

第75回
宅建業法及び借地借家法における
書面の電子化の開始(後編)

不動産業界のDX化が着実に進み、不動産賃貸業における電子契約がいよいよ解禁となった。これにより、従来のように紙を使用することなく契約ができるため、コスト削減や業務効率化などのメリットがあると期待が寄せられている電子化に際し、実務者が気をつけるべきポイントとは何か。

1 はじめに

2021年5月12日、「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「本法」という。)

2021年5月12日、「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「本法」という。)

2021年5月12日、「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「本法」という。)

2021年5月12日、「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「本法」という。)

2021年5月12日、「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「本法」という。)

2021年5月12日、「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「本法」という。)

2021年5月12日、「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「本法」という。)

2021年5月12日、「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「本法」という。)

以下、当該改正の内

借地借家法の規定は、

改正の施行日以降にされる特約について適用されることとされている(本法附則5条)。それぞれの改正の概要は、以下のとおりである。

(1) 定期借地権の特約のペーパーレス化
改正前は、公正証書による等「書面」により契約をしなければならなかった定期借地権の特約を「電磁的記録」により行うことにより、書面の作成が不要となりペーパーレス化が実現可能となった(借地借家法22条2項)。

「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つては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるもの」と定義されており、これは民法で用いられている定義と同じである(民法151条4項参照)。民法の議論においては、電磁的記録の様式について特段の制限はなく、署名・押印も必要とされないこととされている(同条3項)、事業用定期借地契約を電子契約により行うことはできない。

(2) 定期建物賃貸借契約のペーパーレス化
まず、公正証書による方法をとることも可能と考えられている(鎌田 薫他著『重要論点 実務 民法(債権関係) 改正』(商事法律、2019年)213頁参照)。かかる解釈は、本法による改正後の借地借家法の解釈においても参考になるが、実務的には、借地借家法が「公正証書」とあえて記載している趣旨も踏まえ、電子契約サービスの利用等、より慎重な対応が採られる可能性も十分予想されることである。改正後の実務の動向が注目される。

なお、本法による改正後も、事業用定期借地権(専ら事業の用に供する建物の所有を目的とした借地権。借地借家法23条)は依然として公正証書による必要があることとされている。

また、公正証書による方法をとることも可能と考えられている(鎌田 薫他著『重要論点 実務 民法(債権関係) 改正』(商事法律、2019年)213頁参照)。かかる解釈は、本法による改正後の借地借家法の解釈においても参考になるが、実務的には、借地借家法が「公正証書」とあえて記載している趣旨も踏まえ、電子契約サービスの利用等、より慎重な対応が採られる可能性も十分予想されることである。改正後の実務の動向が注目される。

なお、本法による改正後も、事業用定期借地権(専ら事業の用に供する建物の所有を目的とした借地権。借地借家法23条)は依然として公正証書による必要があることとされている。

また、公正証書による方法をとることも可能と考えられている(鎌田 薫他著『重要論点 実務 民法(債権関係) 改正』(商事法律、2019年)213頁参照)。かかる解釈は、本法による改正後の借地借家法の解釈においても参考になるが、実務的には、借地借家法が「公正証書」とあえて記載している趣旨も踏まえ、電子契約サービスの利用等、より慎重な対応が採られる可能性も十分予想されることである。改正後の実務の動向が注目される。

なお、本法による改正後も、事業用定期借地権(専ら事業の用に供する建物の所有を目的とした借地権。借地借家法23条)は依然として公正証書による必要があることとされている。

今月の筆者

●プロフィール

2005年弁護士登録。国内外の不動産投資案件・ファイナンス案件に幅広く関与。多数のREITに日常的にリーガルアドバイスを提供する。また、不動産取引、業法規制、公法規制についても詳しい。第二東京弁護士会所属、ニューヨーク州弁護士会登録。



森・濱田松本法律事務所
弁護士
佐伯 優仁

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/