

平成31年3月6日

株式会社アグリメディア  
代表取締役 諸藤 貴志 殿

公益社団法人 全国消費生活相談員協会  
理事長 増田悦子



### 申入書

本協会は、内閣総理大臣から許可された公益社団法人であり、会員の多くが全国各地の消費生活センターで相談員を務める消費者問題の専門家で構成している団体です。また平成19年11月には、内閣総理大臣から、消費者契約法に基づき差止請求権を行使することができる「適格消費者団体」の認定を受けております。

本協会では、「週末電話相談」「電話相談110番」等により消費者被害の情報収集を実施しており、その中で貴社の農園（シェア畑）を利用する契約に係る利用規則について、消費者から苦情が寄せられました。

本協会において貴社の利用規則の条項につき検討したところ、消費者契約法9条1号又は同法10条により無効となる不当な条項の使用があると認められました。

そこで、本協会は適格消費者団体として、消費者被害の未然防止・拡大防止の観点から、下記のとおり貴社に対して消費者契約法により無効となる不当な条項の使用の停止を申し入れます。

つきましては、平成31年4月6日までに、本申入れに対する回答を書面にて標記本協会まで送付いただきますようお願いいたします。なお、本申入書並びに貴社からの回答の有無及び回答の内容は、消費者契約法第27条に定める消費者に対する情報提供の一環として、本協会において公表することを申し添えます。

#### 本件連絡先

〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町2-3-5  
グランドメゾン日本橋堀留101  
公益社団法人全国消費生活相談員協会  
消費者団体訴訟室  
TEL：03-5614-0543  
FAX：03-5614-0743

## 第1 本件利用契約の内容及び問題とする条項

貴社の農園を利用する契約（以下「本件利用契約」といいます。）に係る利用規則（以下「本件利用規則」といいます。）上、本協会が問題とする条項は次のとおりです。

### 1 本件利用契約の内容

まず前提として、本件利用契約は、法的には①農園開設者（甲）と利用者（乙）との間の土地賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」といいます。）及び②貴社（丙）と利用者（乙）との間のサービス提供契約（以下「本件サービス提供契約」といいます。）の2つを合わせた契約と解されます。

### 2 本件賃貸借契約の内容

本件賃貸借契約は、期間は1年間（第4条第1項）、区画利用料（賃料）は税込月額1500円ないし3000円（同条第2項）とされています。

そして、区画利用料の支払期日については、同条第6項で「丙が指定する期日までに、丙に支払うものとする」旨が定められているところ、運営の実態として、貴社は、利用者に対し、利用期間開始前に1年分の区画利用料を一括して前払いするように指定しています。

### 3 本件サービス提供契約の内容

本件サービス提供契約は、期間は1年間（第4条第1項）、サービス提供料は税込月額4500円ないし5500円（同条第3項）とされています。

そして、サービス提供料の支払期日については、区画利用料と同様、貴社は、同条第6項に基づき、利用者に対し、利用期間開始前に1年分のサービス提供料を一括して前払いするように指定しています。

### 4 本件不返還条項

#### 第4条

7 乙に対し、第13条による場合を除き賃料は還付しないものとする。

第13条 すでに支払われた区画利用料およびサービス提供料等は次の場合、以下の分を返金する。

1 第10条第4項の場合（註・甲や丙のやむを得ない事情により、農園の運営を継続することが困難となった場合）、農園が閉鎖された時より後の期間分。

2 第11条第1項の場合（註・甲または丙が、適切な農地貸付およびサービス提供を行わない場合）で、乙が農園の利用を停止した時より後の期間分。

本件利用規則は上記のように規定し、本件賃貸借契約及び本件サービス提供契約の双方に関し、利用者が前払いした区画利用料及びサービス利用料の不返還を定めています（この条項を以下「本件不返還条項」といいます。）。

なお、第4条第7項の「賃料」との文言は、第13条の規定内容に照らし、賃料（区画利用料）だけでなくサービス提供料を含む趣旨と解されます。

## 5 本件違約金条項

第11条 乙の解除については下記のとおりとする。

2 乙は、以下の金額を違約金として支払うことにより、対象農園に係る甲乙間の農園区画利用およびサービス利用契約を解約できるものとする。

- (1) 契約申込日から契約期間開始日までの間に契約をキャンセルする場合、違約金の額は解約事務手数料の10,800円とする。
- (2) 更新3ヶ月前から契約更新前日までの間に契約解除の意思表示があった場合、違約金は解約事務手数料の10,800円に2ヶ月分の区画利用料およびサービス提供料を加えた合計額とする。
- (3) 契約期間中に契約解除の意思表示があった場合、違約金は契約満了までの区画利用料およびサービス提供料全額とする。

本件利用規則は上記のように規定し、相互に密接に関連する本件賃貸借契約と本件サービス利用契約を同時に解約できるものとしています（なお、準委任契約の性質を有する本件サービス提供契約については、もともと民法651条1項に基づき、利用者はいつでも解除できるものと解されます。また、2個の契約について、社会通念上、いずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体として達成されないと認められる場合、一方の契約の解除と合わせて他方の契約の解除も可能と解されます（なお、最高裁平成8年11月12日判決。))。

その上で、本件利用規則は、本件賃貸借契約及び本件サービス利用契約の双方に関し、解約に伴う違約金の支払義務及び額を定めています（この条項を以下「本件違約金条項」といいます。）。

## 6 本件改訂条項

第17条 農園の円滑な継続の為に、本件利用規則が改訂される場合があることを、乙は予め了承するものとする。

本件利用規則は上記のように、同規則の内容が農園開設者又は貴社により変更される場合があることを定めています（この条項を以下「本件改訂条項」といいます。）。

## 第2 不当条項使用停止の申入れ

### 1 申入れの趣旨

本件不返還条項、本件違約金条項及び本件改訂条項は、これらを削除し、今後これらの条項のある利用規則の使用を停止することを求めます。

### 2 申入れの理由

#### (1) 本件不返還条項について

##### ア 本件賃貸借契約との関係

利用者が解約権を行使し、本件賃貸借契約が終了した場合、民法の賃貸借契約の法理によれば、対価関係が終了することにより、それ以降、農園開設者は区画の使用収益の対価である区画利用料を取得することはできないはずで、しかるに、本件不返還条項は、契約解除後の区画利用料についてこれを特約により利用者に負わせるものであり、民法の原則に比して利用者の義務を加重するものであり（最高裁平成23年7月15日判決参照）、かつ、その程度も信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものです。

そこで、本件不返還条項は、本件賃貸借契約との関係において、消費者契約法10条により無効です。

##### イ 本件サービス提供契約との関係

利用者が解約権を行使し、本件サービス提供契約が終了した場合、受任者の報酬について定めた民法648条2項によれば、それ以降、貴社はサービス提供料を取得することはできません。

そこで、上記アと同様の理由により、本件不返還条項は、本件サービス提供契約との関係においても、消費者契約法10条により無効です。

また、本件不返還条項は、民法651条1項の解除権を排除するのに等しいものですから、その点でも消費者契約法10条に該当し、無効と解されます。

#### (2) 本件違約金条項について

##### ア 本件賃貸借契約との関係

利用者の解約権行使により本件賃貸借契約が期間の途中で終了した場合でも、農園開設者に常に本件利用規則第11条第2項各号の損害が発生するとは考えられません。

そこで、本件違約金条項は、本件賃貸借契約との関係において、農園開設者に生ずべき平均的な損害の額を超える金額を違約金とする条項として、消費者契約法9条1号により無効です。

##### イ 本件サービス提供契約との関係

上記アと同様、本件サービス提供契約が期間の途中で終了した場合でも、貴社に常

に本件利用規則第11条第2項各号の損害が発生するとは考えられません。

そこで、本件不返還条項は、本件サービス提供契約との関係においても、消費者契約法9条1号により無効です。

### (3) 本件改訂条項について

いわゆる約款において、一定の合理的な範囲においては、個別の合意がなくとも規定内容を変更できる場合があるとの一般的な法理が存在するとしても、本件改訂条項は、改訂理由を「農園の円滑な継続の為に」とするのみで、一定の合理的な範囲においてのみ変更が許される趣旨とは解することができません。

そこで、本件改訂条項は、上記の一般的な法理と比べて消費者の権利を制限し又は義務を加重する条項であり、かつ、その程度も消費者の利益を一方的に害するものがありますので、消費者契約法10条により無効です。

### (4) まとめ

よって、本協会は、消費者契約法12条3項条に基づき、本件不返還条項、本件違約金条項及び本件改訂条項の削除及び今後の使用停止を申し入れます。

以上