

不動産取引のデジタル化と 電子契約の流れ

講師

吉田修平法律事務所

弁護士 鈴木崇裕(すずき たかひろ)

講師紹介

弁護士 鈴木崇裕(すずき たかひろ)

- ・東京都中央区築地「吉田修平法律事務所」の勤務弁護士。代表の吉田修平弁護士は、定期借家制度をはじめとする不動産立法に深く携わった不動産法務の第一人者である。
- ・事務所の「番頭」として、不動産案件(特に民事訴訟・調停、交渉案件、再開発案件)を最も得意としている。
- ・業界団体、企業、地方自治体などからの講演依頼多数。
- ・不動産分野における主要な取扱い案件:土地建物明渡、賃料増減額、立退き交渉、契約指導、遺産分割協議、共有物分割など。

(連絡先)

〒104-0045 東京都中央区築地1-13-13

北水ビル第三 7階

吉田修平法律事務所

TEL 03-6264-3064

FAX 03-6264-3065

1 社会全体のデジタル化の流れ

(1) デジタル化とはなにか

「デジタル技術を活用することで、業務プロセスの効率化や、競争優位性の高い新たなサービスやビジネスモデルを実現すること」

1 社会全体のデジタル化の流れ

(2) デジタル化が社会にもたらすもの

利便性

- ・・・取引の迅速化、遠隔地間での取引も可能

公平性

- ・・・資本や規模が競争力にならない、誰でも利用可能

永続性

- ・・・契約書の管理、保存が容易かつ半永久的

革新性

- ・・・署名押印文化の陳腐化、新たな技術の投入

2 不動産取引のデジタル化

(1) 不動産取引におけるデジタル化のニーズ

- ・契約手続が迅速
- ・契約手続が容易
- ・遠隔地でも契約が可能

2 不動産取引のデジタル化

(2) 不動産取引におけるデジタル化のリスク

- ・契約手続が迅速

⇔ 拙速な契約で想定外のトラブルが生じるリスク

- ・契約手続が容易

⇔ 契約者の意思や能力が十分に確認できないリスク

- ・遠隔地でも契約が可能

⇔ 物件自体を確認しないで契約することのリスク

2 不動産取引のデジタル化

(3) 電子契約のメリット

書類の媒体：紙から電子ファイル(PDFなど)へ、印紙代も不要

署名方法：直筆・印鑑から電子署名・タイムスタンプへ

送付方法：郵送・持参からWEB・メールへ

契約期間：数日程度から即時へ

保管場所：倉庫・キャビネットからデータサーバーへ

2 不動産取引のデジタル化

(4) デジタル化の心構え

デジタル化は不可避

→ 契約当事者のメリットとリスク、宅建業者としてのメリットとリスクを十分に理解した上で取り組んでいかなければならない

3 デジタル改革関連法の概要

(1) デジタル改革関連法とは

デジタル社会形成基本法を中心に、デジタル庁設置法、デジタル社会形成整備法等の法整備がなされた

→実務上の影響が大きい法改正も、個人情報保護法、宅建業法、借地借家法等多数ある

3 デジタル改革関連法の概要

(2) デジタル改革関連法の目的

「デジタルの活用により、一人ひとりのニーズに合ったサービスを選ぶことができ、多様な幸せが実現できる社会」を目指す

3 デジタル改革関連法の概要

(3) デジタル社会を形成するための10原則

- ① オープン・透明
- ② 公平・倫理
- ③ 安全・安心
- ④ 継続・安定・強靱
- ⑤ 社会課題の解決
- ⑥ 迅速・柔軟
- ⑦ 包摂・多様性
- ⑧ 浸透
- ⑨ 新たな価値の創造
- ⑩ 飛躍・国際貢献

3 デジタル改革関連法の概要

(4) デジタル改革関連法の内容

- ・個人情報保護法の改正により、自治体ごとの制度を共通化、マイナンバー制度の充実化
- ・行政手続等における押印の不要化
- ・相続や災害時の手続負担の軽減
- ・書面交付が必要とされていた手続を電磁的方法でも可能に

3 デジタル改革関連法の概要

(5) デジタル改革関連法の契約関係への影響

① 押印不要

② 書面(紙)不要

4 不動産取引で必要となる「書面」

(1) 売買契約で必要となる書面

- ・媒介契約書
- ・**売買契約書**
- ・**重要事項説明書**
- ・物件状況報告書
- ・金銭消費貸借契約書など

4 不動産取引で必要となる「書面」

(2) 賃貸借契約で必要となる書面

- ・媒介契約書
- ・賃貸借契約書
- ・重要事項説明書
- ・保証契約書
- ・更新契約書など

4 不動産取引で必要となる「書面」

(3) 特殊な契約で必要となる書面

- ・公正証書(事業用定期借地契約等)
- ・契約書(定期借家契約は書面が必須)
- ・事前説明文書(定期借家契約)
- ・終了通知書(定期借家契約)など

5 デジタル化の対象となる書面

(1) 押印の見直し

- ・宅建士の重要事項説明書、不動産鑑定士の鑑定評価書への押印が不要となった

5 デジタル化の対象となる書面

(2) 書面の見直し

- ・基本的には公正証書以外のすべての書面が電子化可能となった
- ・ただし、相手方の承諾が必要なものが多い
- ・特定商取引法(クーリングオフ関係)に基づく書面は2023年6月までは電子化できない。

6 「書面」の電子化

(1) そもそもなぜ「書面」を作成するのか？

- ・法律上の義務がある場合：民法
 - ・保証契約
 - ・贈与契約

6 「書面」の電子化

(1) そもそもなぜ「書面」を作成するのか？

・法律上の義務がある場合：その他の法律

・宅建業法

35条書面＝重要事項説明書

37条書面＝契約内容記載書面

・借地借家法

契約書(定期借家)

事前説明文書(定期借家)

6 「書面」の電子化

(1) そもそもなぜ「書面」を作成するのか？

・法律上の義務が無い場合にも重要な目的がある

意思表示の内容の明確化

意思表示の事実の証拠化

相手方に内容を十分理解させる

相手方の意思表示を慎重にさせる

6 「書面」の電子化

(2) 様々な「書面」の作成目的と義務の根拠

- ・重要事項説明書
- …宅建業法が宅建業者に課した義務

- ・定期借家の事前説明文書
- …借地借家法が賃貸人に課した義務

⇔一般的な契約書は？

6 「書面」の電子化

(3)「書面」に署名と押印を得る目的は？

- ・意思表示の事実の証拠化
- ・署名文化と押印文化
- ・偽造と変造

6 「書面」の電子化

(3)「書面」に署名と押印を得る目的は？

・民事訴訟法における「二段の推定」とは？

①一段目の推定(経験則)

本人の印影がある→本人の意思で押印された

②二段目の推定(民事訴訟法)

本人の意思で押印された→本人の意思で書面が作成された

⇒「本人の印影がある→本人の意思で書面が作成された」

6 「書面」の電子化

(3)「書面」に署名と押印を得る目的は？

- ・認印と実印の違い
- ・ゴム印の場合、三文判の場合

6 「書面」の電子化

(4) 電子化の技術

- ・電子署名とは

- ・本人証明

- ・タイムスタンプとは

- ・存在証明

- ・非改ざん証明

7 電子契約の流れ

(1) 書面契約の場合

契約書作成

→製本

→印紙貼付・押印

→郵送

→印紙貼付・押印

→郵送

→紙媒体をお互いに保管

7 電子契約の流れ

(2) 電子契約の場合

契約書作成

→WEBで契約書共有

→WEBで電子署名

→データをお互いに保管

8 各論① 売買契約の流れ

- (1) 売却・購入の相談
- (2) 物件調査・価格査定
- (3) 媒介契約の締結
 - 媒介契約書
- (4) 販売活動・条件交渉
- (5) 売買契約の締結
 - 売買契約書
 - 重要事項説明書
 - 物件状況告知書
- (6) 金銭消費貸借契約
- (7) 代金決済・物件引渡し・登記手続

9 各論② 特殊な契約の流れ(定期借家)

定期借家契約の手続 「3点セット」

- ①契約書
- ②事前説明文書
- ③終了通知書

(番外) 定期借家契約の手続

(1) 契約書

- 「書面」が作成されていること(公正証書でなくても可)
- 「定期借家契約＝更新がない」ことが明示されていること
- 対象期間が明示されていること

(番外) 定期借家契約の手続

(2) 事前説明文書

●事前説明文書は、契約書とは別個独立に、契約締結前に、

①作成し

②口頭で説明し

③書面を交付する

必要がある。

※事前説明文書の手続に瑕疵があると、普通借家契約になってしまう

(番外) 定期借家契約の手続

(3) 終了通知書

- 契約期間満了の1年前から6か月前までにする
- 通知すべき期間を過ぎてしまった場合

9 各論② 特殊な契約の流れ(定期借家)

- (1) 賃貸・賃借の相談
- (2) 物件調査・価格査定
- (3) 媒介契約の締結
 - 媒介契約書
- (4) 媒介活動・条件交渉
- (5) 賃貸借契約の締結
 - 事前説明文書
 - 賃貸借契約書
 - 重要事項説明書
- (6) 物件引渡し以後
 - 終了通知書

10 電子契約のツール

色々な事業者がパッケージでサービスを展開している。

具体的なツールの利用方法は、それぞれのサービスごとに異なるので十分に注意されたい。

基本的には使い勝手良く、適切に作りこまれているので、法的なことを悩む必要はないが、書面作成の意義、署名押印の目的などの原則は理解しておくべき。

11 電子契約特有の注意点

- ・電子化を十分理解していない相手方の場合
- ・途中から電子化を拒否する意向に変わった場合
- ・手続を録画する場合
- ・本人確認、委任状のトラブル

12 よくある質問と答え(FAQ)

Q1

電子契約でも仲介手数料は得られるのか？

A1

媒介契約の内容次第だが、基本的には書面契約でも電子契約でも仲介手数料は得られる。

12 よくある質問と答え(FAQ)

Q2

電子証明でも「二段の推定」はあるのか？

A2

二段目の推定は、電子署名法で明示的に認められている。

一段目の推定は、「電子署名を施す方法が、押印を施す印章と同様本人によって大切に扱われているか。それが経験則とまで言えるか。」という論点に帰着する。今のところ著名な裁判例はないが、認められる可能性は極めて高い。

12 よくある質問と答え(FAQ)

Q3

電子契約を導入したほうが良いのか？

A3

「導入しないほうが良い」ということはない。

書面契約も電子契約も扱えるに越したことはないので、十分な事前準備の上で導入を検討すべき。

おわりに

御清聴、ありがとうございます。
ご質問、トラブルがあればお問い合わせください。