

# 電子契約って何？

---

～電子契約導入のメリットと留意点～

堀法律事務所 弁護士 西村健

# 本研修の目的

---

電子契約（不動産取引のオンライン化・電子化を含む）を用いた不動産取引について初歩的な理解をし、業務に役立てる

# 講師プロフィール

弁護士 西村 健  
堀法律事務所 所属



## ・主な取扱い業務・関心のある分野

- 企業法務（債権回収、取引契約書の作成・リーガルチェック、ベンチャー支援、社外役員等）
- 労働事件（労使双方）、一般民事、家事事件（離婚、相続等）、刑事事件等
- 宅建業者の顧客、一般消費者側の対応

## ・これまでの実績・活動

- 弁護士登録後、都内法律事務所において3年間勤務
- 平成24年10月 文部科学省研究開発局原子力損害賠償紛争和解仲介室 調査官
- 平成27年2月 日本弁護士連合会 研修・業務支援室 嘱託
- 令和3年6月 日本弁護士連合会 研修・業務支援室 室長
- 令和5年4月 日本弁護士連合会 常務理事
- その他ベンチャー企業、工事請負業等の社外監査役に就任

## ・所属団体・委員会等

- 東京弁護士会
- 東京弁護士会 労働法制特別委員会 委員（平成24年4月～平成26年3月）
- 東京弁護士会 新規登録弁護士向けクラス別研修 クラス担任（平成28年～平成30年）
- 東京弁護士会 司法改革総合センター 事務局次長（令和3年6月～）
- 日本弁護士連合会 総合研修センター（平成27年2月～令和5年3月）
- 東京都弁護士協同組合 業務委員
- 東京中小企業家同友会会員（中野支部）

## ・著書

- 裁判例に見る「非正規公務員」の現状と課題—雇止め・処遇の問題を中心に（共著、法律情報出版）
- 離婚事件21のメソッド（共著、第一法規）
- 不動産事件21のメソッド（共著、第一法規）
- 保全・執行事件21のメソッド（共著、第一法規）
- 交通事故事件21のメソッド[改訂版]（共著、第一法規）
- インターネット投稿トラブル21のメソッド（共著、第一法規）
- (公社)全宅連 不動産手帳REAL PARTNER DIARY（監修）

事務所HP

<http://hori-laws.jp/lawyer08nishimura.html>

メールアドレス

[nishimura@hori-laws.jp](mailto:nishimura@hori-laws.jp)

# 本研修の構成

---

第1章 契約書の役割及び電子契約の考え方

第2章 不動産取引のオンライン・電子化の概要及び現状

第3章 不動産取引のオンライン・電子化の導入状況

---

# 第1章 契約書の役割から考える電子契約

# 1 契約書全般に関する基礎知識

---

- (1) 契約書はなぜ作成するのか？必ず作らないといけない？  
(契約書の役割は？)

原則として、取引契約書の作成は法律で義務付けられているわけではない。  
契約書の作成は取引成立にとって必須ではない。

「契約の成立には、法令に特別の定めがある場合を除き、書面の作成その他の方式を具備することを要しない。」（民法522条2項）

# 1 契約書全般に関する基礎知識

---

(1) 契約書はなぜ作成するのか？必ず作らないといけない？  
(契約書の役割は？)

- ・ 証拠として作成するもの (⇔口頭での契約の問題点)
- ・ 紛争を未然に防止
- ・ 紛争化した際に自己の主張を裏付ける資料となる

## 1 契約書全般に関する基礎知識

---

### (2) 例外的に文書作成が義務づけられている取引もある

- ・ 定期建物賃貸借契約（借地借家法38条1項「公正証書による書面等」）
- ・ 保証契約（民法446条2項「書面でしなければ・・・効力を生じない」）
- ・ 建設工事の請負契約  
（建設業法19条1項「契約の締結に際して・・・書面に記載し・・・署名又は記名押印して相互に交付」）

## 1 契約書全般に関する基礎知識

---

### (2) 例外的に文書作成が義務づけられている取引もある

- ・ 媒介契約の際の書面交付（宅建業法34条の2）
- ・ 重要事項説明書の書面交付（宅建業法35条1項）
- ・ 売買、賃貸契約等の際の書面交付（宅建業法37条1項）

等々

→※電磁的方法による交付も可能となった（後述）

## 1 契約書全般に関する基礎知識

---

### (3) 紛争化した場合における契約書の使い方

- ・ 訴訟等になった場合、契約書を自己の主張を裏付ける証拠として提出する。
- ・ 真正に成立した（＝作成者の意思に基づく）ものであることを立証する必要がある（民訴訟228条1項）

## 1 契約書全般に関する基礎知識

---

### (3) 紛争化した場合における契約書の使い方

- よく見かけるのは、
  - ①署名捺印は他人が行った
  - ②署名捺印は自分が行ったが、契約書の内容の説明を受けていないなどとして契約不成立だと争ってくるケース。→②は認められにくい主張。①が勝敗の分かれ目（以下、「紛争類型①」）
- 紙の契約書、電子契約書、いずれを作成する場合であってもこの主張を排斥する必要がある。

## 2 紙の契約書について

---

### (1) 記載内容、様式

- ・ 契約当事者、契約日付、契約条件が記載
- ・ 契約者の署名（記名） + 捺印という作成方法が主流

## 2 紙の契約書について

---

### (2) 紛争類型①（本人性）と紙の契約書

- ・ 契約書が真正に成立したもの（作成者の意思に基づく）であることを証明する必要がある（民事訴訟法228条1項）
- ・ 契約者の署名（記名）＋捺印という作成方法が主流

## 2 紙の契約書について

---

### (2) 紛争類型①（本人性）と紙の契約書

- ・ 契約書が真正に成立したもの（作成者の意思に基づく）であることを証明する必要がある（民訴法228条1項。これを立証できるかどうかで勝敗の分かれ目）
- ・ 本人の署名又は押印が契約書にあれば、  
成立の真正は推認（民訴法228条4項）
- ・ 印影が実印等本人のものである場合、本人の押印ありと推定（経験則）

## 2 紙の契約書について

---

### (3) 紙の契約書作成の事務フロー（5つのフロー）

- i) 契約書の原案を当事者いずれかが作成
- ii) 契約書原案を他方当事者に送付（郵送、電子メール、クラウド共有等）
- iii) 他方当事者が内容を確認して契約書へのサイン意思を告げる
- iv) 法定額の印紙を添付
- v) 契約書原本を再度送付（郵送）    **or**    対面    で契約書に調印

## 2 紙の契約書について

---

### (3) 紙の契約書作成の事務フロー（5つのフロー）

紙の契約書特有の事務は・・・

iv) 法定額の印紙を添付

→ 1000万円超の不動産売買であれば、  
印紙代は1万円～数十万円/件のコスト

(国税庁HP：<https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/inshi/08/10.htm>)

v) 契約書原本を再度送付（郵送） or 対面 で契約書に調印

→ 郵便切手代、レターパック代。

郵送到達や対面日程調整のタイムラグ発生

## 3 電子契約について

---

### (1) そもそも電子契約って何？

- ・ 法令によって特別に定義がなされることはある  
(例：電子委任状法2条2項「事業者が一方の当事者となる契約であって、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法により契約書に代わる電磁的記録が作成されるもの」)
- ・ しかし、電子契約に関する一般的な定義は法令で定められていない。
- ・ 「電磁的記録によって締結される契約」と呼ぶこともある

### 3 電子契約について

---

#### (1) そもそも電子契約って何？

- ・ 「電磁的記録によって締結される契約」？

- a) 電子メール、**SNS**のダイレクトメール、**LINE**などのメッセージアプリなどで契約内容を合意する場合
- b) 社会に流通している電子契約サービスを用いた契約締結
- c) その他電子契約の態様は無限

## 3 電子契約について

---

### (2) 裁判における電子契約の扱い（例①）

- ・ 業務委託の発注メールの真正が問題となったものの、当該メールが真正であるとして、業務委託契約の成立が認められた裁判例

（東京地判H25.2.28判例時報2194号31頁 紛争類型①）

## 3 電子契約について

---

### (2) 裁判における電子契約の扱い（例②）

- ・ マンションの売買において、買主が「マンション決めました。金額、図面、条件等を教えてください」という電子メールを送り、売主からの内金支払い指示メールを送信した事案。買主は内金を送金した。しかし、買主からのメールの時点で対象物件の特定が足りないとして売買契約の成立を認めなかった裁判例

(東京地判H26.12.18 L07432179 紛争類型②)

## 3 電子契約について

---

### (2) 裁判における電子契約の扱い（例③）

- ・貸金返還請求事件において、極度貸付契約に借主会社の電子署名があるものの、貸主に無断署名されたものだとして争った事案。電子署名を自ら行ったことを前提とした行動を一貫してとっていたとして、借主本人の署名性（成立の真正）を認めた。

（東京地判**RI.7.10** 紛争類型①）

## 3 電子契約について

---

### (2) 裁判における電子契約の扱い（例④）

- ・ コンサルタント報酬契約をクラウドサインを用いて電子署名したが、契約内容の事前説明がないとして報酬契約の成立が争われた事案。契約の成立が認められた。

（東京地判R3.6.9 L07630747 紛争類型②）

## 3 電子契約について

---

### (3) 紛争類型①（本人性）と電子契約

- ・過去の裁判例でも、電子メール型、電子契約ツール型いずれも、真正であれば契約の成立を認めている。その意味では、電子契約も紙の契約書も同様に証拠価値がある。
- ・ただし、紙の書類の場合は、本人の署名又は押印により真正の推定が可能。電子契約の場合は？

## 3 電子契約について

---

### (3) 紛争類型①（本人性）と電子契約

- ・ 電子メール型も本人が送信していることが立証できれば真正と判断される。摘示例では、電子メールを本人が送信した前提の行動の存在など、周辺事情から真正を立証していたと思われる。
- ・ 紛争類型②（説明がない等）の争いについては、紙の契約書と同様の扱い。例②については、仮に紙の契約書であっても、金額、図面、条件等の記載がないのであれば、文書の真正が認められても、契約不成立になるとと思われる。

## 3 電子契約について

---

### (3) 紛争類型①（本人性）と電子契約

・「電子署名」とは、電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）に記録することができる情報について行われる措置であって、次の要件のいずれにも該当するものをいう。

- 一 当該情報が当該措置を行った者の作成に係るものであることを示すためのものであること。
- 二 当該情報について改変が行われていないかどうかを確認することができるものであること。

（電子署名法2条1項）

## 3 電子契約について

---

### (3) 紛争類型①（本人性）と電子契約

- ・電磁的記録であって情報を表すために作成されたもの（公務員が職務上作成したものを除く。）は、当該電磁的記録に記録された情報について本人による電子署名（これ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ものに限る。）が行われているときは、真正に成立したものと推定する。

（電子署名法3条1項）

### 3 電子契約について

---

#### (4) 電子契約ツールの事務フロー

- i) 契約書の原案を当事者いずれかが作成
- ii) 契約書原案を他方当事者に送付（郵送、電子メール、クラウド共有等）
- iii) 他方当事者が内容を確認して契約書へのサイン意思を告げる
- ~~iv) 法定額の印紙を添付~~
- ~~v) 契約書原本を再度送付（郵送）~~ **or** ~~対面~~ で契約書に調印

## 3 電子契約について

---

### (4) 電子契約ツールの事務フロー

- iii) 他方当事者が内容を確認して契約書へのサイン意思を告げる  
→データ上で署名して完了。電子契約が完了した旨の通知が届く。  
※一方当事者から契約締結依頼メール等が届き、リンクを踏めば電子契約書確認画面に行くものなど。
- ~~iv) 法定額の印紙を添付~~  
→不動産売買であれば1件当たり数万円の印紙代を節約可能  
他方、電子契約ツールの利用料（月額や年額制＋従量課金が多い？）
- ~~v) 契約書原本を再度送付（郵送） or 対面で契約書に調印~~  
→郵便コストの不発生、時間の節約等

---

## 第2章 不動産取引のオンライン化の概要 と電子契約

# 1 ITによる重要事項説明及び電磁的交付

---

## (1) 制度概要

★ウェブ会議システム等による重要事項説明の始動

- ・ H29.10～ 賃貸借での運用
- ・ R3.3～ 売買での運用
- ・ 運用開始当初、説明自体はウェブ会議システムを用いることができたが、重要事項説明書を事前に交付しておく必要があった



R4.5～ 宅建業法の改正により電磁的方法による重要事項説明書の提供が可能に（宅建業法35条8項）

# 1 ITによる重要事項説明及び電磁的交付

---

## (2) 留意すべき要件

- ・主に留意すべき要件として、電磁的方法によることについて相手方の承諾を得る必要があること、改変の有無を確認できる措置が取られていること（業法施行規則16条の4の8第2項）

- ・承諾を得る方法等について、国交省が解釈指針・マニュアルを示している（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001479785.pdf>

（ITを活用した重要事項説明実施マニュアル）

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001479770.pdf>

# 1 ITによる重要事項説明及び電磁的交付

---

## (2) 留意すべき要件

### 【承諾を得る方法】

用いる電磁的方法（電子メール、WEBからのダウンロード、CD-ROMの交付等）等を示したうえで、書面への出力が可能な方法（電子メール、WEB上での承諾を得る方法等）又は書面で承諾を得るべきとされる

### 【改変の有無を確認できる措置】

- ・ 電子署名やタイムスタンプが例示されている
  - ※改ざんがあると「有効ではない署名がある」などと表示

## 2 37条書面、媒介契約の書面の電磁的交付

---

### (1) 制度概要、留意すべき要件

- ・ R4. 5～ 宅建業法の改正によりいわゆる37条書面及び媒介契約の書面の電磁的交付が可能に  
(宅建業法34条の2の11項、37条4項、5項)
- ・ 留意すべき要件も、重要事項説明の電磁的交付と基本的に同じ  
(施行規則15条の14、16条の4の12、13)

### 3 不動産取引のオンライン、電子化とこれから

---

#### (1) 大前提

- ・ 不動産取引のオンライン化、電子化が施行されているが、従来の対面、書面による取引態様は今後も問題なく行える
- ・ オンライン化、電子化は、不動産取引の手法の選択肢が増えたという見方も可能。

### 3 不動産取引のオンライン、電子化とこれから

---

#### (2) 今後の可能性、ありうる悩み

- ・取引のペーパーレス化が進む + 対面取引の機会が減少する可能性
- ・電子契約ツールがより流通する可能性
  - ※例えば、37条書面は実務では売買、賃貸契約書と一体であることも多い
  - 37条書面の電子交付が解禁となったことで、売買契約等を37条書面とともに電子契約で締結するケースも増える可能性

### 3 不動産取引のオンライン、電子化とこれから

---

#### (2) 今後の可能性、ありうる悩み

- ・ 電子契約ツール導入にはランニングコストがかかる  
（コストは業者によって区々）
  - ⇔ それを超える利便性（時間短縮）、コストカット（印紙、郵券代等）を見出すかどうか
- ・ 特に不動産売買の印紙代。数万円／件の節約は大きい
- ・ 賃貸中心の業態の場合はどうか？

## 3 不動産取引のオンライン、電子化とこれから

---

### (2) 今後の可能性、ありうる悩み

- ・ B **to** B取引の場合、取引の相手方が電子契約ツールを導入している場合がある。自社で導入してなくとも、相手方のツールによる電子取引提案があった場合はどうする？
- ・ IT重説や電子契約未導入を理由に取引機会を逸失する可能性はあるのか？
- ・ 電子契約にサインした相手方は本当に本人なのか？

等々

---

# 第3章 不動産取引のオンライン・電子化の 導入状況

# 1 オンライン化の導入状況に関する統計（参考）

---

## (1) 国交省の公表資料（令和5年10月時点）

- ア IT重説の導入についての宅建業者の意向
- ・ 賃貸で導入済み、導入予定とした割合は46%
  - ・ 売買で導入済み、導入予定とした割合は23%

→賃貸の方が導入率が高い

導入予定がない理由として主なものは、

- ・ 対面と違って顧客の反応が把握しづらい
- ・ 現状、顧客にニーズがあまりないと思う 等

# 1 オンライン化の導入状況に関する統計（参考）

---

## (1) 国交省の公表資料（令和5年10月時点）

イ 書面の電磁的交付導入についての宅建業者の意向

- ・ 賃貸で導入済み、導入予定とした割合は35%
- ・ 売買で導入済み、導入予定とした割合は22%

→賃貸の方が導入率が高い

導入予定がない理由として主なものは、

- ・ 現状、顧客にニーズがあまりないと思う
- ・ 大事な契約は十分な理解のために紙ですべきと思う 等

# 1 オンライン化の導入状況に関する統計（参考）

---

## (1) 国交省の公表資料（令和5年10月時点）

### イ IT重説を実施しなかった消費者側の理由

- ・ 不動産会社側から提案がなかったから  
→ 賃貸で47%、売買で50%
- ・ 対面の方がなにかと安心である  
→ 賃貸で27%、売買で35%
- ・ 大事な契約をオンラインですることに抵抗感がある  
→ 賃貸で13%、売買で22%

等

# 1 オンライン化の導入状況に関する統計（参考）

---

## (1) 国交省の公表資料（令和5年10月時点）

### イ 書面の電磁的交付を実施しなかった消費者側の理由

- ・ 不動産会社側から提案がなかったから  
→ 賃貸で53%、売買で52%
- ・ 紙の方が見やすい、理解しやすい  
→ 賃貸で28%、売買で30%
- ・ 大事な書類がデータ提供されることへの抵抗感がある  
→ 賃貸で14%、売買で20%

# 1 オンライン化の導入状況に関する統計（参考）

---

## (1) 国交省の公表資料（令和5年10月時点）

イ 書面の電磁的交付を実施しなかった消費者側の理由

★電子書面を希望したが不動産会社に対応していない  
→賃貸で1%、売買で3%

取引機会の逸失の可能性は？

等

# 1 オンライン化の導入状況に関する統計（参考）

---

## (2) 周囲の生の声（あくまで一例）

ア IT重説について

- ・導入している企業様の声

→「一度導入すると楽」「絶対にやった方がいい」

※ **B to C** の不動産売買について

- ・導入していない企業様の声

→「知識が足りない、不安」「設備が足りない」

# 1 オンライン化の導入状況に関する統計（参考）

---

## (2) 周囲の生の声（あくまで一例）

- イ 書面の電磁的提供、電子契約について
  - ・ 導入している企業様の声
    - 「主に不動産売買に使う。印紙代節約の効果が極めて大きい」
    - 「年間定額料金で契約件数の上限あり。上限後は従量課金」
    - 「署名時に営業担当者が同席。目的は印紙のコスト削減」
  - ・ 導入していない企業様の声
    - 「知識が足りない、不安」 「今後導入を検討したい」
    - 「仲介業者経由での物件購入の際に、相手方のシステムで利用したことはあるが自社では未導入」