

(株)ミニミニ城北

ミニミニ城北新聞

電子契約全面解禁示

5月18日より電子契約が全面解禁となった。これにより不動産取引においては問合せの段階から契約締結まで全てインターネット上で行なえる下地が整ったことになる。とはいえ、施行されたばかりの法律であるため運用を行う上での注意点などはまだまだ周知されていない。今後、電子契約を進めて行くうえで業務上、注意しておくべきポイントにどのようなものがあるのか把握する必要がある。また、電子契約に関して改めてお話しをしていきたい。これまでもIT重説と呼ばれる方法で重要事項説明は行なわれていたが、今回の全面解禁でどのように変わったのか。まず、これまでのIT重説では第35条（重要事項説明）及び第37条（書面の交付）に則り宅地建物取引士

の押印と、書面の交付が必須だった。そのため、仲介業者は契約者に書面を送付するとともに、インターネットを介したテレビ通信などで重要事項説明を行う必要があった。当然、重要事項説明の後には契約者の捺印がされた書類を回収する必要があり、IT重説と言われながらも書類のやり取りが必須であった。今回の全面解禁ではこの押印と書面の交付が不要になり、全ての書面を電子メールやWEBページを介して、電子データで提供する方法が取られる。提供される書面は紙に出力が可能であること、電子署名などにより改変されていない事が確認できることが条件だ。また、電子契約を行うために書面を電子データで提供する旨を契約者から承諾を得る必要がある。

なお承諾は電子メールやWEBページ上での回答フォームで行う事が可能だ。提供される電子書面についてはいくつかの遵守すべき点と、留意する点がある。業者が電子契約を行う上で利用されるソフトウェアを契約者が利用可能か確認する必要がある。若年層には一般的となっているパソコンやスマートフォンでも高齢者では利用が難しいケースがあるからだ。また当然ながら重要事項説明書をはじめとした電子データの書面を提供する際には電磁的な方法で重要事項説明書の提供を行う宅建士の明示が必須になる。この書面が改ざんされていないか、その確認方法の説明も必要だ。また改ざんされていないとい

う事と併せて、電子書面は提供された時点とその将来のある時点で、内容が同一であることの確認が出来る必要がある。契約者にはその確認方法を説明することも遵守すべき項目の1つだ。留意する点としては電子書面の見やすい端末を利用してもらうための説明と契約者等への推奨がある。文字のサイズや画面全体のサイズを鑑みて電子書面が見やすい端末で実施するよう推奨する必要があるだろう。また契約者等に対して、電子書面による説明を行う事への承諾後に、意向変更ができる旨の説明も必要だ。これは電磁的方法による説明を契約者が承諾した後であっても、契約者は電磁的方法による説明を拒否することができると、その際には書面又は電子メール等で申出の必要があることを伝えるべきだ。電子データによる書面の保存の必要性及び、保存方法の説明にも留意しておきたい。保存方法については成約は設けられていないが、バックアップを取ったり、必要に応じて

紙面に印刷したものを保存することを説明することが推奨されている。電子契約を理解するうえで改めて紙面契約と電子契約の違いを見てみよう。紙面契約の「印鑑」に当たる部分が電子契約では「電子署名」となる。また「印鑑証明」に当たるものが「電子証明書」、「捺印」に当たる部分が「電子署名の実施」と言える。また、両者の違いの1つとして、紙面契約では契約内容によって「印紙」が必要とされていたが、電子署名を用いた電子契約の場合には印紙は不要となっている。法的な明記があるわけではないが、印紙税法上の契約書とは、「課税文書」となるべき用紙等に課税事項を記載し、これを当該文書の目的に従って行使すること」を指す。また、課税文書の「作成の時」とは、相手方に「交付」する目的で作成される課税文書について、当該交付の時であるとされていることから、電子契約においては「紙面の契約書が作成されないこと」

「交付」もされない」ことから課税文書に該当しないという解釈になっている。電子契約を導入することで契約者と業者ともに様々な利点がある。特にコスト面での利点は多く、書類を郵送する送料や、書類作成に係るコストや時間などが大きく削減できると共に、契約者側も店舗へ足を運ぶ手間を減らすことができる。点は大きな利点と言えるだろう。

不動産業界においては電子契約はまだ始まったばかりで一般的とは言えないが、他業種での電子契約は既に多くが一般化されている。身近なところではインターネット通販などは電子契約と言えらる。電子契約法は、2001年12月25日施行され、「電子消費者契約における錯誤無効制度の特例」ならびに「電子商取引における契約の成立時期の明確化（発信主義から到達主義に変換）」を定めた法律だ。インターネットを介したショッピング中に起きた操作ミスの救済や、契約締結とされるタイミングは

いつなのかの定義づけをした法律で、すでに施行から10年以上が経過している。不動産契約においても、「いつ」「誰と誰」「何を契約したか」という契約内容を保証するために電子契約法が適応される。電子書類改ざん防止を目的として「タイムスタンプ」によって、「いつ」「契約がされたか記録され」「電子署名」では「誰と誰が何を契約したか」を証明する。他業種では一般的となった2要素認証の採用は今後の課題となりそう。これは署名者のメールアドレスなどにワンタイムパスワード（一定の期間のみ有効となる暗号・パスワード）が発行され、添付されたパスワードを入力することで署名者本人であることを確認する仕組みだ。2要素認証は裁判の際にも証拠として本人確認を行ったことが法的に認められやすくなる。電子契約での手続きが困難な世代もあるため100%の電子契約は難しいが、今後は電子契約の割合は増えていくと考えられる。