

宅地建物取引士の違反行為に対する監督処分基準（案）

第1 通則

1 本基準の適用範囲

- (1) この基準は、宅地建物取引士による違反行為（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項及び第3項の規定による指示処分（以下「指示処分」という。）、同条第2項及び第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。）及び法第68条の2の規定による登録消除処分（以下「登録消除処分」という。）の対象となる行為をいう。以下同じ。）について、奈良県知事が指示処分、事務禁止処分及び登録消除処分をする場合の基準を定める。
- (2) この基準は、法第18条第1項の規定による奈良県知事の登録を受けている者（宅地建物取引士証の交付を受けていない者を含む。）及び他の都道府県知事の登録を受けている者で、奈良県の区域内において事務を行う者に対して適用する。

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年間に当該宅地建物取引士がした違反行為に対してするものとする。
- イ 一の違反行為に対し監督処分を行お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ものとする。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可否を判断して定めるものとする。
- 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（一の宅地建物取引士に対し、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。）の監督処分の内容は、各違反行為に対して第2の規定により定めるものとする。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上、(3)の規定による加重の可否を判断して定めるものとする。
- 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違反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(ア)又は(イ)の日数のうち、より短期である日数とする。

(ア) 第2の規定により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、 $\frac{2}{3}$ 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。）

(イ) 第2の規定により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(ア)の規定の適用については、同規定中「 $\frac{2}{3}$ 」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

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、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 $\frac{2}{3}$ を乗じて得た日数に加重するものとする。

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

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ものとする。

(2) 事務禁止を開始すべき時期

事務禁止処分をしようとする場合には、直ちに事務を禁止させなければ関係者の新たな損害が発生するおそれが大であるとき、その他直ちに事務を禁止させることが必要な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1週間を経過した日を、事務禁止の開始日として指定するものとする。ただし、宅地建物取引士による事務禁止に向けた準備行為に1週間以上要すると見込まれる場合には、事務禁止命令書の交付日から事務禁止の開始日までの期間について、1週間以上とすることを妨げない。

(3) 指示処分をした後における調査等

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宅地建物取引士の実施状況の調査その他の所要の措置を講じるものとする。

第2 違反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) 宅地建物取引士が法第68条第1項各号に規定する違反行為（以下「1項違反行為」という。）をした場合には、原則として、同条第2項及び第4項の規定により事務禁止処分をするものとする。

この場合において、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ものとする。

(2) 1項違反行為が、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項違反行為による違反状態が長期にわたっている場合

エ 1項違反行為が及ぼす社会的影響が大きい場合

(3) 1項違反行為（法第68条第1項第3号（当該行為が故意により行われた場合を除く。）に該当する場合に限る。（4）において同じ。）が次に掲げる事由のいずれかに該当するときは、指示処分に軽減することができる。

ア 当該1項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項違反行為の存在を覚知するまでに、又は監督処分権者の指摘に応じ、直ちに、宅地建物取引士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、当該宅地建物取引士の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項違反行為の存在を覚知するまでに、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、(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ものとする。

ア 1項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 宅地建物取引士が、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 特に情状の重い違反行為等に対する監督処分

宅地建物取引士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号又は同条第2項第3号の規定により、登録の消除処分をするものとする。

- (1) 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、宅地建物取引士としてすべき事務を行った場合
- (3) 法第18条第1項の登録を受けている者で、宅地建物取引士証の交付を受けていないものが宅地建物取引士としてすべき事務を行い、特にその情状が重い場合

3 監督処分の保留

宅地建物取引士に対する監督処分は、次のいずれかに該当する場合には、必要と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) 宅地建物取引士による違反行為が訴訟係属中であり、処分内容を決定すること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

4 指導、助言又は勧告

違反行為の軽重及び様態、違反行為後の宅地建物取引士の措置状況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。

第3 施行期日等

- (1) この基準は、令和 年 月 日から施行する。
- (2) この基準は、施行日以降に行う監督処分等について適用する。
- (3) 平成27年4月1日制定の「奈良県宅地建物取引士指導監督基準」は廃止する。

別表

法第68条第2項及び第4項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)関係）

違反行為の概要		事務禁止期間の日数
1 宅地建物取引業者に対して名義貸しをしたとき	法第68条第1項第1号の規定に違反して、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許し、当該宅地建物取引業者がその旨の表示をした場合	90日
2 他人に対して名義貸しをしたとき	法第68条第1項第2号の規定に違反して、他人に自己の名義を使用を許し、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場合	60日
3 宅地建物取引士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とき	法第68条第1項第3号の規定に違反して、不正又は著しく不当な行為をした場合	30日
4 指示に従わない場合	法第68条第1項及び第3項の規定による指示に従わない場合	15日