

宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準

第1 通則

1 基準の適用範囲

この基準は、宅地建物取引業者（以下「業者」という。）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65条第1項の規定による指示処分、同条第2項の規定による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。）について、高知県知事（以下「知事」という。）が、法第65条第1項の規定による指示処分、同条第2項第1号の2から第5号までの規定による業務停止処分又は法第66条第1項第9号の規定による免許取消処分（以下「監督処分」という。）をする場合の基準を定める。

2 監督処分の内容の決定

（1）監督処分の内容の決定手続

- ア 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年間に当該業者がした違反行為に対して行う。
- イ 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、第2に定めるとおりとする。
- なお、監督処分の内容が業務停止処分の場合は、（3）の規定による加重の要否を判断して定める。
- ウ 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（一の業者に対し、指示処分及び業務停止処分を同時にする場合を含む。以下同じ。）は、各違反行為に対して第2に定めるとおりとする。
- なお、監督処分の内容が業務停止処分の場合は、（2）の規定による調整を行った上、（3）の規定による加重の要否を判断して定める。
- エ イ又はウの規定により定められた監督処分の内容については、しん酌すべき特段の事情がある場合は、これを加重し、又は軽減することを妨げない。

（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

- ア 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、第2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、（ア）又は（イ）の日数のうち、より短期である日数とする。
- （ア）第2の規定により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

(イ) 第2の規定により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

イ アの場合において、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ア（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」と読み替えるものとする。

(3) 違反行為を重ねて行った場合の加重

法第65条第2項の規定による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、当該業者が同条第1項の規定による指示処分又は同条第2項の規定による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の規定により定めた日数（（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を乗じて得た日数を加重する。

3 監督処分の方法

(1) 事務所を限定した業務停止処分

法第65条第2項の規定による業務停止処分をしようとする場合において、当該違反行為が一の事務所（法第3条第1項の規定による事務所をいう。以下同じ。）のみにおいて行われたものであり、当該違反行為があった時点において、当該業者の役員（法第5条第1項第2号に規定する役員をいう。）が、当該違反行為の存在を知らず、かつ、知らなかったことについてその責めに帰すべき理由がないことが明らかであるときは、当該違反行為により関係者に重大な損害が発生し、又は発生するおそれ大きいとき、当該違反行為による社会的影響が大きいとき、その他事務所を限定して業務停止処分をすることが不適切であると認められる事情があるときを除き、当該違反行為を行った事務所の業務のみの停止を命ずることができる。

(2) 指示処分及び業務停止処分を一の監督処分によりしようとする場合の取扱い

法第65条第1項の規定による指示処分及び同条第2項の規定による業務停止処分を一の監督処分によりしようとする場合は、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。

(3) 業務停止処分をする場合における文書勧告

法第65条第2項の規定による業務停止処分をする場合は、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。

(4) 業務停止を開始すべき時期

法第 65 条第 2 項の規定による業務停止処分をしようとする場合は、直ちに業務を停止させなければ関係者に新たな損害が発生するおそれ大きいとき、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、業務停止命令書の交付の日から起算して 3 日を経過した日を、業務停止の開始日として指定する。ただし、広告の撤収、関係者への連絡その他の業務停止に向けた準備行為に 3 日以上を要すると見込まれる場合は、業務停止命令書の交付日から業務停止の開始日までの期間について、3 日以上とすることを妨げない。

(5) 指示処分をした後における調査等

法第 65 条第 1 項の規定による指示処分をした場合においては、指示書に記載された内容に関する業者の実施状況の調査その他の所要の措置を講ずる。

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

(1) 法第 65 条第 2 項の規定による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等を除き、宅地建物取引業に関する行為を行うことはできない。

(2) (1) の規定により、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、次に掲げるとおりとなる。

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並びに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) 申込証拠金の受領又は契約の締結の申込みに対する承諾若しくは拒否の意思表示

(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、若しくは物件に係る建築確認又は開発許可の申請、若しくは資金の借入れ

5 監督処分の内容の公表

この基準に基づく監督処分を含め、法第 65 条第 2 項の規定による業務停止処分及び法第 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、高知県のホームページへの掲載、県政記者室への資料配付及び宅地建物取引業者団体への通知の方法により公表する。

- (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、免許番号及び有効期間
- (3) 当該処分の内容
- (4) 当該処分の理由
- (5) その他必要な事項

6 日数計算の方法

業務停止期間の日数を加重し、又は軽減する過程で 1 日未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

7 監督処分に至らない違反行為

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審案した上で、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。

8 国土交通大臣又は他の都道府県知事免許業者の違反行為に係る処分

国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた業者で高知県の区域内において業務を行う者がした違反行為に対し、法第 65 条第 3 項又は第 4 項の規定により知事が監督処分を行う場合は、この基準を準用する。

第 2 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) 業者が、法第 65 条第 2 項第 2 号に該当する違反行為（以下「2 項 2 号違反行為」という。）をした場合は、原則として、同号の規定により、業務停止処分とする。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。
- (2) 業者が、一の行為により法第 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項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項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項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項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項2号違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合

（4）2項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項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 知事が当該2項2号違反行為の存在を覚知するまでの間に、又は知事の指摘に応じ、直ちに業者が関係者の損害の補填に関する取組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、当該業者の対応が誠実であると認められる場合

ウ 知事が当該2項2号違反行為の存在を覚知するまでの間に、又は知事の指摘に応じ、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。）

（5）2項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、（3）に掲げる加重事由のいずれかに該当した場合は、（3）の規定による加重措置及びこの軽減措置を適用せず、別表に定める日数を適用する。

なお、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項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又は一部を補填した場合（（4）イ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

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は、原則として、同条第 1 項本文の規定により、指示処分とする。

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

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は、原則として、法第 65 条第 1 項第 3 号の規定により、指示処分とする。

4 法令に違反する行為以外の行為に対する監督処分

- (1) 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きい行為又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれが大きい行為をした場合において、当該行為の態様が 2 項 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 号の規定により、2 項 2 号違反行為に係る 1 の規定に従い、業務停止処分とする。
- (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きい行為又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれが大きい行為(法その他の法令の規定に違反する行為を除く。)をした場合は、原則として、法第 65 条第 1 項第 1 号又は第 2 号の規定により、指示処分とする。ただし、関係者の損害の程度又は社会的影響の程度が大きい場合その他指示処分とすることが不適切であると認められる特段の事由がある場合は、同条第 2 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。

5 指示処分に従わない場合等における監督処分

- (1) 業者が、法第 65 条第 1 項の規定による指示の内容に従わなかった場合は、同条第 2 項第 3 号の規定により、15 日の業務停止処分とする。
- (2) 業者が、法第 72 条第 1 項の規定による報告又は検査の命令に対し、次に掲げるいずれかの事項に該当する違反行為をした場合は、法第 65 条第 2 項第 4 号の規定により、

15日の業務停止処分とする。

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命令に対し、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

業者が、次に掲げるいずれかの事項に該当する違反行為をした場合は、法第66条第1項第9号の規定により、免許取消処分とする。

(1) 第2の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（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

第3 その他

1 施行期日等

(1) 平成22年10月25日付けで改正されたこの基準は、平成22年11月1日から施行する。

(2) 平成22年10月25日付けで改正されたこの基準は、施行日以後に行う監督処分について適用する。

2 施行期日等

(1) 平成27年3月19日付けで改正されたこの基準は、平成27年4月1日から施行する。

(2) 平成27年3月19日付けで改正されたこの基準は、施行日以後に行う監督処分について適用する。