

やさしい**法律**  
① **相談**



みなさんから広報紙に掲載してほしいとの強い要望がありました、身近な法律について、今回の11月5日号から連載いたします。

こんなときどうする

**問** 土地や建物を買う前に確認すべきことは、どんな点ですか。

**答** 土地や建物を買う場合は、あとで問題がおこらないように事前に十分な調査をすることが必要です。

**所有者の確認**

正当な所有者から土地や建物を買うのであれば、所有権は取得できないので、まず売主がその所有者であることを確認します。このために、売主に登記済証（権利証）の提示を求めるのがふつうですが、これは登記をしたことの証明にすぎないものですから、その登記以後に権利者が変わったかどうかまではわかりません。これを調べるには、登記簿謄本の提示を求めます。これらによって、売主と現所有者が一致していれば一応まちがいないでしょう。しかし、ときには登記簿の記載も真実の権利関係と異なっていることがありますので、疑いのあるときは念をいれて売主が所有権を取得したときの事情も調査する必要があります。また、これと逆に、登記簿上では別人が所有者となっても売主がほんとうの所有者にまちがいないこともありますから、その場合は登記簿上の名義人に直接確認する必要があります。



**現状の確認**

土地、建物の位置、性質、面積、形状などを確認するには、なによりも現地であたってみることが必要です。そして、登記簿や権利証の地番と現物が一致するかどうかは、公図によって確かめます。つぎに、登記簿の土地については、地目、地積、建物については、種類、構造床面積を現物とくらべて相違ないかどうか確認します。なお、面積については見るだけではわからないので、実測図などを提示させる必要もあります。また、「縄伸び」といって、土地の広さは登記簿の表示より実際のほうが広いことがよくありますので注意しましょう。隣地との境界については、隣地の所有者に立ち会ってもらって確認すれば完全でしょう。



**権利関係の調査**

登記簿や現状の調査によって、土地や建物に、せっかく買っても使えないような権利（地上権、賃借権など）や抵当権などの担保権がついていないか、土地が公道に面していないときは通路の使用権があるかどうか、建物だけを買う場合はその敷地の利用権が確保されているかどうかを地主などにあたって確認することが必要です。

**その他注意すべき点**

土地については、都市計画法や建築基準法などの法令によって建物をたてるのに各種の制限がなされていることがあり、市街化調整区域に指定されていて建物がたてられなかったり、道路用地にきめられていて収用されてしまうことなどがありますので、市や県の関係課に問い合わせるとか、市民相談室を利用するなどの方法で正確を期したいものです。建物についても制限に違反していないかどうかを確かめる必要があります。

表紙のことば

国際児童年を記念しての「子どものための消費者展」と「技能フェスティバル」が、10月19、20、21の3日間、ユニー吉原店で開かれました。

ことしは、技能フェスティバルが初の企画とあって主催者側も大張切り、このためか例年にくらべ人出も多く、また、畳、左官、石工職など13職種の職人などがすばらしい手さばきを披露、集まった人たちをよろこばせてくれました。