

宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基本

I. 通則

1. 本基準の適用範囲

本基準は、宅地建物取引業者による違反行為（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項および第3項の規定による指示処分、同条第2項および第4項の規定による業務停止処分ならびに法第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、滋賀県知事が、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または法第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本を定める。

2. 監督処分の内容の決定

2-1. 監督処分内容の決定手続

- (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に対しすることとする。
- (2) 監督処分は、違反行為があったことを知った日が(1)に定める期間を経過した後である場合には、その違反行為の軽重及び態様、損害の規模、違反行為に対する宅地建物取引業者の措置状況等を総合的に勘案してすることとする。
- (3) 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要否を判断して定めることとする。
- (4) 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（一の宅地建物取引業者に対し、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要否を判断して定めることとする。
- (5) (3)又は(4)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または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II. 1(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。

2-3. 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、当該宅地建物取引業者が同条第1項の規定による指示処分または同条第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、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. 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、当該宅地建物取引業者の役員（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が大であるとき、当該違反行為による社会的影響が大である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。

3-2. 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には、当該指示処分に係る指示書およ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こととする。

3-3. 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には、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およ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。

3-4. 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、業務停止命令書の交付の日から起算して2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宅地建物取引業者による業務停止に向けた準備行為に2週間以上要すると見込まれる場合には、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、2週間以上とすることを妨げない。

3-5. 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宅地建物取引業者の実施状況の調査その他の所要の措置を講ずることとする。

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

(1) 法第65条第2項の規定による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（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、以下のとおりとなる。

① 禁止される行為

イ 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

ロ 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。）

ハ 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

ニ 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

② 許容される行為

イ 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）

ロ 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

ハ 宅地又は建物を自ら賃貸する行為

ニ 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

5. 監督処分の内容の公表

本基準に基づく監督処分を含め、法第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および法第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、滋賀県土木交通部住宅課のホームページ「以下「ホームページ」という。」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、代表者の氏名および免許番号

③ 当該処分の内容

④ 当該処分の理由

6. 監督処分を受けた宅地建物取引業者における業務改善措置の公開

本基準に基づく監督処分を含め、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受けた事業者から、当該処分に対し、再発防止に向けた業務改善措置等を記載した書面の提出があったときは、その書面についてもホームページに掲載することとする。

なお、書面の内容について虚偽等の事実が認められた場合は、直ちにホームページより削除するとともに、事業者に対して厳正に対応するものとする。

II. 各違反行為に対する監督処分

1. 法第65条第2項第2号に掲げる規定に違反する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号に掲げる規定に違反する行為（以下「2項2号違反行為」という）をした場合には、同項の規定により、業務停止処分をすることとする。

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。

- ① 当該2項2号違反行為により発生し、また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 当該2項2号違反行為の態様が、暴力的行為または詐欺的行為による等、特に悪質である場合
- ③ 当該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
- ④ 当該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）、表示また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）および不当に高額報酬の要求（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。

- ① 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
- ② 監督処分権者が当該2項2号違反行為の存在を覚知するまでに、また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とき
- ③ 監督処分権者が当該2項2号違反行為の存在を覚知するまでに、また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、営業を目的とした名義貸し（法第13条第1項）、表示また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）および不当に高額報酬の要求（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。

- ① 当該2項2号違反行為により発生し、また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。）

(6) (3)に掲げる加重事由のいずれかに該当し、かつ(5)に掲げる軽減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および(5)の規定による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。

2. 法の規定（法第65条第2項第2号に掲げる規定を除く。）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（法第65条第2項第2号に掲げる規定を除く。）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項本文の規定により、指示処分をすることとする。

3. 他の法令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、原則として、法第65条第1項第3号の規定により、指示処分をすることとする。

4. 法令に違反する行為以外の行為に対する監督処分

- (1) 宅地建物取引業者が、関係者に損害を与え、もしくは損害を与えるおそれが大である行為、または取引の公正を害し、も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、当該2項2号違反行為に係る1.の規定に従い、原則として、法第65条第2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、宅地建物取引業者が、関係者に損害を与え、もしくは損害を与えるおそれが大である行為、または取引の公正を害し、も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、原則として、法第65条第1項第1号または第2号の規定により、指示処分をすることとする。ただし、関係者の損害の程度また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) 宅地建物取引業者が、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には、同条第2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) 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日の業務停止処分をすることとする。
- ① 法第72条第1項の規定による報告提出命令に対し、報告もしくは資料の提出をせず、または虚偽の報告も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、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 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

7. 監督処分の保留

違反行為の対象になると考えられる行為であって、事実の認定および損害の程度について、関係者における訴訟等の判断を待つ必要があるときは、監督処分を保留することができる。

III. 施行期日等

- (1) この基準は、平成19年4月1日から施行する。
- (2) 違反行為の軽重及び態様、違反行為後の宅地建物取引業者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、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。

改正履歴 平成21年12月1日 施行
平成23年11月7日 施行
令和5年3月6日 施行