不動産ビジネス専門家協会 PREB通信

第21回

電子契約って本当に有効なのか？

不動産取引の現場において、電子契約がスタンダードとなる時代が来る可能性がある。本コラムでは、電子契約がそもそも「契約」として有効なのかという点について論じている。不動産従事者にとって身近な話題だけに、知っておきたい知識だ。

昨今、電子契約というワードがネット上にも多くみられるようになり、不動産業界でも、電子契約というキーワードが出てくるようになってきました。2015年1月より株式会社レオパレス21が昨年7月には株式会社アパマンショップホールディングスが賃貸契約に関わる書類のやり取りに電子契約プラットフォームを利用することを発表。昨年10月に解禁されたIT重説（テレビ会議システム等を活用し、遠隔地間で宅建業法第35条の重要事項説明を可能とする）の実現などもあり、電子契約サービスも多く登場しています。

一方、電子契約というのは本当に契約書として有効なのかという意見もまだまだ多く聞かれます。

本コラムでは、電子契約についてよく言われる「電子契約は契約として有効なのか？」という点について、関係する法律に基づき説明したいと思います。

1・そもそも、なぜ契約書を取り交わすのか？

まず、改めて「なぜ、契約書を取り交わすのか」ということを確認しましょう。

契約行為自体は、民法上口頭の合意でも成り立つものですが、特に法人間の取引においては書面にて契約書を作成し、相互に押印の上、保管しています。

その意味としては、主に以下の4つものがあります。

1）契約の成立・契約の意思が明確にできること
2）紛争を事前に回避・防止できること
3）契約を履行する際の手引きになること
4）係争が発生した際の有力な証拠になること

これらの効力を持たせるために、契約書を作成し、確かに「当人同士が、記載されている内容に合意しました」という証拠を残しておくことが重要なのです。特に高額な取引を行う不動産売買のような取引の場合、特に1）－4）の要件を満たした「契約行為の真正性」をどう担保するかが重視されてます。

2・契約書の真正性をどう証明するのか？

そして、契約書を作成された後、係争などが発生した場合、契約書の真正性について争われることがありま す。

争われるのは、主に以下の論点です。

1・その文書が真正に成立したものか（＝形式的証拠力があるのか）？

2・その文書に実質的証拠力はあるのか？

1の「形式的証拠力」に関しては、民事訴訟法228条で規定されています。その中で「本人またはその代理人の署名又は押印があれば、契約書として真正に文書が作成された」（同条4項）ということが規程されています。また、「押印された印鑑は、本当に本人が押印したものか」という論点に関しては、過去に「二段の推定」（昭和39年5月12日最高裁判決）という判例法があり、「印鑑証明書により本人の印鑑であることを立証しさえすれば、本人の意思に基づき作成された真正な文書」とみなすことができるということです。

2の実質的証拠力があるかということに関しては、契約書の記載内容により係争事実の真否について、裁判官の心証形成に与える効果がありますが、これが論点になるのは、1）の形式的証拠力が前提になりますので、まず重要なのは1）の形式的証拠力をどう担保するのか という点が契約書の真正性を担保するうえで重要です。

3・電子契約の場合、契約書の真正性をどう証明するのか？

以下で、現在市場にある電子契約サービスを、1）メールアドレスや手書きなどで契約を締結する場合（電子サイン）と2）電子証明書を用いて契約を締結する場合（電子署名）で比較すると、以下のように分類できます。1）電子サインの場合は、メールアドレスなどを使った電子署名は、実印と比べると、ユーザーにとって利用するためのハードルが低い反面、ねつ造・なりすましが容易であるところに懸念があります。ただ、最近のサービスはサービス登録の際の本人確認の徹底等でリスクを低減する取組をしています。2）電子証明書を用いた電子署名の場合、電子証明書の取得・管理に手間がかかりますが、電子署名法に準拠した電子証明書を用いることで、紙の実印を押印した時と同程度またはそれに近い証拠力を持った電子文書の作成が可能です。

まとめ

電子契約は既に真正性を確保するための様々な取り組みをしており、書面の実印による契約書 と同等またはそれに近い「真正性」を実現しております。今後法規制の緩和などにより、宅建業法35条書面や37条書面の電子化がすすめば、上記のような電子契約サービスが利用される機会はますます増え、不動産業界全体の業務効率化・コスト削減に大きく寄与する可能性を秘めています。

	電子サイン	電子署名
1．本人または代理人のサイン又は署名があるか	◎	○
	当事者のメールアドレス　または手書きサイン（サインの画像）による「サイン」特に事前に用意するものが少なく、気軽に利用可能	当事者の電子証明書による署名 電子証明書の取得管理に手間がかかる（発行の際には本人確認書類の提出などが求められる）
2．確かに本人が認証したことが確認できるか	×	○
	メールアドレスだけでは、成りすましリスク高	電子署名法にて一定の条件を満たした電子証明書による署名であれば「本人」が承認したと見做す
3．本人だけが署名できる状態になっているか	△	○
	● 二要素認証 ● メールアドレス宛にURLやアクセスコードを送付する仕組み　は、メールアドレスの真正性次第	● 二要素認証
主要サービスベンダー	● 弁護士ドットコム ● GMOクラウド ● DocuSign	● 新日鉄住金ソリューションズ ● セイコーソリューションズ ● インテリジェントウィルパワー

今月の筆者

大手監査法人を経て、1999年青山綜合会計事務所を創業。金融特化型会計事務所としては国内最大手にまで成長させる。2011年にインテリジェントウィルパワー株式会社を設立、2012年より現職。産業能率大学客員教授（2015年4月～）、一般財団法人日本情報経済社会推進協会（ＪＩＰＤＥＣ）電子契約ワーキンググループ委員（2017年9月～）。

インテリジェントウィルパワー
代表取締役社長（公認会計士・税理士）
横山　公一氏

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/