

# 宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準

平成19年12月26日制定

平成21年11月26日一部改正

平成23年12月16日一部改正

平成27年4月1日一部改正

## 第1章 総則

(目的)

**第1条** この基準は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）の規定に基づき、法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者（以下「業者」という。）を監督処分する場合の基準を定め、指導監督の適正な運営に資するとともに、業者等の不正防止の向上の取組を促進し、もって取引の公正の確保と購入者等の利益の保護を図ることを目的とする。

(適用範囲)

**第2条** この基準は、法第65条第1項及び第3項の規定による指示処分、同条第2項及び第4項の規定による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の監督処分をしようとする場合に適用する。

2 この基準は、広島県知事免許業者及び県内で宅地建物取引業を営むすべての業者に対して適用する。

(監督処分内容の決定手続き)

**第3条** 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年間に当該業者が行った違反行為に対し、第2章に定める監督処分の規定を適用することとする。

2 複数の違反行為に対し1の監督処分をしようとする場合の監督処分の内容が業務停止処分の場合は、3の規定による調整を行ったうえ、4の規定による加重の要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1の監督処分をしようとする場合の取扱いは、次に掲げるとおりとする。

(1) 複数の違反行為に対し業務停止処分を行う場合の取扱い

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、次のア又はイの日数のうち、より短期である日数とする。

ア 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。以下、業務停止期間において同じ。）

イ 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)ア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。

4 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1の監督処分をしようとする場合にあつては、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）前5年間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、業務停止期間について、第2章の規定に基づき定めた日数（第5項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。

ただし、同一内容の違反の場合は、当該日数に2を乗じて得た日数に加重することとする。

5 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。

(監督処分の実施方法の決定)

**第4条** 監督処分の実施方法の決定に当たっては、次のとおりとする。

(1) 指示処分及び業務停止処分を1の監督処分により同時に行う場合

指示処分及び業務停止処分を1の監督処分により行う必要がある場合には、当該指示処分に係る指令書及び当該業務停止処分に係る指令書の双方を通知することとする。

(2) 業務停止処分を行う場合の文書勧告

業務停止処分を通知する場合に、違反状態の是正や再発防止の徹底を目的として、法第71条の規

定により、併せて勧告書を通知することができる。

(3) 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、業務停止処分指令書の到達予定日から起算して3週間を経過した日を、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業者による業務停止に向けた準備行為に3週間以上要すると見込まれる場合には、業務停止処分指令書の到達予定日から業務停止の開始日までの期間について、3週間以上とすることを妨げない。

(業務停止処分期間中の行為)

**第5条** 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は次に掲げるとおりとする。

(1) 業務停止処分を受けた業者は、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（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こととする。

(2) (1)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、次のとおりとなる。

ア 禁止される行為

(ア) 広告（広告媒体の種類にかかわらず、名称又は所在地の表示等により宅地又は建物が特定可能な形で表示されているものに限る。）、宅地建物取引業の取引に関する電話照会に対する応対及び来客対応、モデルルームの設置及び運営

(イ) 媒介契約の締結及び更新並びに業務停止の開始日前に締結された媒介契約に係る業務の処理（業務停止の開始日前に締結された契約（媒介契約を除く。）の履行のため必要であることが明らかな媒介契約の更新及び媒介契約に係る業務の処理を除く。）

(ウ) 申込証拠金の受領、契約の締結の申込みに対する承諾又は拒否の意思表示

(エ) 宅地又は建物の売買、交換又は賃借（自ら賃貸する場合を除く。）に関する契約の締結

イ 許容される行為

(ア) 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（物件の登記、引渡し等）

(イ) 宅地又は建物を自ら賃貸する行為

(ウ) 宅地の造成工事又は建物の建築工事、物件に係る建築確認又は開発許可の申請、資金の借入れ

(監督処分の内容の公表)

**第6条** 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) 当該処分の内容及び処分の理由

**第2章 各違反行為に対する監督処分等**

(2号違反の監督処分)

**第7条** 法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号に規定する違反行為に対する監督処分は次のとおりとする。

(1) 業者が、法第65条第2項第2号及び同条第4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、同号の規定により、業務停止処分をすることとする。この場合の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、(2)の規定による加重又は(3)若しくは(4)の規定による軽減をして定めることとする。

(2) 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場合には、業務停止期間について、別表に定める日数に2分の3を乗じて得た日数に加重することができる。

ア 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

イ 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

ウ 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

エ 2号違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合

- (3) 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、法第65条第1項または同条第3項の規定による指示処分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）及び不当に高額な報酬の要求（法第47条第2号）については、この軽減措置を適用することができない。

ア 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

イ 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

ウ 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、イの事由にも該当する場合に限る。）

- (4) 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4分の3を乗じて得た日数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（2）に掲げる加重事由のいずれかに該当した場合には、（2）の規定による加重措置及びこの軽減措置は適用せず、別表に定める日数を適用する。

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）及び不当に高額な報酬の要求（法第47条第2号）については、この軽減措置を適用することができない。

ア 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

イ 業者が、関係者の損害の全部を補填した場合（（3）イに該当する場合を除く。）

- (5) 法第35条第1項、第2項又は第3項及び法第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。

（2号違反を除く監督処分）

**第8条** 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。）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項の規定に違反する行為をした場合には、原則として、同条第1項本文または同条第3項の規定により、指示処分をすることとする。

（他法令（履行確保法及びこれに基づく命令を除く。）違反に対する監督処分）

**第9条** 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、原則として、法第65条第1項第3号または同条第3項の規定により、指示処分をすることとする。

（法令違反行為以外の監督処分）

**第10条** 法令に違反する行為以外の行為に対する監督処分は次のとおりとする。

(1) 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、原則として、法第65条第2項第5号又は同条第四項第5号の規定により、業務停止処分をすることとする。

(2) (1)に規定する場合を除き、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（法及び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、原則として、法第65条第1項第1号又は第2号並びに同条第3項の規定により、指示処分をすることとする。

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号又は同条第4項第5号の規定により、業務停止処分をすることを妨げない。

(指示処分に従わない等における監督処分)

- 第11条** 法第65条第1項又は同条第3項の規定による指示の内容に従わなかった場合には、同条第2項第3号又は同条第4項第3号の規定により、15日の業務停止処分をすることとする。
- 2 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号又は同条第4項第4号の規定により、15日の業務停止処分をすることとする。
- ア 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場合
- イ 法第72条第1項の規定による立入検査に対し、これを拒み、妨げ、または忌避した場合

(特に情状の重い違反行為等に対する監督処分)

- 第12条** 次のいずれかに該当する違反行為（国土交通大臣免許業者及び他の都道府県知事免許業者は除く。）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) 第7条から第11条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（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をした場合

(監督処分基準に定めのない違反行為)

- 第13条** この基準に定めのない違反行為については、法の規定に基づき処理する。

(指導等)

- 第14条** 監督処分に至らない違反行為については、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、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。

附 則

この基準は、平成20年2月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成22年1月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成24年1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。

別 表

法第65条第2項第2号及び同条第4項第2号に規定する違反行為に対する標準の業務停止期間(第2章関係)

違反行為の概要		業務停止期間 の日数
1 営業を目的とした名義貸し	法第13条第1項の規定に違反して、他人の営業のために名義貸しをした場合。	90日
2 表示又は広告を目的とした名義貸し	法第13条第2項の規定に違反して、他人の表示又は広告のために名義貸しをした場合。	15日
3 専任の宅地建物取引士の設置義務違反	法第31条の3第3項の規定に違反して、専任の宅地建物取引士の設置に関し必要な措置をとらなかった場合。	7日
4 営業保証金の供託等に関する義務違反	次のいずれかに該当する場合。 ① 法第25条第5項(法第26条第2項において準用する場合を含む。)、法第28条第1項、法第64条の15前段又は法第64条の23前段の規定に違反して、必要な営業保証金を供託しなかった場合。 ② 法第64条の9第2項の規定に違反して、必要な弁済業務保証金分担金を納付しなかった場合。 ③ 法第64条の10第2項の規定に違反して、必要な還付充当金を納付しなかった場合。 ④ 法第64条の12第4項の規定に違反して、必要な特別弁済業務保証金分担金を納付しなかった場合。	30日
5 誇大広告等の禁止違反	(1) 法第32条の規定に違反して、誇大広告等をした場合((2)の場合を除く。)	7日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合((3)の場合を除く。)	15日
	(3) (2)の場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められる場合。	30日
6 自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限違反	(1) 法第33条の2の規定に違反して、自己の所有に属しない宅地又は建物について、売買契約(予約を含む。)を締結した場合((2)の場合を除く。)	15日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30日
7 取引態様の明示義務違反	法第34条の規定に違反して、取引態様の別を明示しなかった場合。	7日
8 媒介契約締結時における書面の交付義務違反	次のいずれかに該当する場合。 ① 法第34条の2第1項(法第34条の3において準用する場合を含む。②において同じ。)の規定に違反して、媒介契約の締結時に書面を交付しなかった場合。 ② 法第34条の2第1項の書面について、同項各号に掲げる事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をした場合。	7日
9 価額について意見を述べる際の根拠の明示義務違反	法第34条の2第2項(法第34条の3において準用する場合を含む。)の規定に違反して、宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額について意見を述べるときに、その根拠を明らかにしなかった場合。	7日
10 重要事項説明義務違反	(1) 次のいずれかに該当する場合((2)の場合を除く。) ① 法第35条第1項、第2項又は第3項の書面に、同条第1項各号、第2項又は第3項各号に掲げる事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をした場合。 ② 法第35条第1項、第2項又は第3項の書面は交付したものの、説明はしなかった場合。 ③ 宅地建物取引士以外の者が、法第35条第1項、第2項又は第3項の規定による重要事項説明をした場合。	7日
	(2) (1)①から③までのいずれかに該当する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合((3)の場合を除く。)	15日
	(3) (2)の場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められる場合。	30日
	(4) 法第35条第1項、第2項又は第3項の規定に違反して、同条第1項、第2項又は第3項の書面を交付しなかった場合((5)の場合を除く。)	15日
	(5) (4)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合((6)の場合を除く。)	30日
	(6) (5)の場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められる場合。	60日
11 契約締結等の時期の制限違反	(1) 法第36条の規定に違反して、工事に関し必要とされる開発許可、建築確認その他の処分を取得する前に、売買契約の締結等をした場合((2)の場合を除く。)	15日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30日
12 売買契約等の締結時における書面の交付義務違反	法第37条第1項又は第2項の書面に、同条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をした場合。	7日

反	法第 37 条第1項又は第2項の規定に違反して、同条第1項又は第2項の書面を交付しなかった場合。	15 日
13 手付金等の保全義務違反	(1) 法第 41 条第1項又は第 41 条の2第1項の規定に違反して、必要な保全措置を講じずに手付金等を受領した場合((2)の場合を除く。)	15 日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30 日
14 所有権留保等の禁止違反	(1) 法第 43 条第1項若しくは第3項の規定に違反して、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなかった場合、又は、同条第2項若しくは第4項の規定に違反して、担保の目的で宅地若しくは建物を譲り受けた場合((2)の場合を除く。)	15 日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30 日
15 不当な履行の遅延	法第 44 条の規定に違反して、宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払いを不当に遅延させた場合。	30 日
16 秘密を守る義務違反	法第 45 条の規定に違反して、秘密を他に漏らした場合。	15 日
17 限度額を超える報酬の受領	法第 46 条第2項の規定に違反して、限度額を超えて報酬を受領した場合。	15 日
18 重要な事項に関する故意の不告知等	法第 47 条第1号の規定に違反して、重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げた場合。	90 日
19 不当に高額な報酬の要求	法第 47 条第2号の規定に違反して、不当に高額な報酬を要求した場合。	30 日
20 手付の貸与等による契約締結の誘因	(1) 法第 47 条第3号の規定に違反して、手付の貸与等により契約の締結を誘引した場((2)の場合を除く。)	15 日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30 日
21 契約締結の勧誘時における将来利益に関する断定的判断の提供	(1) 法第 47 条の2第1項の規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供した場合((2)の場合を除く。)	15 日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30 日
22 契約締結等を目的とした宅地建物取引業者の相手方等に対する威迫	(1) 法第 47 条の2第2項の規定に違反して、契約の締結等を目的として、宅地建物取引業者の相手方等を威迫した場合((2)の場合を除く。)	15 日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30 日
23 契約締結の勧誘時における将来の環境又は利便に関する断定的判断の提供	(1) 法第 47 条の2第3項及び規則第 16 条の 12 第1号イの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供した場合((2)の場合を除く。)	15 日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30 日
24 契約締結の勧誘時における判断に必要な時間の付与拒否	(1) 法第 47 条の2第3項及び規則第 16 条の 12 第1号ロの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んだ場合((2)の場合を除く。)	15 日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30 日
25 勧誘に先立って宅地建物取引業者名、担当者名、勧誘目的を告げずに勧誘	法第 47 条の2第3項及び規則第 16 条の 12 第1号ハの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、勧誘に先立って、宅地建物取引業者名、担当者名、勧誘目的を告げずに勧誘を行った場合。	7 日
26 相手方等が契約を締結しない旨等の意思表示をした場合の再勧誘	(1) 法第 47 条の2第3項及び規則第 16 条の 12 第1号ニの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、相手方等が契約を締結しない旨等の意思を表示したにもかかわらず勧誘を継続した場合((2)の場合を除く。)	15 日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30 日
27 迷惑を覚えさせるような時間の電話又は訪問による勧誘	(1) 法第 47 条の2第3項及び規則第 16 条の 12 第1号ホの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、迷惑を覚えさせるような時間に電話勧誘又は訪問勧誘を行った場合((2)の場合を除く。)	15 日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30 日
28 私生活又は業務の平穩を害する方法による契約締結の勧誘	(1) 法第 47 条の2第3項及び規則第 16 条の 12 第1号ヘの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させた場合((2)の場合を除く。)	15 日
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合。	30 日
29 契約申込みの撤回時における預り金の返還拒否	法第 47 条の2第3項及び規則第 16 条の 12 第2号の規定に違反して、預り金を返還することを拒んだ場合。	15 日
30 正当な理由のない契約解除の拒否等	法第 47 条の2第3項及び規則第 16 条の 12 第3号の規定に違反して、正当な理由なく、契約の解除を拒み、又は妨げた場合。	30 日
31 証明書不携帯時における従業者の業務従事	法第 48 条第1項の規定に違反して、証明書を携帯させずに、従業者をその業務に従事させた場合。	7 日

32 従業者名簿の不備	法第 48 条第3項の規定に違反して、従業者名簿を備えず、又は規則第 17 条の2 第1項各号に掲げる記載事項の一部を記載しなかった場合。	7日
33 履行確保法の規定に基づく保証金の供託に関する義務違反	履行確保法第 11 条第1項の規定に違反して、必要な住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行わなかった場合。	7日
34 履行確保法の規定に基づく新築住宅の売買契約の締結禁止違反	履行確保法第 13 条の規定に違反して、基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以降において、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結した場合。	15日
35 履行確保法の規定に基づく不足額の供託に関する義務違反	履行確保法第 16 条において読み替えて準用する第7条第1項の規定に違反して、不足した住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行わなかった場合。	7日