

にこにこ新聞

6月号

VOL. 183

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



売買編

建築基準法は、建築物を次のように定義しています。
「土地に定着する工作物のうち、屋根・柱、若しくは壁を有するもの、これに附属する門・塀…（以下省略）とする」
上記のように、建物に附属するブロック塀は建築物と扱われますが建物がないブロック塀は建築物ではありません。

建築物に附属する塀を建築する場合、高さは2.2m以下とし2mを超える場合は壁の厚みが15cm以上、高さが2m以下の場合は12cm以上とするなどの建築規制を受けます。

なお、建物のない塀は建築確認が不要となります。一方、土砂が流出するのを防ぐ、いわゆる「土留め」のようなものは擁壁とされます。

ブロック塀も土留めも土地の定着物ですが、擁壁は建物がなくても高さが2mを超える場合は建築基準法による規制を受けます。

似ていますがブロック塀と擁壁、微妙に違います。



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

No.2 先日、手付金を払って不動産の売買契約をしました。残金支払日も近づいてきましたが、やっぱり契約を取りやめたいと思います。

不動産にもクーリングオフ制度があると聞きましたが、わたしもその制度を使って契約を解除したいと思います。可能でしょうか？

クーリングオフとは、契約した後、頭を冷やして冷静に考え直す時間を消費者に与え、一定期間内であれば無条件で契約を解除することができる特別な制度のことをいいます。

訪問販売などではおなじみの制度ですが、不動産売買においてもこの制度で契約解除できるケースがあります。では、どのような場合にクーリングオフによる解除が認められるのでしょうか。

まず、対象となる取引は、宅地建物取引業者が売主となる売買契約に限られ、一般個人が売主の場合は対象になりません。また、買主が宅地建物取引業者である場合も対象になりません。

次に、契約を行う場所が売主業者の事務所や仲介業者の事務所、宅地建物取引主任者を置くべきとされるモデルルームや案内所であった場合は、適用除外となります。

また、買主自らの意思による買主の自宅、勤務先での契約も適用除外となります。

クーリングオフが適用される例としては喫茶店やレストランでの契約、訪問販売のような形で自宅や勤務先で契約する場合があります。

では、クーリングオフが行使できる期間はいつまででしょうか。期間を定めず、いつまでも無条件の解除が認められるのでは取引の安全性を害しますし、そのような不安定な取引には不動産業者も関わらなくなります。

そこで、法律ではクーリングオフによる契約解除の期限を設け、その期日をクーリングオフの説明を受けた日から8日までとしました。

（8日には説明を受けた日も算入されます）

ただし、この期日前でも、残代金の決済や引き渡しなどが全て完了していた場合は、この制度による解除はできません。

ご質問では契約締結と手付金が支払われただけということですから、この点においては解除の制限はありませんが、売主が宅建業者であり、契約場所が売主の事務所あるいは自ら指定した自宅等以外であることが条件になります。

つぎに、契約解除の申し出は必ず書面で行うことが必要です。口頭による解除の申し出は認められていません。なお、後日のトラブル回避のため、書面は配達証明付き内容証明郵便で通知するのが望ましいでしょう。



ホームセンターで買ったキュウリの苗を植えたのはゴールデンウィークの頃。ほんのひと月ほどで背丈は七〇センチくらいまで伸び、葉の陰には一〇センチほどに成長した実が垂れ下がっている。



ありがたいことにうどんこ病の気配もなくここまで順調に育っているが安心はできない。家庭菜園を始めてもう五年ほどになるが、キュウリもトマトも茄子も毎年のように途中で病気に掛かりまともに収穫できなかったしがない。

水と肥料さえやってあげばという園芸知識

ゼロの男がやることだからそれも当然といえは当然だろう。しかし、たとえ家庭菜園といえど毎年同じことを繰り返しては男として恥ずかしい。(？)

そこで今年はいよいよこれ植えずキュウリ一本にしぼった。それもうどんこ病に強い品種だ。だがそれだけでは安心できない。

なにせ水と肥料さえやってあげばあとは勝手に成長すると思っているからいつなるとき病気に掛かっても不思議ではない。念のために化学薬剤を使わない殺菌剤（金八六〇円也）を買ってきた。

ねえ、葉っぱに白い点々が付いているけど大丈夫なの？」

その朝、珍しく私より早く起きた妻は階下から大きな声でわたしを呼ぶ。歯を磨き終わらせて髭を剃るうかというときだった。

いますぐ見に行くこともないけどやっぱり気になり、タオルで顔を拭いて庭に出てみると、ありやっちゃ・・・であった。

歯の白い点々はまぎれもなくうどんこ病だ。おまけに水が足りないのか病気のせいかわからないが葉っぱが全体にしんなりと垂れ下がっている。

慌ててジョウロで土に水を遣り、そのあと殺菌剤を葉全体に吹き付ける。念のため葉の裏側にもしたり落ちるほど吹き付けた。

大丈夫なの？そんな薬漬けにしちゃって。病気になるの嫌だからわたししえないわよ」

スーパーで買った魚は食べてもなぜか私が釣ってきた魚は食べない妻。ゴカイ 釣りの餌で姿かたちがグロテスクが魚の口の中に残っているかもしれない」というのがその理由だが、頭を食べるわけでもないのに言っている意味が分からない。

ほら、見ろよ。収穫前日まで使用可』って書いてあるだろ。昔と違って体に影響が少ない農薬なんだ」

ふん。でもわたし食べないからね。お好きにどうぞ」
感覚で物事を判断する妻と理論派の私 理屈が多いと孫は言う」とはたとえキュウリといえど考え方はどこまでも平行線なのである。

取り立ての瑞々しいキュウリの味を知ったら気も変わるだろうにと考えていたらまだ髭も剃っていなかったことに気づいた。慌てて洗面所に戻り顔を整えると時計の針はすでに八時三十分を指している。もう仕事に出掛ける時間だがキュウリのせいで朝食も済ませていない。

朝からドタバタしていたせいか普段ならまだ寝ているスヌ 家ネコ」が二階からトントンと足音を立て台所に降りてきた。前足をギューと伸ばしお尻を持ち上げ大きなあくびをする。きょうもスヌの平穩な一日が始まった。

時間がないからトーストだけでいい？」

アイスコーヒーとこんがり焼けたトーストが食卓に並んでいた。冷蔵庫に井村屋のあんこの缶詰が残っていたのを思い出しバターの上からあんこを塗ると トーストにあんこなんてよく食べるね」と冷ややかな目で私を見る妻。

おい、サラダがないぞ。パンだけでは喉が詰まりそうだ。なんでもいからサラダを作ってくれ」

野菜がないのよ。大豆の缶詰ならあるけど食べる？」

サラダの代わりに大豆の缶詰・・・???

そのとき庭に一本きゅうりがあったのを思い出した。ついさつき殺菌剤を吹きかけたばかりだけど、まあ水で洗えば大丈夫だろう。

え、それって食べられるの？」

大丈夫だって。ほらお前も一口食べてみるよ」先に私が食べたのを確認した妻は恐る恐るキュウリを口に運んだ。そして っわあ瑞々しくて美味しい！」 素直でよろしい。じぎの収穫を楽しみにして待つてござれ。