

宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準(案)に対する主な意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方について

対象部分	寄せられた主なご意見の概要	国土交通省の考え方
I 2-2	複数の違反行為を行った場合の業務停止期間について、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の2分の3倍又は2倍とする日数と各違反行為に対する業務停止期間を合計した日数のうち、より短期である日数とすることは、業者に対して甘い措置ではないか。	刑法の併合罪の考え方を踏まえたものであり、妥当なものと考えております。
I 3-1	地域を限定して業務停止処分を行うことができるとする規定は、業者の違反行為を矮小化して処分を行うことにつながるのではないか。	宅地建物取引業法上、業務停止の範囲については、「業務の全部又は一部の停止を命ずることができる」ことから、本基準 I 3-1にあるとおり、一定の要件の下、一部の地域に限定して業務停止処分を行うことができるとしており、その判断については適正に行うこととしております。
I 4	業務停止期間中の行為について、例えば7日間の停止処分の場合でも、一律にすべての取引行為が制限されるのは、比例原則に反し重過ぎではないか。宅建業法における媒介業務の根幹をゆるがすような「名義貸し」等の違反行為と、個別取引における違反に伴う事務の信頼性を損なわせる「従業者証明書不携帯」等の違反行為とで分け、後者についてはよりゆるやかな対応が検討されるべきであるとする。	本基準では、違反行為の態様等により業務停止期間に差を設けているものであります。
II 1(1)別表	従業者証明書の不携帯時における従業者の業務従事及び従業者名簿の不備についてそれぞれ業務停止日数が7日とあるが、「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分基準(案)」ではマンション管理業者が同内容を違反した場合「指示処分」としている。マンション管理業者に比べて宅建業者が同じ内容で重く処分されるのは平等則に反するのではないか。 損害の程度が大という判断基準が非常に不明確であり、明確にすべきではないか。	宅地建物取引業法第65条第2項第2号により、当該違反行為は業務停止処分相当と規定されているところから、 不動産取引に係る損害は、多様な形で発生することから、損害の程度の判断基準を本基準に明記することは困難であり、個々の事案毎に判断することとしております。
II 1(2)	法第47条第1号の規定自体が内容としてあいまいであり処分の予測可能性に欠ける。また「90日」という期間については、法第13条第1項にいう「名義貸しの禁止」と同じく最も重い処分であるが、処分内容としては重すぎる。法第47条1号の違反については態様、結果は様々であり例えば重要事項説明違反のような段階性をもった、きめ細やかな対応を検討すべきではないか。	宅地建物取引業法第47条第1号に係る違反行為は、業者の故意を前提とした違反行為であることから、業務停止期間については、その態様の悪質性を踏まえ、「90日」としているものであり、こうした悪質性の伴う違反行為について、ご指摘の同法第35条に係る重要事項説明義務違反のような「関係者の損害」に応じた監督処分の対応手法を採用することは不適切であると考えております。なお、同法同条に規定されている重要事項について、故意に不実のことを告げた場合も、原則として「90日」の業務停止期間となるものであります。
II 1(3)	「社会的影響」という文言があるが、極めて抽象的であると考え。基準としてあいまいでありせめて例示が必要ではないか。	社会的影響の判断については、不動産業を取り巻く社会経済状況や消費者の不動産取引に対する意識の変化などに応じて、個々の違反行為毎に判断されるべきものであるため、基準に明示することは適当ではないと考えております。
II 1(4)	関係者に対する損害の補填措置、違反状態の是正等によって、業務停止処分を指示処分に軽減することは、業者に対して甘い措置ではないか。 重要事項説明義務違反について、損害の全くない場合でも業務停止期間が15日と定められているが、業務停止処分の他に、法第65条第1項による軽減措置としての指示処分が適用されるのかどうか明確にすべきではないか。	本軽減措置は、関係者に対する速やかな損害補填等の対応を促す観点からも必要な措置と考えているところであり、本軽減措置の適否については、情状も踏まえ、適正に判断することとしております。 本基準 II 1(4)①に該当する場合は、業務停止処分ではなく、指示処分へ軽減できることとしております。
III	本基準の適用は、施行日以後に発生した違反行為ではなく、施行日以後に行われる監督処分とする旨、基準に明記すべきではないか。	本基準 IIIにおいて、違反行為の対象は特に定めていないので、本基準の適用は、施行日以後に行われる監督処分について適用することとしております。
その他	処分基準については、抽象的文言が使用され、裁量の余地も大きくかつ事実認定に慎重に期することが要請されるなどの点から、法第69条の聴聞等の手続きの整備、手続内規の公表等の対応が併せて検討されるべき。	聴聞の関係手続等については、宅地建物取引業法、行政手続法により規定が整備されているとともに当該規定に基づき適正に実施することとしております。