつつも、付合に基づく理論構成については異論も示されている。瀬川・前掲注 1) 296～297 頁。
 - 5) 我妻栄＝有泉亨『新訂 物権法』（有斐閣、1983 年）309～310 頁。
 - 6) 大判大 5・11・29 民録 22 輯 2333 頁。
 - 7) 建物賃借人による増改築の場面が念頭に置かれているが、以下のような指摘がなされている。「判例のように、物理的・機能的な増改築部分の独立性をもって付合の成立を判断する場合には、242 条本文の付合の成否を問題にすることはできても、242 条ただし書によって付合の成否を判断することはできない。242 条ただし書は、同条本文の付合が成立していることを前提として、すなわち客観的には一物が形成されていることを前提として、なお権原者の所有権の留保を認めるものだからである」（吉田克己『物権法 I』（信山社、2023 年）305 頁）。
- こうした指摘が建物賃借人による増改築のケースについて正鵠を射るものであるとすれば、裁判所自身が最判昭 39・9・8 集民 75 号 181 頁を参照していることからしても、本件のような場面でも考慮されるべきことになるだろう。
- 8) 本件の実事関係を前提とするわけではないものの、吉田・前掲注 7) 310 頁が、このような構成の可能性を示す。
 - 9) LP ガス販売事業に係る紛争類型については、本判決と同日に別の判決（令和 6 年（受）第 204 号）が出されており、消費者契約法上の問題に関する判示がなされている。