

# 宅地建物取引主任者の違反行為に対する監督処分 の 基準

## 第 1 通則

### 1 本基準の適用範囲

本基準は、宅地建物取引主任者（宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下「法」という。）第 18 条第 1 項の規定による登録を受け、法第 22 条の 2 第 1 項の規定による取引主任者証の交付を受けた者をいう。（以下「取引主任者」という。））による違反行為（法第 68 条第 1 項の規定による指示処分、同条第 2 項の規定による事務禁止処分又は法第 68 条の 2 第 1 項第 4 号の規定による登録消除処分の対象となる行為をいう。以下同じ。）について、群馬県知事が、法第 68 条第 1 項の規定による指示処分、同条第 2 項の規定による事務禁止処分又は法第 68 条の 2 第 1 項第 4 号の規定による登録消除処分をする場合の基準を定める。

### 2 監督処分の内容の決定

#### (1) 監督処分内容の決定手続

ア 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 年間に当該取引主任者がした違反行為に対しすることとする。

イ 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、第 2 の規定に基づき定めることとする。なお、監督処分の内容が事務禁止処分の場合は、(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。

ウ 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（一の宅地建物取引主任者に対し、指示処分及び事務禁止処分を同時にする場合を含む。以下同じ。）は、各該当行為に対して第 2 の規定に基づき定めることとする。なお、監督処分の内容が事務禁止処分の場合は、(2) の規定による調整を行ったうえ、(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。

エ イ又はウ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、これを加重し又は軽減することを妨げない。

#### (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

ア 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、第 2 の規定により事務禁止処分とすべき該当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事務禁止期間については、次の 又は の日数のうち、より短期である日数とする。

第 2 の規定に基づき定めた各違反行為に対する事務禁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。（3）並びに第 2 の 1 の(2)及び(4)において同じ。）

第 2 の規定に基づき定めた各違反行為に対する事務禁止期間を合計して得た日数

イ アの場合において、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アの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。

### (3) 違反行為を重ねて行った場合の加重

法第 68 条第 2 項の規定による事務禁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、当該取引主任者が同条第 1 項の規定による指示処分又は同条第 2 項の規定による事務禁止処分を受けていたときは、事務禁止期間について、第 2 の規定により定めた日数（(2)の規定による事務禁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

### (1) 指示処分及び事務禁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 68 条第 1 項の規定による指示処分、同条第 2 項の規定による事務禁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及び当該事務禁止処分に係る事務禁止命令書の双方を交付することとする。

### (2) 事務禁止処分をする場合における文書勧告

法第 68 条第 2 項の規定による事務禁止処分をする場合には、事務禁止命令書を交付するとともに、取引主任者の事務の適正な遂行の確保及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) 事務禁止を開始すべき時期

法第 68 条第 2 項の規定による事務禁止処分をしようとする場合には、特段の事情がある場合を除き、原則として、事務禁止命令書の交付の日から起算して 20 日を経過した日を、事務禁止の開始日として指定することとする。

### (4) 指示処分をした後における調査等

法第 68 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取引主任者の実施状況の報告を求める等の所要の措置を講ずることとする。

## 4 他の都道府県知事の登録を受けている取引主任者の該当行為に係る処分

群馬県の区域内において、他の都道府県知事の登録を受けている取引主任者による違反行為について、群馬県知事が、法第 68 条第 3 項の規定による指示処分又は同条第 4 項の規定による事務禁止処分をする場合は、本基準を準用する。

## 第2 各違反当行為に対する監督処分

### 1 法第68条第1項各号に規定する違反行為に対する監督処分

(1) 取引主任者が、法第68条第1項各号に規定する違反行為（以下「1項各号違反行為」という。）をした場合には、法第68条第2項の規定により事務禁止処分をすることとする。事務禁止期間については、別表に定める日数に必要に応じ、(2)の規定による加重又は(3)若しくは(4)の規定による軽減をして定めることとする。

(2) 1項各号違反行為が、次に掲げる加重事由のいずれかに該当する場合には、事務禁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。

ア 1項各号違反行為により発生し、又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

イ 1項各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、特に悪質である場合

ウ 1項各号違反行為が長期にわたっている場合

エ 1項各号違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合

(3) 1項各号違反行為が、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当するときは、法第68条第1項本文の規定による指示処分に軽減することができる。ただし、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当し、かつ(2)に掲げる加重事由のいずれかに該当した場合には、(2)の規定による加重措置及びこの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。

また、専任の取引主任者としての名義貸し（法第68条第1項第1号）及び他人に対する名義貸し（法第68条第1項第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。

ア 1項各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

イ 監督処分権者が当該1項各号違反行為の存在を覚知するまで、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに、取引主任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、対応が誠実であると認められる場合

ウ 監督処分権者が当該1項各号違反行為の存在を覚知するまで、又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、イの事由にも該当する場合に限る。）

(4) 1項各号違反行為が、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当するときは、事務禁止期間について、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、次に掲げる軽減事由のいずれかに該当し、かつ、(3)に掲げる加重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及びこの軽減措置は適用せず、別表に定める日数を適用するものとする。

また、専任の取引主任者としての名義貸し（法第68条第1項第1号）及び他人に対する名義貸し（法第68条第1項第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。

ア 1項各号違反行為により発生し、又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

イ 取引主任者が、関係者の損害の全部又は一部を補填した場合（(3)のイに該当する場合を除く。）

## 2 指示処分に従わない場合等における監督処分

取引主任者が、法第68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項の規定により15日の事務禁止処分をすることとする。

## 3 特に情状の重い該当行為等に対する監督処分

取引主任者が、次のいずれかに該当する違反行為をした場合には、法第68条の2第1項第4号の規定により、登録削除処分をすることとする。

(1) 第2の1及び2の規定により事務禁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) 事務禁止期間中に事務禁止処分に違反した場合

## 4 監督処分の保留

取引主任者に対する監督処分は、次に掲げる事由のいずれかに該当するときは、その必要性が認められるまでの間、保留することができる。

(1) 警察又は検察による捜査が行われ、又は書類送検、起訴等がされた場合

(2) 取引主任者による該当行為が訴訟係属中であり、処分内容を決定するに当たり当該訴訟の判断を待つ必要がある場合

(3) 取引の関係者を保護するため特に必要があると認められる場合

## 第3 施行期日等

1 この基準は、平成22年12月1日から施行する。

2 違反行為の軽重及び態様、違反行為後の取引主任者の措置状況等を総合的に勘案した上で、監督処分に至らない違反行為については、必要な指導、助言又は勧告をするものとする。

(別表)

法第68条第1項各号に規定する違反行為に対する標準の事務禁止期間(第2-1-(1)関係)

違反行為の概要		事務禁止期間の日数
1 専任の取引主任者としての名義貸し	宅地建物取引業者に自己が専任の取引主任者として従事している事務所以外の事務所の専任の取引主任者である旨の表示を許し、当該宅地建物取引業者がその旨を表示した場合。(法第68条第1項第1号)	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、当該他人がその名義を使用して取引主任者である旨の表示をした場合。(法第68条第1項第2号)	60日
3 取引主任者の事務に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき	取引主任者として行う事務に関し不正又は著しく不当な行為をした場合。(法第68条第1項第3号)	30日