

宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分 of 基準

I 通則

1 本基準の適用範囲

本基準は、愛知県が、宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号。以下「法」という。)第 65 条第 1 項の規定による指示処分(同条同項第 4 号の規定による指示を除き、同条第 3 項の規定による指示を含む。以下「指示処分」という。)及び同条第 2 項の規定による業務停止処分(同条同項第 1 号及び第 6 号から第 8 号までの規定による業務停止の命令を除き、同条第 4 項の規定による業務停止の命令を含む。以下「業務停止処分」という。)並びに法第 66 条第 1 項第 9 号の規定による免許取消処分をする場合の基準を定める。

2 監督処分の内容の決定

2-1 監督処分の対象等

(1) 監督処分は、原則として、当該監督処分をしようとする日前 5 年間に当該宅地建物取引業者がした違反行為(指示処分、業務停止処分及び法第 66 条第 1 項第 9 号の規定による免許取消処分の対象となる行為をいう。以下同じ。)に対しすることとする。

(2) 一の違反行為に対し監督処分をしようとする場合の監督処分の内容は、II の規定に基づき定めることとする。

なお、監督処分の内容が業務停止処分の場合は、2-3 の規定による加重の可否を判断して定めることとする。

(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の監督処分の内容は、各違反行為に対して II の規定に基づき定めることとする。

なお、監督処分の内容が業務停止処分の場合は、2-2 の規定による調整を行ったうえ、2-3 の規定による加重の可否を判断して定めることとする。

(4) (2)又は(3)の規定により定められ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場合に、これを加重又は軽減することを妨げない。

2-2 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の調整

(1) 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、II の規定により業務停止処分とすべき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期間については、次の①又は②の日数のうち、より短期である日数とする。

① II の規定に基づき定めた各違反行為に対する業務停止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

捨てるものとする。2-3並びにⅡ1(3)及び(5)において同じ。)

② Ⅱの規定に基づき定めた各違反行為に対する業務停止期間を合計して得た日数

(2) (1)の場合において、当該複数の違反行為(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(1)①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」とすることができる。

2-3 違反行為を重ねて行った場合の加重

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前5年間(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も早期に発生した違反行為のあった日の5年前から最も後期に発生した違反行為のあった日までの間)に、当該宅地建物取引業者が指示処分又は業務停止処分を受けていたときは、業務停止期間について、Ⅱの規定に基づき定めた日数(2-2の規定による業務停止期間の調整が行われたときは、当該調整後の日数)に2分の3を乗じて得た日数に加重することとする。

3 監督処分の方法

3-1 地域を限定した業務停止処分

主たる事務所のほかにその他の事務所を設ける宅地建物取引業者に対して業務停止処分をしようとする場合においては、原則として、すべての事務所の業務の停止を命ずることとする。

3-2 業務停止処分をする場合における文書勧告

業務停止処分をする場合には、業務停止命令書を交付するとともに、原則として、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、勧告書を交付することとする。

3-3 監督処分をした後における報告等

指示処分又は業務停止処分をした場合においては、指示書又は勧告書に記載された内容に関する宅地建物取引業者の実施状況について、必要に応じて、報告を求め、又は検査その他の所要の措置を講ずることとする。

3-4 業務停止を開始すべき時期

業務停止処分をしようとする場合には、直ちに業務を停止させなければ関係者の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特段の事情がある場合を除き、原則として、業務停止命令書の到達した日の翌日から起算して7日を経過し

た日を、業務停止の開始日として指定することとする。

ただし、広告の撤収、関係者への連絡その他の宅地建物取引業者による業務停止に向けた準備行為に7日以上要すると見込まれる場合又は送達手続上異なる定めとする必要がある場合は、この限りでない。

3-5 業務停止の対象とすべき業務

業務停止処分をしようとする場合においては、原則として、宅地建物取引業の全部の業務を対象とすることとする。

4 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

業務停止処分を受けた宅地建物取引業者は、業務停止期間中において、業務停止の開始日前に締結された契約に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為(媒介契約又は代理契約に基づき新たな契約関係を生じさせるための行為を除く。)を除き、宅地建物取引業に関する行為はできないこととする(例示参照)。

5 監督処分の内容の公表

指示処分及び業務停止処分並びに法第66条の規定による免許取消処分をしたときは、次に掲げる事項について、ホームページへの掲載により公表することとする。

- ① 当該処分をした日
- ② 当該処分を受けた宅地建物取引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、免許番号
- ③ 当該処分の内容
- ④ 当該処分の理由

II 各違反行為に対する監督処分

1 法第65条第2項第2号に規定する違反行為に対する監督処分

- (1) 宅地建物取引業者が、法第65条第2項第2号に規定する違反行為(以下「2号違反行為」という。)をした場合には、違反行為の軽重及び態様、違反行為後の措置状況(以下「違反行為の軽重等」という。)を勘案して、同号の規定により、業務停止を命ずることとする。

この場合において、業務停止期間については、別表に定める日数に、必要に応じ、(3)の規定による加重又は(4)若しくは(5)の規定による軽減をして定めることとする。

- (2) 宅地建物取引業者が、法第35条第1項、第2項又は第3項の規定及び第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(1)後段の規定の適用については、同規定中「別表に定める日数」とあるのは、「90日」とする。

(3) 2号違反行為が、次に掲げる加重事由のいずれかに該当するときは、業務停止期間について、別表に定める日数に2分の3を乗じて得た日数までに加重することができる。

- ① 2号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、特に大きい場合
- ② 2号違反行為の態様が、暴力的行為又は詐欺的行為による等、特に悪質である場合
- ③ 2号違反行為による違反状態が長期にわたっている場合
- ④ 2号違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合

(4) 2号違反行為が次に掲げる事由のいずれかに該当するときは、業務停止期間について、別表に定める日数を必要に応じて短縮し、又は指示に軽減することができる。

ただし、営業を目的とした名義貸し(法第13条第1項)、表示又は広告を目的とした名義貸し(法第13条第2項)、重要な事項に関する故意の不告知等(法第47条第1号)及び不当に高額報酬の要求(法第47条第2号)については、原則として、指示には軽減しないものとする。

- ① 当該2号違反行為による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場合
- ② 監督処分権者が当該2号違反行為の存在を覚知するまで、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに、宅地建物取引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であって、当該補填の内容が合理的であり、かつ、当該宅地建物取引業者の対応が誠実であると認められる場合
- ③ 監督処分権者が当該2号違反行為の存在を覚知するまで、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに違反状態を是正した場合(関係者の損害が発生した場合には、②の事由にも該当する場合に限る。)

(5) 2号違反行為が、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当するときは、業務停止期間について、別表に定める日数に2分の1を乗じて得た日数までに軽減することができる。

ただし、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当し、かつ(3)に掲げる加重事由のいずれかに該当した場合には、(3)の規定による加重措置及びこの軽減措置は適用しないこととし、又は、加重事由及び軽減事由を総合的に勘案して加重措置又は軽減措置のいずれかを適用することとする。

また、営業を目的とした名義貸し(法第13条第1項)、表示又は広告を目的とした名義貸し(法第13条第2項)、重要な事項に関する故意の不告知等(法第47条第1号)及び不当に高額報酬の要求(法第47条第2号)への適用は、損害の発生の状況及び違反の是正の状況を総合的に判断して特に必要と認められる場合に限るものとする。

- ① 2号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場合

② 宅地建物取引業者が、関係者の損害の全部又は一部を補填した場合((4)②に該当する場合を除く。)

2 法の規定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。)の規定(法第65条第2項第2号に掲げる規定を除く。)に違反する行為に対する監督処分

宅地建物取引業者が、法の規定又は履行確保法第11条第1項若しくは第6項、第12条第1項、第13条、第15条若しくは履行確保法第16条において読み替えて準用する履行確保法第7条第1項若しくは第2項若しくは第8条第1項若しくは第2項の規定(法第65条第2項第2号に掲げる規定を除く。)に違反する行為をした場合には、違反行為の軽重等を勘案して、同条第1項本文の規定により、指示をすることとする。

3 他の法令(履行確保法及びこれに基づく命令を除く。)に違反する行為に対する監督処分

宅地建物取引業者が、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。)に違反する行為をした場合には、違反行為の軽重等を勘案して、法第65条第1項第3号の規定により、指示をすることができる。

4 法令に違反する行為以外の行為に対する監督処分

(1) 宅地建物取引業者が、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おいて、当該行為の態様が2号違反行為と類似するものであるときは、当該2号違反行為に係る1の規定に従い、違反行為の軽重等を勘案して、法第65条第2項第5号の規定により、業務停止を命ずることができる。

(2) (1)に規定する場合を除き、宅地建物取引業者が、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(法その他の法令の規定に違反する行為を除く。)をした場合には、違反行為の軽重等を勘案して、法第65条第1項第1号又は第2号の規定により、指示をすることができる。

ただし、関係者の損害の程度又は社会的影響の程度が大である場合その他指示処分とすることが不適切と認められる特段の事由がある場合に、同条第2項第5号の規定により、業務停止を命ずることを妨げない。

5 指示処分に従わない場合等における監督処分

(1) 宅地建物取引業者が、指示処分における指示の内容に従わなかった場合には、法第65条第2項第3号の規定により、15日の業務停止を命ずることができる。

(2) 宅地建物取引業者が、法第 72 条第 1 項の規定に違反して、次のいずれかに該当する違反行為をした場合には、法第 65 条第 2 項第 4 号の規定により、15日の業務停止を命ずることができる。

- ① 法第 72 条第 1 項の規定による報告提出命令に対し、正当な理由なく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場合
- ② 法第 72 条第 1 項の規定による立入検査に対し、正当な理由なくこれを拒み、妨げ、又は忌避した場合

6 特に情状の重い違反行為等に対する監督処分

宅地建物取引業者が、次のいずれかに該当する違反行為をした場合には、法第 66 条第 1 項第 9 号の規定により、免許取消処分をすることとする。

- ① II 1 から 5 までの規定により業務停止処分の対象となる違反行為であって、当該違反行為の情状が特に重い場合
- ② 業務停止期間中に、当該業務停止の開始日前に締結された契約に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為(媒介契約又は代理契約に基づき新たな契約関係を生じさせるための行為を除く。)を除き、宅地建物取引業に関する行為をした場合

III 雑則

1 法第 65 条第 3 項の規定による指示をする場合又は同条第 4 項の規定による業務停止を命ずる場合にあっては、II 1 から 4 までの規定を準用する。

2 違反行為の軽重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、法第 71 条の規定により、必要な指導、助言又は勧告をすることとする。

3 次に掲げる場合には、必要と認められるまでの間、監督処分を保留することができる。

- (1) 司法上の捜査が行われ、又は書類送検、起訴などがなされた場合
- (2) 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場合
- (3) 当事者が、民事訴訟など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場合

附 則

この基準は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 21 年 12 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 23 年 12 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。