

宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この基準は、宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の公正の確保を図るため、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 業者 法第3条第1項の規定により鹿児島県知事の免許を受けた宅地建物取引業者及び同項の規定により国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者で鹿児島県の区域内において業務を行うものをいう。
- (2) 監督処分 法第65条第1項（第4号を除く。）又は第3項の規定による指示（以下「指示処分」という。）、同条第2項（第2号から第5号までに該当する場合に限る。）又は第4項（第1号を除く。）の規定による業務停止（以下「業務停止処分」という。）及び法第66条第1項（第9号に該当する場合に限る。）の規定による免許の取消し（以下「免許取消処分」という。）をいう。
- (3) 違反行為 前号に定める監督処分の対象となる行為をいい、別表第1に定める違反項目を単位とする。
- (4) 指導等 法第71条に規定する業者への指導、助言及び勧告をいう。

(監督処分の決定手続)

第3条 監督処分は、原則として、当該監督処分に係る法第69条第2項において準用する法第16条の15第3項に規定する聴聞の期日及び場所を公示する日前5年以内に当該違反行為を行った業者がした違反行為に対してするものとする。

- 2 一の違反行為に対し監督処分をしようとする場合の当該処分の内容は、次章の規定に基づき決定する。この場合において、当該監督処分の内容が業務停止処分となるときは、第5条の規定による加重の可否を判断して決定する。
- 3 複数の違反行為に対し一の監督処分をしようとする場合（一の業者に対し、指示処分及び業務停止処分を同時に行う場合を含む。以下同じ。）の監督処分の内容は、各違反行為について前項の規定を適用して決定する。この場合において、当該監督処分の内容が業務停止処分となるときは、次条の規定による調整を行った後に、第5条の規定による加重の可否を判断して決定する。
- 4 前2項の規定により決定した監督処分の内容については、斟酌すべき特段の事情があるときは、加重又は軽減することを妨げない。
- 5 違反行為の軽重及び態様、違反行為後の業者の措置状況等を総合的に勘案したうえで、監督処分に至らない違反行為については、必要な指導等をするものとする。

(複数の違反行為に対する業務停止の期間の調整)

第4条 複数の違反行為に対し一の監督処分をしようとする場合において、業務停止に相当する違反行為が複数含まれているときは、これらの違反行為に対する業務停止の期間は、次に掲げる日数のうち、いずれか短期である日数とする。

(1) 各違反行為に対する業務停止の期間のうち、最も長期であるものに2分の3を乗じて得た日数(その日数に1日未満の端数があるときは、これを切り捨てる。次条、第9条第3項及び第5項において同じ。)

(2) 各違反行為に対する業務停止の期間を合計して得た日数

2 前項の場合において、複数の違反行為(直接、取引に係る違反行為に限る。)が複数の取引に係るものであるときにおける同項第1号の規定の適用については、同規定中「2分の3」とあるのは、「2」とする。

(処分歴がある場合の加重)

第5条 業務停止処分をしようとする場合において、当該処分の対象である違反行為のあった日(複数の違反行為に対し一の監督処分をしようとする場合にあっては、当該複数の違反行為のうち最初に発生した違反行為のあった日。以下同じ。)前5年以内に、当該業者が指示処分又は業務停止処分を受けていたときは、業務停止の期間について、第9条、第12条第2項又は第13条の規定により算出した日数(業務停止に相当する違反行為が複数含まれている場合は、前条の規定により算出した日数)に2分の3を乗じて得た日数に加重するものとする。

(監督処分の実施方法)

第6条 業務停止処分(法第65条第2項の規定による業務停止に限る。)をしようとする場合は、原則として、業務(次条において禁止される行為に限る。次項において同じ。)の全部の停止を命ずるものとする。

2 業務停止処分(法第65条第4項の規定による業務停止に限る。)をしようとする場合は、原則として、鹿児島県の区域内における業務の全部の停止を命ずるものとする。

3 業務停止処分をしようとする場合には、業務停止命令書を交付するとともに、法第71条の規定により、宅地建物取引業の適正な運営の確保及び違反行為の再発防止を目的として、勧告書を交付するものとする。

4 指示処分及び業務停止処分を一の業者に対し同時にしようとする場合には、当該指示処分に係る指示書及び当該業務停止処分に係る業務停止命令書の双方を交付するものとする。

5 業務停止処分をしようとする場合には、新たな損害が発生するおそれが大であるとき、その他直ちに業務を停止させることが必要な場合を除き、業務停止命令書の到達日の翌日から起算して2週間を経過する日を、業務停止の開始日として指定するものとする。

(業務停止期間中の禁止行為)

第7条 業務停止処分を受けた業者は、業務停止の期間中において、業務停止の開始

日前に締結された契約（媒介契約を除く。）に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為を除き、宅地建物取引業に関する行為はできないものとする。

2 前項の規定に基づき、業務停止期間中において禁止される行為及び許容される行為を例示すると、別表第2のとおりとなる。

（監督処分概要の公表）

第8条 指示処分、業務停止処分又は免許取消処分をしたときは、次に掲げる事項について、公表するものとする。

（1）当該監督処分をした日

（2）当該監督処分を受けた業者の商号又は名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名及び免許証番号

（3）当該監督処分の内容

（4）当該監督処分の理由

第2章 各違反行為に対する監督処分

（2項2号違反行為に対する監督処分）

第9条 業者が法第65条第2項第2号又は同条第4項第2号に規定する違反行為（以下「2項2号違反行為」という。）をしたときは、業務停止処分をするものとする。この場合における業務停止の期間は、別表第1に定める日数に第3項の規定による加重又は第4項若しくは第5項の規定による軽減の要否を判断して決定する。

2 業者が法第35条第1項から第3項までの規定及び第47条第1号の規定の双方に違反する行為をした場合における当該違反行為に係る業務停止の期間は、前項に規定する「別表第1に定める日数」とあるのは「90日」とする。

3 2項2号違反行為が次の各号のいずれかに該当するときは、当該違反行為に係る業務停止の期間について、別表第1に定める日数又は前項の規定により決定した日数に2分の3を乗じて得た日数に加重することができる。ただし、当該2項2号違反行為（法第13条並びに法第47条第1号及び第2号を除く。）が、第5項各号のいずれかに該当するときは、別表第1に定める日数とする。

（1）当該違反行為により発生し、又は発生が見込まれる損害の程度が、特に大きいとき。

（2）当該違反行為の態様が、暴力的行為又は詐欺的行為による等、特に悪質であるとき。

（3）当該違反行為による違反状態が長期にわたっているとき。

（4）当該違反行為が及ぼす社会的影響が大きいとき。

4 2項2号違反行為（法第13条並びに法第47条第1号及び第2号を除く。次項において同じ。）が、次の各号のいずれかに該当するときは、指示処分に軽減できる。この場合において、指示処分に軽減したときであって、当該業者が当該処分の対象である違反行為のあった日前5年以内に監督処分を受けていないときは、指示処分に替えて、当該業者に対し指導等を行うことができる。

- (1) 当該違反行為により関係者の損害が発生せず、かつ、今後発生することが見込まれないとき。
- (2) 知事が当該違反行為の存在を覚知するまでに、又は知事の指摘に応じて直ちに、当該業者が関係者の損害の補填に関する取組みを開始した場合において、当該補填の内容が合理的であり、かつ、当該業者の対応が誠実であると認められるとき。
- (3) 知事が当該違反行為の存在を覚知するまでに、又は知事の指摘に応じて直ちに、当該業者が違反状態を是正したとき（関係者の損害が発生した場合には、前号に該当する場合に限る。）。

5 2項2号違反行為が、次の各号のいずれかに該当するときは、当該違反行為に係る業務停止の期間は、別表第1に定める日数に4分の3を乗じて得た日数に軽減することができる。

- (1) 当該違反行為により発生し、又は発生が見込まれる関係者の損害の程度が軽微であるとき。
- (2) 当該業者が関係者の損害の一部を補填したとき（前項第2号に該当する場合を除く。）。

（2項2号違反行為以外の法違反行為等に対する監督処分）

第10条 業者が法の規定（法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号に掲げる規定を除く。）又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号。以下「履行確保法」という。）第11条第6項、第12条第1項、第15条若しくは同法第16条において読み替えて準用する同法第7条第2項若しくは第8条第1項若しくは第2項の規定に違反する行為をした場合には、原則として、法第65条第1項本文又は第3項の規定により、指示処分をするものとする。ただし、当該業者が当該処分の対象である違反行為のあった日前5年以内に監督処分を受けていないときは、指示処分に替えて、指導等を行うことができる。

（他の法令に違反する行為に対する監督処分）

第11条 業者が業務に関し他の法令（履行確保法及びこれに基づく命令を除く。）に違反し、業者として不相当であると認められる場合には、原則として、法第65条第1項第3号又は第3項の規定により、指示処分をすることとする。

（不正不当行為に対する監督処分）

第12条 業者が業務に関し取引の関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれが大である行為又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれが大である行為をした場合には、原則として、法第65条第1項第1号又は第2号若しくは第3項の規定により、指示処分をするものとする。ただし、当該業者が関係者に対する損害の補填を直ちに行ったとき、又は当該処分の対象である違反行為のあった日前5年以内に監督処分を受けていないときは、指示処分に替えて、指導等を行うことができる。

2 業者が宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした場合には、原則として、法第65条第2項第5号又は第4項第5号の規定により、業務停止処分をするものとする。この場合における業務停止の期間は、当該行為の態様と類似する2項

2号違反行為の別表第1に定める日数を準用し、必要に応じ、第9条の規定に従い加重又は軽減の要否を判断して決定する。

(指示処分等に従わない場合の監督処分)

第13条 業者が指示処分の内容に従わない場合には、法第65条第2項第3号又は第4項第3号の規定により、業務停止処分をするものとする。この場合における業務停止の期間は、別表第1に定める日数とする。

2 業者が次の各号のいずれかに該当するときは、法第65条第2項第4号又は第4項第4号の規定により、業務停止処分をするものとする。この場合における業務停止の期間は、別表第1に定める日数とする。

(1) 法第72条第1項の規定による報告提出命令に対し、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出をしたとき。

(2) 法第72条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避したとき。

(免許取消処分)

第14条 業者(国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた者を除く。)が次の各号のいずれかに該当するときは、免許取消処分をするものとする。

(1) 第9条、第12条第2項及び第13条の規定により業務停止処分となる違反行為をした場合で、当該違反行為の情状が特に重いとき。

(2) 業務停止期間中に宅地建物取引業に関する行為(当該業務停止の開始日前に締結された契約(媒介契約を除く。))に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為を除く。)をしたとき。

第3章 その他

(処分の保留)

第15条 次の各号のいずれかに該当するときは、必要と認められるまでの間、監督処分の決定を保留することができる。

(1) 当該違反行為に係る取引に関し、又は当該違反行為を行った業者若しくは宅地建物取引士等に対し、犯罪の捜査が行われ、又は書類送検、起訴等がなされたとき。

(2) 当該違反行為に係る取引の関係者を保護するため特に必要があると認められるとき。

(3) 当該違反行為に係る取引に関し、関係者が民事訴訟等により係争中であり、その結果により判断する必要があると認められるとき。

附 則

1 この基準は、平成23年4月1日から施行する。

2 宅地建物取引業法に係る監督処分基準(平成6年10月1日施行。以下「旧基準」という。)は廃止する。ただし、この基準の施行前にした違反行為及び宅地建物取引主任者等の違反行為に対する監督処分基準(平成23年4月1日施行)に規定する

違反行為に対する監督処分については、なお従前の例による。

- 3 前項の規定にかかわらず、複数の違反行為（法第9条、第13条、第31条の3第3項、第46条第4項、第48条第3項、第49条及び第50条の規定に違反する行為を除く。）に対し一の監督処分をしようとする場合に、当該複数の違反行為にこの基準の施行前にしたものと施行後にしたものとがあるときは、当該複数の違反行為の全てに宅地建物取引業法に係る監督処分基準（以下「旧基準」という。）を適用して決定した処分又は当該複数の違反行為の全てにこの基準を適用して決定した処分のいずれか軽い処分とする。

ただし、当該複数の違反行為のうち、この基準の施行前にした違反行為に旧基準を適用して決定した処分（以下「旧基準処分」という。）又はこの基準の施行後にした違反行為にこの基準を適用して決定した処分（以下「本基準処分」という。）が、当該軽い処分より重い処分となるときは、旧基準処分又は本基準処分のいずれか重い処分とする。

- 4 第2項の規定にかかわらず、法第9条、第13条、第31条の3第3項、第46条第4項、第48条第3項、第49条及び第50条の規定に違反する行為が、この基準の施行日の前後にまたがる場合においては、この基準を適用する。

附 則

- 1 この基準は、平成24年4月1日から施行する。
- 2 この基準による改正後の宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準附則第2項から第4項までの規定は、平成23年4月1日から適用する。

附 則

- 1 この基準は、平成27年4月1日から施行する。