



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

ついに電子契約が主流に？ 2022年借地借家法改正の2つのポイント

今回も前回に引き続き、2022年5月よりデジタル改革関連法に基づく改正法が施行される予定です。この改正により、これまで必ず「書面」でなければならなかった規制が改正され、電磁的方法（オンラインによる方法）により行うことが可能となります。

不動産に関わる皆様にとっては、大きく宅建業法の改正と借地借家法の改正が関係しますが、前回の宅建業法改正に引き続き、今回は借地借家法の改正について確認しましょう。

①定期借地契約の特約について

これまで定期借地契約の特約を結ぶ場合には「公正証書等の書面」による必要がありましたが（借地借家法22条）、今回の改正で電磁的記録によることが可能となります。

なお、この定期借地契約というのは、50年以上の存続期間（契約期間）による必要があるもので、事業用定期借地権とは異なるものです。事業用定期借地権については、これまで同様に公正証書による締結が必要となります。

普通借地契約 → 従前通り電磁的契約による締結が可能
定期借地契約 → 今回改正により電磁的契約による締結が可能に
事業用定期借地契約 → 従前通り公正証書による締結のみ

②定期借家契約について

これまで定期建物賃貸借契約については、公正証書等、書面による契約締結が必要でした（同法38条1項）。また、定期建物賃貸借契約を締結する場合には、建物の賃貸人は、あらかじめ建物の賃借人に対し、更新がなく期間の満了で終了することを記載した、書面を交付して説明する必要があります。（同法38条2項）

この点が法改正により、契約締結については、電磁的記録で行うことが可能となり（改正38条2項）、更新がなく期間の満了で終了することを記載した書面については、書面の交付に代えて、建物の賃借人の承諾を得て、電磁的方法により提供することが可能となりました。

これにより定期借家契約によるマンションなども電子契約が可能となります。

2回に渡り、デジタル改革関連法に基づく法改正について説明致しました。今後、さらに具体的な内容が定まってくるといえます。今後もデジタル化の流れは進んでいくと思いますので、法改正も含めてポイントを押さえていきましょう。