

宅地建物取引士の違反行為に対する監督処分の方準

(目的)

第1条 この方準は、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項の登録を受けた者(以下「宅地建物取引士等」という。)に対し、岡山県知事が法第68条第1項若しくは第3項の規定による指示(以下「指示」という。)、同条第2項若しくは第4項の規定による事務の禁止(以下「事務禁止」という。)又は法第68条の2第1項若しくは第2項の規定による登録の消除をする際の方準等に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

(監督処分の時期)

第2条 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等がした違反行為(監督処分の対象となる行為をいう。以下同じ。)に対しするものとする。

(監督処分の方法)

第3条 知事は、指導、助言若しくは勧告(第10条第2項において「指導等」という。)又は指示及び事務禁止を、必要に応じて併せ行うことができる。

2 事務禁止をしようとする場合には、直ちに事務を停止させなければ関係者の新たな損害が発生するおそれ大きいとき、その他の直ちに事務を停止させることが必要な特別の事情があるときを除き、原則として、命令書の到達予定日から起算して3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3週間以上を要すると見込まれるときは、命令書の到達予定日から事務禁止の開始日までの期間を、3週間以上とすることを妨げない。

(事務禁止とする場合)

第4条 宅地建物取引士が、法第68条第1項各号に規定する行為(以下「1項該当行為」という。)をしたとき又は指示に従わなかったときには、違反行為の区分に応じ、別表に定める日数により、事務禁止とするものとする。

(情状による加重及び軽減)

第5条 宅地建物取引士が1項該当行為をした場合において、当該行為が次の各号のいずれかに該当するときには、事務禁止期間について、前条に規定する日数に2分の3を乗じて得た日数に加重することができる。

一 当該行為により発生し、又は発生することが見込まれる関係者の損害の程度が特に大きいとき

二 当該行為の態様が、暴力的又は詐欺的である等、特に悪質であるとき

三 当該行為による違反状態が長期にわたっているとき

四 当該行為が及ぼす社会的影響が大きいとき

2 宅地建物取引士が法第68条第1項第3号に該当する行為(過失による場合に限る。)をした場合において、当該行為が次の各号のいずれかに該当するときには、前条の事務禁止を指示に軽減することができる。

一 当該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とき

二 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とき

三 宅地建物取引士が、直ちに違反状態を是正したとき(関係者の損害が発生した場合には、前号の事由にも該当する場合に限る。)

四 当該行為に関する過失の度合いが低いとき

3 宅地建物取引士が法第68条第1項第3号に該当する行為(過失による場合に限る。)をした場合において、当該行為が次の各号のいずれかに該当するときには、事務禁止期間について、

前条に規定する日数に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、次の各号のいずれかに該当し、かつ第1項各号のいずれかに該当したときには、この項の規定による軽減措置及び第1項の規定による加重措置は適用せず、前条に規定する日数を適用するものとする。

- 一 当該行為により発生し、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とき
- 二 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、又はその取組を開始したとき
(前項第2号に規定する場合を除く。)

(複数の違反行為)

第6条 複数の違反行為に対し一の事務禁止をするときの事務禁止期間は、前2条の規定により求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を乗じて得た日数を限度として、各違反行為に対する事務禁止期間を合計して得た日数とする。

- 2 前項の場合において、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いては、前項の規定中「2分の3」を「2」と読み替えて適用する。

(重ねての違反行為)

第7条 事務禁止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又は事務禁止を受けていたときは、事務禁止期間について、前3条の規定により求めた日数に2分の3を乗じて得た日数に加重することとする。

(端数の計算方法)

第8条 前3条の規定により求めた日数に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。

(特に情状の重い1項該当行為)

第9条 第5条の規定にかかわらず、岡山県知事の登録を受けた宅地建物取引士が行った1項該当行為の情状が特に重いときには、法第68条の2第1項の規定により、登録を消除する。

(監督処分の特例等)

第10条 特段の事情があるときは、前条までの規定によらず、法の規定に従い監督処分の内容を加重し、又は軽減することを妨げない。

- 2 違反行為の軽重、態様及び違反行為後の措置状況等を総合的に勘案したうえで、監督処分に至らない違反行為については、指導等とすることができる。

(監督処分の保留)

第11条 違反行為に関し、次の各号のいずれかの場合には、監督処분을保留することができる。

- 一 司法上の捜査、送検又は起訴が行われたとき
- 二 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とき
- 三 対象となる事案が民事訴訟等により係争中であり、その結果により判断する必要があると認められるとき

(その他)

第12条 取引主任者等宅地建物取引士等に対する監督処分に関し、この基準に定めのない事項については、法の規定に従う。

附 則

この基準は、平成22年10月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

別表（第4条関係）

違反行為の区分		事務禁止期間の日数
1 1項該当行為	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することを許し、当該宅地建物取引業者がその旨の表示をしたとき	90日
	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宅地建物取引士である旨の表示をしたとき	90日
	宅地建物取引士として行う事務に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき	30日
2 指示に従わなかったとき		15日