

借地借家法施行規則案の概要

第1 制定の趣旨

令和3年5月19日に公布された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。以下「本改正法」という。）により、借地借家法（平成3年法律第90号）の一部が改正された。

本改正法により、借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、建物の賃貸人が、建物の賃借人の承諾を得て、電磁的方法によって同条第3項の事前説明書面に記載すべき事項（以下「事前説明事項」という。）を提供することができる旨の規定が新設された（同条第4項）ところ、同項が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の具体的内容は、法務省令に委任されている。

また、同項は、建物の賃貸人が電磁的方法によって事前説明事項を提供するに当たって建物の賃借人の承諾を得る方法について政令に委任しており、これに基づき借地借家法施行令の制定が予定されているところ、同令においては、建物の賃貸人が建物の賃借人に対して示すべき電磁的方法の種類及び内容並びに建物の賃借人の承諾を取得する方法の一つである、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の内容が法務省令に委任されることが予定されている。

「借地借家法施行規則」案は、これらの委任に基づき、必要な事項を定めるものである。

第2 省令案の内容

- 1 借地借家法第38条第4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は、次に掲げる方法とするものとする。また、これらの方法は、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でなければならないものとする。

- (1) 電子情報処理組織を使用する方法のうち、

- 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

- (2) 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

2 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及び内容は、次に掲げるものとする。

(1) 電磁的方法の種類

次に掲げる方法のうち、送信者が使用するもの

- ① 電子情報処理組織を使用する方法のうち、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 電子情報処理組織を使用する方法のうち、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
- 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

(2) 電磁的方法の内容

ファイルへの記録の方式

3 借地借家法施行令に規定する電子情報処理組織を利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は、次に掲げる方法とするものとする。また、これらの方法は、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でなければならないものとする。

(1) 電子情報処理組織を使用する方法のうち、

- 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
- (2) 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

第3 施行期日

令和4年5月中旬