

宅地建物取引士の違反行為に対する監督処分の基準

平成21年3月11日制定
平成27年4月1日一部改正

(適用範囲)

- 第1条** この基準は、宅地建物取引士による違反行為（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第68条第1項又は第3項の規定による指示処分及び同条第2項又は第4項の規定による事務禁止処分並びに法第68条の2の規定による登録消除処分の対象となる行為をいう。以下同じ。）について、広島県知事が法第68条第1項又は第3項の規定による指示処分又は同条第2項及び第4項の規定による事務禁止処分並びに法第68条の2の規定による登録消除処分をする場合の基準に関し、必要な事項を定めることを目的とする。
- 2 この基準は、広島県知事の登録を受けている者（宅地建物取引士証の交付を受けていない者を含む。）及び他の都道府県知事の登録を受けている者で、広島県の区域内において事務を行う者に対して適用する。

(監督処分内容の決定手続き)

- 第2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年間に当該宅地建物取引士がした違反行為に対しすることとする。
- 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事務禁止処分の場合は、第3項の規定による調整を行ったうえ、第4項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事務禁止処分を行う場合の取扱い
事務禁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事務禁止期間については、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事務禁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日未満があるときは、これを切り捨てるものとする。以下、事務禁止期間において同じ。）
- イ 各違反行為に対する事務禁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 事務禁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）前5年間当該宅地建物取引士が指示処分又は事務禁止処分を受けていたときは、事務禁止期間について、第5条の規定に基づき定めた日数（第5項の規定による事務禁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。

- 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、これを加重し、又は軽減をすることを妨げない。

（監督処分の実施方法の決定）

第3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) 指示処分及び事務禁止処分を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事務禁止処分に係る指令書の双方を通知することとする。
- (2) 法第68条第2項又は第4項の規定による事務禁止処分をしようとする場合には、直ちに事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、その他直ちに事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、事務禁止命令書の到達予定日から起算して3週間を経過した日を、事務禁止の開始日として指定するものとする。ただし、宅地建物取引士による事務禁止に向けた準備行為に3週間以上要すると見込まれた場合には、事務禁止命令書の到達予定日から事務禁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。

（事務禁止処分の期間中の行為）

第4条 法第68条第2項又は第4項の規定による事務禁止処分を受けた宅地建物取引士は、事務禁止期間中においては、宅地建物取引士としてすべき事務は一切できないものとする。

（法第68条第1項各号又は第3項に規定する違反行為に対する監督処分）

第5条 法第68条第1項各号又は第3項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) 宅地建物取引士が、法第68条第1項各号又は第3項に規定する違反行為（以下「1項違反行為」という。）をした場合には、原則として、同条第2項又は第4項の規定により、事務禁止処分をするものとする。この場合において、事務禁止期間については、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ものとする。
- (2) 1項違反行為が、次に掲げる加重事由のいずれに該当する場合には、事務

禁止期間について、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 1項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 1項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 1項違反行為による違反状態が長期にわたっている場合

エ 1項違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合

(3) 1項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68条第1項又は第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、宅地建物取引業者に対する名義貸し(法第68条第1項第1号)、他人に対する名義貸し(法第68条第1項第2号)及び不正又は著しく不当な行為をした場合(故意の場合に限る。法第68条第1項第3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1項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1項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、宅地建物取引士が関係者の損害の補てんに関する取組を開始した場合であって、当該補てんの内容が合理的であり、かつ、当該宅地建物取引士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1項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) 1項違反行為が、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当するときは、事務禁止期間について、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こととする。

また、宅地建物取引業者に対する名義貸し(法第68条第1項第1号)、他人に対する名義貸し(法第68条第1項第2号及び不正又は著しく不当な行為をした場合(故意の場合に限る。法第68条第1項第3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 1項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 宅地建物取引士が、関係者の損害の全部又は一部を補てんした場合((3)のイに該当する場合を除く。)

(指示処分に従わない等における監督処分)

第6条 宅地建物取引士が法第68条第1項又は第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項又は第4項の規定により、15日の事務禁止処分をするものとする。

2 宅地建物取引士が法第72条第2項の規定による報告提出の求めに対し、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は、法第68条第1項第3号又は第3項の規定により、指示処分をするものとする。

(特に情状の重い違反行為等に対する監督処分)

第7条 宅地建物取引士が、次のいずれかに該当する違反行為をした場合には、法68条の2第1項第4号又は第2項第3号の規定により、登録の消除処分をするものとする。

- (1) 第5条又は第6条の規定により事務禁止処分の対象となる違反行為であつて、当該違反行為の情状が特に重い場合
- (2) 事務禁止期間中に、宅地建物取引士としてすべき事務を行った場合
- (3) 法第18条第1項の登録を受けている者で宅地建物取引士証の交付を受けていないものが宅地建物取引士としてすべき事務を行い、特にその情状が重い場合

(監督処分基準に定めのない違反行為)

第8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。

附 則

この基準は、平成21年4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68条第2項及び第4項に規定する違反行為に対する標準の事務禁止期間
(第5条関係)

| 違反行為の概要 | | 事務禁止期間の日数 |
|--------------------------------------|---|-----------|
| 1 宅地建物取引業者に対して名義貸しをしたとき | 法第68条第1項第1号の規定に違反して、宅地建物取引業者に自己が専任の宅地建物取引士として従事している事務所以外の事務所の専任の宅地建物取引士である旨の表示をすることを許し、当該宅地建物取引業者がその旨の表示をした場合 | 90日 |
| 2 他人に対して名義貸しをしたとき | 法第68条第1項第2号の規定に違反して、他人に自己の名義の使用を許し、当該他人がその名義を使用して宅地建物取引士である旨の表示をした場合 | 60日 |
| 3 宅地建物取引士として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき | 法第68条第1項第3号の規定に違反して、宅地建物取引士として行う事務に関して不正又は著しく不当な行為をした場合 | 30日 |