

宅建業法～第12章

監督・罰則等

- 宅建業者に対する監督処分
- 取引士に対する監督処分
- 聴聞等の監督処分の手続き

1. 監督処分とは？

監督処分～①業務停止処分
②免許取消処分
などの、免許権者が行う処分のこと

2. 宅建業者に対する監督処分

- ①指示処分
 - ②業務停止処分
 - ③免許取消処分
- の3つがある

2-1.指示処分

違反行為を是正させる命令が指示処分

①指示処分ができる者

- ・その業者の免許権者
- ・違反が行われている場所の知事

②指示処分の対象事由

- 1) 宅建業法違反
- 2) 損害を与えた、または与えるおそれ大きい
- 3) 取引の公正を害する行為をした、または害するおそれ大きい
- 4) 他の法令に違反し、業者として不適当なとき
- 5) 取引士が指示・事務禁止・登録削除処分を受けた場合で、それが業者の責めに帰すべき理由があるとき
- 6) 住宅瑕疵担保履行法の保証金の供託等の規定に違反

2-1.指示処分

③指示処分が行われたとき

- ・その指示処分の年月日と内容が、宅建業者名簿に搭載される。
- ・宅建業者が指示処分に従わない場合は、業務停止処分を受けることがある。

～指示処分について公告されることはない

また指示処分に従わないことによる罰則規定はない

業務地を管轄する知事が指示処分・業務停止処分をしたときは、遅滞なく、その業者の免許権者に通知される。(取引士の場合も同様規定がある)

2-2.業務停止処分

業務停止処分～1年以内の期間を定めて、業者の業務の全部または一部の停止を命ずるもの

- ①業務停止処分ができる者
 - ・その業者免許権者
 - ・違反が行われている場所の知事

- ②業務停止期間
 - ・1年以内の期間

- ③業務停止処分の対象事由
次ページ

③業務停止処分の対象事由

1) 指示処分にしたがわない

2) 業務に関し他の法令に違反し、宅建業者として不適切であると認められるとき

3) 取引士が指示・事務禁止・登録消除処分を受けたとき、宅建業者の責めに帰すべき理由があるとき

4) 名義貸し・専任の取引士設置違反・誇大広告・重要事項説明義務・・・etc

5) ……

・

・

④業務停止処分が行われた場合は、業者名簿にその処分の年月日と処分内容が搭載される

⑤違反した場合の措置

③の事由に該当して情状が特に重い時、業務停止処分に違反した場合は、業者は免許取消処分を受ける。また重い罰則もあり。

2-3.免許取消処分

免許取消処分～必要的免許取消処分と、任意的免許取消処分がある

①免許取消処分ができる者

- ・その業者免許権者のみ

②必要的免許取消処分の対象事由で大事なもの

- ・成年被後見人、被保佐人、破産者となった場合
 - ・禁錮以上の刑に処せられた場合
 - ・免許を受けてから1年以内に事業を開始せず、または引き続き1年以上事業を休止した場合(相当の理由があっても必ず取り消される)
- などなど・・・

③任意の免許取消処分の対象事由

- ・免許に付された条件に違反した場合
- ・免許権者が宅建業者の事務所の所在地などを確知できない時に、官報または公報でその旨を公告し、その公告の日から30日経過しても申し出がない場合
- ・業者が営業保証金を供託済みであることの届出をしない場合

④免許取消処分が行われたとき

- ・その旨を官報または公報で公告される。

3.取引士に対する監督処分

1.指示処分

①指示処分ができる者

- ・その取引士が登録している知事
- ・違反行為の行われた場所の知事

②指示処分の対象事由

- ・専任貸し
- ・名義貸し
- ・35条・37条に関する不正行為

③指示処分が行われたとき

- ・その旨が、取引士資格登録簿に記載される。

2.事務禁止処分

重要事項の説明などができなくなる・・・

①事務禁止処分ができる者

- ・その取引士が登録している知事
- ・違反行為の行われた場所の知事

②事務禁止期間

- ・1年以内の期間を定める

③事務禁止処分の対象事由

- ・指示処分の対象事由3つと同じ
- ・指示処分に従わなかったとき

④事務禁止処分がされた場合

- ・処分の内容と年月日が資格登録簿に記載される。
- ・取引士証を速やかに知事に提出しなければならない。

2.登録消除処分

この処分は取引主任者だけでなく、取引士資格者にも同様に行われる

①登録消除処分ができる者

- ・その主任者が登録している知事のみ

②取引士に対する登録消除処分の対象事由

- ・事務禁止処分事由に該当し、情状が特に重い
- ・事務禁止処分に違反し、事務を行った場合
- ・その他

③取引士資格者に対する登録消除処分事由

- ・不正手段で登録を受けた……等など

④登録消除処分がされた場合

- ・取引士証を速やかに知事に返納しなければならない。

4.聴聞

～免許権者等が監督処分を行うに当たり、相手方に意見を述べさせたり、証拠書類を提出させたりする機会のこと。

1.聴聞が必要な処分

- ①原則 業者に対する指示・業務停止・免許取消処分
取引士等に対する指示・事務禁止・登録消除処分
- ②例外(聴聞の手続不要のケース)
 - ・宅建業の事務所の所在地を確知できないとき
 - ・宅建業者の所在(法人の場合は役員の所在)を確知できないとき

2.聴聞の手続き

- ①公開による聴聞～原則として公開により行う
- ②聴聞の期日及び場所の通知と公示
期日の1週間前までに、本人に対し必要事項(4項目)を書面によって通知して、期日・場所を公示して行う。(本人が出頭しない時は終結)

5.指導・検査等

～国交大臣及び知事に検査権を認めた

1.指導・助言・勧告ができる

- ・国交大臣は全ての業者に
- ・知事は管轄区域内で業務を営む業者に対して

2.宅建業者に対する報告の要求・検査～罰則あり

- ・国交大臣は全ての業者に
- ・知事は管轄区域内で業務を営む業者に対して

3.取引士に対する報告の要求～罰則あり

- ・国交大臣は全ての取引士に
- ・知事は登録した取引士及び管轄区域内で事務を行う取引士に

6. 罰 則

～業者に様々な違反事由があった場合、監督処分とは別に、様々な罰則の規定がある。

・両罰規定

法人の代表者、代理人、従業者等が一定の違反行為をしたときは、その本人に罰則が科せられるとともに、その法人等にも同様に罰金刑が科せられる。

・違反行為が重大

(例) 事実の不告知または不正の手段による免許の取得等に関するようなもの
～1億円以下の罰金刑が科せられる

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

