



デジタル社会形成整備法に基づく 宅地建物取引業法・借地借家法の改正

深沢総合法律事務所 弁護士 大川隆之

情報通信技術の急速な発展と新型コロナウイルス感染症への対応の必要から、「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」)が、令和3年5月19日に公布されました。整備法は、48の法律を改正し、押印廃止(脱ハンコ)や、書面から電磁的方法への転換(ペーパーレス)を図っています。その中には、宅建業法と借地借家法も含まれており、これらの法律の改正部分の施行日は整備法の公布日から1年以内とされています。

【宅建業法の改正】(整備法第17条)

1 媒介契約について(宅建業法第34条の2)

現行の宅建業法では、宅建業者は宅地建物の売買・交換の媒介契約を締結したときは、遅滞なく所定の事項を記載した「書面」に「記名押印」して依頼者に交付しなければならず、実務上は媒介契約書を交わしています。

整備法により、宅建業者は、媒介契約の所定の事項を媒介契約書といった書面の交付に代えて、電磁的方法により提供することが可能になります。

ただし、法文上は、①依頼者の承諾を得ることと、②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られた電磁的方法によることが条件となっています。これらの具体的な手続きや方法は、政令や省令で定められることになっています。

本稿執筆時点で政令・省令の内容は未定ですが、一定の条件を満たせば媒介契約は電子契約によることが可能になると考えられます。

また、宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、物件を指定流通機構に登録した証明書を遅滞なく依頼者に引き渡さなければなりません。これも依頼者の承諾があれば電磁的方法で提供することが可能になります。

媒介契約について実務上注意すべきことは、従来ど

おり媒介契約書を交わすなど書面の交付による場合には、宅建業者の「記名」のみならず「押印」がなお必要であるという点です。重要事項説明書や37条書面とは異なり、法律上「脱ハンコ」が徹底されているわけではないことに留意してください。

2 重要事項説明について(宅建業法第35条)

現行の宅建業法では、宅建業者は、宅地建物取引士に重要事項説明書という「書面」を取引の相手方等に交付して説明させなければならず、宅地建物取引士はこれに「記名押印」しなければなりません。

整備法により、まず重要事項説明書を従来どおり「書面」で交付する場合でも、宅地建物取引士は、これに「記名」すれば足り、「押印」は不要となります。書式においても、宅地建物取引士の「印」マークは削除される見込みです。

また整備法により、宅建業者は、宅地建物取引士に重要事項説明書を交付する際、書面に代えて電磁的方法により提供させることが可能になります。

ただし、重要事項説明書を電磁的方法により提供する場合、法文上は、①依頼者の承諾を得ることと、②宅地建物取引士の記名に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定められた電磁的方法によることが条件となっています。これらの具体的な手続きや方法

は、政令や省令で定められることになっています。

本稿執筆時点で政令・省令の内容は未定ですが、現在はIT重説であっても重要事項説明書を事前に郵送しなければならないところを、一定の条件を満たせば電子メール等で送信することが可能になる見込みです。

なお現在の実務では、取引の相手方等に重要事項説明書に署名押印をしてもらう形で、適法に重要事項説明が行われた事実を証拠化していますので、かかる形式を継続するのであれば、当面は重要事項説明書が完全にペーパーレスとなるわけではないと思われます。

ただ、取引の相手方等の署名押印が法律上求められているわけではないので、その点も含めてメールのやり取りとテレビ会議のみで完結させるなど、各宅建業者により対応が異なる可能性もあります。

3 37条書面（契約締結時交付書面）の交付について

現行の宅建業法では、宅建業者は自ら当事者として売買・交換の契約を締結したときや、売買・交換・賃貸の契約を代理・仲介したときは、契約当事者に遅滞なく所定の事項を記載した「書面」（いわゆる37条書面）を交付しなければならず、その書面には宅地建物取引士に「記名押印」させなければなりません。実務上は、売買契約書・賃貸借契約書をもって37条書面

を兼ねる扱いとすることが多く、これらの契約書に宅地建物取引士が記名押印しています。

整備法により、まず37条書面を従来どおり「書面」で交付する場合でも、宅地建物取引士は、これに「記名」すれば足り、「押印」は不要となります。各契約書式においても、宅地建物取引士の「印」マークは削除される見込みです。

また、整備法により、宅建業者は、37条書面に記載すべき事項を書面の交付に代えて、電磁的方法により提供することが可能になります。

ただし、電磁的方法による場合、法文上は、①契約当事者の承諾を得ることと、②宅地建物取引士の記名に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定められた電磁的方法によることが条件となっています。これらの具体的な手続や方法は、政令や省令で定められることになっていますが、本稿執筆時点では未定です。

売買契約書や賃貸借契約書が当面は従来どおり書面で締結されるのであれば、それが37条書面も兼ねる実務が直ちに變更されるものではないと思われますが、今後、売買契約や賃貸借契約について電子契約が導入されていけば、37条書面の交付も電磁的方法に移行することになるでしょう。

【借地借家法の改正】（整備法第35条）

1 一般定期借地契約について（借地借家法第22条）

現行の借地借家法では、存続期間50年以上の一般定期借地契約については、①契約の更新がないこと、②建物築造による存続期間の延長がないこと、③建物買取請求権を行使しないこと、という3つの特約を「書面」で締結しなければなりません。

整備法により、この3つの特約を電磁的記録で締結することも可能となることから、一般定期借地契約は電子契約による締結が可能となります。

法文上は、この電磁的記録の方法について制限はありません。ただ、デジタルデータの保存や電子署名等の証明力の時間的限界もあることから、50年以上の契約を実際にどのような形で締結すべきかは慎重な検討が必要になると思われます。

また、電子契約が可能となる定期借地契約は、50年以上の「一般定期借地契約」のみであり、「事業用定期借地契約」は従前どおり「公正証書」で締結しなければならないことに注意が必要です。

2 定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条）

現行の借地借家法では、定期建物賃貸借契約は「書面」によって締結しなければなりません。また、賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間満了により賃貸借が終了することを事前に「書面」を交付して説明しなければなりません。

整備法により、まず定期建物賃貸借契約そのものは、電子契約によることが可能となります。法文上は、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契約が書面によってされたものとみなすとあるだけ

で、電子契約の方法について特に制限はありません。

また整備法により、賃貸人は、事前説明書の内容を書面の交付に代えて、電磁的方法により提供することが可能になります。

ただし、事前説明書の内容を電磁的方法により提供する場合、法文上は、①賃借人の承諾を得ることと、②法務省令で定める電磁的方法によることが条件となっています。これらの具体的な手続や方法は、政令や省令で定められることになっていますが、本稿執筆時点では未定です。

また、事前説明は書面を交付したうえで口頭で説明することが必要ですから、書面の交付を電磁的方法に代えたとしても、賃貸人が賃貸人から委託を受けた宅建業者が口頭で内容を説明しなければなりません（IT重説と同様の方法によることは可能と思われます）。

なお、現在の実務では、賃借人に事前説明書に署名押印をしてもらう形で、適法に事前説明が行われた事実を証拠化していますので、電子契約システムが導入されるまでは事前説明書の交付が継続されることが多いと思われますが、賃借人の署名押印が法律上求められているわけではないことから、事前説明のやり取りをメールとテレビ会議で済ませるなど、各宅建業者により対応が異なる可能性もあります。

3 取り壊し予定の建物の賃貸借（借地借家法第39条）

現行の借地借家法では、建物賃貸借契約において、

法令、また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（土地区画整理事業の目的となっている土地上の建物や、定期借地上の建物等）に、建物を取り壊すこととなるときに賃貸借が終了する旨の特約を定めることができますが、その特約は、建物を取り壊すべき事由を記載した「書面」によってしなければなりません。

整備法では、この特約を電磁的記録で締結することも可能となることから、取壊し予定の建物の賃貸借契約は電子契約による締結が可能となります。

なお実務上、取り壊し予定の建物の賃貸借契約自体の利用が多くはありません（定期建物賃貸借契約を締結すれば足りる場合が多いため）。

デジタル社会形成整備法による脱ハンコ・ペーパーレス

宅建業法	整備法による改正	ペーパーレス	（書面の場合）脱ハンコ
媒介契約書	あり	可	不可
重要事項説明書	あり	可	可
37条書面	あり	可	可

借地借家法	整備法による改正	ペーパーレス	備考
普通借地契約	なし	可	
一般定期借地契約	あり	可	
事業用定期借地契約	なし	不可	公正証書必要
普通建物賃貸借契約	なし	可	
定期建物賃貸借契約	あり	可	
取壊し予定建物賃貸借契約	あり	可	

【その他】

1 民法の改正

従前の民法では、債務の弁済者は、弁済と引換えに、弁済受領者に対して「受取証書」すなわち領収書の交付を請求することができるとされていましたが、整備法第1条により、受取証書の内容を記録した電磁的記録の提供を請求することも可能になりました（民法第486条）。この改正は、令和3年9月1日に施行済みです。

電磁的記録の形式について民法上は定めがなく、弁済者が特定の形式を指定しなかった場合、一般的な端末により表示される形式（PDFファイル、メール本

文への記載など）や、特殊な形式であっても弁済者が利用できるもの（弁済者が利用可能なアプリ上の画面表示）で提供すれば足ります。

また、弁済受領者の中には、パソコン等を用いて電磁的記録の提供を行うことが不可能、あるいは困難な者も少なくないと考えられるため、弁済受領者に不相当な負担を課するものであるときは、受取証書を交付すれば足ります。

なお、電磁的記録の提供を選択できるのは弁済者側であり、弁済受領者側は領収書をメール送信で済ませたいと希望したとしても、一方的にそのような扱いとすることはできません。たとえば売主や賃貸人が代金

や賃料の領収書の交付を回避したい場合には、事前に特約を結んでおくなど、買主や賃借人の了解を得ておく必要があります。

2 区分所有建物関連の改正

①建物の区分所有等に関する法律では、整備法第24条により、区分所有者の集会議事録への議長等の署名について押印を廃止したり（区分所有法第42条3項）、建物復旧決議に賛成しなかった者に対する買取指定者の通知や買取請求に関する催告を、相手方の承諾があれば書面でなく電磁的方法によることも認める（同法第61条9項・12項）といった改正がなされました。

②マンションの管理の適正化の推進に関する法律では、整備法第43条により、マンション管理業者が管理受託契約の締結前に交付する重要事項説明書や契約成立時に交付する書面の管理業務主任者の記名について押印を廃止したり（管理適正化法第72条5項、第73条2項）、管理受託契約の更新時に管理者等の承諾があれば同人に対する重要事項説明書の交付を電子的方法によることも認める（同法第72条7項）といった改正がなされました。

③マンションの建替え等の円滑化に関する法律では、整備法第46条により、マンション建替組合やマンション敷地売却組合の総会招集請求（建替円滑化法第28条4項・5項、第129条）、総会・総代会における議決権・選挙権の行使や代理権証明書の提出（同法第33条3項・8項、第133条3項・8項）について、定款に定めがあれば書面でなく電磁的方法によることも認めるといった改正がなされました。

これらの区分所有建物関連の改正は、令和3年9月1日に施行済みです。

3 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正

高齢者の居住の安定確保に関する法律では、整備法第44条により、①サービス付き高齢者向け住宅事業の登録基準として求められる入居契約を書面のみでなく電磁的記録によるものも認める、②登録事業者の入居契約前の説明書面の交付を電磁的方法によることも認める、③終身建物賃貸借の契約につき書面のみでなく電磁的記録によるものも認めるといった改正がなされました。これらの改正部分の施行日は、整備法の公布日から1年以内とされています。

紙上研修を 解説した 動画 配信中!!

要点をわかりやすく解説した動画は「ハトサポ」からご覧いただけます。



毎年3月号でお知らせしていた「全宅保証の業務 苦情解決事例と弁済事例」は、全宅保証ホームページ内に掲載します。苦情解決・弁済業務の内容を説明するとともに令和2年度の事例を紹介します。また、「手付金保証制度」と「手付金等保管制度」についてご紹介いたします。 ※令和4年3月下旬公開の予定です。

全宅保証 研修

検索



【令和3年度配信の講義動画テーマ】

5月号	コロナ禍のハラスメント問題について
7月号	令和3年度 土地・住宅税制改正のポイント
9月号	宅地建物取引に関する最近の裁判事例
11月号	残置物の処理等に関するモデル契約条項について
1月号	宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

ご質問について

- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。（電話・FAX・メール等の問合せは対応していません）
- ・なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
東京都千代田区岩本町2-6-3
全宅連会館2F

