

## どのような法律の条文を根拠に対面・書面が必要と解釈されているのか？

宅地建物取引業法(対象:不動産の取引)  
(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者(以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面(第五号において図面を必要とするときは、図面)を交付して説明をさせなければならない。

～～中略～～

4 取引主任者は、前三項の説明をするときは、説明の相手方に対し、取引主任者証を提示しなければならない。

5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、取引主任者は、当該書面に記名押印しなければならない。

(書面の交付)

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

～～中略～～

3 宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、取引主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

### 現在の宅建法でも、インターネットでの重要事項説明は、違法でない と解釈すべき。

宅地建物取引業法35条、同法施行令、同法施行規則には、重要事項説明を「対面」で行うことを明示的に義務付けている規定はない。

重要事項説明に関する同法の注釈書(注)には、同条の趣旨に関し、「そのためには取引主任者が、重要事項説明書の内容を十分理解した上で、買主等からの質問があればこれに十分対応できる状態で行うことが前提である。」との記述がある。

「対面」での重要事項説明が義務付けられているとの解釈は、「上記の状態の実現」と「資格者証の提示」を同時に行う方法が、事実上「対面」しか考えられなかったということを前提としているものと推測される。

しかし、現在では、これらを実現することは、インターネット等を活用した方法によっても可能である。

したがって、現在では、「対面」による重要説明のみが適法なのではなく、インターネット等の通信手段を介した重要説明も適法と解すべきである。

(注)岡本正治・宇仁美咲「改訂版 逐条解説 宅地建物取引業法」(大成出版社) 405頁～406頁

「消費者保護」のために「重要事項説明」を求めている  
他分野の法律においても、説明の方法は「対面」に限  
定されていない。



不動産契約の重要事項説明の対面規制が突出

#### 【具体例】

##### ①消費者契約法

(対象:消費者と事業者の契約一般)

##### ②薬事法

(対象:医薬品/インターネットによる説明・販売が可能)

##### ③金融商品の販売

(対象:株式・保険等金融商品)

### 3. 他分野との比較(参照条文)

#### 金融商品販売法

第三条 金融商品販売業者等は、金融商品の販売等を業として行おうとするときは、当該金融商品の販売等に係る金融商品の販売が行われるまでの間に、顧客に対し、次に掲げる事項(以下「重要事項」という。)について説明をしなければならない。

～～中略～～

前項の説明は、顧客の知識、経験、財産の状況及び当該金融商品の販売に係る契約を締結する目的に照らして、当該顧客に理解されるために必要な方法及び程度によるものでなければならない。



「リスク」や「専門家と一般消費者の知識・情報の差」が大きい金融商品の販売においても、対面での説明は必須でない。

#### 薬事法改正(案)

第三十六条の十 薬局開設者又は店舗販売業者は、(～中略～) 薬剤師に厚生労働省令で定める事項を記載した書面(当該事項が電磁的に記録されているときは、当該電磁的記録に記載された事項を厚生労働省令で定める方法により表示したものを含む。)を用いて必要な情報を提供させなければならない。



書面の利用が義務付けられていた薬の販売においても、電磁的方法が認められる。