

青森県宅地建物取引士の違反行為に対する監督処分の基準

I 処分内容の決定

1 基本的考え方

- (1) 監督処分（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（以下「指示処分」という。）及び同条第2項又は第4項の規定による事務禁止処分（以下「事務禁止処分」という。）をいう。以下同じ。）は、原則として、当該監督処分をしようとする日前5年間に当該監督処分に係る宅地建物取引士がした違反行為に対してすることとする。
- (2) 一の違反行為に対して監督処分をしようとする場合の処分内容は、Ⅱに基づき定めることとする。この場合において、当該処分内容が事務禁止処分であるときは、3による加重の可否を判断するものとする。
- (3) 複数の違反行為に対して一の監督処分をしようとする場合（指示処分と事務禁止処分とを同時にする場合を含む。以下同じ。）の処分内容は、各違反行為につき、Ⅱに基づき定めることとする。この場合において、当該処分内容が事務禁止処分であるときは、2による調整を行った上で、3による加重の可否を判断するものとする。
- (4) (2)又は(3)により定められた処分内容について、斟酌すべき特段の事情がある場合には、これを加重し、又は軽減することができる。
- (5) (1)から(4)までにより難い特別の事情がある場合の処分内容は、(1)から(4)までによらずに定めることができる。

2 複数の違反行為に対して一の事務禁止処分をしようとする場合の調整

複数の違反行為に対して一の事務禁止処分をしようとする場合において、Ⅱに基づき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、次の①又は②の日数のうち短期である日数を事務禁止処分の期間とすることとする。

- ① 各違反行為につきⅡに基づき定めた事務禁止処分の期間のうち最も長期であるものの日数に2分の3（当該複数の違反行為（直接取引に係るものに限る。）が複数の取引に係るものであるときは、2）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 各違反行為につきⅡに基づき定めた事務禁止処分の期間の日数を合計して得た日数

3 違反行為を重ねて行った場合の加重

事務禁止処分をしようとする場合において、当該事務禁止処分の原因となった違反行為のあった日（複数の違反行為に対して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年間に当該事務禁止処分に係る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、Ⅱに基づき定めた事務禁止処分の期間の日数（2による調整を行ったときは、当該調整後の日数）に2分の3を乗じて得た日数（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。）を事務禁止処分の期間とすることとする。

Ⅱ 各違反行為ごとの基準

1 1項該当行為に対する監督処分

- (1) 宅地建物取引士が法第68条第1項各号のいずれかに該当する場合には、別表に定める日数の事務禁止処分をすることとする。
- (2) (1)にかかわらず、次のいずれかに該当する場合には、指示処分をすることとする。
 - ① 法第68条第1項各号に規定する行為（以下「1項該当行為」という。）により業務に関し取引の関係者に損害を与えず、かつ、今後与えることが見込まれないとき。
 - ② 知事が1項該当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、宅地建物取引士が業務に関し取引の関係者に与えた損害の賠償に関する取組を開始した場合であつて、当該賠償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とき。
- (3) 次のいずれかに該当する場合には、(1)にかかわらず、別表に定める日数に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。）を事務禁止処分の期間とすることができることとする。
 - ① 1項該当行為により業務に関し取引の関係者に重大な損害を与えたとき、又は重大な損害を与える見込みがあるとき。
 - ② 1項該当行為の態様が、暴力的行為又は詐欺的行為による等、特に悪質であるとき。
 - ③ 1項該当行為により法令に違反する状態が長期にわたっているとき。
 - ④ 1項該当行為による社会的影響が大であるとき。
- (4) 次のいずれかに該当する場合には、(1)にかかわらず、別表に定める日数に4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。)を事務禁止処分の期間とすることができることとする。

- ① 1項該当行為により業務に関し取引の関係者に軽微な損害を与えたとき、又は軽微な損害を与える見込みがあるとき。
 - ② 宅地建物取引士が業務に関し取引の関係者に与えた損害の全部又は一部を賠償したとき(2の②に該当する場合を除く。)
- (5) (3)の①から④までのいずれかに該当し、かつ、(4)の①又は②のいずれかに該当する場合には、(3)及び(4)を適用しない。

2 指示処分に従わない場合等における監督処分

宅地建物取引士が次のいずれかに該当する場合には、15日の事務禁止処分をすることとする。

- ① 指示処分に従わなかったとき。
- ② 法第72条第3項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

附 則

この基準は、平成22年6月1日より施行する。

附 則

この基準は、平成27年5月26日より施行する。

別 表

違 反 行 為		事務禁止処 分の期間の 日数
1 宅地建物取引業者に対す る名義貸し	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たと き（当該宅地建物取引業者がその旨の 表示をしたときに限る。）。	90日
2 他人に対する名義貸し	他人に自己の名義の使用を許したとき （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とき に限る。）。	90日
3 宅地建物取引士として行 う事務に関する不正又は著 しく不当な行為	(1) 宅地建物取引士として行う事務に 関し、故意に不正又は著しく不当な 行為をしたとき。	90日
	(2) 宅地建物取引士として行う事務に 関し、過失により不正又は著しく不 当な行為をしたとき。	7日