オランダ判例速報 2026年9/10月号

【契約法】

不動産の売主と買主が2つの電子契約書に電子署名した場合でも、これら2つの電子契約書の内容が同一であることおよび電子署名の要件が満たされていることを理由に、住宅売買契約は有効に締結されたと判断された事例
（Noord-Nederland裁判所2022年4月20日判決[1]）

前回の判例速報でご案内申しましたとおり、オランダ民法によりますと、契約は、申込とその承諾によって成立し[2]、申込と承諾の意思表示の形式は原則として自由です[3]。従って、法律に別段の定めがある場合を除き、契約書の作成は契約成立の要件ではありません。しかし、住宅用不動産の売買契約は、買主が当業者でない自然人である場合、書面で締結することを要します[4]。また、書面での締結が求められる契約を電子的方法で締結する場合、契約が有効に成立するためには以下の要件が満たされなくてはなりません[5]。

a. 契約が当事者によって閲覧可能であること；
b. 契約の真正性が十分に保証されていること；
c. 契約の成立時期を十分な確実性をもって特定できること；および
d. 当事者の身元を十分な確実性をもって特定できること。

本件では、不動産の売主と買主が誤って別々に2つの電子契約書に電子的に署名を行いましたが、これら2つの電子契約書の内容が同一であること、上記の電子契約の要件が満たされていることから、不動産売買契約は有効に締結されていると判断されました。

近年、電子署名が様々な場面で活用されるようになっておりますが、不動産取引にも用いられるようになっていることを改めて認識し、ここにご紹介いたします。

2. 事実関係

本訴請求および反訴請求

2.1. ［C］ら（以下「売主」）は、［住所］にある自宅（以下「本件住宅」という）を売却に出した。［A］ら（以下「買主」）は、買主側を代理する不動産仲介業者であるGroningen不動産（以下「買主側仲介業者」）を通じて、本件住宅に対し860,000.00ユーロの購入申込みを行った。当該申込みは、2021年8月27日に売主によって承諾された。

[1] Rechtbank Noord-Nederland, 20 april 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:1604
[2] art. 2:217 lid 1 BW.
[3] art. 3:37 lid 1 BW.
[4] art. 7:2 lid 1 BW.
[5] art. 6:227a lid 1 BW.

Schenkkade 50
2595 AR Den Haag
Postbus 18511
2502 EM Den Haag
T +31 (0)70 318 4200
E info@burenlegal.com

Buren N.V. is gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 27259366. De algemene voorwaarden van Buren N.V., die onder meer een beperking van aansprakelijkheid bevatten, zijn van toepassing op alle werkzaamheden en zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Den Haag onder nummer 15/2013. De algemene voorwaarden zijn te vinden op onze website en worden op verzoek kosteloos toegezonden. Aangesloten bij Netwerk Notarissen.

2.2. 売主側の不動産仲介業者（Frysk Makelaars、以下「売主側仲介業者」）は、売買契約書を作成した。当該契約書には、本件住宅の売買代金が 860,000.00 ユーロであること、引渡しが 2022 年 1 月 7 日に行われること、 引渡しに関する公正証書は、Roden 市に所在する Holland en Van der Woude 公証人事務所に所属する公証人の面前で作成・執行されること、および買主は、自らの義務履行の担保として、遅くとも 2021 年 9 月 29 日までに 86,000.00 ユーロの銀行保証を提供するか、 同額の保証金を担当公証人の第三者口座に預託することが規定されていた。また、売買契約書の第 11 条には、罰金条項が規定されていた。

2.3. 売主側仲介業者は、売買契約書を電子的に作成した。売主は、2021 年 9 月 1 日に DocuSign を使って当該電子売買契約書に電子的に署名した。このように署名された売買契約書は、その後、買主らに対して電子署名のために提示された。

2.4. 買主は、DocuSign を通じて売買契約書に電子署名しようとしたが、失敗した。買主は、その旨を売主側仲介業者に通知した。これを受けて、売主側仲介業者は、2021 年 9 月 3 日（金）に次のように記した：

「契約書の署名手続きを再度準備しました。署名順序を変更する際、同僚が誤って『完了』に設定してしまったため、修正されなかったようです。売主は現在まだ海外にいますが、火曜日には帰国する予定ですので、その際に改めて署名を行います。それまでは、買主側不動産仲介業者と買主がそれぞれ署名を行い、その後は売主の一族が再び引き継ぎます。」

このメッセージによると、売主側仲介業者が再署名のために準備し直した売買契約書は、内容的には売主が既に署名していた契約書と全く同一であったが、売主の署名は含まれていなかった。

2.5. 買主は、それぞれ 2021 年 9 月 3 日と 4 日に、このように作成された売買契約書に署名した。

2.6. 2021 年 9 月 9 日、買主側仲介業者は、売主側仲介業者に対し、次のように記した：

「件名：［住所］にある不動産に関する売買契約書の修正について
買主の住宅ローンアドバイザーから、売買契約書にさらに小さな修正を加えたいとの要望がある。買主の息子と娘も共同購入者となる。彼らを契約書に追加してもらえないか。そうすれば、その後すぐに署名ができる。」

2.7. 売主側仲介業者は、買主によって署名された売買契約書を 2021 年 9 月 10 日 8 時 47 分に無効（void）とした。

2.8. 売主側仲介業者は、2021 年 9 月 13 日、買主に対し、以下の通り書面を送付した：
「2021 年 8 月 22 日、貴殿は売主と、［住所］にある住宅の購入について口頭で合意に達した。本日、売主は、新たな購入希望者から提案を受けた。
（…）
当業者でない個人の売主と当業者でない個人の買主間の（不動産売買に関する）口頭合意には法的効力がない。言い換えれば、不動産売買契約は成立しておらず、個人売主と個人買主が売買契約書に署名して初めて、法的に有効な売買契約が成立する。
（…）
本件においては、売主は、貴殿および新たな購入希望者との間で交渉を行うことを選択した。貴殿も新たな購入希望者も、（最終）希望購入価格を提示することができる。
（…）
売主の要請により、9 月 14 日（火）16:00 までに、貴殿の（最終）希望購入価格および条件を提示してほしい。」

2.9. 買主側仲介業者は、2021 年 9 月 14 日、本件に関連する限りにおいて、次のように回答した：「先週、付け加えるべき点を求めたからといって、（最初の）売買契約書が一方的に解除できるわけではない。我々は 2021 年 9 月 3 日、売主が 2021 年 9 月 1 日に署名した契約書を受け取った。9 月 3 日と 4 日に、当職の依頼人は同一内容の売買契約書に署名した。9 月 4 日 22 時 44 分に買主が売買契約書に最後に署名したことで、当方は全員、法的に有効な売買契約が成立したとの見解である。」

（…）

2.11. 売主は、2021 年 9 月 16 日、本件住宅に関して、新たな購入希望者らと 935,000.00 ユーロの売買代金で売買契約を締結した。（...）

2.12. 2021 年 9 月 22 日、買主の代理人は、売主に対し、売買契約に基づく義務の履行を請求した。

2.13. 2021 年 10 月 8 日付のレターにより、売主の代理人弁護士は、売買契約は成立していないとの主張を繰り返した（...）。

3. 本訴請求

3.1. 買主は、（...）可能な限り仮執行宣言を付して、以下を請求する：

（...）
IV. 売主に対し、本件売買契約に基づく義務の履行を命じ、売主らがこれを履行しない日につき 1 日あたり 100,000.00 ユーロの罰金を科すこと；
いずれの場合においても
V. 売主に対し、本訴訟の費用（原告側の弁護士報酬および訴訟終了後の費用を含む）を負担するよう命じること。

（...）

5. 争点および判断

本訴請求について
「売買契約は書面によること」という要件について

5.1. 当事者間の主な争点は、2021 年 9 月 1 日に売主が電子署名し、DocuSign のデジタル環境にアップロードされた当初の電子売買契約書が、 2021 年 9 月 3 日および 4 日に買主によって電子署名され、同じく DocuSign にアップロードされた同一のデジタル売買契約書とあいまって、両当事者によって署名された売買契約書に相当するかどうかという点であり、根本的に意見が分かれている。（…）

5.2. 前提として、（不動産売買契約の）書面要件は、契約が成立したか否か、また成立した場合はいつ成立したかという点について、明確性を確保するものである。この点に関する確実性は、当事者だけでなく、その他の利害関係者にとっても重要である。この形式要件の意義は、法律が書面による契約の内容について何ら要件を定めていないという点において限定的である。ここで適用される条件は、民法第 6 巻第 227 条に由来する、契約が十分に特定可能でなければならないという要件のみである。

5.3. 民法第 6 巻第 227a 条は、法的に書面による締結が義務付けられている契約について、電子的手段による締結を可能としている。民法第 6 巻第 227a 条第 1 項は、以下の要件が満たされることを条

件として、かかる契約が電子的手段によって有効に成立すると定めている。

a. 契約が当事者によって閲覧可能であること；
b. 契約の真正性が十分に保証されていること；
c. 契約の成立時期を十分な確実性をもって特定できること；および
d. 当事者の身元を十分な確実性をもって特定できること。

電子的手段によって成立した契約の交付については、民法第 6 巻第 234 条第 2 項および第 3 項に基づき、当該契約の文書を相手方が保存および表示できるような方法で相手方に提供しなければならない。

5.4. 当裁判所が判断するに、2021 年 9 月 4 日に電子的手段によって締結された売買契約は、民法第 6 巻第 227a 条に定められた要件を満たしているため、有効である：
a. デジタル版の契約書は、DocuSign のデジタル環境において両当事者が閲覧可能である。当事者は、インターネット接続とアクセスコードを用いて、署名前および署名後も契約書を確認し、必要に応じて保存することができる。
b. 文書の真正性は保証されている。文書は、当事者のいずれか（または第三者）によって事後に気付かれずに改ざんされることがないよう、デジタル環境に適切に保存されている。DocuSign は、この目的のために特別に構築された安全な環境であり、技術水準に基づき、これに求められる要件を満たしている。DocuSign には、当事者が参照可能なログが含まれており、どの変更がいつ行われたかを確認できるため、保存されたバージョンが原本であるかどうかを常に検証できる。
c. 契約成立の時点は、当事者が各自のプロセスコードを用いていつでも参照可能な共通のデジタル環境において、最後の署名が行われた時点と一致するため、確実に特定できる。
d. DocuSign を通じて付与された署名が、売買に関与した当事者によるものであることについては、当事者間で争いがない。

5.5. 前述の内容は、署名が 2 つのデジタル文書に行われたという事実によって何ら影響を受けるものではない。2 つの連続する紙の契約書の場合、民法第 7 条第 2 項でいう「クーリングオフ期間」がいつから起算されるかを特定できないという問題が生じる可能性が高い。そのため、当事者が別々の紙の契約書に署名する慣行は望ましくないとされている。しかし、デジタルの世界において（少なくとも DocuSign で構築されている仕組みにおいては）この問題は生じない。すなわち、ログを参照することで、最後の電子署名がいつ行われたか（この場合は 2021 年 9 月 4 日 22 時 44 分）を正確に確認できるからである。その時点で、クーリングオフ期間も開始されたことになる。この点を踏まえると、2 つの（同一の）デジタル文書に署名が分散しているという事実は、契約の成立を妨げるものではない。

（...）

6 判決

当裁判所は、本訴請求に関して、

6.1. 売主に対し、本判決の日付である 2022 年 5 月 11 日から 21 日以内に、売買契約書の署名に協力するよう命じる。

6.2. 売主に対し、6.1.の主たる判決の履行を怠った場合、買主に対し 150,000.00 ユーロの罰金を支払うよう命じる。

6.3. 売主に対し、売買契約書の両当事者による署名後 21 日以内に、所有権移転に協力することを命じる。

6.4. 売主に対し、6.3 で言い渡された主たる判決を履行しない場合、買主に対し 150,000.00 ユーロの罰金を支払うよう命じる。

6.5. 本判決に、この限りにおいて仮執行宣言を付す。

（...）

＊＊＊