

第 254 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

<https://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!!」

(その2)

文責 正会員 村田 輝夫

(一級建築士 建築Gメン)

前回、昨年 6 月の機関紙「楔」第 242 号にて報告させていただいた「高齢者を狙った、悪質リフォーム詐欺被害を防ぐために!!」(その1)に続き、今回は(その2)を報告させていただきます。

■本テーマに関わる、事件の概要と経緯

前回(その1)の事案は、当職の居住する習志野市に隣接する千葉県船橋市で発生した事案ですが、今回の事案は奇しくも(その1)のちようど1年後の、昨年12月に当職の居住する習志野市内で発生し、危うく老後の大切なお金(約600万円)を騙し取られるのを免れた事案です。

千葉県習志野市にお住いのY様母娘(以下併せて「被害者」と云う。)

邸において、東京都港区のリフォーム業者Aホーム株式会社(以下「A社」と云う。)との間で契約の締結(契約名義は娘さん)がなされた、「住宅リフォーム工事請負契約書(1)」によつて施工された屋根修復工事において、法外で高額な工事代金を請求された事案について、被害者から相談を受けた習志野市消費生活センター担当者の方から当職に相談がありました。

これを受けて当職がその後、被害者に直接お会いし、被害の実態についてお話を聞いたところ、見ず知らずのA社担当者がいきなり被害者宅を訪問し、虚言を弄してリフォーム工事に關する訪問勧誘を行い、その場で工事請負契約を締結させ、契約日の翌日から勝手に工事を始めてしまったことが分かりました。

その手口や経緯は、時系列的に詳細に被害者の手により、以下のよう

に記録(メモ)されていました。

「お宅の家の前で工事をしている者ですが、仲間(親方)が前の工事現場から見たら、お宅の屋根の板金

が風でヒラヒラ捲れ上がつて飛び

そうなので、(近所に飛び散ると危

ないからすぐ工事をした方が良いでしょう」と云つてますが……お宅では、どなたか、それを直す工事を頼む業者がいますか?」など告げられたことから、被害者は、「近所で知っているKホーム(被害者の家の前で工事をしている地元業者)に相談に行つてみます」と云つたにもかかわらず、A社の担当者は、この状況を仲間と相談するため一旦退去したものの、数分後には再び被害者宅に戻り、「屋根に上つてみれば15分ぐらいで工事費の見積もできるから……云々」と云

つて、言葉巧みに虚言を弄し、その場で、困惑したままの被害者に、屋根が危険であることの具体的状況や、必要な工事の詳しい説明も無く、工事請負契約などの内容についての熟慮する時間も与えず、その場で工事請負契約を締結させたことなどの実態から、これまで多くの類似事案を扱ってきた当職には、即座に悪質なりフォーム詐欺事案であることが疑われました。

本件事案の経緯は、被害者によつて記録された経緯・メモからは、A社担当者によるリフォーム詐欺の、

悪質な勧誘の手口が窺える。なお、被害者宅の屋根が良く見える近所の方へのヒアリング調査では「被害者宅屋根の危険な状況などには全く気付かず、今回の屋根工事については、正直、なぜやるのか分かりませんでした」と証言している。

このような被害者からの説明や訴えの経緯を踏まえ、被害者からの要請により、今回A社によって施工された「屋根工事」の実態について、当職が信頼する屋根工事・板金工事の専門家であるT氏の協力を得て、実際に被害者宅の屋根に上り、建築士と専門技術者との複眼の眼を以って、調査・検証を行いました。

■調査・検証結果による結論

「住宅リフォーム工事請負契約(1)」、「住宅リフォーム工事請負契約(2)」(後述「屋根裏断熱等工事」)に関わる工事請負契約は、高齢者を狙った訪問勧誘(不招請勧誘)による、典型的な悪質リフォーム詐欺の手口による事案であり、民法上の詐欺・強迫に当たると、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」により、被害者が告げられた内容が事実であると誤認させられたものであるため、本来、当該消費者契約(本件住宅リフォーム工事請負契約)の申し込み、又はその承諾の意思表示は取り消し得るものであり、それにより工事請負契約自体が無効となる。これにより、本件「屋根工事」に係る「住宅リフォーム工事請負契約(1)」に対しては、被害者はその工事代金を一切支払う義務は無く、また、本件「屋根工事」終了後に締結した、まだ未施工の、「屋根裏断熱等工事」と称する「住宅リフォーム工事請負契約(2)」についても、前述消費者契約法第4条第1項第1号に謳われている「不実告知」により、当然取り消しうるものであり、それにより工事請負契約自体が無効となる。

なお、被害者は、既に、特定商取引法第9条に定められたクーリング・オフ制度に基づき、「住宅リフォーム工事請負契約(1)」、「住宅リフォーム工事請負契約(2)」共に、定められた期間内(8日以内)

に、速やかに、「契約解除の通知書」を送付し、その通知により有効な権利行使を行っているため、この点からも、契約の効力自体が消滅しているが、「住宅リフォーム工事請負契約(1)」においては、既に施工を行ってしまった後においても、特定商取引法第9条第3項に定めるとおり、契約解除に伴う損害賠償及び違約金等の支払い義務は発生しない。

以上のことから、「住宅リフォーム工事請負契約(1)」及び「住宅リフォーム工事請負契約(2)」は、有効な解除権の行使により、双方の契約とも契約自体当然に取り消しうるものであり、無効であることから、被害者には、今後一切、工事代金等の支払い義務は無いものと思料する。

■前記結論に至ったその理由・根拠

屋根に上がったの实地調査・検分の結果、被害者宅の屋根にはA社担当者が被害者に告知したような、屋根板金の捲れ等によるヒラヒラ状態などの危険な状況は全く見当た

らず、屋根全体が比較的良好なメンテナンス状況にあり、今回の「屋根工事」自体、施工する必要が全く無かったことが判明した。

また、実際に施工されていた工事は、屋根の棟板金包み板部分及び棟換気部分の塗装と、棟板金包み板を固定する木製の心材の全部ではなく、棟両面の一部を樹脂製の心材に交換しただけであることが判明した。そして、手間のかかる棟換気部分の心材は交換されておらず、比較的手間のかからない板金包み板部分の心材だけが交換されていたが、屋根工事、板金工事の専門家であるT氏の話によると、今回の施工に要する時間は、塗装も含めて、精々、一人で半日程度の仕事であることが判明した。

□「住宅リフォーム工事請負契約(1)」について

A社は、身体能力や判断能力の劣る、高齢女性二人だけの住まいである被害者宅をターゲットに、突然の訪問勧誘(不招請勧誘)により、無料点検を口実に言葉巧みに被害者

宅に入り込み、虚言を弄して、被害者宅建物屋根の、有りもしない屋根棟部分の板金などの捲れや飛散などによる危険性を殊更に誇張し、被害者の不安を煽り、普段、人の目に触れることが少なく、目視し難い屋根棟部分の不要・不急な工事の契約をさせ、法外な金額を詐取しようとしたところ、正に典型的な悪質リフォーム詐欺の事案であるが、当職と屋根・板金工事の専門家であるT氏が屋根に上がって調査・検分した結果、A社担当者の説明が全くの虚偽(嘘)であることが判明した事により、消費者契約法第4条第1項第1号で謳われている「不実告知」に当たするため、本件「住宅リフォーム請負契約」の申し込み、又はその承諾の意思表示は取り消しうるものであり、工事請負契約自体が無効となる。

□「住宅リフォーム工事請負契約(2)」について

「住宅リフォーム工事請負契約(2)」については、2023年12月7日付で締結された、既に施工済み

の「住宅リフォーム工事請負契約(1)」に続いて、2023年12月11日に締結されたが、前述と同じように、無料点検を口実に言葉巧みに被害者宅の屋根裏に入り込み、虚言を弄して、被害者宅屋根裏を点検した振りをし、経年劣化などを言い募り、「グラスウール、防錆剤新設、木材欠損部補修、当て木新設」などが必要であると、殊更不安を煽り、普段、人の目に触れることが少なく、目視し難い屋根裏部分における意味不明な工事の契約をさせ、法外な金額を詐取しようとしたことから、当職においては屋根裏の状況確認は出来ていないものの、同様の手口が推察されることから、前述のとおり「住宅リフォーム工事請負契約(1)」同様、消費者契約法第4条第1項第1号で謳われている「不実告知」に当たる可能性が高いため、本件「住宅リフォーム請負契約」の申し込み、又はその承諾の意思表示は取り消しうるものであり、工事請負契約自体が無効となる。

※参考 1

(消費者契約の申し込み又はその

承諾の意思表示の取り消し)

『消費者契約法』

第4条 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次の各号に掲げる行為をしたことにより当該各号に定める誤認をし、それによつて当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。

一 重要事項について事実と異なることを告げること(不実告知)。

当該告げられた内容が事実であると誤認。

二 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものに關し、将来におけるその価額、将来において当該消費者が受け取るべき金額その他将来における変動が不確実な事項につき断定的な判断を提供すること。当該提供された断定的判断の内容が確実であるとの誤認。

↳第二項以下省略

※参考 2

(不実告知とは)

重要事項について「事実と異なる

ことを告げること」であり、「事実と異なること」とは、真実または真正でないことを云う。真実または真正でないことにつき、必ずしも主観的認識を有している必要はなく、告知の内容が客観的に真実または真正でないことで足りる。

※参考 3

(特定商取引法に基づいた、クーリング・オフ取消権の行使による契約解除)

特定商取引法第9条では、(訪問販売)における契約の申込みの撤回等について規定されているが、既に施工を行ってしまった後でも、特定商取引法第9条第3項に定めるとおり契約解除に伴う損害賠償及び違約金等の支払い義務は発生しない。

有効なクーリング・オフの権利行使がなされた場合には、以下の効果が生じる。

- (1) 契約の効力が消滅する。
- (2) 損害賠償および違約金支払い義務は発生しない。(法第9条第3項)
- (3) 販売業者負担による原状回復義

務（法第9条第4項、第7項）が生じるので、取付工事により壁に穴を空ける、取り外す、地面を掘り直した時は、施主が希望すれば無償で修復工事をしなければならぬ。

(4) 受領した代金の返還義務が生じる。

(5) 商品を利用した利益や提供済みのサービス（取付工事など）に対する費用の請求はできない。（法第9条第5項）

(6) 入金金などを受領している場合も返還義務を負う。（法9条第6項）

■終わりに

今回の事案では、幸いにも、ぎりのタイミングで老後の大切なお金を騙し取られずに済みました。が、悪質リフォーム詐欺だと知った時の被害者（85歳と62歳）の落胆と困惑、いつ代金の催促が来るか、不安にさいなまれる日々はどれほど辛かったか、想像に難くありません。

自己責任論が云われて久しい今

日、このような不埒な悪徳業者に騙されないよう、私達一人一人が、学びや学習によって、自ら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った場合には、特に被害の額が多額になり、老後の生活費などに大きな影響を与えるため、どんなに不安を煽られたとしても、訪問勧誘業者の云うことを真面に信用することなく、兎に角、一旦帰ってもらったうえで、訪問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時間が必要であり、まずは、ご家族、ご親戚の方、ご近所の方などの、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、近所の良心的な工事業者さんに相談し、訪問勧誘業者の告知した内容を詳しく伝え、実際に屋根などの状況を調査していただくことをお勧めしたいと思います。

被害者宅の近隣町内でも過去に同様の被害が発生しているようですが、近くに住む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。

今回のケースでは、被害者が、一旦は騙され、その場で工事請負契約書に調印してしまった失敗はありましたが、被害者（娘さん）が、訪問勧誘時からずっと、その経緯について細かな記録をメモとして残しておかれたことが、警察や消費生活センターの方々に相談をする際に大変有効だったと思います。

最後に、本件事案のような、詐欺まがいの訪問勧誘や、営業を続ける悪徳リフォーム業者が、一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って止みません。

以上



特定非営利活動法人
建築Gメンの会

一緒に活動しませんか！

●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。



会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体で登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。

事務局からのお知らせ

□ 2024 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。

顧問

田中峯子
山本孝

理事長

大川照夫「財務部会、技術研究会」
(法務・法規)「

副理事長

第一位 川口晴保「広報・渉外部会」(会報担当、HP 統括)「

第二位

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「

常任理事

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)「

鈴木幸司「広報・渉外部会」

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)「

理事

赤坂裕志「広報・渉外部会」(会報担当)、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「

藤井章旨

監事

中山良夫

事務局長

「出版部会、広報・渉外部会」(HP 担当、財務部会)「

編集後記

来月(7 月)末には、パリ 2024 オリンピック・パラリンピック競技大会が開催されます。東京 2020 オリンピック・パラリンピックでは、パンデミックが発生しコロナウィルス禍の中、各競技場は無観客での開催を余儀なくされ、盛り上がり欠けるものでしたが、今回はすでにあと 1 か月程となり、多くの競技種目において、オリンピック・パラリンピック出場を目指し熱戦が繰り広げられており、日本選手も期待されています。今回のパリ 2024 オリンピック・パラリンピック競技大会においても、勇気や希望を与えてくれる新たなプレーヤーや選手が現れることを期待しています。

(H・K)

□ 実例欠陥建築集・木造編

次ページに、当会の 10 周年記念事業として作成した「実例欠陥建築集・木造編」の一部を、掲載いたします。今後順次掲載いたします(紙面の都合による不定期掲載)

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

設備 (排水管)

11049

排水管の勾配不良

年度 2004 年完成 (2010 年調査)
場所 茨城県取手市
構造 ログハウス
階数 2 階
延べ面積 144 m²
用途 一戸建ての住宅

瑕疵の特徴

1. 横引きの排水管を逆勾配で施工している。
2. 塩化ビニル管とジャバラ管の接続部分から汚水漏れが起きている。



汚水漏れ

解説

これは、パイプシャフト (壁内) 内の排水たて管の頂部が高過ぎたにも拘らず、高さ修正を行わず、排水管を無理に押し曲げ、逆勾配のまま、ジャバラ管を使い便器と接続したものである。排水管が逆勾配であったのに加え、更に、無理な接続を行なったため、排水管の接続部分から汚水漏れが起きている。

配管設備の設置及び構造については、施行令第 129 条の 2 の 5 第 3 項で規定、HASS では排水管の勾配を 1/100 以上としている。更に、便器メーカーでは、床上排水便器の施工説明書に、排水管の勾配を「必ず 1/50 以上確保すること」としている。