

監督処分基準の概要

1 監督処分基準の制定の背景

- 本県では、これまで『宅地建物取引業法違反に係る監督処分基準』（平成13年4月1日運用開始）（以下「旧基準」という。）を定め、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）に基づく行政処分を実施してきました。
- 「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。）が平成21年10月1日に施行されたことにより、宅地建物取引業法の一部改正を受け、処分基準について、処分の公正の確保を図り、宅地建物取引業者等の法令遵守の取組を促進する観点から、「旧基準」の改正が必要となり、業者に関して「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準」を制定しました。これに併せて、取引主任者等についても「宅地建物取引主任者等の違反行為に対する監督処分基準」（以下、「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準」及び「宅地建物取引主任者等の違反行為に対する監督処分基準」を「新基準」という。）を制定しました。
- その後、宅地建物取引業法が一部改正され、「新基準」の一部改正が必要となったため、「新基準」を一部改正しました。
- この「新基準」は九州統一です。これは、近年宅建業者の活動範囲が広域化している現状を踏まえ、各県の処分の程度に差が生じないようにするためです。

2 目的

- 処分の公正性を確保する観点から処分内容の明示された処分基準を公表し、宅地建物取引業者等における法令遵守（コンプライアンス）の意識向上を図ります。

3 全面改正の主な概要

- 「新基準」は、「旧基準」の違反行為を更に細かく定めています。

4 処分及び指導等

- 事実を認定した上で、関係者の被害状況、被害の補てんに関する取組状況、違反行為の悪質性等を踏まえて具体的な処分を行います。
また、処分に至らない場合については、必要な指導、助言、又は勧告をします。【宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準 第3条第5項、宅地建物取引主任者等の違反行為に対する監督処分基準 第3条第5

項】

5 「新基準」の概要

○ 総則

- ・ 処分の対象は、宅地建物取引業者（以下「業者」という。）及び宅地建物取引主任者等（以下「取引主任者等」という。）とし、処分とは、業者については免許取消処分、業務停止処分、指示処分、取引主任者等については登録消除処分、事務禁止処分、指示処分を指します。（なお、指示処分とは宅地建物取引業法の違反行為や違反状態を解消するための措置、将来の再発防止又は法を遵守するように、方針等を示し、これを実施させるもの。）
- ・ 聴聞の期日及び場所を公示する日前5年以内の違反行為を対象とします。【宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準 第3条第1項、宅地建物取引主任者等の違反行為に対する監督処分基準 第3条第1項】

○ 業者に対する処分

- ・ 業者が法65条第2項第2号又は同条第4項第2号に規定する違反行為（以下「2項2号違反」という。）をした場合には、業務停止処分とし、具体的な業務停止日数を定めます。【宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準 第9条第1項】
- ・ ①本県知事免許業者に対しては、原則として、区域を限定せずに業務の全部停止、②他県知事免許業者及び大臣免許業者に対しては佐賀県の区域内における業務の全部停止をすることとします。【宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準 第6条第1項、第2項】
- ・ 業務停止処分とする場合には、必要に応じ加重又は軽減をして業務停止日数を定めます。【宅地建物取引業者の監督処分基準 第9条第1項】
- ・ 業者が、2項2号違反以外の法の規定に違反する行為及び業務に関し他の法令に違反する行為をした場合には指示処分とします。【宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準 第10条、第11条】
- ・ 業者が業務停止処分となる違反行為をした場合で、当該違反行為が社会通念上特に重いと認められる場合は免許取消処分とします。【宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準 第14条（1）】

○ 取引主任者等に対する処分

- ・ 取引主任者等が法68条第1項各号に規定する違反行為をした場合には、事務禁止処分とし、具体的な事務禁止日数を定めます。【宅地建物取

引主任者等の違反行為に対する監督処分基準 第7条第1項】

- ・ 不正又は著しく不当な行為をした場合の事務禁止期間について、実情に応じた処分を可能とするため、違反行為を更に細かく定めます。【宅地建物取引主任者等の違反行為に対する監督処分基準 第7条第1項】
- ・ 事務禁止とする場合には、必要に応じ加重又は軽減をして事務禁止日数を定めます。【宅地建物取引主任者等の違反行為に対する監督処分基準 第7条第1項】
- ・ 取引主任者等が事務禁止処分となる違反行為をした場合で、当該違反行為が社会通念上特に重いときには登録消除処分とします。【宅地建物取引主任者等の違反行為に対する監督処分基準 第9条（1）】

○ 処分の手続き

- ・ 業者及び取引主任者等が当該処分の対象である違反行為のあった日前5年以内に処分を受けていたときは加重します。【宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準 第5条、宅地建物取引主任者等の違反行為に対する監督処分基準 第5条】
- ・ 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定めます。【宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準 別表第2】

○ 公表

- ・ 業者に対する処分については、処分日、業者名、処分内容、処分の理由等を公表します。
【宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準 第8条】

○ その他

- ・ 当該違反行為に係る取引に関し、犯罪の捜査あるいは民事訴訟等の係争中、また取引の関係者を特に保護する必要がある場合等については、処分の決定を保留します。【宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準 第15条（1）（2）（3）、宅地建物取引主任者等の違反行為に対する監督処分基準 第10条（1）（2）（3）】
- ・ 違反行為の状況、関係者の被害状況、被害の補てんに関する取組状況等の情状により軽減措置をとった結果、処分に至らない違反行為については、必要な指導、助言、又は勧告をします。【宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準 第3条第5項、宅地建物取引主任者等の違反行為に対する監督処分基準 第3条第5項】