

電磁的記録も書面と同じ扱いに / 借地借家法改正 (定期借地権、定期建物賃貸借関係)

(改正前) 一般定期借地権の特約をしようとする場合

一般定期借地権の「特約」は、書面に限定

一般定期借地権・・・借地権の存続期間が50年以上の借地権においては、特約で、法定更新や建物買取請求権などの制度の適用を排除することが可能
→ **特約は、書面**で行うものとされている ※ **書面に電磁的記録は含まれない**

書面	○	電磁的記録 例) 電子契約システム	×
----	---	----------------------	---

(改正前) 定期建物賃貸借をしようとする場合

定期建物賃貸借の「事前説明書面」と「契約」は、書面に限定

定期建物賃貸借・・・特約で、法定更新の制度の適用がない建物の賃貸借が可能
→ 契約に当たっては、次の要件を満たす必要

- ・事前に、契約の更新がない旨等を記載した**書面**を、借借人に**交付**して説明
- ・**書面**で契約 ※ **交付に電子メール等の電磁的方法は含まれない**

事前説明書面交付	手交・郵送 ○ 電磁的方法 × 例) 電子メール	契約書	書面 ○ 電磁的記録 × 例) 電子契約システム
----------	--------------------------------	-----	--------------------------------

デジタル社会形成整備法 (令和3年法律第37号) により、借地借家法を改正。政令・省令を制定。

施行日 令和4年5月18日

一般定期借地権の特約が電磁的記録でも可能に

借地借家法第22条の改正により、電磁的記録による特約も、書面による特約と同様の扱いに
※ 被災地借地借家法上の被災地短期借地権の設定も、電磁的記録によってすることが可能に

書面	○	電磁的記録 例) 電子契約システム	○
----	---	----------------------	---

遠隔地からでも契約しやすく

電子契約システム等を利用したオンラインでの契約が可能に

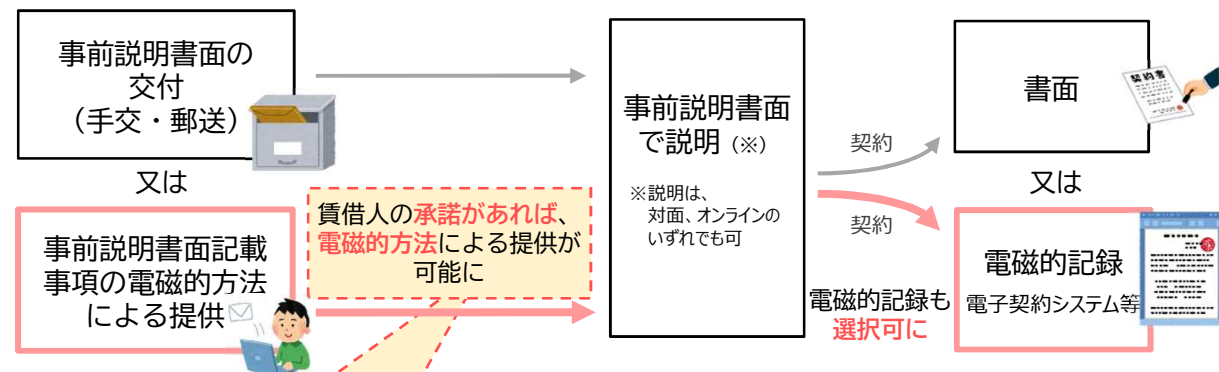
定期建物賃貸借に係る事前説明書面の交付等が電磁的方法等でも可能に

借地借家法第38条の改正により、
・電磁的記録による契約も、書面による契約と同様の扱いに
・事前説明書面の電磁的方法による提供も、書面の交付と同様の扱いに
※ 建物取壊し時に賃貸借が終了する旨の特約も、電磁的記録によってすることが可能に

事前説明書面交付	手交・郵送 ○ 電磁的方法 ○ 例) 電子メール	契約書	書面 ○ 電磁的記録 ○ 例) 電子契約システム
----------	--------------------------------	-----	--------------------------------

遠隔地からでも契約しやすく

事前説明書面の交付・説明から契約までオンラインで可能に



〈事前説明書面を電磁的方法で提供しようとする際の手続〉

- 1 貸借人が、借借人に、利用する電磁的方法の種類・内容を示す
※ 右の①～③から選択+ファイルの記録方式 (例: PDFファイルなど)
- 2 借借人は、書面又は電磁的方法で承諾する

※ 承諾を得た場合でも、借借人から電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、書面での交付となる (再び承諾を得た場合を除く)

電磁的方法とは・・・次の①～③の方法であって、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるもの

- ① 電子メール等を送信する方法
- ② アップロードしたファイルをダウンロードさせる方法
- ③ 情報を記録した媒体 (USBメモリ、DVD、CD-ROM等) を交付する方法