

第242号

NPO 法人 建築Gメンの会
〒154-0001

東京都世田谷区池尻 2-2-15-201

発行責任者：理事長 大川照夫

TEL 03-6805-3741

FAX 03-6805-3719

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



「高齢者を狙った、悪質リフォーム詐欺被害を防ぐために!!」

文責 正会員 村田 輝夫
(二級建築士 建築Gメン)

■本テーマに関わる、事件の概要と経緯

千葉県船橋市在住のN様(以下「被害者」という。)邸において、埼玉県吉川市のリフォーム業者・株式会社F建設(以下「F建設社」という。)によって施工された「瓦屋根改修工事」において、法外な工事代金を請求され、電話攻勢、宅訪などによる執拗で強迫的な支払いの催促を受けていた件につき、被害者の姪である東京都大田区在住のM様より電話にて当職に相談があり、今回実際に施工された「瓦屋根改修工事」の実態を調査するため、当職の信頼できる屋根工事・板金工事の専門家とともに実際に屋根に上り、その実態につき、詳細に調査・検証を行いました。

被害者であるN様は、当時85歳と

高齢であり、数年前まで大手損害保険会社の運営する市内の「高齢者介護ステーション」にご主人と二人で入所されていましたが、ご主人が亡くなったのを契機に、空き家になっていた自宅をリフォームし、一人で生活することを希望されました。

リフォームにあたって、被害者は、入所されていた「高齢者介護ステーション」で知り合った、当該施設の建設関係者であったA氏なる人物からリフォーム工事業者を紹介され、すべてA氏に任せられた形で自宅の大規模なリフォーム工事(被害者の記憶によると工事費は約1千万円前後とのこと)を行い、2019年(令和元年)9月のリフォーム工事完成後、入所していた「高齢者介護ステーション」から自宅に戻り、一人で暮らし始めていたところ、今回の詐欺まがいの悪質リフォーム被害に遭遇しました。

被害者ご本人及び姪のM様へのヒアリングによると、一昨年、2021年(令和3年)12月17日頃、F建設社の担当者がいきなり被害者宅を訪問し、「お宅の屋根を見たところ、重大な不具合があるように

見えるので、屋根に上がって調べてあげますよ」云々」などと被害者に説明しましたが、身体能力や判断能力の劣る高齢の被害者は、F建設社担当者の説明が良く理解できず困惑していたところ、被害者の了解も得ずに、一方的に「調査してあげる」云々」と告げると同時に、半ば強引に屋根に上った後、「屋根に上って調べたところ、やっぱりお宅の屋根には重大な不具合があるので、早急に改修工事をやらないと大変なことになりますよ」云々」などと虚偽の説明をし、殊更、身体能力や判断能力などが劣る、高齢な被害者の恐怖心を煽り、不要不急な屋根改修工事の契約をさせた経緯があります。

被害者は、F建設社担当者の強迫的な説明に恐怖心を煽られ、困惑する状況の中で執拗に屋根の改修工事を勧められたとのことですが、F建設社の訪問時、被害者が、F建設社担当者から概算の改修工事代金を告げられた時、「お金がかかるなら工事はしなくて結構です」云々と伝えたが、F建設社担当者は、強圧的で執拗な説得により、被害者を

- 高齢者を狙った、悪質リフォーム詐欺被害を防ぐために!! 1
- 事務局からのお知らせ 6

根負けさせ、無理やり「工事依頼書」のような文書(被害者の手元には残されておらず、具体的にどのような文書であったのか被害者は良く覚えておられないが、恐らく「工事発注書」のようなものであったと推測される。)に署名・捺印をさせましたが、被害者はこの文書の内容について全く理解できないまま、不覚にもこの文書に署名・捺印をしてしまったことを臆気ながら記憶されていました。

その後、F建設社担当者は、年が明けた昨年2022年(令和4年)1月5日に、被害者宅を訪れ、新たに「工事請負契約書(2021年(令和3年)12月18日付)」をいきなり持参し、その場で被害者に署名・捺印させたいと、当該「工事請負契約書」の内容などについて熟慮する時間などを全く与えず、即日屋根改修工事に着手しました。

被害者は「工事請負契約書」に記載された屋根改修工事に要する工事請負代金は、一昨年12月17日頃の最初の宅訪時にF建設社担当者から被害者が口頭で説明を受けた約36万円とは桁違いの、工事請負金

額363万円(税込)が記載されていることに被害者は全く気付かなかつたとのことでした。

屋根改修工事は、工事請負契約締結日当日の1月5日から2〜3日の工程で実施されたが、たった2〜3日で終えた工事の終了直後に、いきなり、今月(1月)末日までに工事請負代金全額363万円全額を一括で支払うよう請求するなど、極めて悪質な、典型的なりフォーム詐欺事件でした。

■調査・検証結果による結論

調査・検証結果については、後日提出した、「建物調査報告書」における調査・検証に基づく「理由・根拠」により、以下の結論に至りました。

《結論》

高齢者を狙った訪問勧誘(不招請勧誘)による、典型的な詐欺的悪質リフォームの事案であり、民法上の詐欺や強迫による意思表示に当たると、消費者契約法第4条第1項第

一号に謳われている不実告知(リフォーム本件事案の「瓦屋根改修工事」は、業者が、重要事項について被害者に事実と異なることを告げること)により、高齢で判断能力の劣る被害者が、告げられた内容が事実であると誤認したものであり、本来、当該消費者契約(工事請負契約)の申し込み又は承諾の意思表示は取り消し得るものであり、そもそも

工事請負契約自体が無効である可能性が高いため、本件「瓦屋根改修工事」に対し、被害者(工事注文者)はその工事代金は一切支払う義務は無い。

また、工事請負契約書の見積項目に記載された工事の殆どが、実際に施工されていないことから、やっつてもいない工事の代金については一切支払う義務は無く、ごく一部、実際に施工されたことが認められる、棟瓦部分のシーリング(F建設社の

云うラバーシール)工事についても、別の屋根業者2社が、つい最近の2019年11月と、2021年7月に施工したシーリング(其々2社の云うラバー、ラバーロック)工事での施工部分に、単に上塗りを行ったに

過ぎず、本件の「瓦屋根改修工事」には全く必要が無かったことから、被害者には一切工事代金を支払う義務は無いものと思料する。

【強迫と脅迫について】

「強迫」とは、「他人に対してあることをするよう無理に要求すること」で、読み方は「きようはく」で、「無理強い」と同義である。この場合の「強」は、「無理やり」や「強いる・強制する」といった意味を持ち、「ある商品を買うよう強迫してきた」、「リフォーム工事を発注するよう強迫してきた」、「ある会に入会するよう強迫された」などのように使われる民法上の用語として使われます。

また、「脅迫」とは、「相手にあることをさせる目的で脅しつけること」を意味する言葉であり、自分にとって都合の良いことをさせるために、相手に恐怖を与える行為を指します。

「脅迫」は、刑法上の用語として使われますが、この場合は、他人に恐怖心を与えようと、何らかの害を

加える旨を通告することを指し
ます。

つまり、暴力をちらつかせたり、
弱みに付け込んだりして、相手を恐
怖心で縛ろうとする行為を意味し
ます。

「詐欺又は脅迫による意思表示
は取り消すことができ」、また、「強
迫による意思表示は、無条件に取り
消すことができます」ので、この点
注意が必要です。

《上記の結論に至った理由及びその
根拠》

◇被害者宅は、2019年(令和
元年)9月頃に、上述のA氏の紹介
により、ハウスメーカー系の別のリ
フォーム業者によって、1千万円ほ
どの工費を要した大規模なリフ
ォーム工事が行われたばかりであ
るだけでなく、その直後の2019
年(令和元年)11月にも別の屋根業
者であるK建設社により屋根の改
修工事が行われている。

その屋根改修工事の際には、傷み
が進行しているとして行われた屋
根棟周りの漆喰工事等と共に、今回

事案におけるF建設社が施工した
棟瓦のジョイント部分のシーリン
グ(業者の云うラバー)工事も既に
その直近になされており、K建設社
による屋根改修工事施工後の状況
は、当職らによる今回の現場調査・
検証による状況とほぼ同じである
ことを確認した。

また、その2年後の、一昨年20
21年(令和3年)7月に、さらに、
また別の屋根工事業者(A工業社)
により、屋根棟周りの全く同じ場所
にシーリング工事(A工業社の云う
ラバーロック)等の工事が重ねて施
工されていた。

※因みに、A工業社は、2年前の
2019年(令和元年)11月に先の
K建設社によって施工されたばか
りの、まだ真新しいシーリング
(色:グレー)の上に、同じ箇所に
上塗りしたことがバレないように、わ
ざわざ色を変え、黒色のシーリング
材を上塗りしており、さらにまた、
今回の悪質リフォーム詐欺事案に
登場したF建設社は、A工業社が上
塗りした黒色のシーリングの上に、
さらに色を変え、重ねてグレーのシ
ーリング材を二重・三重に上塗りし

ていることから、今回のF建設社に
よるシーリング工事自体、全く必要
が無かったものであり、極めて悪質
なリフォーム詐欺であることが判
明した。

これら事実から、A工業社とF建
設社の詐欺的な手法は極めて類似
しており、A工業社による屋根工事
からわずか半年で今回のF建設社
による工事がなされていることか
ら、A工業社とF建設社には裏の繋
がりがあることが確信された。

◇工事請負契約書の見積項目には、

屋根全面のルーフィングシート
葺き替え工事が含まれていたが、そ
の工事を施工するのに必要な足場
の掛け外しが見込まれておらず、足
場も組まずに、不安定で危険な梯子
だけを使用して、2人の職人が2
3日の工程で、しかも、大量の屋根
瓦を一旦地上に降ろし、また、ルー
フィングシートを葺き直した後、一
旦地上に降ろした屋根瓦を再度屋
根に上げることが必要となる、屋根
全面のルーフィング葺き替えをす
ることなど到底不可能であると考

えられたこと。

また、工事中自宅に居住していた
被害者や、隣家の方へのヒアリング
調査によっても、屋根瓦を一旦地上
に降ろしたり、再度屋根に上げる作
業は一切見ていないとのことや、当
職らが瓦を剥がして調査・検証した
結果、新しいルーフィングシートが
確認できなかったことから、高額
な見積りが計上されていたルーフィ
ングシート全面葺き替え工事など
は、全く行われていないことが判明
した。

◇被害者の身体能力や判断能力
などを知らず、被害者の日常生活
の状況について細かなヒアリング
により聞き出したところ、被害者で
あるN様は、白内障の他、眼に重大
な疾患を抱えており、現在も眼科医
院に通院し治療中であるが、その病
名は「加齢黄斑変性・かたいおうは
んへんせい」という病気による疾患
で、白内障による視界全体のかすみ、
視力の低下などの症状に加え、さら
に物が見えたり、見えなかったり、
物が歪んで見えるなどの症状に悩

まさされ、現在も治療中である。

従って、被害者は、高齢で判断能力が劣っているのに加えて、契約書などの文章などが良く見えず、歪んで見えたりすることから、日常、介助者抜きで物事の判断をしたり、重要な契約などをすることは事実上困難な状況にあった。

このような状況の下、高齢で、身体能力や判断能力が著しく劣った状態であった上に、さらに目に重大な疾患を抱えた状態の被害者に対する、F建設社による虚偽の説明、不実告知に加え、強迫によってなされた契約行為自体、当然取り消すべきものであり、無効である。

※加齢黄斑変性(かかれいおうはんへんせい)は、原因不明の眼の病気である。早い人では40歳代でも発症する病気である。日本では中途失明(大人になってから失明する)原因の第4位に挙げられる、高齢者の失明原因の一つである。

加齢黄斑変性は、網膜の真ん中にある黄斑部分に病気が起こるため、視野の中心の見たいところが見えない、文字が読めない、遠くの直線が曲がって見えるなど、日常生活に

不自由となる症状を来たすことが多いとされている。

◇上記のとおり、本件「瓦屋根改修工事」に対し、被害者には一切支払義務は無いが、屋根職人の日当は、通常2万円前後であり、本件屋根の工事に要したF建設社の工費は、2人の作業員、工事期間2〜3日として合計4〜6人工で計算すると、概ね8万円〜12万円程度とされるが、シーリング材工費1万数千円と諸経費を合わせても、2〜3日分の工費は精々15万円〜20万円程度と推察される。

◇F建設社は、被害者宅の住所地である船橋市東船橋地区と隣接する船橋市宮本地区のK氏邸においても、ほぼ同じ時期(2021年12月17日頃)に同様の訪問勧誘(不招請勧誘)による屋根改修工事において、工事代金に関わるトラブルを起こしており、同K氏から相談を受けた地元警察署の担当部署においても、要注意業者として目を付けられ

ていた。

K氏邸においては80歳代の高齢者のご夫婦だけでなく、40歳代の壮年のお子様も同居していたことから、被害者のような85歳高齢女性の独居老人宅ではなかったため、当職からの助言により、地元の専門業者に工事の実態を見てもらった結果、相場費用に比べて明らかに法外ともいえる金額であることが判明したため、地元警察署への相談中であることに触れたうえで、壮年の息子さんを交えて粘り強く交渉を重ねた結果、幸いにも、相場に近い金額で話が付いたと、K氏の壮年の息子さんから、直接、電話にて報告を受けました。

因みに、F建設社による、上記K氏邸における同一業者による悪質リフォームトラブルに関連して、地元警察担当部署の方から当職に対し、今回のような悪質訪問リフォーム詐欺事件等に対する情報の共有と協力の要請があったことから、被害者へのF建設社からの宅訪や電話での脅しによる悪質な催促や取り立てに関して、被害者に対し、当職より助言を行い、F建設社への

今後の対応については、とりあえず、「現在、建築士の方や、屋根工事の専門の方に屋根改修工事の実態について詳細な調査・検証作業をお願いしているところ、地元警察署の担当部署の方にも事情を説明し、貴社の取り立て等の件については今後一切そちらを窓口に対応していただくようお願いしてありますので、全てそちらに話をしてください。・・・」などとして、被害者のN様及び被害者の姪のM様にはそのように対応していただきました。

この際、地元警察署担当部署の方から、当職からの協力として、「調査・検証報告書」が出来上がったその写しをくださいと要請されたため、被害者であるN様及び姪のM様の承諾を得て、後日お渡しし、警察と情報の共有を行うとともに、事後報告ではありましたが、本件事案のような悪質な訪問リフォーム詐欺被害を防ぐため、F建設社から被害者への電話連絡や自宅訪問などに関してすべての窓口とさせていただいての旨を伝え、F建設社の悪質な取り立てを防ぐため、引き続き窓口対応をしていただけるよう、

改めて協力を要請し、快く了承していただくことができました。

■終わりに

本件事案については、建築Gメンとして悪質リフォーム詐欺の実態を調査・検証し、昨年3月10日に「建物調査報告書」として被害者の方に「お渡しするとともに、引き続きF建設社からの工事代金の違法な催促や取り立てについては地元警察署を窓口とする対応をしていただいた結果、支払い請求の期日である2022年(令和4年)1月31日から約1年半経った今日まで、F建設社からの連絡は一切なく、悪質リフォーム詐欺被害から危うくも逃れることができ、老後の貴重な蓄えである363万円の1円たりとも騙し取られずに済みました。

今回報告させていただいた事案を振り返り、改めて考えさせられたことは、我々建築Gメンに求められているのは、ただ単に建築の専門家としてではなく、あくまで被害者の目線に立って、如何にしたら被害者を救済できるか、悪質な被害に遭っ

てしまった高齢者の方々の、晩年における悲惨な想いを重く受け止め、単に民事不介入事案として門前払いを受けるのを防ぐためにも、逆に、こちらから地元警察署に積極的に協力する形で取り組み、地元警察の方々が、明らかな「詐欺事件」として、警察としても対応し易く、また事案の悪質性によつては、刑事事件として立件できるよう、詳細な調査データの提供と、被害者に対する徹底したヒアリングにより、被害者の方が所有している契約資料など、関連する資料を徹底して精査し、事件の経緯を分かり易く整理し、説明することの大切さでした。

今回事案における具体的な対応としては、電話などではなく、建築の専門家である建築Gメンとして、地元警察署の担当部署に要請し、直接被害者宅に来てもらったうえで、今回の不招請勧誘による悪質リフォーム詐欺事件の概要・経緯等について詳細に説明するとともに、詳細な工事実態の調査・検証による「建物調査報告書」などに基づいて、悪質リフォームの実態について詳細な説明を行い、今後のF建設社から

の違法な催促・取り立て等に関する窓口になっていただくことを被害者と共に強く要請し、了承を得ることができました。

これによつて、この日以降、被害者の方は毎日怯えることなく枕を高くして眠ることができ、平穏な毎日を送ることができると喜んでいただけました。

最後になりましたが、本件事案のような、明らかに詐欺を目的とした訪問勧誘(不招請勧誘)によつて、身体能力や判断能力が著しく劣る高齢な独居老人などを騙し、法外な金額を騙し取るような不埒な悪徳業者が存在することは、決して許されはなりません。

自己責任論が叫ばれ始めて久しい今日、このような不埒な悪徳業者に騙されないよう、高齢者の方自身が、自ら、学びや学習によつて自衛策を講じていくことが必要であることは云うまでもありませんが、リフォーム・改修工事などの訪問勧誘があつた場合には、どんなに不安を煽られたとしても、絶対に訪問勧誘業者の云うことを真に受け信用することなく、兎に角、一旦帰つても

らうよう毅然として接するか、帰つてくれない場合は地元警察に連絡するなどしたうえで、訪問勧誘業者の云っていることが嘘・偽りのない本当のことかどうか熟慮することが必要であり、ご家族、ご親戚の方、ご近所の方など、まずは身近な方々に相談し、専門的なことで判断できない場合には、我々建築Gメンのような建築の専門家や、良心的な地元工事業者さんなどに相談し、訪問勧誘業者の説明や、告知した内容を詳しく伝え、実際に屋根などについて、建物の状況を詳しく調査していただくことをお勧めしています。

近隣町内に住まう方々が常日頃からお互いに声を掛け合い、見守り合い、助け合うことが大切だと思います。

本件事案のような訪問勧誘による悪質リフォーム詐欺業者が、1日も早くこの社会から淘汰され、新たな被害者が生まれないことを、心より願つて止みません。

以上

事務局からのお知らせ

□2023年度役員のご紹介

6月の理事会において、あらかじめ総会で選任された理事の互選により、本年度の当会役員等が以下のとおり決定いたしました。

なお、氏名下欄のカギ括弧内は担当する部会を示し、部会名を□で囲んで表示しているものは、その理事等が当該部会長であることを示しています。

常任理事

鈴木幸司「広報・渉外部会」

古屋敷直樹「総務部会、広報・渉外部会(会報担当)」

佐藤賢典「広報・渉外部会(会報担当)、技術研究部会(構造・工法)」

武田学「広報・渉外部会(会報担当)、総務部会」

原田久義「研修・講習部会、技術研究部会(構造・工法)」

赤坂裕志「研修・講習部会、総務部会、技術研究部会(法務・法規)」

高塚哲治「広報・渉外部会(会報担当)、研修・講習部会、総務部会」

中山良夫「出版部会、広報・渉外部会(HP担当)、財務部会」

理事

田中峯子

山本孝

大川照夫「財務部会、技術研究部会(法務・法規)」

藤井章旨

大川照夫「財務部会、技術研究部会(法務・法規)」

高塚哲治「広報・渉外部会(会報担当)、研修・講習部会、総務部会」

中山良夫「出版部会、広報・渉外部会(HP担当)、財務部会」

監事

藤井章旨

大川照夫「財務部会、技術研究部会(法務・法規)」

高塚哲治「広報・渉外部会(会報担当)、研修・講習部会、総務部会」

中山良夫「出版部会、広報・渉外部会(HP担当)、財務部会」

田岡照良「広報・渉外部会(会報担当統括)、研修・講習部会、技術研究部会(設備)、出版部会」

川口晴保「広報・渉外部会(会報担当、HP統括)」

田岡照良「広報・渉外部会(会報担当統括)、研修・講習部会、技術研究部会(設備)、出版部会」



〜編集後記〜

風が緑の香りを運び、目に映るみずみずしい若葉に心洗われる季節ですが、過ごしやすい日々は少なく、暑さを感じる日もこれからは増えてくることでしょう。どうか、体調にはお気を付けてください。

(H・K)

会の活動にご協力ください!

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



無料電話相談窓口のご案内

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719
E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp