

の「物件説明書」によって、その物件の内容を一念に調べておきましょう。もし、事故があった場合には、「物件説明書」はあなたを事故から守る役目を果たすこともあります。

#### ▼不動産の権利関係

土地や建物の取引をめぐる詐欺の態様の一つに、いわゆる「地面師」があります。地面師とは、他人所有の土地を売りつけ、貸し付け、または担保に供して金銭をだまし取る者のことをいいます。その手口としては、客の地理不案内に乗じて、自己の登記済の所有地の登記を見せつけて信用させ、その土地の付近にある条件のよい他人の土地を自分の土地だとだまして売りつけるものや、他人の権利証ならびに売買関係書類を偽造して、他人の土地を自己の名義に所有権移転登記を

し、これを客に売りつけるなどがあります。このような地面師による被害を防止するためには、土地の状況を実際に調査すること、登記所で土地の権利関係を調べることを、そして売主の身許を確認することが大切です。

まず、土地の調査ですが、現地において売主から地番、面積、地目、境界線などを確実に聞いて、位置や周囲の状況を確かめます。次に、登記所において土地の権利関係、公図を調べます。公図と対照しながら土地の所有権などの権利関係を調べますと、一筆の土地ごとに登記名義人がわかります。さらに、売主の身許調査をして売主であることの確認をします。以上の調査を十分に行ってから契約をすることが、地面師による被害を防止することになります。

## 契 約

物件調べや業者調べなどが済み、問題がなければ、いよいよ契約になります。

#### ▼契約は文書で

契約は当事者どうしの合意があれば、口頭でも成立することになりますが、それでは内容が不明確になりがちで、「言った」「言わない」の水掛け論になることもしばしばです。紛争防止の意味から

も、書面で作成しておくべきです。

#### ▼契約の内容をよく確かめ

契約した以上、契約を守る義務があります。印鑑を押す前に、内容を納得するまでよく読んで検討し、不審な点は十分確かめておくことです。契約書には、基本的に次のような事項が明確にされていなくてはなりません。

- (イ) 当事者の氏名および住所
- (ロ) 物件の所在・地番その他の物件特定のために必要な表示
- (ハ) 代金の額・支払時期及びその方法
- (ニ) 物件の引渡の時期
- (ホ) 所有権移転登記の時期
- (ヘ) 契約解除の定めがあるときはその内容
- (ヘ) 代金以外の金銭の授受に関する事項や、損害賠償額の予定または違約金に関する事項
- (ロ) その他、危険負担に関する事項や、租税・公課の負担に関する事項
- (リ) 契約年月日

以上の事項の他に、手付金や違約金の額を確認しておきましょう。業者から物件を直接購入する場合は、手付金・違約金はそれぞれ代金の二割以下に制限されていますので、それを超える部分については無効となります。

また、手付金を貸与することによって、契約を誘引する行為は禁止されているのにもかかわらず、とりあえず念書だけでもなどと言って、強引に契約を迫る業者がいます。業者の甘い言葉にのせられて契約を急がず、納得のゆくまで調べてから契約することが、最も大切です。

#### ▼ローンの条件は契約書に明記して

金融機関名、支払期間、利率、借りられない時は必ず「契約を解除して手付金を返す」とか「契約を白紙にもどして手

付金を返す」などと明記することです。

#### ▼契約書には自分で印鑑を

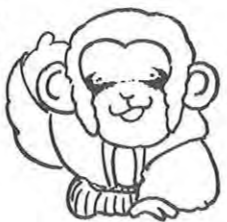
「印鑑を貸してくれ」と言われて、後で紛争が起きた場合、水掛け論になる場合があります。指印を押しても契約は成立しません。念書、仮契約だからと安易に考えないでください。

## おわりに

宅地や建物の需要の増加とともに、不動産をめぐる紛争も増加しています。相談に来られる方の話を聞いてみると、契約書を軽く考えておられたり、物件をよく確かめせずに契約をされたりするような軽率な行動が目立ちます。また、紛争がこじれてしまった後で相談に来られる方も多そうです。不動産は大きな買い物です。その場のムードにとらわれたり、また、自分勝手な想像だけで取引をしたりしないように注意してください。なお、宅地建物取引業者や契約内容、その他建築に関して疑問や不審な点がありましたら、ご遠慮なく事前に相談されることをおすすめします。

(建築課)

## 民話



### 猿の嫁御もらい

阿蘇郡久木野村河陰

今村 嗣夫

昔、うちの村に「吉よむどん」と言う男が住んでいたそうです。吉よむどんは、毎日山に登っては薪や山芋をとってくらしとらしたげない。

ある日、いつものように山仕事に行ったら崖から落ちて足ば折り動けんごつならしたげな。夕間は迫り休は動かん、泣き面で唸とったとき、一匹の猿がひょっこり現われて、「これこれ爺さんや、わしが言うこと聞かぬら家まで送ってやってもええが」と、話かけたげない。

吉よむどんは地獄に仏、「何でん聞くけん頼む」と、猿の背に負われて家まで帰らしたげな。そこで吉よむどんは、「頼みとは何かい」と、話し出したら、猿どんな顔ば真赤にしてもじもじしながら、「あのー娘ば嫁にもらいたいなあ」と、言い出したげな。

吉よむどん三人の娘がいたが、なに

しる恩人(猿)のこと「いや」とも言えず、姉娘の「なべどん」に、「ことう言う訳だ、猿どんの嫁になつてくれ」と、話し出したが、「誰が猿の嫁にいくもんか」と、にべもなく断られたので、「一番娘の『たけどん』にそんならお前が行け」と、頼んだがこれも「姉さんが断ったのに何で妾がいくもんか」と、断られたそう。困った吉よむどんはもう最後の頼み、年は若い三番娘「いわどん」に、猿の嫁御になってくれと頼むと、「頼ましたげない。いわどんが言うことには、父の恩人(猿)だもん何で断られるもんか、妾が嫁にいくばつてん妾の頼みは一つだけ聞いちゃあ」と、「よし何でん聞く」「そんなら、ここにあるハンドガメば嫁入り道具に一つだけはいよ」

話は決った、善は急げ、猿どんな喜び勇んでハンドガメば背負い、いわどんは猿の後の後かる家ば出らしたげない。恰度恐ヶ淵の川端でいわどんが、「一寸待ってよ、あのー、カンザシが淵の中あ落ちた、はよ拾ちくれんな流されち分らんごつなる」とせき立てさせたげな。猿どんな可愛い妻のこつだもん、ハンドガメば背負ったままカンザシ拾いに淵の中へ飛び込ましたげな。さあ大変カメの中に水が入りブクブク沈んで一巻の終わりになつたげな。

嫁御もらいでもじもじして顔ば真赤にしてか猿の顔はあこうなつたとき。

#### 「省エネ暖房」のすすめ

### 暖房温度は18度以下に

省エネルギーにご協力を

ことしの夏は「冷房温度はおおむね二十八度」を目標に、「石油の消費削減にご協力いただきましたが、この冬の「省エネ目標」は「暖房温度は十八度以下におさえよう」です。

暖房温度を一度下げることによって節約できる灯油は、二世帯あたり年間約二十リットルと試算されています。ですから、仮に三度下げるとしますと年間約六

十リットルもの節約となり、家計の上でもそれなりの出費をおさえることができますというわけです。

家庭で使ういろいろなエネルギーの中では、平均して暖房用のものが最も多いといわれます。

国全体の省エネルギーを進めるうえで、わたしたち一人ひとりの「省エネ暖房」への協力がぜひとも必要です。

年間60ℓの節約よ!

