

## 研究テーマ「宅地建物取引における電子契約時の留意点」

### I. はじめに

令和3年9月1日にデジタル改革関連法が一部施行されました。宅地建物取引業法関係の改正部分の施行はこれからで、令和4年5月までに施行となりますが、いよいよ不動産取引における電子契約が本格化することになり、これまでは宅建士の押印や、書面化義務があった契約書も、法改正にともない電子化が可能となる予定です。

そもそも電子契約とは、紙の契約書ではなく、電磁的記録（電子データ）によって契約を締結することが可能で、業務の効率化やコロナ禍での契約手続きの非対面化を目的として、その導入に期待が寄せられています。

一方で、従前の書面契約では契約書を取り交わし、記名（署名）押印により当事者間で取引が合意された証としていましたが、電子契約では、契約書が本人によって作成され、第三者に改ざんされていないことを証明するため、押印の代わりに「電子署名」を用いるとともにタイムスタンプにより有効性、本人性および非改ざん性が担保するとされています。

本研究会では、今後、加速度的に普及が予想される宅地建物取引における電子契約の留意点について研究し、本会会員はもとより取引の相手方となる消費者にとって平易に理解出来、円滑な取引に資するよう研究成果を以下のとおり取りまとめました。

### II. デジタル化法制の概要

#### 1 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「デジタル化法」と略称する）制定の経緯

平成12年「高度情報通信ネットワーク社会形成基本法」が制定されたことで、政府はデジタル・ガバメントの推進に取り組み、翌年には、電子署名及び認証業務に関する法律が施行されました。

これにより国の認定を受けた事業者が電子署名の認証業務（特定認証業務）を行うようになり、電磁的記録が本人の意思に基づいて作成されたことが証明できる制度が設けられました。

その後、行政手続きをオンラインによって完結できるような制度の整備・実現を目指して、マイナンバー制度の導入等の基盤整備が進められたが、その歩みは遅く、諸外国に後れを取る状況のまま新型コロナウイルス禍に見舞われ、行政機関での情報の共有や、各種支援給付金の手続きの遅れにつながる等、デジタル化の遅れによる問題が顕在化しています。

こうしたことを踏まえて、書類作成時の押印を不要とする等によるデジタル化の必要性に機運が一気に高まり本デジタル化法が国会に提出され令和3年5月12日成立し、同月19日公布され、「デジタル庁」の創設と併せて国や地方のデジタル業務改革を強力に推進していくこととされました。

この立法の大きな柱は、「個人情報の管理の一元化」、「マイナンバーやマイナ

ンバーカードの利用による行政手続きの効率化と利便性の向上」および「デジタル化のため、押印や書類の交付が必要とされている法律を改正」とされ、民法や宅建業法等も併せて改正されたことにより宅建業においてもデジタル化に対応できるようになる予定です。

## 2 デジタル化法による押印等が必要とされている法律の改正の概要

ここで、「デジタル化法」は不動産取引にどのような影響を与えるのか関係法令ごとに考察してみます。

### (1) 宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）関係

#### 1) 媒介契約時の書面について（宅建業法34条の2第11項）

① 依頼者の承諾を得て、媒介契約成立時に書面に記載して交付すべき事項を電磁的方法で提供できるようになる予定です。（令和4年5月までに施行予定）

② 電磁的方法で提供する場合、宅建業者による記名・押印に代わる措置が必要になる予定です。（令和4年5月までに施行予定）

#### 2) 指定流通機関（レインズ）への登録を証明する書面について（宅建業法34条の2第12項）

① 依頼者の承諾を得てレインズに登録したことの証明を電磁的方法で提供できるようになる予定です。（令和4年5月までに施行予定）

#### 3) 重要事項説明書について（宅建業法35条）

① 売買等の各当事者の承諾を得て、重要事項説明書に記載すべき事項を電磁的方法で提供できるようになる予定です。（令和4年5月までに施行予定）

② 提供方法に関係なく、宅地建物取引士の記名で足り、押印は不要となる予定です。（令和4年5月までに施行予定）

#### 4) 宅建業法37条書面（契約書面の交付）について

① 契約当事者の承諾を得て、宅建業法37条書面（契約内容を証する書面）に記載すべき事項を電磁的方法で提供できるようになる予定です。（令和4年5月までに施行予定）

② 提供方法に関係なく宅地建物取引士の記名で足り、押印は不要になる予定です。（令和4年5月までに施行予定）

### (2) 民法関係

#### 1) 受取証書（領収書等・民法486条2項）

不動産関係では、代金等を支払った者が、電磁的方法での領収書の提供を請求できるようになりました。（令和3年9月1日施行）

### (3) 借地借家法関係

#### 1) 一般定期借地権（第22条）

一般定期借地権成立の要件である契約書面の作成が電磁的方法でできるようになる予定です。（令和4年5月までに施行予定）

#### 2) 定期建物賃貸借（第38条）

① 定期借家契約成立の要件である契約書面の作成が電磁的方法でできるようになる予定です。（令和4年5月までに施行予定）

② 定期借家契約成立の要件である契約前の事前説明書の交付が電磁的方法でできるようになる予定です。（令和4年5月までに施行予定）

### 3) 取り壊し予定の建物の賃貸借（第39条）

取り壊し予定建物の定期借家契約成立の要件である契約書面の作成が電磁的方法でできるようになる予定です。（令和4年5月までに施行予定）

なお、昨年成立した賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「賃貸住宅管理適正化法」という。）は最近の立法のため、成立の時点で、重要事項説明書や契約締結時交付書面等について、電磁的記録による交付等が定められており、デジタル化が図られています。

## Ⅲ デジタル化法による宅建業法の改正

### 第1節 媒介契約

#### 宅建業法第34条の2「媒介の条件を記した書面」のデジタル化に関する留意点

##### 1 現行制度

宅建業者が宅地・建物の売買又は交換の媒介契約を締結したときは、媒介契約の内容を書面にして、宅建業者が記名・押印の上で、依頼者に媒介の契約条件を記した書面を交付しなければなりません。

ただし、この書面は、本来、仲介業者と依頼者が契約当事者として署名または記名押印した「契約書」である必要はありません。

なお、現行宅建業法第34条の2「媒介の条件を記した書面」を実務で使われている「媒介契約書」と区別するために、「媒介条件書」と略称します。

##### 2 デジタル化法による改正後

媒介条件書の交付について、デジタル化法では媒介の依頼者の承諾を得れば、「電磁的方法によって提供する」ことが認められますが、現段階では具体的な方法について、その詳細を規定する政令が定められていません。

電磁的方法によって媒介条件を提供する場合、「媒介条件書」に記名・押印することはできないため、記名押印を不要とする代わりに、「記名押印に代わる措置」が必要になりますが、この点についても、現段階では、「記名押印に代わる措置」の詳細を規定する国土交通省令（施行規則）が定められていないが、会社法施行規則第225条において取締役会議事録等への記名押印に代わる措置として電子署名を定めていることから、同様に、電子署名をもって記名・押印に代替することが予想されます。

なお、電子署名の実務的取り扱いについては、後述します。

##### 3 留意点

媒介条件書を電磁的記録で提供する場合は、媒介の依頼者の承諾が必要ですが、承諾を得る方法については、口頭・文書・メールによる方法など、いずれの方法でもよいとされています。

承諾の意思確認は、依頼者から電子メールによる依頼、電子契約による媒介契約書中に電磁的記録による提供を承諾する旨の文言の記載、承諾書の取得等、証拠が残る方法によるべきと考えます。

また、媒介条件書を電磁的記録で提供した場合の依頼者が受信したことの確認が必要であり、受領確認のメールや開封確認メールの返信を受ける等の方法が考えられます。

さらに、媒介条件書を電磁的方法で提供した場合でも、依頼者が媒介条件書に記載された媒介報酬額の支払いを承諾したことの証拠をどのように確保すべきかとの問題が残ることから、実務上これまでは、媒介契約書若しくは媒介報酬の支払約定書に依頼者の署名・押印を得ることで対応していたため、媒介契約の実務についてデジタル化を果たすためには、電子契約サービスを利用して媒介契約が締結できるようにする必要があると考えられます。

## **第2節 指定流通機関への登録を証明する書面(宅建業法第34条の2第6項)の交付 レインズの登録証明書の電子化**

### **1 現行制度**

専属または専任媒介契約を締結した場合、業者は指定流通機関（レインズ）へ物件情報を登録し、レインズの登録証明書という紙の書類を依頼者に郵送するか、手渡す必要があります。

### **2 デジタル化法による改正後**

レインズの登録証明書の交付についても、依頼者の承諾を得れば電磁的方法によって行うことができることとなりますが、現時点では、その具体的な方法はまだ決まっていませんが、レインズへ登録した証明書をPDFにしてメール送信する方法等が考えられます。

ただし、レインズへ登録した証明書の電磁的交付は、「依頼者の承諾」が必要になります。

### **3 留意点**

依頼者の承諾について、媒介契約書中に電磁的方法で提供することを承諾する旨の条項」を定めたり、別途メールで承諾を得るなどの方法が考えられます。

また、依頼者が登録証明書に代わる電磁的記録を受領したことを確認する手段として、受信確認・開封確認メールの返信を受けたり、記録媒体で提供した場合は受領書・配達記録等を保管するなどが考えられます。

## **第3節 重要事項説明書**

### **第1 重要事項説明書交付・記名押印の電子化**

#### **1 現行制度**

宅建業者は、宅地若しくは建物の売買、交換の代理若しくは媒介、又は賃貸の代理若しくは媒介を行う場合、各当事者に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、契約成立前に、宅地建物取引士をして、重要事項について、重要事項説明書を作成し、記名押印させてこれを交付させたうえで、面談して説明させなければならないとされています。

また、その内容につき責任の所在を明らかにするため宅地建物取引士に重要事項説明書に自らの氏名を記名して押印させています。

#### **2 デジタル化法による改正後**

重要事項説明書への宅地建物取引士による記名義務だけが残り、押印義務がなくなる予定です。

また、電磁的記録により提供する場合は、宅地建物取引士による記名に代わる

措置（国土交通省令による）を講じる必要がありますが、その具体的な内容は未定であるものの、説明を行う宅地建物取引士の名前の表示と宅建業者の電子署名やタイムスタンプを利用した措置が定められるものと思われます。

なお、タイムスタンプとは、当該重要事項書を作成・変更された日時が記録できるシステムである。例えば、令和3年11月1日午後2時に作成した重要事項説明書であることが証明できるようなシステムであり、重要事項説明書のデータと作成日時がセットで保存されます。

また、重要事項説明書の記載事項を電磁的記録により提供する場合は、各契約の当事者の承認を得る必要があります。

### 3 留意点

重要事項説明書を電磁的記録で提供することについての取引の各当事者の承諾の確認を行うこととなり、

- ① 売買等の取引の当事者からメールや書面による承諾を得る。
- ② 重要事項説明書の電磁的記録に、承諾文言を記載し、各当事者の電子署名を得る。
- ③ 重要事項説明を実施する際の録音・録画記録中において、各当事者が承諾したことを記録する。

こうした対応の必要が求められることとなります。

さらに、各当事者が重要事項説明を受けたことの確認も求められ、

- ① 重要事項説明の完了後、各当事者より、重要事項説明書の電磁的記録の提供を受け、その内容について宅地建物取引士より説明を受けたことを確認したメールの返信を受ける。
- ② 重要事項説明書の電磁的記録に、当該電磁的記録を受領し、その内容について説明を受けたことを認める旨の文言を記載し、取引の相手方の電子署名を行って返信を受ける。
- ③ 各当事者に重要事項説明を行っている様子をビデオ等で記録する。
- ④ 別途、重要事項説明を受けたことを認める書面に、署名・押印をもらう。といった対応方法が考えられます。

また、当面は、業者側が記名押印した重要事項説明書をPDFファイルで買主等にメール送信し、買主等がプリンターで打ち出した上で、重要事項説明を受けた後、確認文の署名押印欄に署名押印してもらい、買主等が再びPDFファイルにして、業者側にメール送信するか、または、買主等が署名押印した契約書を返送してもらう方法が認められれば簡便になると思われます。

## 第2 IT技術を利用した売買契約の重要事項説明

テレビ会議等のIT技術を活用して行う重要事項説明の本格運用が、令和3年3月30日より開始されています。

売買・賃貸の仲介等について、このデジタル化法では、IT重説について、直接定める条文はなく、デジタル化法が規定するのは、重要事項説明書の交付に代わる電磁的方法による提供のみです。

これまで、IT重説は以下の4つの要件を満たせば、対面で重要事項説明を行ったものとみなすとされてきました。

- 1) 双方向でやりとりができる I T 環境において実施
- 2) 重要事項説明書等の事前送付
- 3) 説明開始前に相手方の重要事項説明書等の準備と I T 環境の確認
- 4) 宅地建物取引士証を相手方が視認できることの画面上での確認

このうち、2)の重要事項説明書の事前送付に代えて、電磁的記録による提供が可能となる予定のため、I T 重説がより利用しやすくなると言えます。

## IV 電子契約

### 第1節 電子署名と電子契約

#### 第1 電子署名を用いた電子契約

電子契約は、一般的には、電子署名及び認証業務に関する法律が定める「電子署名」がなされて締結された契約です。本報告書では、電子署名を用いずに、電磁的記録のやりとりによって当事者の合意内容が当事者間で確認されて成立した契約と区別して、電子署名を用いて成立した契約を「電子契約」と称します。

具体的には、電子化された文書に対して行われる措置であって、以下の2つの要件を満たすものを「電子署名」といいます。

要件① - 本人確認性

電子文書の作成者本人がその電子文書に署名をした（電子文書の内容が署名者の意思表示である）ことが確認できること

要件② - 同一性

電子文書のデータが改ざんされていないこと（原本が保存できていること）が確認できること

電子文書はデジタルデータであるため、偽造・改ざんが容易であるから、電子契約を普及させるためには、電子文書の真正を担保する制度が必要となることから、電子署名の制度を導入し、電子文書が本人の意思に基づいて作成されたものであること、改ざんされたものでないことを容易に証明できるようにされました。

#### 第2 電磁的記録を利用しながら、電子署名を用いずに締結する契約

法律上、契約の成立要件として書面の作成が定められていない場合は、契約が成立するための要式に制限はないのが原則です。

一例をあげると、A社が電子メールで注文書のPDFファイルをB社に送信し、これに対してB社がA社に対して電子メールで注文請書のPDFファイルを送信した場合で、注文書・注文請書に電子署名がない場合でも、法律的には契約が有効に成立します。

しかし、この注文書・注文請書については、電磁的記録の真正な成立の推定を受けられないため、相手から「当社が作成・送信したものではない」と主張されて争われた場合には、契約の成立を主張する者が、相手方が作成して送信してきたものであることを立証しなければなりません。

## 第2節 電子署名の暗号化（デジタル署名の作成とデジタル署名の検証）

### 第1 秘密鍵と公開鍵

公開鍵暗号方式で、電子文書を暗号化するために用いられるパスワードを「秘密鍵」といい、署名者の秘密鍵を使って暗号化されたものが「署名文」となります。

電子署名で「秘密鍵」と「公開鍵」は、以下のように使われます。

- 1) 送信者は自分の名前を秘密鍵で暗号化し、受信者へ送付する。
- 2) 受信者は公開されている送信者の公開鍵を使って復号化する。
- 3) 復号化すると、送信者の名前等が表示される。

このように、電子署名法上の「電子署名」と認められるためには、同法2条1項の要件である①本人性確認と②同一性確認を満たす必要があり、電子署名サービスでは、この①本人性確認（利用者本人が署名をしていること）、②同一性確認（署名をした後、電子文書が改ざんされていないこと）を保証するために、技術的に非常に複雑な仕組みが用いられているが、実際の電子契約サービスにおいては、利用者はガイドランスに従って、本人確認、契約書のPDFをアップロード、アップロードされた契約書の確認・承諾を行えば、複雑な仕組みを意識しなくても自動的に電子署名が行われるようになっています。

また、署名者本人によって作成された電子署名であり、署名時から改変されていないことを証明する署名文（作成者・作成日時等が文字で確認できる）も電子契約サービスの画面上で確認することができます。

### 第2 電子印章

電子契約サービスによっては、自分で作成した画面上の印鑑を押印する（画面上に表示する）ことができるものもあり、これは法律的な意味での「押印」ではないが、「印鑑が押されていないと不安だ」という利用者が安心できるように実装された機能です。

## 第3節 当事者署名型と事業者署名型（立会人署名型）

### 第1 当事者署名型

当事者署名型の電子署名とは、第三者機関であるパブリック認証局から発行された電子証明書（秘密鍵）を用いることで、署名した本人であることを証明する方法（パブリック認証）です。

電子認証には、パブリック認証と、サービス提供企業認証（プライベート認証局と呼ばれることもある）とがありますが、パブリック認証とは、第三者機関であるパブリック認証局から電子証明書を発行してもらい、第三者機関であるパブリック認証局がその電子署名が正当なものであることを証明する役割を担うこととなります。

サービス提供企業認証は、例えば、電子契約を扱う企業のサービス（例えばクラウドサインのサービス）の中で、サービス提供企業の誰が作成したのか、いつ作成したのか（電子署名が正当なもの（本人のもの）であること）を証明する役割を担います。

パブリック認証局は、何社もあるが、商業登記や社会保険の申請等で使えないも

のもある。また、証明書の取得だけで数千円から数万円と値段にもばらつきがあります。

パブリック認証局の電子署名を使用して契約する場合の手続の流れは、サービス事業者によって異なるが、一般的には以下のような流れになります。

- 1) 利用者は、パブリック認証局から取得した電子署名（秘密鍵）を事前に電子契約サービス事業者のサーバーに保管しておく場合が多い。  
電子証明書（秘密鍵）を自分のパソコンに保存する場合や、電子証明書をICカードにして、利用の都度カードリーダーを使用して電子署名する方法もあります。
- 2) 利用者が電子契約を締結しようとするときは、本人のIDとパスワードで事業者のサーバーにログインし、秘密鍵を使って電子署名を施します（送信する電子文書（契約書に相当）ファイルに、電子署名を付与）。
- 3) 契約の申込者から電子署名付きの電子文書ファイルを受信した者が、送信されてきた電子署名に含まれている公開鍵を用いて、電子署名の有効性を確認します。
- 4) 契約内容を応諾する受信者が、自分の電子署名を付与した電子文書ファイルを申込者に送信し、申込者が公開鍵を用いて、受信者の電子署名の有効性を確認します。

公開鍵とは、

- 1) 電子署名には「暗号化」の技術が用いられており、これはPKI（公開鍵暗号基盤）と呼ばれています。
- 2) この暗号化は、「暗号化および復号するための記号」で成り立っており、この暗号化を秘密鍵、復号化を公開鍵と呼びます。
- 3) デジタル化をする場合、「署名+押印」をすることができないので、本人の秘密鍵を用いて電子契約書などに対し「電子署名」を施す。すると、その電子文書には作成者の電子署名が付与されます。
- 4) 電子署名の実体は暗号化された「電子文書のプロパティに表示される作成者・作成年月日のデータ部分」で、電子署名を確認するためには本人の公開鍵を必要とします。
- 5) 電子署名が付与された電子文書を受け取った者は、署名者のものとされる電子証明書に付されている公開鍵を用いて、その署名を検証し、その電子署名は、確かに電子証明書の署名者によって作成されたものであると確認することができます。
- 6) 「電子署名」を行った者が確かに「本人」であることを確認できるようにするため、本人の公開鍵が格納された電子証明書を添付し相手へ渡します。
- 7) 相手方は、公開鍵で暗号化された電子文書のプロパティに表示される作成者・作成年月日のデータ部分を讀めるように復号し、内容を確認し、確かに相手方が作成した文書であることを確認できます。

なお、現時点で、実際にパブリック認証局から自らの秘密鍵を取得して電子署名を行っている個人・法人は多くなく、当事者署名型の電子署名による契約締結の普及が期待されています。

## 第2 事業者署名型（立会人署名型）

事業者署名型（立会人署名型）の電子署名とは、当事者署名型のようなパブリック認証局から発行された電子証明書（秘密鍵）を用いる場合、契約の相手方当事者もパブリック認証局から発行された電子証明書（秘密鍵）で自ら電子署名を行わなければならないため手順が煩雑となります。

そこで、電子契約に電子署名をする場合に、契約者本人ではなく第三者であるサービス事業者が立会人となって電子署名をする方法を事業者署名型（立会人署名型）の電子署名といいます。

これを利用して契約締結の流れはサービス事業者によって細かい手順は異なりますが、一般的には以下のような流れで電子署名を行うこととなります。

- 1) 買主宅建業者Aと個人の売主Bがこの事業者署名型（立会人署名型）で電子契約をしようとする場合、まず業者Aは契約しているサービス事業者のサーバーにログインして、契約書の電子データ（PDF）をサーバーにアップロードする。
- 2) 宅建業者Aは、サーバーにアップロードされた電子データにアクセスするための期間限定URLを個人売主Bに送信する。
- 3) 個人売主Bは、業者Aから送信されたURLにアクセスして、宅建業者Aがアップロードした契約書の電子データの内容を確認する。
- 4) 個人売主Bは、契約書の内容を確認して問題がなければ、サーバー上で承諾の通知をする（「同意」ボタンをクリックする）。
- 5) このように、契約当事者は、クラウド上の電子契約サービスの機能を用いて、契約書（PDFファイル）の内容を確認し、「同意」ボタンをクリックすることによって、その内容に同意したとの意思表示をする。「同意」があると、サービス提供事業者は、その契約書（PDFファイル）に対して、自社の秘密鍵をもって全契約当事者が同意したことを示す電子署名を行う。
- 6) 立会人署名方式では、契約書データに付与される電子署名はサービス提供事業者の秘密鍵によって生成され、契約当事者の秘密鍵は使わない。また、その電子署名を検証するには、サービス提供事業者の電子証明書に付された公開鍵を使用する。

ここで、事業者署名型（立会人署名型）の電子署名の問題点を考察すると、電子署名の名義人が契約者本人ではないため、電子署名法で定める要件のうち本人確認性を満たさないのではないかとの疑問が残ります。

しかし、この点については、令和2年7月17日、総務省・法務省・経産省は、連名で、「利用者の指示に基づきサービス提供事業者自身の署名鍵により暗号化等を行う電子契約サービスに関するQ&A（電子署名法2条1項に関するQ&A）」を公表し、サービス事業者が電子署名を行う事業者署名型であっても、利用者（契約者）の指示に基づく場合には、ユーザーである契約者本人が署名したと評価し得るという見解を示し、事業者署名型の場合であっても、一定の場合には電子署名法上の電子署名に該当することが明確になりました。

## V 電子署名と文書の真正

### 第1 文書の成立の真正

民事訴訟法は、「文書はその作成者の意思に基づいて作られたことを証明できないと裁判では使えない」と定めており、文書に「本人の署名又は押印」があれば「真正に成立したことを推定する」と定めています。

また、我が国においては、印鑑は非常に重要なもので厳重に保管されているはずであるという考えから、判例上、「文書にBが所持する印鑑が押印してあれば、Bが自ら押印した」と推定されることになっているため、売買契約書にAが所持する印鑑が押印されている場合には、「Aが自ら印鑑を押印した」→「Aの意思に基づいて文書が作成された」という2段階の推定がされることにより、文書の成立の真正が推定されることとなります。

### 第2 電子文書における真正な成立の推定

上記の民事訴訟法228条の規定は、あくまで紙の文書に物理的な「署名又は押印」がある場合に限って適用されるため、電子署名には適用されないことから、電子署名法3条は、電子署名の場合でも、一定の場合には「真正に成立したものと推定する」との定めを置き、文書の「署名又は押印」と同じ効力を与えています。

具体的には、

- 1) 電子署名法2条1項の「電子署名」がされていること
- 2) その電子署名が本人（契約当事者）によって行われたものであること
- 3) 電子署名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こと

以上の要件を満たす電子署名について、推定効が認められ、このことは、電子署名法2条1項の「電子署名」であれば当然に同法3条の推定効が認められるわけではなく、さらに上記3の2）・3)の要件を満たす必要があります。

## VI 押印の代行と電子署名の代行

### 第1 会社の契約担当者が社長に代わって電子署名をできるか？

電子署名は、署名者本人しか知らない秘密鍵（パスワード）を使って契約の成立を証明するものであるため、実印に近い性質を持っています。

一方、会社が契約を締結するために押印をする場合には、代表取締役等の代表者や（代表者ではないが）押印権限が認められた執行役員等の押印権者によって押印されなければ無効となるのが原則ですが、電子署名の場合には、「印鑑」ではなくログインIDやパスワード等を使って署名をすることになります。

この場合も代表者本人や署名権限のある者によって電子署名がされなければ、そのような契約は無効となるのが原則であり、押印と同様、代表者や署名権限のある者から指示を受けた従業員が、電子契約サービスにログインして、電子署名を代行することも可能であり、この場合には、あくまで電子署名権者本人が文書を作成したことになります。

## **VII 署名権限**

### **第1 電子署名の権限確認の必要性**

署名・押印と同様、電子署名を行った者に契約締結権限がなかった場合には、無権代理として契約は無効となるのが原則ですが、会社法13条は、支配人等、「会社の本店又は支店の事業の主任者であることを示す名称を付した使用人」については、相手方が悪意（署名権限がないことを知っていた場合）でない限り、事業に関して一切の裁判外の行為をする権限を有するものとみなすとしています。

また、表見支配人等に該当しない場合でも、民法上の表見代理規定の適用が問題となりますが、会社から当該従業員に対して代理権授与の表示をしたとか、従業員が与えられた代理権を越えて契約を締結したという状況にないと民法上の表見代理の規定を使えないので、相手方は無権限者と電子契約をしても保護されないこととなります。

以上からすると、「支店長」等、表見支配人の規定で相手方が保護される場合は別として、当該従業員が本当に会社から契約締結権限を与えられているかを確認しておく必要性が高いものの、現実的には、相手に「あなたが契約締結権限を有することを証明してください。」と要求するのは、取引関係では難しいので、これまでの相手方との取引実績、交渉経緯等で相手担当者に当該契約締結権限があると立証できるだけの証拠を残しておくことが実務で求められます。

### **第2 電子署名の権限の確認方法**

事業者署名型電子署名の場合には、メールで電子契約サービス上の文書にアクセスするためのURLを送信し、相手方がそのURLから文書を確認（承諾）することで、電子署名が施されて契約が成立します。

契約相手の代表者本人のメールアドレスに送信する場合には、通常、代表者のメールアドレスを従業員が共有している可能性は低いと考えられるため、代表者本人が認証したと判断してよいと考えられます。

これに対して、従業員や代表権のない役員にメールを送信する場合には、本当にその従業員等が契約締結権限を有しているのか確認しなければならないため、具体的には、以下のような方法で権限の確認をすることが望ましい。

- 1) 会社（代表者）から従業員等への委任状に、従業員が電子契約で用いるメールアドレスを記載してもらおう。
- 2) 当該従業員に契約締結権限があることが分かる社内規定を提出してもらおう。
- 3) 代表者のメールアドレスをCCに入れて電子契約を締結する。
- 4) 実務では「このアドレスで電子契約サービスを利用した担当者には契約締結権限を与えている。」という確認書を事前に交わしている企業もある。

また、どこまで厳格に署名権限を確認すべきかは、取引相手の属性（大企業か中小企業か）、契約の重要性（取引金額がどの程度か等）、これまでの取引実績等によって異なります。

## **Ⅷ. まとめ**

### **～不動産取引電子化のメリット・デメリットの把握と今後の利活用に向けて～**

#### **1. メリット**

##### **(1) 印紙税不要**

電子契約は印紙税法上の課税文書に該当しないため、収入印紙を貼付する必要がありません。そのため契約一件あたり数万円課税されていた印紙税が不要になるため、売主・買主ともに契約時のコストの削減が可能になります。

##### **(2) 業務効率化**

電子契約のメリットは締結業務の簡素化と迅速化による業務効率化です。書面取引では必要書類を準備したうえで印刷・製本をして、対面の機会の調整などの労力が生じていますが、電子契約の場合、これらをインターネット上で行うことが可能になるとともに在宅勤務でも業務を行うことが出来るなど、業務の効率化が期待できます。

#### **2. デメリット**

##### **(1) 費用対効果**

電子契約システムの導入費用は、一般的に、基本料金と契約締結ごとに要する従量課金等で構成され、基本料金は月額で1万円～10万円程度、従量課金は一件の契約あたり100円～200円程度になると言われています。そのため、年間の契約件数の多寡により、メリットを享受できるだけの導入効果があるのか否か予め個々に検討することが必要です。

##### **(2) 顧客の理解と協力**

契約の当事者が電子契約を利用できる環境を有するのか否か、また、環境を有していても一連の電子契約を理解出来るのか否かを個々の顧客に対して確認を取る必要があります。特に、高齢者をはじめとしてインターネットの知識が乏しい顧客に対しては電子契約ではなく従前の方法にならざるを得ないことを認識しておくことが必要で、メリットを重視するあまり一方的に電子契約にすることは出来ません。

#### **3. 電子契約の利活用に向けて**

令和4年5月までに予定されている関係法令の施行を控え、電子契約の導入は従来の契約方法から大幅な変革になるため、事業者によっては対応が難しい事も考えられます。

しかし、大手業者を中心に電子契約は待ったなしに浸透していくことが想定されます。

このため、宅建業者はトラブルを未然に防ぐためにも、電子契約の導入の有無にかかわらず電子契約の仕組みやサービスについて知識を深めておくことが必要です。

そのための一助として本研究報告書が皆様の実務と対応に役立つことを願います。

以 上