
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 監督処分 ■□■

(質問) 大臣免許業者でも知事から処分を受ける？

(回答) 免許取消処分以外は受けます

(記事内容)

【監督処分と罰則は同じ？】

異なります。監督処分とは、宅地建物の取引を公正にすることで、関係者が安心して取引できるようにするために、行政庁（大臣や知事）が免許取消などのペナルティーを科すことをいいます。それに対して、罰則とは、司法機関（裁判所）が罰金・懲役などの制裁を科すことをいいます。

宅建業者に対する監督処分には、指示処分、業務停止処分、免許取消処分があります。指示処分・業務停止処分の処分権者は、免許をした国土交通大臣または都道府県知事(免許権者)と業務地を管轄している都道府県知事ですが、免許取消処分は、免許権者だけが行うことができます。

【免許取消処分は知事や大臣の裁量？】

多くは免許権者である都道府県知事や国土交通大臣の裁量となりますが、次の場合は必ず免許取消処分となります。

- ①免許基準について欠格事由にあたる場合
- ②不正手段により免許を取得したとき
- ③業務停止処分対象行為で情状が特に重いとき、または業務停止処分に違反したとき
- ④免許を受けてから 1 年以内に事業を開始せず、または引き続き 1 年以上事業を休止したとき(正当な理由の有無を問わない)
- ⑤免許換えの手続きを怠ったとき
- ⑥廃業等の届出がなく、その事実が判明したとき

【取引士に対しても監督処分があるの？】

取引士に対する監督処分には、指示処分、事務禁止処分、登録消除処分があります。指示処分・事務禁止処分の処分権者は、取引士登録を行った都道府県知事と行為地を管轄している都道府県知事ですが、登録の消除処分は取引士登録を行った都道府県知事だけが行うことができます。

【監督処分を受けると取引士証はどうなるの？】

事務禁止処分を受けた場合は、速やかに取引士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなければなりません。そして、事務禁止の期間が満了した場合、都道府県知事は、返還の請求があったときは直ちに取引士証を返還しなければなりません。登録消除処分を受けた場合は、速やかに取引士証をその交付を受けた都道府県知事に返納しなければなりません。

【聴聞なしでは免許取消処分はできない？】

宅建業者に対する監督処分(指示・業務停止・免許取消し)、取引士に対する監督処分(指示、事務禁止、登録消除)を行う場合には、原則として、あらかじめ聴聞を行わなければなりません。

ただし、①宅建業者の事務所の所在地を確知できないことを理由に免許を取り消す場合、または、②宅建業者の所在(法人業者の場合は、その役員の所在)を確知できないことを理由に免許を取り消す場合は、聴聞を行う必要はありません。

【監督処分を受けたことはバレない？】

国土交通大臣または都道府県知事は、業務停止処分や免許取消処分をしたときは、その旨を公告しなければなりません。具体的には国土交通省のホームページ等で公開されます。指示処分は公告の対象にはなっていません。

【免許権者・登録先知事以外が監督処分した場合は？】

免許権者以外の都道府県知事が、指示処分や業務停止処分をしたときは、遅滞なく、その旨を、その宅建業者の免許権者である国土交通大臣または都道府県知事に報告・通知しなければなりません。

登録先以外の都道府県知事が、指示処分や事務禁止処分をしたときは、遅滞なく、その旨をその取引士の登録をしている都道府県知事に通知しなければなりません。

【消費者を保護するためなら内閣総理大臣も口を出す？】

国土交通大臣は、その免許を受けた宅建業者が消費者の利益保護に係わる規定に違反した場合において、指示・業務停止・免許取消の処分をしようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければなりません。

また、内閣総理大臣は、消費者保護行政を反映するため、上記の監督処分に関して意見を述べることができます。

(過去問題にチャレンジ！)

【問 題】 次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。（2017 年度問 29）

1 宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）は、マンション管理業に関し、不正又は著しく不当な行為をしたとして、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、国土交通大臣から業務の停止を命じられた。この場合、A は、甲県知事から法に基づく指示処分を受けることがある。

2 国土交通大臣は、宅地建物取引業者 B（乙県知事免許）の事務所の所在地を確知できない場合、その旨を官報及び乙県の公報で公告し、その公告の日から 30 日を経過しても B から申出がないときは、B の免許を取り消すことができる。

3 国土交通大臣は、宅地建物取引業者 C（国土交通大臣免許）に対し、法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明を行わなかったことを理由に業務停止を命じた場合は、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に通知しなければならない。

4 宅地建物取引業者 D（丙県知事免許）は、法第 72 条第 1 項に基づく丙県職員による事務所への立入検査を拒んだ。この場合、D は、50 万円以下の罰金に処せられることがある。

正解：4

- 1 × 宅建業の業務に関連しているとはいえないので、Aは、指示処分を受けることはありません。
- 2 × 免許取消処分は免許権者以外は行えません。
- 3 × 通知ではなく、あらかじめ協議が必要です（宅建業法71条の2）。
- 4 ○ 問題文のとおりです（宅建業法83条1項6号）。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次