「借地借家法施行規則」案
に関する意見募集の結果について

法務省民事局参事官室

「借地借家法施行規則」案に関する御意見の募集を下記要領にて行ったところ、７通の御意見が寄せられました。

寄せられた御意見の概要及び御意見に対する当省の考え方を別紙のとおり取りまとめましたので、公表いたします。

御協力ありがとうございました。

記

１．実施期間

令和４年４月８日（金）から令和４年５月８日（日）まで

２．意見提出の方法

電子メール、郵送、ＦＡＸ

【本件に関するお問い合わせ先】

法務省民事局参事官室

ＴＥＬ：０３－３５８０－４１１１（内線５９６７）

「借地借家法施行規則」案
に関する意見募集の結果について

第１　意見数・・・７通

第２　意見の概要及び意見に対する当省の考え方

１　情報の真実性等を担保する措置について

電気通信回線を用いてする事前説明事項の提供において、送信される情報の真正性（改ざんやなりすましがないこと）を担保する措置について、法的規律を定める必要があるのではないか。

同様に、電気通信回線を用いてする賃借人の承諾の意思表示において、賃借人の意思に基づき承諾がなされたことを確認できる措置（成立の真正を確認する措置）についても、法的規律を定める必要があるのではないか。

（当省の考え方）

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（令和３年法律第３７号）による改正（以下「本改正」という。）後の借地借家法第３８条第３項は、定期建物賃貸借をしようとするときに、建物の賃貸人は、当該賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該賃貸借が終了することについて、建物の賃借人に対し事前説明書面を交付して説明しなければならないと規定している（この規律は、本改正前と同様である。）。

もっとも、当該事前説明書面については、押印や署名など、事前説明書面の真正性を担保する措置は法文上要求されていない（そもそも、偽造されたものなど、真正性が否定される書面は、当該事前説明書面に該当しないと考えられる。）。

これと同様に、本改正により追加された同条第４項前段に基づき、事前説明書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合でも、その真正性を担保する措置は法文上要求しないこととしている。

また、賃借人の承諾については、当該承諾を踏まえて賃借人に対する説明が行われることに鑑みると、その真正性を担保する措置を設ける必要は乏しいと考えている。

２　電磁的方法の具体例について

借地借家法施行令の規定により示すべき電磁的方法の種類として３点ほど挙げられているが、具体的にはどのようなものを指すのか。また、クラウドメールサービスを用いることは可能か。

（当省の考え方）

御指摘のとおり、借地借家法施行規則案では、借地借家法施行令第１項に規定する「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であって法務省令で定めるもの」として、①送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法、②送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法及び③磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法を規定している（借地借家法施行規則案第３条第１項)。

例えば、①の方法としては電子メールで送信する方法が、②の方法としてはアップロードしたファイルをダウンロードさせる方法が、③の方法としては情報を記録したＵＳＢメモリやＤＶＤなどの媒体を交付する方法が考えられる。

いわゆるクラウドメールサービスがこれらの方法に該当するかは、具体的事情に基づき個別に判断されるが、一般論としては、該当し得るものと考えられる。

３　通信の方法について

電磁的方法の内容について、適切にセキュリティが守られるよう、暗号化された通信を使うように規定すべきである。

(当省の考え方)

借地借家法施行規則案においては、見読の確実性・容易性や証拠確保の便宜の観点から、借地借家法及び借地借家法施行令に規定する「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であって法務省令で定めるもの」を定めているが、契約当事者の利便性等を考慮して、暗号化された通信を用いることまでは要件としていない。

４　承諾の記録について

事前説明書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することに係る承諾については、いつ、誰から、どの様な手段で承諾があったのかについて記録を行うようにしておくべきである。

(当省の考え方)

御指摘の承諾については、事業者等に限られない契約当事者間で行われ

るものであり、一律に御指摘のような記録義務を規定することにはなじまないものと考えられる。もっとも、当該承諾がない場合、賃貸人は、事前説明書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができないこととなるから、紛争が生じた場合に備えて、賃貸人においてその証拠を確保しておくことは考えられる。

５　電子情報処理組織の定義について

電子情報処理組織の定義は何か。

（当省の考え方）

「電子情報処理組織」という用語は借地借家法施行規則案において定義されていないが、いわゆるオンラインシステム、すなわち、電子計算機等の電子機器が電気通信回線で接続された構造・状態を指すものと考えられる。

６　フロッピーディスクの取扱いについて

フロッピーディスクは「磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物」に該当するか。例えば電子メールをイメージして賃借人が承諾していた場合、その後フロッピーディスクを送り付けられたら困惑するのではないか。

（当省の考え方）

一般に、フロッピーディスクは「磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物」に該当すると考えられる。

借地借家法施行令では、事前説明書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供に係る承諾は、あらかじめ、建物の賃貸人が、当該電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で得るものとされており、御指摘のような状況にはならないと考えられる。

以　上