

平成29年 7月 21日

株式会社アグリメディア
代表取締役 諸藤 貴志 殿

〒260-0013
千葉市中央区中央4丁目13番10号
千葉県教育会館5階 千葉県生活協同組合連合会内
特定非営利活動法人消費者市民サポートちば

会 長 拝 師 徳



お問い合わせ

特定非営利活動法人消費者市民サポートちば（以下「当法人」といいます。）は、消費者問題に関して専門家・関係団体との情報交換・相互援助等の連携を図りつつ、消費者団体訴訟制度の活用を行うとともに、各種消費者被害の相談受付・実態調査・被害者支援やその救済、消費者への情報提供、事業者に対する情報提供・啓発等の活動により、消費者の権利の実現に寄与することを目的としている法人です。当法人は、消費者契約法第13条の規定に基づく適格消費者団体の認定を目指しており、消費者団体、消費生活相談員、学者、弁護士、司法書士などの消費者問題に取り組む専門家・関係団体により構成されています。

当団体では、消費者被害の情報収集を実施しているところ、貴社が運営する「シェア畑 津田沼」について、苦情が寄せられました。

そこで、当団体において、「シェア畑 津田沼」の利用規則について、消費者の権利保護の観点から調査・検討したところ、民法及び消費者契約法に照らし不当である可能性がある点が存在すると考えております。

そのため、当団体は、貴社に対して下記の点についてのご見解をうかがいたく、ご連絡いたします。

つきましては、本問い合わせに対する貴社のお考え・ご対応等を、平成29年8月31日までに、文書にて当団体までご送付いただきますようお願いいたします。なお、本問い合わせ並びに貴社からの回答の有無及び回答の内容は、当団体の活動目的のため、原則として、公表させていただくことをあらかじめ申し添えます。

記

第1 当団体が把握している利用規則の内容

- 1 シェア畑とは、齊藤さき子氏（以下「齊藤氏」といいます。）が開設する農園について、貴社が齊藤氏より管理の委託を受け、そして、齊藤氏よりその農園について区画貸付を受けた者（以下「利用者」といいます。）が貴社より農園利用に関する各種サービスの提供を受けるというものである（利用規則第1条）。なお、利用者が農園の区画利用を受け、各種サービスの提供を受けるために結ぶ契約のことを「本件サービス提供契約」といいます。
- 2 本件サービス利用契約の期間は、1年間であり、原則自動更新であり、契約を解除したい利用者は、契約期間満了の3ヵ月前までに文書にて解約の意思表示をしなければならない（利用規則第4条第1号。以下「本件解約条項」といいます。）。
- 3 区画利用に係る賃料は、一区画当り税込月額1500円または3000円（利用規則第4条第2号）、サービス提供料は、一区画当り税込月額3800円、5000円、5500円、6000円であり（場所に応じて決まる。利用規則第4条第3号）、入会金が税込10800円であり、入会金は返金されない（利用規則第4条第3号、第12条第3号）。また、賃料も農園の閉鎖や齊藤氏・貴社が適切な農地貸付およびサービス提供を行わない場合以外は返金されない。
- 4 契約開始または契約更新3ヶ月前から契約開始または契約更新までに解除の意思表示があった場合、6ヵ月分の区画利用料及びサービス提供料の違約金が、契約開始または契約更新以降に解除の意思表示があった場合、契約満了までの区画利用料およびサービス提供料全額の違約金が発生する（利用規則第11条2項。なお、3と4を合わせて以下「本件違約金条項」といいます）。
- 5 利用者が、契約更新を行わずに、契約満了時期が収穫時期より前であった場合、利用者はその収穫物の権利を放棄することとなる（利用規則14条）。

第2 検討

1 本件サービス提供契約の法的性質

利用者は、利用規則を受け取っていますが、貴社との契約書を渡されておられませんので、貴社と利用者との契約がどのような性質の契約か定かではありません。当団体としては、利用者が貴社の従業員の方の指導・助言を受けながら農地利用を体験するという本件サービス提供契約の実態に鑑みれば、貴社が齊藤氏より管理を委託されている農地につき、利用者に利用させ、そ

の際、必要なサービスの提供等を行う準委任契約（民法656条）であると理解しております。

なお、本件サービス提供契約を貴社が齊藤氏より借り受け、または、譲り受けている農地につき、利用者に貸し付ける賃貸借契約と理解した場合、農地法及び特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律の所定の手続を経ている必要性があります（同手続を経ているからといって、当然に本件サービス提供契約が賃貸借契約となるのではなく、契約の実態に鑑みて法的性質を決定すべきであることを念のため申し添えます）。

2 本件違約金条項について

まず、前提として、利用規則第11条2項（1）「契約開始または契約更新3ヶ月前から契約開始または契約更新までに解除の意思表示があった場合」という表現がどの段階での解除についてのものなのか、文言から一見して理解できません。後記のとおり、その意味内容を明らかにしてください。

また、利用規則第11条2項（2）によれば、契約期間満了より3ヵ月前に契約を解除した場合、入会金の返金がないことに加えて、契約期間満了までの区画利用料及びサービス提供料相当額の違約金が発生することになります。利用者がこのような解除を行った場合に、貴社に対して、常に入会金に加えて契約期間満了までの区画利用料及びサービス提供料相当額の損害が生じているとは考えられず、このような違約金の定めは、「消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの」（消費者契約法9条1号）を定めるものであり、超える部分につき無効である可能性があると考えております。

3 本件解除条項について

本件サービス提供契約は、利用者が貴社に対し、農地の利用及びそれに関する助言・指導等のサービスの提供といった事実行為を委託するといった準委任契約の性質があり、いつでも解除できるものです（民法656条、651条）。

本件解除条項を前提とし、利用規則第11条第2項（1）の内容を、契約日から農地利用させるまでの間の解除及び契約期間満了3ヵ月以内の契約解除の場合、6ヵ月分の区画利用料及びサービス提供料相当額の違約金が発生すると理解した場合（入会金の返金もありません）、利用者は、高額な違約金の支払いを避けるために、農地利用までの契約解除または契約期間満了3ヵ月以内の更新拒絶を萎縮してしまうこととなりかねません。この条項は、準委任契約につき、いつでも解除できるとした民法の趣旨に実質的に反しており、消費者の権利を制限し、消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条により無効である可能性があります。

4 利用規則14条について

種の購入手続について不明ではありますが、利用者が支払う入会金や賃料・区画利用料の中に種の購入代金も含まれているのであれば、収穫前の解除であっても、その収穫物の所有者は利用者であり、利用者は貴社に対して収穫物の返還を請求できると考えられます。よって、利用規則14条は消費者の権利を制限し、消費者の利益を一方的に害するものである可能性があり、消費者契約法10条により無効である可能性があります。

第3 問合せ事項

以上の検討を踏まえて、貴社に対しては、以下の点につき問い合わせますので、前記期日までにご回答ください。

1 貴社としては、利用者との契約（本件サービス提供契約）の法的性質について、どのようにお考えですか。

また、本件サービス提供契約締結にあたり、貴社と利用者との間で契約書を作成されていますか。契約書を作成されているとしたら、その契約書の書式を回答書に添付してください。契約書を作成していないとしたら、その理由を明らかにしてください。

2 貴社は、本件サービス提供契約締結に向けて、農地法及び特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律所定の手続を経ていますか。手続を経ている場合、農業委員会に提出した貸付規定または貸付協定を回答書に添付してください。

3 本件違約金条項（利用規則第11条2項）につき、当団体としては、（1）について、契約日から農地利用させるまでの間の解除及び契約期間満了3ヵ月以内の解除について規定し、（2）について、契約期間満了3ヵ月前の解除（契約更新後も含みます。）について規定しているものと理解していますが、その理解で正しいでしょうか。利用規則第11条2項につき、（1）（2）がどの段階での解除について規定しているものか明らかにしてください。

4 契約開始までに契約を解除した場合、貴社にはどのような内容の損害が発生していますか。また、利用者に農地利用をさせるために、貴社はどのような準備を行っていますか。

5 契約開始後に中途解約した場合、貴社に対してどのような内容の損害が生じていますか。

6 更新拒絶の申入れにあたり、どのような手続がなされていますか。契約期間満了3ヵ月前までに、利用者に対して、更新拒絶する意向があるかどうかの意思確認がされているのでしょうか。されているとしたら、どのように確認されているかを明らかにしてください。

また、利用規則第4条によれば、「文書での更新拒絶の意思表示」とありますが、更新拒絶の書式はありますか。ありましたら、その書式を回答書に添付してください。

7 利用者が種を購入する際にどのような手続がとられていますか。

以 上

