

# 宅地建物取引士の違反行為に対する監督処分の基準

## 第1 通則

### 1 本基準の適用範囲

本基準は、宅地建物取引士（以下「取引士」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68条第1項の規定による指示処分、同条第2項の規定による事務禁止処分並びに法第68条の2第1項第4号及び同条第2項第3号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、高知県知事（以下「知事」という。）が、法第68条第1項の規定による指示処分、同条第2項の規定による事務禁止処分又は法第68条の2第1項第4号若しくは同条第2項第3号の規定による登録消除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

#### （1）監督処分内容の決定手続

- 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年間に当該取引士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の規定に基づき定める。なお、監督処分の内容が、事務禁止処分の場合は、（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（一の取引士に対し、指示処分及び事務禁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の規定に基づき定める。なお、監督処分の内容が事務禁止処分の場合は、（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、（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の規定に基づき定めた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
- （イ）第2の規定に基づき定めた各違反行為に対する事務禁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 68 条第 2 項の規定による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）前 5 年間に、当該取引士が同条第 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 2 の規定に基づき定めた日数（（2）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。

## **3 監督処分の方法**

### **（1）指示処分及び事務禁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 68 条第 1 項の規定による指示処分及び同条第 2 項の規定による事務禁止処分を一の監督処分により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事務禁止処分に係る事務禁止命令書の双方を交付する。

### **（2）事務禁止を開始すべき時期**

法第 68 条第 2 項の規定による事務禁止処分をしようとする場合には、直ちに事務を禁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、事務禁止命令書の交付の日から起算して 3 日を経過した日を、事務禁止の開始日として指定する。

### **（3）指示処分をした後における調査等**

法第 68 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取引士の実施状況の報告を求める等所要の措置を講ずる。

## **4 日数計算の方法**

事務禁止期間の日数を加重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。

## **5 監督処分に至らない違反行為**

違反行為の軽重及び態様、違反行為後の取引士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、助言又は勧告をする。

## 6 他の都道府県知事の登録を受けている取引士の違反行為に係る処分

他の都道府県知事の登録を受けた取引士で高知県の区域内において事務を行うものがした違反行為に対し、法第 68 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、本基準を準用する。

## 第 2 各違反行為に対する監督処分

### 1 法第 68 条第 1 項各号に規定する違反行為に対する監督処分

- (1) 取引士が、法第 68 条第 1 項各号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、法第 68 条第 2 項の規定により、事務禁止処分とする。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。
- (2) 1 項違反行為が、次に掲げる加重事由のいずれかに該当する場合には、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た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、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
- (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 項の規定による指示処分に軽減することができる。
- ア 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 知事が 1 項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、直ちに取引士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るとともに、その内容について損害を受けた関係者との合意が得られており、かつ、当該取引士の対応が誠実であると認められるとき
  - ウ 知事が 1 項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、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。
- 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 取引士が、関係者の損害の全部又は一部を補填した場合（(3) イに該当する場を除く。）

## 2 取引士として行う事務に関してする監督処分

取引士として行う事務に関し、別表に挙げる項目を除き、関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれがある不正行為、又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれがある著しく不当な行為をした場合には、原則として指示処分とする。ただし、当該行為により関係者の損害の程度が大きい場合又は当該行為の態様が悪質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、法第 68 条第 2 項の規定により、事務禁止処分とすることを妨げない。

## 3 指示処分に従わない場合等における監督処分

- (1) 取引士が、法第 68 条第 1 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 項の規定により、15 日の事務禁止処分とする。
- (2) 取引士が、法第 72 条第 2 項の規定による報告の求めに対し、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には、法第 68 条第 2 項の規定により、15 日の事務禁止処分とする。

## 4 特に情状の重い違反行為等に対する監督処分

取引士が、第 2 の 1 から 3 までの規定により事務禁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には、法第 68 条の 2 第 1 項第 4 号の規定により、登録消除処分とする。

# 第 3 その他

## 1 施行期日等

- (1) 本基準は、平成 20 年 3 月 4 日から施行する。
- (2) 本基準は、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。