

宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準

第1章 総則

(目的)

**第1条** この基準は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下「法」という。)第2条第3号に規定する宅地建物取引業者(以下「業者」という。)に対し、岡山県知事が法第65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項の規定による業務の停止(以下「業務停止」という。)又は法第66条第1項若しくは第2項の規定による免許の取消し(第15条において「免許取消し」という。)をする際の基準等に関し、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年間に当該業者が行った違反行為(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。

(地域を限定した業務停止)

**第3条** 業務停止をしようとする場合において、当該違反行為が一の事務所又は案内所のみにおいて行われたものであり、当該違反行為があった時点において、当該業者の役員(法第5条第1項第2号に規定する役員をいう。)が、当該違反行為の存在を知らず、かつ知らなかったことについてその責めに帰すべき理由がないことが明らかであるときは、当該違反行為により関係者に重大な損害が発生し、又は発生するおそれ大きいとき、当該違反行為による社会的影響が大きいときその他の地域を限定して業務停止をすることが不適切と認められる事情があるときを除き、次に掲げる業務のいずれかの停止を命じることができる。

- 一 当該違反行為を行った事務所又は当該違反行為を行った案内所を統括する事務所の業務
- 二 岡山県の区域における当該業者の業務
- 三 岡山県の区域内に存する宅地及び建物に係る業務

(監督処分の方法)

**第4条** 知事は、法第71条の規定による指導、助言若しくは勧告(第13条第2項において「指導等」という。)又は指示及び業務停止を、必要に応じて併せ行うことができる。

2 業務停止をしようとする場合には、直ちに業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、その他の直ちに業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、業務停止の開始日として指定するものとする。ただし、広告の撤収、関係者への連絡その他の業者による業務停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業務停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。

(業務停止期間中の行為)

**第5条** 業務停止を受けた業者は、業務停止期間中において、次の各号に掲げる行為その他の宅地建物取引業に関する行為をすることができない。

- 一 広告(広告媒体の種類にかかわらず、名称又は所在地の表示等により宅地又は建物が特定可能な形で表示されているものに限る。)、宅地建物取引業の取引に関する電話照会に対する応対及び来客対応並びにモデルルームの設置及び運営
- 二 媒介契約及び代理契約(以下「媒介契約等」という。)の締結及び更新並びに業務停止の開始日前に締結された媒介契約等に係る業務の処理(業務停止の開始日前に締結された契約(媒介契約等を除く。)の履行のため必要であることが明らかな媒介契約等の更新及び媒介契約等に係る業務の処理を除く。)
- 三 申込証拠金の受領並びに契約の締結の申込みに対する承諾又は拒否の意思表示

- 四 宅地又は建物の売買、交換及び賃借（自ら賃貸する場合を除く。）に関する契約の締結
- 2 業務停止を受けた業者は、業務停止期間中において、次の各号に掲げる行為その他の宅地建物取引業に関しない行為をすることができる。
- 一 物件の登記又は引渡し等、業務停止の開始日前に締結された契約（媒介契約等を除く。）に基づく取引を結了する目的の範囲内の行為
  - 二 宅地又は建物を自ら賃貸する行為
  - 三 宅地の造成工事、建物の建築工事、物件に係る建築確認及び開発許可の申請並びに資金の借入れ

## 第2章 業務停止等

（業務停止とする場合）

- 第6条** 業者が、法第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号違反行為」という。）をしたときには、違反行為の区分に応じ、別表第1に定める日数により、業務停止とするものとする。ただし、業者が、法第35条第1項、第2項又は第3項及び法第47条第1号の規定の双方に違反する行為をした場合においては、本文の規定中「別表第1に定める日数」を「90日」と読み替えて適用する。
- 2 業者が、法第65条第2項第3号又は同条第4項第3号に規定する違反行為をしたときには、別表第2に定める日数により、業務停止とするものとする。
- 3 業者が、法第65条第2項第4号又は同条第4項第4号に規定する違反行為をしたときには、別表第3に定める日数により、業務停止とするものとする。
- 4 業者が、法第65条第1項第1号又は第2号に規定する違反行為をした場合において、当該行為の態様が2号違反行為と類似するものであるときには、法第65条第2項第5号又は同条第4項第5号に規定する行為とみなし、別表第4に定める日数により、業務停止とするものとする。

（情状による加重及び軽減）

- 第7条** 業者が2号違反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、業務停止期間について、前条第1項に規定する日数に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 業者が2号違反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、前条第1項の業務停止を、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 業者が関係者の損害の全部又は一部を補填した場合であつて、当該補填の内容が合理的であり、かつ、当該業者の対応が誠実であると認められるとき
  - 三 業者が、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。）
- 3 業者が2号違反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、業務停止期間について、前条第1項に規定する日数に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、前条第1項に規定する日数を適用する。
- 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軽微であるとき
  - 二 業者が、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。)

4 法第13条第1項及び第2項並びに法第47条第1号及び第2号に規定する行為については、前2項の軽減措置を適用することができない。

5 前条第4項に規定する場合においては、前4項の規定を準用する。

(複数の違反行為)

**第8条** 複数の違反行為に対し一の業務停止をするときの業務停止期間は、前2条の規定により求めた各違反行為に対する業務停止期間のうち、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業務停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。

(重ねての監督処分)

**第9条** 業務停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年間に当該業者が指示又は業務停止を受けていたときは、業務停止期間について、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ものとする。

2 第6条第2項に規定する場合においては、前項の規定は適用しない。

(端数の計算方法)

**第10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。

### 第3章 免許取消し及び指示等

(特に情状の重い違反行為)

**第11条** 第6条及び次条第3項ただし書の規定にかかわらず、岡山県知事の免許を受けた業者が業務停止の対象となる違反行為を行った場合において、その情状が特に重いときには、法第66条第1項の規定により免許を取り消す。

(その他の法令違反等)

**第12条** 業者が、法の規定(第65条第2項第2号に掲げる規定を除く。)又は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。以下「履行確保法」という。)第11条第6項、第12条第1項、第15条若しくは履行確保法第16条において読み替えて準用する履行確保法第7条第2項若しくは第8条第1項若しくは第2項の規定に違反する行為をしたときには、原則として、指示とするものとする。

2 業者が、業務に関し他の法令(履行確保法及びこれに基づく命令を除く。)に違反し、業者として不適当であると認められるときには、原則として、指示とするものとする。

3 業者が、第6条第4項に規定する場合を除き、法第65条第1項第1号又は第2号に規定する違反行為をしたときには、原則として、指示とするものとする。ただし、関係者の損害の程度又は社会的影響の程度が大きいとき、その他の指示とすることが不適切と認められる特段の事由がある場合には、業務停止とすることを妨げない。

### 第4章 監督処分の特例等

(監督処分の特例等)

**第13条** 特段の事情があるときには、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14条** 違反行為に関し、次の各号のいずれかの場合には、監督処分を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

## 第5章 公表

(監督処分の内容の公表)

**第15条** 知事は、業務停止又は免許取消しをしたときには、次の各号に掲げる事項について、ホームページに掲載することにより公表するものとする。

- 一 当該処分をした日
  - 二 当該処分を受けた業者の商号又は名称、主たる事務所の所在地及び免許証番号
  - 三 当該処分の種類及び違反行為の概要
- 2 前項に定めるもののほか、知事は、法第70条第1項の規定による公告は公報によって行うものとする。

## 第6章 雑則

(その他)

**第16条** 業者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25年10月24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1（第6条第1項関係）

違反行為の区分	業務停止期間 の日数
1 法第13条第1項の規定に違反して、他人の営業のために名義貸しをしたとき	90日
2 法第13条第2項の規定に違反して、他人の表示又は広告のために名義貸しをしたとき	15日
3 第31条の3第3項の規定に違反して、専任の宅地建物取引士の設置に関し必要な措置をとらなかったとき	7日
4 法第25条第5項（法第26条第2項において準用する場合を含む。）、法第28条第1項、法第64条の15前段又は法第64条の23前段の規定に違反して、必要な営業保証金を供託しなかったとき	30日
5 法第64条の9第2項の規定に違反して、必要な弁済業務保証金分担金を納付しなかったとき	
6 法第64条の10第2項の規定に違反して、必要な還付充当金を納付しなかったとき	
7 法第64条の12第4項の規定に違反して、必要な特別弁済業務保証金分担金を納付しなかったとき	
8 法第32条の規定に違反して、誇大広告等をしたとき	7日
9 8に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	15日
10 9に規定する場合において、当該違反行為による関係者の損害が大きいとき	30日
11 法第33条の2の規定に違反して、自己の所有に属しない宅地又は建物について、売買契約（予約を含む。）を締結したとき	15日
12 11に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	30日
13 法第34条の規定に違反して、取引態様の別を明示しなかったとき	7日
14 法第34条の2第1項（法第34条の3において準用する場合を含む。次項において同じ。）の規定に違反して、媒介契約又は代理契約の締結時に書面を交付しなかったとき	7日
15 法第34条の2第1項の書面について、同項各号に掲げる事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をしたとき	
16 法第34条の2第2項（法第34条の3において準用する場合を含む。）の規定に	7日

違反して、宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額について意見を述べる ときに、その根拠を明らかにしなかったとき	
17 法第35条第1項、第2項又は第3項の書面に、同条第1項各号、第2項各号又 は第3項各号に掲げる事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をしたとき	7日
18 法第35条第1項、第2項又は第3項の書面は交付したものの、説明はしなかつ たとき	
19 宅地建物取引士以外の者が、法第35条第1項、第2項又は第3項の規定による 重要 事項説明をしたとき	
20 16から19までのいずれかに規定する場合において、当該違反行為により関係者 の損害が発生したとき	15日
21 20に規定する場合において、当該関係者の損害の程度が大きいと認められると き	30日
22 法第35条第1項、第2項又は第3項の規定に違反して、同条第1項、第2項又 は第3項の書面を交付しなかったとき	15日
23 22に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	30日
24 23に規定する場合において、当該関係者の損害の程度が大きいと認められると き	60日
25 法第36条の規定に違反して、工事に關し必要とされる開発許可、建築確認その 他の処分の前に、売買契約の締結等をしたとき	15日
26 25に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	30日
27 法第37条第1項又は第2項の書面に、同条第1項各号又は第2項各号に掲げる 事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をしたとき	7日
28 法第37条第1項又は第2項の規定に違反して、同条第1項又は第2項の書面を 交付しなかったとき	15日
29 法第41条第1項又は第41条の2第1項の規定に違反して、必要な保全措置を講 じずに手付金等を受領したとき	15日
30 29に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	30日
31 法第43条第1項若しくは第3項の規定に違反して、登記その他引渡し以外の売 主の義務を履行しなかったとき、又は同条第2項若しくは第4項の規定に違反し て、担保の目的で宅地若しくは建物を譲り受けたとき	15日
32 31に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	30日

33	法第44条の規定に違反して、宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払いを不当に遅延させたとき	30日
34	法第45条の規定に違反して、秘密を他に漏らしたとき	15日
35	法第46条第2項の規定に違反して、限度額を超えて報酬を受領したとき	15日
36	法第47条第1号の規定に違反して、重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げたとき	90日
37	法第47条第2号の規定に違反して、不当に高額な報酬を要求したとき	30日
38	法第47条第3号の規定に違反して、手付の貸与等により契約の締結を誘引したとき	15日
39	38に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	30日
40	法第47条の2第1項の規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供したとき	15日
41	40に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	30日
42	法第47条の2第2項の規定に違反して、契約の締結等を目的として、宅地建物取引業者の相手方等を威迫したとき	15日
43	42に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	30日
44	法第47条の2第3項の規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供したとき（宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下「規則」という。）第16条の12第1号イ該当）	15日
45	44に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	30日
46	法第47条の2第3項の規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒んだとき（規則第16条の12第1号ロ該当）	15日
47	46に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	30日
48	法第47条の2第3項の規定に違反して、契約の締結の勧誘をするに際し、私生活又は業務の平穏を害するような方法によりその者を困惑させたとき（規則第16条の12第1号ハ該当）	15日
49	48に規定する場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生したとき	30日
50	法第47条の2第3項の規定に違反して、預り金を返還することを拒んだとき（規則第16条の12第2号該当）	15日

51 法第47条の2第3項の規定に違反して、正当な理由なく、契約の解除を拒み、又は妨げたとき（規則第16条の12第3号該当）	30日
52 法第48条第1項の規定に違反して、証明書を携帯させずに、従業者をその業務に従事させたとき	7日
53 第48条第3項の規定に違反して、従業者名簿を備えず、又は規則第17条の2第1項各号に掲げる記載事項の一部を記載しなかったとき	7日
54 履行確保法第11条第1項の規定に違反して、必要な住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行わなかったとき	7日
55 履行確保法第13条の規定に違反して、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降において、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結したとき	15日
56 履行確保法第16条において読み替えて準用する第7条第1項の規定に違反して、不足した住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行わなかったとき	7日

**別表第2（第6条第2項関係）**

違反行為の区分	業務停止期間の日数
岡山県知事の指示に従わなかったとき	15日

**別表第3（第6条第3項関係）**

違反行為の区分	業務停止期間の日数
1 法第72条第1項の規定による報告提出命令に対し、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出をしたとき	15日
2 法第72条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避したとき	

**別表第4（第6条第4項関係）**

違反行為の区分	業務停止期間の日数
関係者に損害を与え、若しくは損害を与えるおそれが大である行為、又は取引の公正を害し、若しくは害するおそれが大である行為をした場合において、当該行為の態様が2号違反行為と類似するものであるとき	類似する2号違反行為に準じる