

にこにこ新聞

1月号

VOL. 189

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



地震によって、ゆるく堆積した砂の地盤に強い地震動が加わり、地層が液体状になることを液状化現象といいます。

液状化が発生しやすい場所は、埋立地、干拓地、昔の河道を埋めた土地、砂丘や砂州の間の低地などがあげられます。

液状化現象は海沿いの低湿地で発生しやすいと思われていますが、条件を満たせば内陸の平野部でも発生します。

液状化が生じると、砂の粒子が地下水の中に浮かんだ状態になり、水や砂を吹き上げ建物を支える力も失われ、比重の大きいビルや橋梁は沈下したり、比重の小さい地下埋設管やマンホールなどは浮力で浮き上がったります。

愛知県は液状化の危険性が高い地域が多い地域です。住宅を建設する際は、市町村のハザードマップで確認のうえ、事前の対策を講じておくことが必要です。



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

売買編

No.8 先日、中古住宅を買う契約をしました。登記簿によると売主はご主人さんと奥さんの共有名義ですが、契約の際はご主人さんが出席し、奥さんは欠席でした。気になったので仲介の不動産会社に聞くと「夫婦共有といっても実質はご主人に権限があるから問題ない」言います。ほんとうに不動産会社の言うように問題ないのでしょうか？

現行の民法では、男女平等の考えに基づき「夫婦の一方が結婚前から所有する財産、および結婚期間中に自分の力で得た財産は、その者の財産とする夫婦別産制を採用しています。

今回の場合、売主の名義がご主人と妻との共有ということですので妻の持ち分は妻の財産になります。

法では、たとえ夫婦といえど夫が妻の財産を勝手に処分することは許されず、もし、夫が妻の承諾なくして処分行為をしてもそれは無効となるのが原則です。

さて、夫婦は共同生活を営んでいる以上、日用品の購入等、夫婦が共同して負担すべき事が日々発生します。

こういう日常的に発生する取引行為についてまで、いちいち承諾が必要としていては不便極まりありません。

そこで、法律は日常の家事に関しては夫婦の一方だけがなした行為でもそれは有効とみなしています。

では、日常家事とは具体的にどのような行為をいうのでしょうか？ 家庭用の食料品・衣料品の購入、家庭用光熱費、家族の医療費等は日常家事にあたることは争いありません。また、家電製品、子供の教育費も日常家事にあたりとされています。

これに対し、借入や他人の債務の保証人となることは金額にかかわらず否定しています。

それでは、不動産の処分は日常家事の範囲といえるのでしょうか？

もちろんNOです。

そこで、あなたは売主である共有者の妻が夫に対して売却の件を委任しているかどうか確認する必要があります。

直接、当人に確認するのがいちばん確実ですが、もしそれがむずかしいようであれば、委任事項がわかる委任状と、委任者（妻）の印鑑証明書を添付してもらい妻が売却に同意していることを確認することです。

万一、委任状もないとすれば、妻に無断で売買しようとしている可能性もあります。

仮にそうだとすれば契約行為は無効となりますので、あなたは売主の夫に対して、売買代金の不当利益返還請求や無権代理人の責任としての損害賠償請求を起すこととなります。

このような事態を回避するために、不動産など高額な物件の売買においては、できる限り契約時に当事者全員が立ち会うことが望ましいでしょう。



年に一度の特別な日



hiroじじ物語

今年こそゆつたりと年末年始を過ごそうと思っていたが、年末は家の掃除や買い物やらでドタバタし、年が明けたかと思うと初詣、墓参りであっという間に正月は終わった。やれやれと思う反面、正月気分も薄れ、また日常が始まるかと思うと寂しさを感じる。やはり日本人にとって正月は特別な日なのだろう。

博、早く片付けないと正月は来ないぞ」

今から六十年ほど前、わたしがまだ小学生だったときのことである。いまはおせちを買う人も多いが、当時は家庭で作るのが当たり前だった。煮しめ黒豆、田作り、昆布巻き、豆きんとん、紅白なます・・・有名ホテルや料亭の豪華なおせちとは違い素朴な料理ばかりだが、当時としては普段とは違う特別な料理だった。

我が家のおせち作りは毎年十一月三十日早朝から始まり、年越しギリギリまで続いた。一年三百六十五日休みのない父と銀行勤めの姉は仕事に出掛けて家に居らず、おせち作りは買い出しから調理まですべてを母が一人で行ななければならなかった。

当時、煮炊きは石油コンロと練炭火鉢でしていた。鍋は煮物用の大きなものがひとつあったが、家族五人三が日分のおせち作りとなるとさすがにそれでは不十分で、ひとつひとつの調理がいつも以上に時間がかかる。時間に追われ心に余裕がない母はおせち作りになると機嫌が悪かった。わたしも手伝いたかったが、余計なことはせんでいい。掃除でもしてろ」と許してくれなかった。

小さな家なのに掃除を始めるときりがなかった。引き出しの中の整理整頓から始まり、畳上げ、雑巾がけ、ガラス拭き・・・母から言いつけられた用事のすべてを終えるにはとても一日で無理だった。それこそ朝から晩まで掃除、掃除だった。山のように出るゴミを家の外に運び出していると遠くから近所の友達たちが遊んでいる声が聞こえてきた。

羨ましかったがそれに加わることは一度たりともなかった。言いつけられた掃除がほぼ終わる頃、空を見上げると陽は西に沈み始めていた。台所からは煮しめの美味しそうな匂いが漂ってきた。あゝお正月なんだなあと心が躍る。ゴミ、外に出したけど燃やしていい?」

「いちいちわかったこと聞くんじゃない。さっさと燃やして床の雑巾掛けでもしな!」

大晦日、すっかり日は暮れたというのに未だおせちづくり真ん中の母はあきらかに苛立っていた。外に出したゴミを家から少し離れたところの空き地まで運ぶ。冷たい風に吹かれ真っ赤にかじかんた手でマツチを擦り、ゴミに放つとあつと言う間に燃え上がった。赤々と燃える炎に手をかざし暖を取る、朝からイライラし通しの母から離れた安堵感に包まれる。

「ゴミが燃え尽きる頃だった。白い割烹着の母が、まだ終わらんのか」と呼びに来た。しまった、雑巾掛けがまだだった。あゝまた怒られるのかと思うと暗い気持ちになる。

もうそれくらいいいから家に入りな。雑巾掛けは母ちゃんがしたから」おせち作りが終わったのだから、少し優しい母になっていた。家に帰るといつも帰りが遅い父なのに今夜は特別なのかすでに帰宅していた。

冷えた体を温めようと火鉢に跨っていると「うっ!」と母に見つかり叱られる。父は「父ちゃんもさつき母ちゃんに叱られたよ八八八」と屈託がない。その言葉で身も心も温かくなった。

ちやぶ台には夕食用の重箱に入りきらなかったおせちが並んでいた。我が家は今夜から正月である。除夜の鐘を聞くころに年越しそば食べるから」と父が言うが、わたしがその時間まで起きていたのはほほなかつたと思う。

正月準備で慌ただしかった大晦日はこうして過ぎていった。翌朝、目が覚めると枕元には新品の下着が用意されていた。台所からは雑煮のだしの匂いが漂ってくる。やっぱり正月はいいなあ。

「おめでとうございます」と挨拶すると「おめでとう」の言葉とともに母がお年玉をくれた。

無駄遣いしたらいかんよ」と釘を刺され嬉しさ半減だが貰えないよりはいい。そうこうしているうち雑煮が煮えた。我が家ではすまし仕立ての雑煮に砂糖を入れるのが決まりで、甘じょっぱいその味はまさに正月の味だった。

雑煮を食べ終わるとお年玉を握りしめ近所の駄菓子屋に一家のダブルチョコを買いに行く。町は静まり返り空気は冷たく澄んでいた。普段は兄弟で分け合うダブルチョコも今日だけはひとり占め。あゝ幸せ・・・

昔も今もやっぱり正月は特別な日なのだ。