

気軽に お悩み解決！ 法律コーナー

今月の担当は…

第9回

このコーナーでは、岩手弁護士会所属の弁護士による、身の回りの悩みごと、トラブルなどを未然に防止するための法律知識などを紹介します。



平本文之亮弁護士

今回は…「土地の売買」です！

—土地を買う前に、何を確認すればいいですか？

土地を買う前に確認することはたくさんありますが、最低限①土地の名義人と売主の名前が一致しているか②担保（抵当権）がついていないか、③農地でないか（農地を購入・転用する場合は許可が必要です。）④賃借人など他に土地を利用している人がいないか⑤隣の土地との境はどうなっているか——は確認してください。

①～③については、有料ですが、法務局で取れる「不動産全部事項証明書」（「登記簿謄本」とも言います）で確認できますし、④・⑤についても現地を見ることである程度分かることがあります。後々トラブルとならないよう、買主側でも必要なことは調べ、不明な点は遠慮無く売主に尋ねましょう。

—土地を買うときに何か書類を作った方がいいのでしょうか？

条件がまとまり、いざ契約をするという段階では、トラブルを防ぐために売買契約書を作ることをお勧めします。契約書に何を盛り込むかは売買の条件によって変わりますが、最低でも▶売買の対象となる土地の所在地・地目・面積▶代金額▶代金の支払時期・方法——は盛り込む必要があります。契約書の

作り方がわからない場合は、弁護士にご相談ください。
—代金を払うときの注意点はありますか？

買主側としては、いつ、いくら支払ったかをきちんと証拠として残しておく必要があります。証拠を残す意味では銀行振込が安全ですが、現金で払っても構いません。ただし、現金で支払う場合には必ず領収書もらい、▶日付▶金額▶売主の名前の記載▶印鑑（実印が望ましい）——に抜けがないよう確認しましょう。

—売買が終わった後で何かすることはありますか？

売買契約をしても当然には登記名義人は変わりませんので、売主・買主の共同で法務局に申請して、名義人を売主から買主に移転する手続きが必要です。実際には、名義を変更する日を決めておき、事前に司法書士などに依頼して申請書類を準備して代金を払うのと同時か、払ってからすぐに名義を移転することが多いと思いますが、自分で手続きをする方もいます。

—山田町法律相談センター—

- ▷相談日 毎週月・水・金曜日、毎月最終土曜日
- ▷時間 午前10時～午後3時（受け付けは午後2時半まで）
- ▷設置場所 旧県立山田病院3階（八幡町）
- ◆問い合わせ ☎81-2560

平本弁護士に直接ご相談の方は、川上・吉江法律事務所（盛岡市菜園1-3-6 農林会館4階 ☎019-651-3560）へ。

成人式への出席の 申し込みお早目に

町では、平成27年成人式の出席申し込みを受け付けています。出席には、町内外の在住問わず申し込みが必要となりますので、お早目にお申し込みください。

▷開催日 来年1月11日（日）

▷場所 町中央公民館

▷時間と内容 午後1時～（式典、記念講演会）

※午後0時40分からリハーサルを行います。

▷対象 平成6年4月2日から平成7年4月1日までに生まれた方（町外に住んでいる方も参加できます）

▷申込期限 12月12日

◆申込先・問い合わせ 町生涯学習課（☎82-3111内線625）へどうぞ。



平成26年成人式の様子

◎「山田町の石碑」報告と語る会
▽開催日 12月6日（土）
▽時間 午後1時～4時

▽参加料 無料
◆問い合わせ 町生涯学習課 文化係（☎82-3111内線625）へどうぞ。



▽場所 町中央公民館小ホール
▽対象 石碑に興味のある方などなたでも
▽内容
・山田の石碑の現状
・山田の石碑の由来と特徴
・石碑を次代に伝える
・山田の石碑の最新情報

山田の石碑文化を語り合おう