

デジタル改革関連法による 契約書等への押印・書面交付の見直し

海谷・江口・池田法律事務所 弁護士 江口 正夫

1 デジタル改革関連6法の成立 と施行

令和3年5月12日、従来の「高度情報通信ネットワーク社会形成基本法」(いわゆる「IT基本法」)を廃止し、デジタル関連法案として、①デジタル社会形成基本法(従来のIT基本法の後継法)、②デジタル庁設置法、③デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律等を含め合計6つの法律が成立し、①～③の法律は令和3年9月1日に施行されるに至っている。

この法律は、新型コロナウイルス感染症の拡大への対応の過程において、わが国のデジタル化の遅れとシステム連携における非効率さが顕在化したことに端を発するものである。とりわけ、感染拡大防止のためのテレワーク等に際しては、法律上の書面作成義務の存在や押印の必要性のために出社を余儀なくされるなど多くの不都合が露呈された。このため、目指すべきデジタル社会の実現に向けて制定されたのが、デジタル改革関連6法である。

2 デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律が不動産取引等に与える影響

(1) 契約書への押印・書面の作成交付義務の見直し

デジタル改革関連の6つの法律のうち、「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」(以下「整備法」という。)は、これまで法律において書面の作成交付義務や書面への押印が義務付けられていたものについて押印義務と書面化義務を見直した。「押印義務の見直し」については民法や宅地建物取引業法等の22の法律が見直され、「書面化義務の見直し」については、民法、宅地建物取引業法、借地借家法など32の法律が見直された。単純合計すると58の法律が対象となったように見えるが、このうち、民法、宅地建物取引業法、建物の区分所有に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、建築士法、公認会計士法の6つの法律は押印の見直しと書面化の見直しの双方に共通しているため、実質48の法律について、押印と書面化義務の見直しがなされたことになる。

(2) 整備法が不動産取引に与える影響

整備法は、行政や民間における各種の手続きの際の押印・書面化にかかる制度を見直し、48の法律が改正されたものであるが、わが国の不動産取引において、押印義務や、書面の

作成・交付義務を定めていた法律は少なくない。特に、不動産取引においては、宅地建物取引業法では、重要事項説明書という書面の作成・交付義務や、同法37条書面の作成交付義務等が定められ、借地借家法では、定期借地権においては書面化が要件とされているものや、定期建物賃貸借契約や借地借家法第38条3項書面（改正前の同法38条2項書面）については、書面化することが定期建物賃貸借の有効要件とされてきた。このように、不動産に関する分野だけでも、民法、借地借家法、宅地建物取引業法、建物の区分所有等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等、法律上、書面化が要求されていたものは枚挙にいとまがない。本稿は、整備法が不動産取引に関する民法、借地借家法、宅地建物取引業法等に与える影響について概観するものである。

3 整備法が民法に与える影響

まず、整備法が、13種類の契約類型についての定めを持つ民法にどのような影響を与えるのかという点であるが、実は整備法の民法への影響は極めて少ない。何故なら、民法第522条2項は、「契約の成立には、法令に特別の定めがある場合を除き、書面の作成その他の方式を具備することを要しない。」と規定しており、契約の成立には、契約書の作成・押印を義務としてはいないからである（いわゆる「諾成契約」の原則）。

ただし、民法においても、書面の作成・交付に関する規定がある。それは民法第486条の「受取証書」（不動産売買代金等の領収証等）に関する規定である。整備法施行前の民法第486条は「弁済をする者は、弁済と引換えに、

弁済を受領する者に対して受取証書の交付を請求することができる。」と定めていた。「受取証書」は、「証書」と言う文言からしても、明らかに書面で作成されたものであることを意味している。契約は契約書がなくとも成立するのが原則ではあるが、民法は、契約に基づく領収証等の受取証書は書面の交付を前提としていたのである。

整備法では、新たに、民法第486条2項に「弁済をする者は、前項の受取証書の交付に代えて、その内容を記録した電磁的記録の提供を請求することができる。ただし、弁済を受領する者に不相当な負担を課するものときは、この限りではない。」との規定を追加した。

これは、電子商取引が増加している現在、経済界において、保存も検索も簡便に行うことができる方式が求められていることに対応するものであり、この改正により、書面による領収証ではなく、電磁的記録により領収の事実を証明する形式が認められたことを意味する。

民法では、「電磁的記録」とは「電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することのできない方式によってつくられる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。」とされている（民法151条4項）。

従って、今回の改正では、必要な事項をPDFで記録することでもこの要件を満たすことになるが、いわゆる電子署名などの措置を講ずることまでは法的には要求されていない点に留意されたい。

このほか、民法は、押印の見直しについては、領事作成する公正証書遺言及び秘密証書遺言の封紙に対する遺言者及び証人の押印を廃止することとしている。

4 整備法による宅地建物取引業法における押印義務及び書面作成交付義務等の見直し

(1) 整備法前の宅地建物取引業法の規制

不動産売買契約書や不動産賃貸借契約は諾成契約とされ、契約書を作成し交付する義務はない。これに対し、宅地建物取引業法では、①媒介契約締結時の書面の作成、記名・押印及び交付（宅地建物取引業法旧第34条の2）、②重要事項説明書の交付及び宅地建物取引士の記名押印（宅地建物取引業法第35条）、③契約締結時の書面の交付（宅地建物取引業法第37条）が義務づけられてきた。

現在、いわゆる「IT重説」が賃貸借契約において本格運用されているところではあるが、宅地建物取引業法では、重要事項説明書を交付しての説明が義務化されていたため、重要事項説明をオンラインで行うことは可能であるが、事前に印刷した重要事項説明書を相手方に郵送する必要があった。以下に述べるとおり、今回の法改正により、いわゆるIT重説を完全に電子化して行うことが可能になったものである。

(2) 整備法に基づく宅地建物取引業法における押印・書面交付の見直し

①媒介契約における押印・書面交付の見直し

整備法の制定に伴い改正された宅地建物取引業法は、第34条の2（媒介契約締結時の書面の作成、記名押印及び交付義務等）に以下の規定を追加した。

宅地建物取引業者は、第1項の書面（媒介契約締結時の書面）の交付に代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用す

る方法をいう。以下同じ）であって同項の規定による記名押印に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面に記名押印し、これを交付したものとみなす。

整備法に基づく改正宅地建物取引業法では、媒介（代理）契約における書面の作成交付及び記名押印義務については、**依頼者の承諾**を得ることを条件に、電磁的方法により提供することが認められ、それにより、書面を交付したものとみなされることになったのである。「書面を交付したものとみなされる」ということは、書面を交付する義務自体が廃止されたわけではないが、電磁的方法により提供することをもって、書面の交付義務を尽くしたものとみなされるのであるから、電子化して行うことで宅地建物取引業法上の問題はなくなったことを意味している。

②重要事項説明における押印・書面交付の見直し

整備法の制定に伴い改正された宅地建物取引業法は、第35条5項中、重要事項説明書等の書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は当該書面に記名押印しなければならないとの規定を「記名しなければ」に改め、併せて、宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介にかかる売買、交換若しくは貸借の各当事者に対し、重要事項説明書等の書面の交付に代えて、**宅地建物取引業者の相手方等の承諾**を得て、宅地建物取引士に重要事項説明書等に記載すべき事項を、電磁的方法であって記名押印に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令の定めるものにより提供させること

ができるものとし、当該宅地建物取引業者は、当該宅地建物取引士に当該書面を交付させたものとみなす、との規定を設けている。

要するに、重要事項説明書については、記名押印義務を、記名のみ義務とし（押印義務の見直し）、相手方の承諾を得ることを条件に、国土交通省令で定める電磁的方法により提供すれば書面を交付したものとみなされること（書面化の見直し）となったものである。

③契約締結時の書面における押印・書面交付の見直し

整備法の制定に伴い改正された宅地建物取引業法は、第37条3項中、宅地建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として或いは代理、媒介により契約を締結したとき、貸借に関し、代理、媒介により契約を締結したときは、宅地建物取引業者は、宅地建物取引士をして当該書面に記名押印させなければならないとの規定を「記名させなければ」に改め、併せて、宅地建物取引業法第37条1項の書面（契約締結時の書面）の交付に代えて、被交付者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法であって国土交通省令で定めるものにより提供することができ、この場合には当該宅地建物取引業者は当該書面を交付したものとみなすものとした。

要するに、宅地建物取引業法第37条に定める契約締結時書面は、記名押印義務を記名義務とし、併せて、被交付者の承諾を得ることを条件として、国土交通省令で定める電磁的の上により提供すれば、書面を交付したものとみなされることになったものである。

これらの宅地建物取引業法における電子化の規定は令和4年5月18日から施行されている。

5 整備法による借地借家法の押印及び書面作成交付義務の見直し

(1) 定期借地権における書面の作成義務の見直し

整備法により、借地借家法等の改正、借地借家法施行令及び借地借家法施行規則が改正された。

借地借家法第22条に定める一般定期借地権の成立要件に関する規定（更新しない、建物再築の場合の存続期間の延長をしない、法第13条の建物買取請求権を行使しないとの3つの特約を公正証書による等書面で合意すること）については、3つの特約の内容を記録した電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することのできない方式によってつくられる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第38条2項及び第39条3項において同じ。）によってされたときは、その特約は書面によってされたものとみなす、とされた。

一般定期借地権は、上記の3つの特約を公正証書にする等書面で特約することが要件とされていたが、これを電磁的記録で作成すれば、書面によってされたものとみなされることにより、電子化が可能になったということである。

(2) 一般定期借地権以外の定期借地権への影響

定期借地権には、一般定期借地権（法22条）のほかに、事業用定期借地権等（法23条）及び建物譲渡特約付借地権（法24条）がある。事業用定期借地権は契約書を作成するだけでなく、公正証書により契約しなければ効力を生じないものとされている。

この点については、整備法による改正借地借家法では何ら手当がなされていないことに留意されたい。従って、事業用定期借地権については、従来と変わらず、書面のみならず、

公正証書で契約する必要がある。

また、建物譲渡特約付借地権は、立法当初から、公正証書や書面によることは要件とされており、口頭でも成立する諾成契約であるから、整備法の影響は受けない。建物譲渡特約付借地権の場合は、借地上建物の登記記録に譲渡特約についての仮登記が経過されることが通常であるから、契約自体は諾成契約としてもさほどの問題を生じないと考えられたものと思われる。

(3) 定期建物賃貸借契約における影響

①電磁的記録による定期建物賃貸借契約の成立

普通建物賃貸借は諾成契約であるから、契約書を作成しなくとも有効に成立するが、定期建物賃貸借は、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、更新がないことを定めることができるものとされている（借地借家法第38条1項）。しかし整備法に伴い改正された借地借家法では、同項に続き2項として「前項による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その契約は書面によってされたものとみなして同項の規定を適用する。」との規定が追加された。これにより定期建物賃貸借契約は電磁的記録により作成することが可能となった。

②定期建物賃貸借の書面を交付しての説明義務の見直し

従来、いわゆる借地借家法第38条2項書面として、定期建物賃貸借契約の締結の前に、建物の賃貸人が、賃借人に対し、当該建物賃貸借は更新がなく、期間の満了により終了することを記載した書面を交付してその旨を説明しなければならず、この説明をしなかったときは定期建物賃貸借は無効とする旨が定められていた。整備法に伴い改正借地借家法では、前述のとおり、2項として「前項による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電

磁的記録によってされたときは、その契約は書面によってされたものとみなして同項の規定を適用する。」との規定が追加された。これにより、従来の借地借家法第38条2項書面は、3項書面とされることになり、同4項において「建物の賃貸人は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、建物の賃借人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該建物の賃貸人は、当該書面を交付したものとみなす。」との規定が追加された。従って、従来のいわゆる38条2項書面（現在は38条3項書面）は、4項において、賃借人の承諾を得た場合に限られるが、電磁的方法で提供することが可能になった。

③取り壊し予定の建物の賃貸借に対する影響

従来の借地借家法第39条では、法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合には、建物を取り壊す時に賃貸借が終了する旨を定めることができるが（1項）、その建物を取り壊すべき事由を記載した書面によって特約をしなければならぬとされている（2項）。整備法に伴う改正借地借家法では、新たに3項を設け「第1項の特約がその内容及び前項に規定する事由を記録した電磁的記録によってなされたときは、その特約は同項の書面によってなされたものとして同項の規定を適用する。」との規定が追加された。これにより、取り壊し予定建物の賃貸借も電磁的記録により締結することが可能になったものである。

デジタル整備法による借地借家法等の改正、借地借家法施行令及び借地借家法施行規則は、令和4年5月18日から施行されている。

6 整備法に伴う不動産取引の電子化への対応

(1) 契約書における文書の真正

これまで不動産取引契約においては、実務上は、当事者の記名及び実印の押捺により契約書の作成が行われてきた。その理由は、文書の成立に関して民事訴訟法228条1項は「文書はその成立が真正であることを証明しなければならない。」と規定し、同条4項において「私文書は、本人又はその代理人の署名又は押印があるときは申請に成立したものと推定する。」との推定規定があるからである。不動産取引契約において実印の押捺と印鑑証明書の添付を求めてきたのはこの理屈によるものである。

整備法により、押印が不要とされ、相手方の承諾を得て、契約書面を実印を押捺して作成するのではなく電磁的記録による場合、実務上、文書の真正をどのようにして担保するのかという問題を生じる。

(2) 電子署名及び認証業務に関する法律（以下「電子署名法」という。）の活用

①電磁的記録の真正な成立の推定

電子署名法第3条では、「電磁的記録であって情報を表すために作成されたもの（公務員が職務上作成したものを除く。）は、当該電磁的記録に記録された情報について本人による電子署名（これを行うために必要な符号及び物件を適正に管理することにより、本人だけが行うことができることとなるものに限る。）が行われているときは、真正に成立したものと推定する。」と規定している。

②電子署名の定義

電子署名法第2条では、
「電子署名とは、電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であっ

て、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）に記録することができる情報について行われる措置であって、次の要件のいずれにも該当するものをいう。

一 当該情報が当該措置を行った者の作成に係るものであることを示すためのものであること。

二 当該情報について改変が行われていないかどうかを確認することができるものであること。」

と定義されている。

この要件を満たすため、電子署名では、署名者本人のみが有する「秘密鍵」で署名を作成し、この秘密鍵と対をなす「公開鍵」と「電子証明書」を用いて、電子署名により作成された文書の作成者を特定し、電子文書に以後の改ざんがなされていないことを確認する。

③電子署名の種類

電子署名は、誰が保有している秘密鍵を用いるかにより、「当事者型」（契約の当事者が自分の秘密鍵を用いるもの）と「クラウド型（立会人型）（電子署名サービス提供業者の秘密鍵を用いるもの）に分かれる。

当事者型の場合には、さらに、秘密鍵の設置・保管方法について、当事者が自分の手元で秘密鍵を管理する「ローカル型」と、当事者が電子署名サービス提供業者のサーバー上で秘密鍵を管理する「リモート型」に分けられる。

不動産取引において、電磁的な記録により契約書の作成を行う場合、文書の真正を担保するための方法を検討する必要があり、このような電子署名を活用するのも一つの方法と考えられる。

以上