

第13章

監督処分と罰則

宅建業法に書かれているルールを守らなかった場合、ペナルティが課せられます。
どんなペナルティがあるのか学習していきます。

1節 宅建業者に対する監督処分

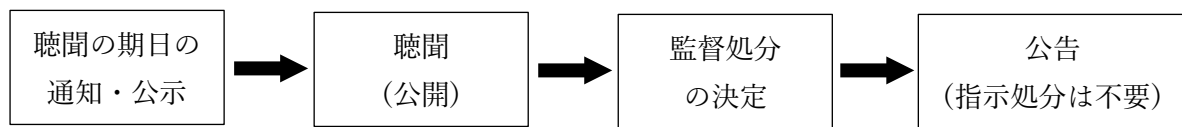
まずは宅建業者に対する監督処分を見ていきます。

業者に対して監督処分ができるのは、業者を管理している**免許権者**(知事 or 大臣)です。

【宅建業者に対する監督処分】

- ① **指示処分**・・・コラ、そんなことしちゃダメ。気をつけなさい。
- ② **業務停止処分**・・・少しおとなしくて、頭を冷やしなさい。
- ③ **免許取消処分**・・・君は宅建業しちゃダメ。追放！

監督処分をする前の流れは以下の通りです。(第2章 免許のところで行っています)



聴聞の期日の通知・公示

聴聞するから、「この日に役場に来い」と業者に通知し、
同時に役場の掲示板にその旨を書いた紙を張り出すこと

聴聞 (ちょうもん)

違反した業者の言い分を**公開**で聞いてやる手続き。

公告 (こうこく)

処分を受けた業者を官報・公報やホームページでさらし者にすること

業務停止処分・免許取消処分が行われた場合、免許権者はその旨を公告しなければなりません。

(**指示処分**のときは公告不要)

1 指示処分

免許権者(国土交通大臣 or 都道府県知事)は宅建業者が以下の事由に該当するとき、
必要な指示をすることができます。違反しているからやめなさいと言えることです。

指示処分事由の例

- 宅建業法違反(一定の規定は除く)
- **宅建業の業務に関して**、宅建業法以外の法令に違反 などなど

指示処分は「指示しなければならない」という義務ではありません。「できる」です。

また、指示処分は免許権者以外にも、

宅建業者が**処分の対象となる行為を行った場所を管轄する都道府県知事**もすることができます。

(注) この章では、「処分の対象となる行為を行った場所を管轄する知事」が何度も出てくるので、略して「**行為地の知事**」として記述します。

事例

宅建業者 A(甲県知事の免許)が乙県の物件の取引において宅建業法違反の行為を行った。

「免許権者である甲県知事」、「行為地の乙県知事」の**両者**とも、A に指示処分ができるということです。ただし、乙県知事が指示処分を行った場合、その旨を**免許権者**である甲知事に**通知**しなければなりません。

2 業務停止処分

免許権者(大臣 or 知事)は、以下の事由に該当するとき、宅建業者に **1 年以内の期間** を定めてその業務の**全部または一部を停止**することを命ずることができます(任意規定)

業務停止処分事由の例

- 指示処分に違反したとき
- **宅建業の業務に関して**、宅建業法以外の法令に違反
- 宅建業法の一定の規定に違反した時
 - ・取引態様を明示しなかった
 - ・誇大広告をした
 - ・媒介契約書を交付しなかったとき
 - ・重要事項説明をしなかった、35 条書面を交付しなかったとき
 - ・37 条書面を交付しなかったとき
 - ・報酬額の限度を超えて報酬を受け取った時
 - ・従業者に従業者証明書を携帯させなかったとき
 - ・守秘義務違反したとき
 - ・専任の宅建士を設置しなかったとき

業務停止処分の場合も、免許権者以外に**行為地の都道府県知事**もすることができます。

(ただし処分をした場合は免許権者への通知もしなければなりません)

業者が指示処分、業務停止処分を受けた場合、宅建業者名簿にその**内容**と**年月日**が記載されます。

3 免許取消処分

文字通りこれが最も重い処分です。宅建業から追放される処分です。

免許権者(大臣 or 知事)は以下の事由に該当するとき、免許を取り消さなければなりません(義務規定)

【免許取消事由】(義務)

- 不正の手段で免許を得た場合
- 業務停止処分に違反した場合
- 業務停止処分に該当し、情状が特に重い場合
- 免許の欠格事由(破産者、禁錮、懲役など)に該当する場合
- 免許を受けて 1 年以内に事業を開始しないとき(また 1 年以上事業を休止したとき)
- 免許換えを怠った場合

} いわゆる「3 大悪事」

次の場合、免許権者は免許を取り消すことができます(任意規定)

【免許取消事由】(任意)

- 免許に付された条件に違反した場合。
- 営業保証金を供託した旨の届出がないとき
- 宅建業者の所在地が不明になった時(聴聞不要。というか、所在不明なので呼べない)

免許取消処分は免許権者のみが行うことができます、

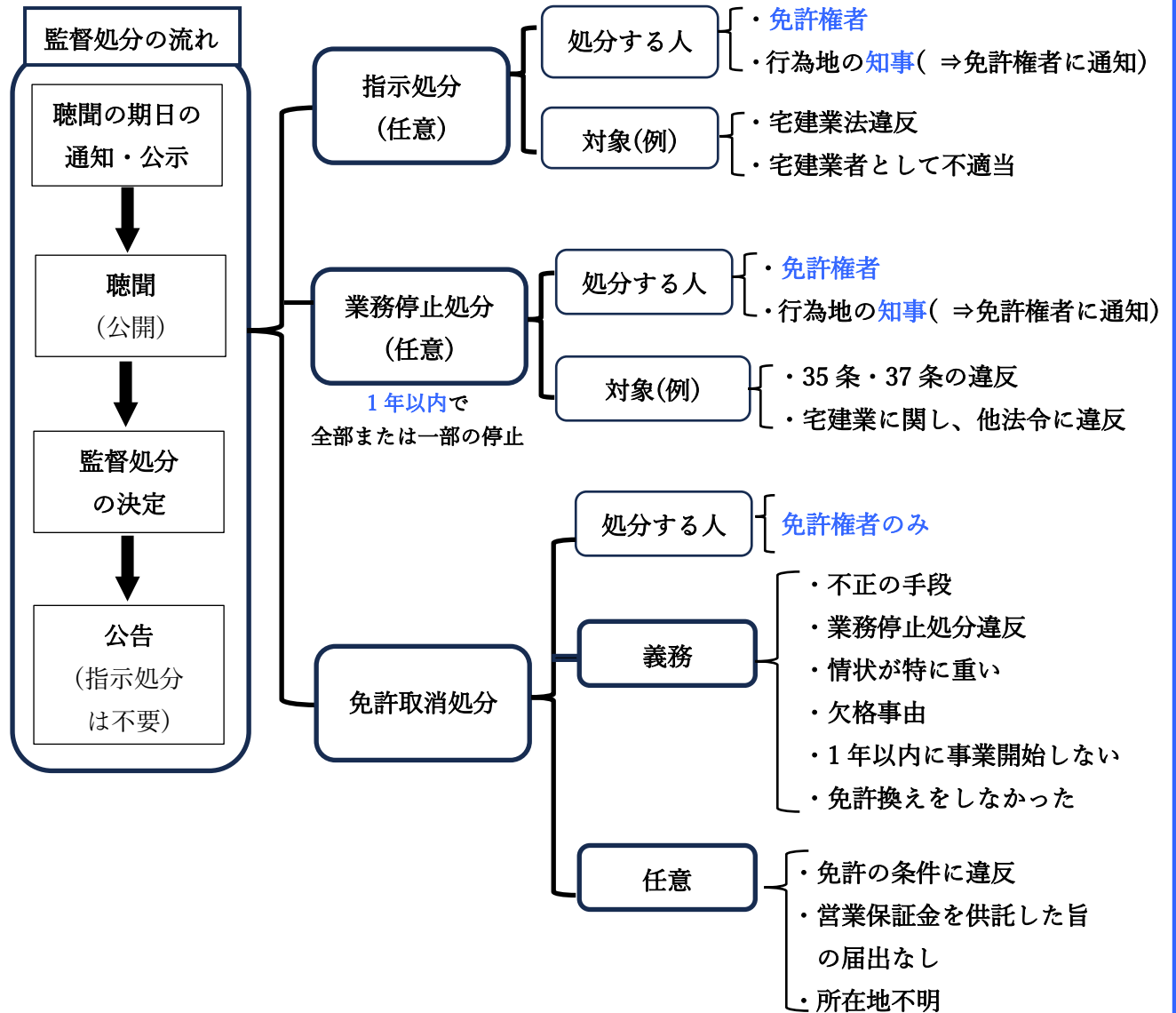
処分の対象となる行為を行った場所を管轄する都道府県知事はできません。

【発展】大臣免許の業者に対し、国土交通大臣が管轄の宅建業者に対し監督処分をするときは、あらかじめ内閣総理大臣と協議しなければならないときがあります。それは以下の時です

35 条の説明義務違反、37 条書面の交付義務違反、誇大広告、守秘義務違反など

※都道府県知事が処分を行う時は、内閣総理大臣の協議は不要です。

【図で記憶】宅建業者への監督処分



2節 宅建士に対する監督処分

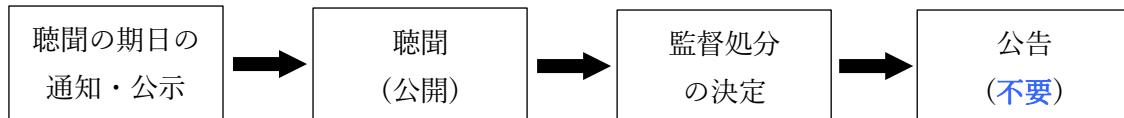
続いては宅建士の監督処分です。

宅建士に対して監督処分ができるのは、宅建士を管理している[登録権者](#)(知事)です。

【宅建士に対する監督処分】

- | | | |
|--------------------------|----------------|------------------------|
| ① 指示処分 | (しじしょぶん) | コラ、そんなことしちゃダメ。気をつけなさい。 |
| ② 事務禁止処分 | (じむきんししょぶん) | 少しおとなしくて、頭を冷やしなさい。 |
| ③ 登録削除処分 | (とうろくさくじょしょぶん) | 君は宅建士しちゃダメ。追放！ |

宅建士の監督処分も以下のような流れで進みます。(第4章「宅建士」で登場済み)



※[宅建士の監督処分に公告は不要](#)です。

1 指示処分

宅建士の登録を管理している都道府県知事は、

宅建士が以下の事由に該当したときは必要な指示をすることができます(義務ではありません)

指示処分手由の例

- ほかの事務所でも専任の宅建士であると表示したとき(専任できるのは一か所のみ！！)
- 他人に名義を貸しているとき
- 宅建士の事務で、不正・著しく不当な行為をしたとき

指示処分は、登録を管轄する都道府県知事(登録権者)のほか、

[宅建士が処分の対象となる行為を行った場所の都道府県知事\(行為地の知事\)](#)も行うことができます。

行為地の知事が指示処分をした場合、その旨を[登録権者に通知](#)しなければなりません。

2 事務禁止処分

登録を管轄する都道府県知事は、以下の事由に該当した時、宅建士に対し **1年以内**の期間を定め、

宅建士としてすべき事務の[全部または一部を禁止](#)することができます(義務ではないです)

事務禁止処分手由の例

- 指示処分の事由に該当するとき
- 指示処分に従わないとき

指示処分と同様、事務禁止処分は登録を管轄する都道府県知事のほか、

[宅建士が処分の対象となる行為を行った場所の都道府県知事\(行為地の知事\)](#)も行うことができます。

行為地の知事が指示処分をした場合、その旨を[登録権者に通知](#)しなければなりません。

※事務禁止処分を受けた宅建士は、

すみやかに宅建士証をその[交付を受けた知事](#)に「[提出](#)」しなければなりません。

提出義務違反は10万円以下の過料です。

3 登録削除処分

登録を管轄する都道府県知事は、宅建士が以下の事由に該当するときは、その宅建士の登録を削除しなければなりません(義務規定)

【登録削除処分事由】

- 登録の欠格事由に該当した時
 - 不正の手段で登録を受けた時
 - 不正の手段で宅建士証の交付を受けた時
 - 事務禁止処分に違反した時
 - 事務禁止処分に該当し、情状が特に重い時
- 資格者(登録をしたが宅建士証の交付を受けていない者)への処分
- 登録の欠格事由に該当した時
 - 不正の手段で登録を受けた時
 - 宅建士としてすべき事務(35 条、37 条)を行い、情状が特に重い時。

登録削除処分は、登録を管轄する都道府県知事(登録権者)のみができます。

登録削除処分を受けた宅建士は、

すみやかに宅建士証をその交付を受けた知事に「返納」しなければなりません。

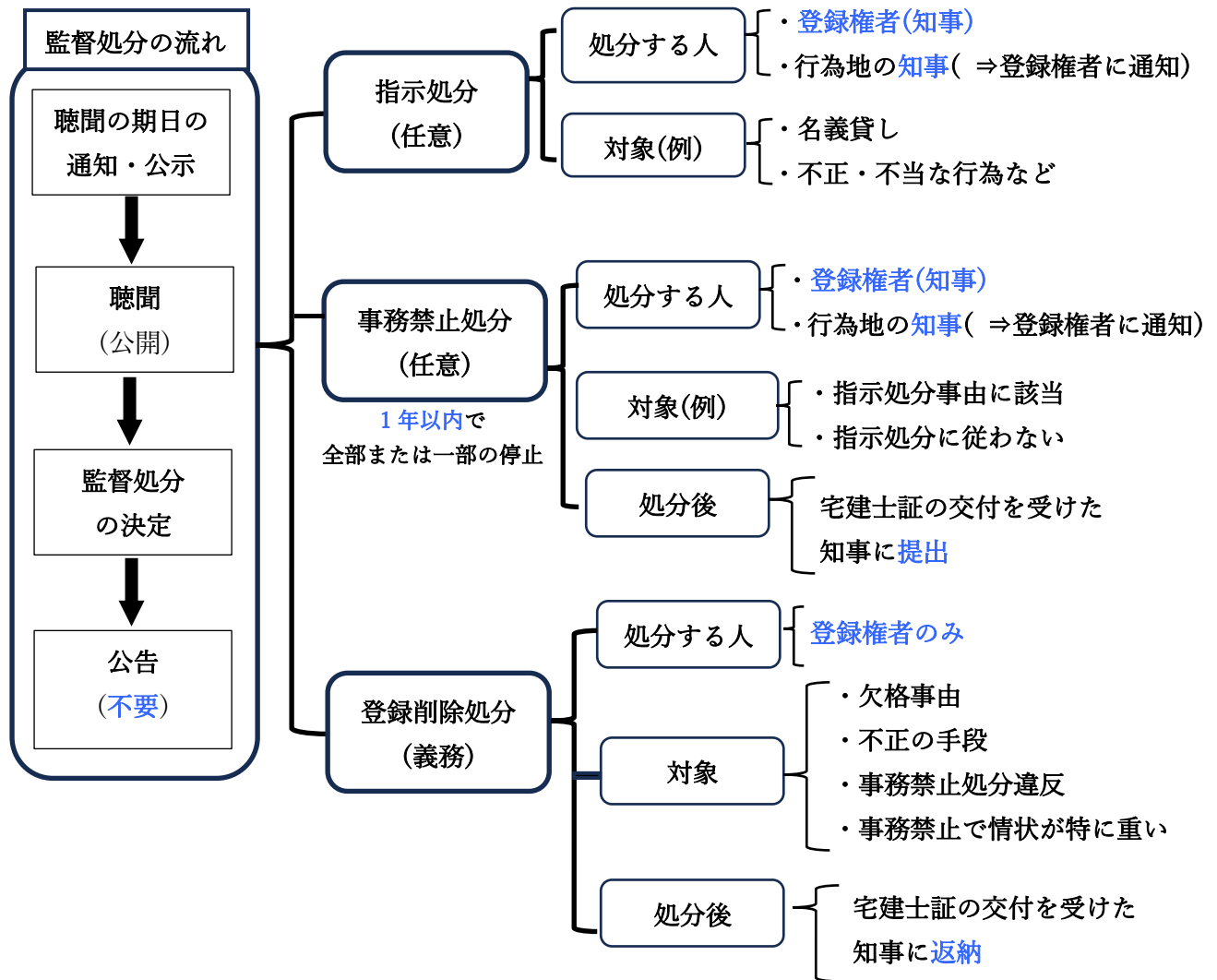
「返納」と「提出」の違い(「第 4 章 宅建士」で解説済)

「返納」は宅建士証を返してもらえず、「提出」は請求すれば宅建士証を返してもらえます。

【学習のポイント】監督処分の問題を解くコツ

- ①「業者の免許権者、宅建士の登録権者が誰なのか」を正確に読み取る。
⇒基本的に監督処分ができるのは、業者に対しては免許権者、宅建士に対しては登録権者です。
- ②「行為地の知事は誰か」を正確に読み取る。
⇒免許取消処分、登録削除処分以外は行為地の知事も処分ができます。

【図で記憶】宅建士への監督処分



3節 指導・助言・勧告および立入検査

(1) 宅建業者に対して。

国土交通大臣は全ての業者、知事はその管轄する都道府県内の業者に対して、必要な指導・助言・勧告を行うことができます。

国土交通大臣は、全ての業者に対して、知事はその管轄する都道府県内の業者に対して、必要があると認められるとき、業務に対して必要な報告を求め、また事務所への立入検査をすることができます。

(2) 宅建士に対して。

国土交通大臣は、全ての宅建士、

知事は、その登録を受けた宅建士およびその都道府県区内で事務を行う宅建士に対して、必要があると認められる場合に、その事務について必要な報告を求めることができます。

4節 罰則

宅建業法の罰則には、懲役・罰金・過料があります。

罰金(ばっきん) 刑罰の一種であり、行為者から強制的に金銭を取り立てる刑

過料(かりょう) 行政上の秩序維持のため、違反者に**制裁**として金銭的負担を課すもの

次の語句の違いをしっかりと押さえてください。

両罰規定 (りょうばつきてい)

業者の役員・従業員などの個人が違反行為をした場合、その個人が罰せられるだけでなく、その個人が所属する**業者にも罰金刑が科されること**。(業者には罰金刑のみ)

併科 (へいか)

同時に2つ以上の刑罰が科せられること。(懲役と罰金の両方など)

罰則は、たくさんあるので全部覚えようとするのは非効率です。

以下の代表的なものだけ覚えて、あとは過去問を通して知識を身に着けるようにしましょう。

罰金となる例

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| ・重要事項説明の際、宅建士証を提示しなかった | ⇒ 10万円以下の過料 |
| ・誇大広告 | ⇒ 懲役もしくは罰金または併科(両罰規定あり) |
| ・不正手段で免許取得 | ⇒ 懲役もしくは罰金または併科(両罰規定あり) |
| ・守秘義務違反 | ⇒ 罰金(両罰規定なし) |