

青森県宅地建物取引業者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65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項の規定による業務停止処分（以下「業務停止処分」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業者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、当該処分内容が業務停止処分であるときは、3による加重の要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（指示処分と業務停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、当該処分内容が業務停止処分であるときは、2による調整を行った上で、3による加重の要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及びⅡに定めのない違反行為に対する処分内容は、(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業務停止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て一の業務停止処分をしようとする場合において、Ⅱに基づき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、次の①又は②の日数のうち短期である日数を業務停止処分の期間とすることとする。
 - ① 各違反行為につきⅡに基づき定めた業務停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に基づき定めた業務停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

業務停止処分をしようとする場合において、当該業務停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年間に当該業務停止処分に係る宅地建物取引業者が指示処分又は業務停止処分を受けていたときは、Ⅱに基づき定めた業務停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。）を業務停止処分の期間とすることとする。

4 その対象となる事務所を限定した業務停止処分

業務停止処分をしようとする場合において、当該業務停止処分の原因となった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、当該業務停止処分に係る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業務に関し取引の関係者に重大な損害を与え、又は損害を与え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こととする。

Ⅱ 各違反行為ごとの基準

1 2項2号違反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号に規定する違反行為（以下「2項2号違反行為」という。）をした場合には、別表に定める日数（宅地建物取引業者が法第35条第1項、第2項又は第3項の規定及び法第47条第1号の規定のいずれにも違反する行為をした場合にあつては、90日）の業務停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 2項2号違反行為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2項2号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、宅地建物取引業者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って、当該賠償の内容が合理的であり、かつ、当該宅地建物取引業者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。）を業務停止処分の期間とすることができることとする。
- ① 2項2号違反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 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、特に悪質であるとき。
- ③ 2項2号違反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 2項2号違反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。）を業務停止処分の期間とすることができることとする。
- ① 2項2号違反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 宅地建物取引業者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) 2項2号違反行為が法第13条第1項若しくは第2項又は第47条第1号若しくは第2号の規定に違反する行為である場合には(2)及び(4)を、(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 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業務に関し取引の関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれが大である行為又は業務に関し取引の公正を害し、若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、1に準じ、原則として業務停止処分をすることとする。

(2) (1)の場合を除き、宅地建物取引業者が業務に関し取引の関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれが大である行為又は業務に関し取引の公正を害し、若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、原則として指示処分をすることとする。

ただし、取引の関係者の損害の程度又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は、業務停止処分をすることができる。

3 指示処分に従わない場合等における監督処分

宅地建物取引業者が次のいずれかに該当する場合には、15日の業務停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1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
- ③ 法第72条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避したとき。

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		業務停止処 分の期間の 日数
1 営業を目的とした名義貸し	法第13条第1項の規定に違反して、他人の営業のために名義貸しをしたとき。	90日
2 表示又は広告を目的とした名義貸し	法第13条第2項の規定に違反して、他人の表示又は広告のために名義貸しをしたとき。	15日
3 専任の宅地建物取引士の設置義務違反	法第31条の3第3項の規定に違反して、専任の宅地建物取引士の設置に関して必要な措置を執らなかったとき。	7日
4 営業保証金の供託等に関する義務違反	次のいずれかに該当する場合 ① 法第25条第5項（法第26条第2項において準用する場合を含む。）、第28条第1項、第64条の15前段又は第64条の23前段の規定に違反して、必要な営業保証金を供託しなかったとき。 ② 法第64条の9第2項の規定に違反して、必要な弁済業務保証金分担金を納付しなかったとき。 ③ 法第64条の10第2項の規定に違反して、必要な還付充当金を納付しなかったとき。 ④ 法第64条の12第4項の規定に違反して、必要な特別弁済業務保証金分担金を納付しなかったとき。	30日
5 誇大広告等の禁止違反	(1) 法第32条の規定に違反して、誇大広告等をしたとき（(2)に該当する場合を除く。）。	7日
	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき（(3)に該当する場合を除く。）。	15日
	(3) (2)に該当する場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められるとき。	30日

6 自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限違反	(1) 法第33条の2の規定に違反して、自己の所有に属しない宅地又は建物について売買契約（予約を含む。）を締結したとき（(2)に該当する場合を除く。）。	15日
	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき。	30日
7 取引態様の明示義務違反	法第34条の規定に違反して、取引態様の別を明示しなかったとき。	7日
8 媒介契約の締結時における書面の交付義務違反	次のいずれかに該当する場合 ① 法第34条の2第1項（法第34条の3において準用する場合を含む。②において同じ。）の規定に違反して、媒介契約の締結時に書面を交付しなかったとき。 ② 法第34条の2第1項の書面に必要な事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をしたとき。	7日
9 価額について意見を述べる際の根拠の明示義務違反	法第34条の2第2項（法第34条の3において準用する場合を含む。）の規定に違反して、宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額について意見を述べるときに、その根拠を明らかにしなかったとき。	7日
10 重要事項の説明義務違反	(1) 次のいずれかに該当する場合（(2)に該当する場合を除く。） ① 法第35条第1項、第2項又は第3項の書面に必要な事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をしたとき。 ② 法第35条第1項、第2項又は第3項の書面を交付したものの、説明をしなかったとき。 ③ 宅地建物取引士以外の者が法第35条第1項、第2項又は第3項の規定による重要事項の説明をしたとき。	7日

	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき ((3)に該当する場合を除く。)	15日
	(3) (2)に該当する場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められるとき。	30日
	(4) 次のいずれかに該当する場合 ((5)に該当する場合を除く。) ① 法第35条第1項の規定に違反して同項の書面を交付しなかったとき。 ② 法第35条第2項の規定に違反して同項の書面を交付しなかったとき。 ③ 法第35条第3項の規定に違反して同項の書面を交付しなかったとき。	15日
	(5) (4)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき ((6)に該当する場合を除く。)	30日
	(6) (5)に該当する場合において、当該関係者の損害の程度が大であると認められるとき。	60日
1.1 契約締結等の時期の制限違反	(1) 法第36条の規定に違反して、工事に関して必要とされる開発許可、建築確認その他の処分を受ける前に、売買契約の締結等をしたとき ((2)に該当する場合を除く。)	15日
	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき。	30日
1.2 売買契約等の締結時における書面の交付義務違反	(1) 法第37条第1項又は第2項の書面に必要な事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をしたとき。	7日
	(2) 次のいずれかに該当する場合 ① 法第37条第1項の規定に違反して同項の書面を交付しなかったとき。 ② 法第37条第2項の規定に違反して同項の書面を交付しなかったとき。	15日

1 3 手付金等の保全義務違反	(1) 法第41条第1項又は第41条の2第1項の規定に違反して、必要な保全措置を講じずに手付金等を受領したとき ((2)に該当する場合を除く。)	15日
	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき。	30日
1 4 所有権留保等の禁止違反	(1) 次のいずれかに該当する場合 ((2)に該当する場合を除く。) ① 法第43条第1項又は第3項の規定に違反して、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなかったとき。 ② 法第43条第2項又は第4項の規定に違反して、担保の目的で宅地又は建物を譲り受けたとき。	15日
	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき。	30日
1 5 不当な履行遅延の禁止違反	法第44条の規定に違反して、宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払を不当に遅延したとき。	30日
1 6 秘密を守る義務違反	法第45条の規定に違反して、秘密を他に漏らしたとき。	15日
1 7 限度額を超える報酬の受領	法第46条第2項の規定に違反して、限度額を超えて報酬を受領したとき。	15日
1 8 重要な事項に関する故意の不告知等	法第47条第1号の規定に違反して、重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げたとき。	90日
1 9 不当に高額な報酬の要求	法第47条第2号の規定に違反して、不当に高額な報酬を要求したとき。	30日
2 0 手付けの貸付け等による契約の締結の誘引	(1) 法第47条第3号の規定に違反して、手付けの貸付け等により契約の締結を誘引したとき ((2)に該当する場合を除く。)	15日
	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき。	30日

2 1 契約の締結の勧誘時における将来利益に関する断定的判断の提供	(1) 法第47条の2第1項の規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供したとき ((2)に該当する場合を除く。)	15日
	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき。	30日
2 2 契約の締結等を目的とした宅地建物取引業者の相手方等に対する威迫	(1) 法第47条の2第2項の規定に違反して、契約の締結等を目的として、宅地建物取引業者の相手方等を威迫したとき ((2)に該当する場合を除く。)	15日
	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき。	30日
2 3 契約の締結の勧誘時における将来の環境又は利便に関する断定的判断の提供	(1) 法第47条の2第3項及び宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下「規則」という。）第16条の12第1号イの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供したとき ((2)に該当する場合を除く。)	15日
	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき。	30日
2 4 契約の締結の勧誘時における判断に必要な時間の付与拒否	(1) 法第47条の2第3項及び規則第16条の12第1号ロの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んだとき ((2)に該当する場合を除く。)	15日
	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき。	30日

25 契約の締結の勧誘時における私生活又は業務の平穩を害する方法により取引の相手方を困惑させる行為	(1) 法第47条の2第3項及び規則第16条の12第1号ハの規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、私生活又は業務の平穩を害するような方法により宅地建物取引業者の相手方等を困惑させたとき（(2)に該当する場合を除く。）。	15日
	(2) (1)に該当する場合において、当該違反行為により業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき。	30日
26 契約の申込みの撤回時における預り金の返還拒否	法第47条の2第3項及び規則第16条の12第2号の規定に違反して、預り金を返還することを拒んだとき。	15日
27 正当な理由のない契約解除の拒否等	法第47条の2第3項及び規則第16条の12第3号の規定に違反して、正当な理由なく、契約の解除を拒み、又は妨げたとき。	30日
28 証明書の不携帯時における従業者の業務従事	法第48条第1項の規定に違反して、証明書を携帯させずに、従業者をその業務に従事させたとき。	7日
29 従業者名簿の不備	法第48条第3項の規定に違反して、従業者名簿を備えず、又は同項及び規則第17条の2第1項各号に規定する記載事項の一部を記載しなかったとき。	7日
30 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。）の規定に基づく保証金の供託に関する義務違反	履行確保法第11条第1項の規定に違反して、必要な住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしなかったとき。	7日
31 履行確保法の規定に基づく新築住宅の売買契約の締結の制限違反	履行確保法第13条の規定に違反して、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後において、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結したとき。	15日
32 履行確保法の規定に基づく不足額の供託に関する義務違反	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項の規定に違反して、不足した住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしなかったとき。	7日