

V b — 【監督処分・罰則】 例題集



武井信雄 著

****問題 1—正解（3）****解答解説

【解答解説 1】

解 1 × 誤り。

宅建業者である法人の代表取締役が禁錮以上の刑に処せられた場合は、執行猶予期間中でも免許は取り消されます。

解 2 × 誤り。

Cは取締役と同等の支配力を有するものであり、名称を問わず取締役と「同等の支配力を有する者」を含み、非常勤顧問も役員とみなされます。

よって、宅建業者である法人の役員が背任罪により罰金刑に処せられた場合、その法人は免許を取り消されます。

解 3 ○ 正しい。

役員や政令で定める使用人でない専任の取引士が禁錮以上の刑に処せられても、役員や政令で定める使用人でなければ、その法人の免許が取り消されることはありません。

解 4 × 誤り。

・取引士Eが事務禁止処分を受けた場合、宅建業者Aの責めに帰すべき理由があるときは、宅建業者Aが業務停止処分を受けることがあります。当然宅建業者Aに責任がありますので、情状が特に重いときは免許取消処分を受けることもあります。

例題集 2



◆問題 2

取引士に対する監督処分に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

問 1・取引士が宅地建物取引業法に違反して罰金の刑に処せられたときは、1年以内の期間を定めて、取引士としてすべき事務の禁止の処分を受ける。

問 2・取引士としてすべき事務の禁止の処分を受けた取引士が、その処分の期間中に、宅地建物取引業法第 35 条に定める重要事項の説明をした場合は、当該取引士は、登録を消除される。

問 3・不正の手段により取引士証の交付を受けた取引士は、登録を消除される。

問 4・取引士は、取引士としてすべき事務の禁止の処分を受けたときは、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らない。

****問題 2—正解（1）****解答解説

解答解説 2

解答 1 × 誤り。

- ・事務の禁止の処分ではありません。取引士が宅建業法に違反して罰金刑に処せられた場合、**登録を削除**されます。

解答 2 ○正しい。

- ・事務禁止処分を受けている取引士が、処分の期間中に、宅地建物取引業法第 35 条に定める重要事項の説明をした場合、禁止処分に違反しているので、**登録を削除**されます。

解答 3 ○正しい。

- ・当然ですが、取引士が不正手段によって取引士証の交付を受けた場合、**登録を削除**されます。

解答 4 ○正しい。

- ・取引士が事務禁止処分を受けた場合、**速やかに取引士者証を、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。これもよく出題されていますので注意！

例題集 3



【問 3】 宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 国土交通大臣は、すべての宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対し、業務の停止を命じ、又は必要な指示をしようとするときは聴聞を行わなければならない。

3 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法に違反した場合に限り、監督処分の対象となる。

4 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第 15 条に規定する専任の宅地建物取引士の設置要件を欠くこととなった場合、2 週間以内に当該要件を満たす措置を執らなければ監督処分の対象となる。

******問題 3—正解(3)****解答解説**

【問 3】 正解 — 3

1 ◎正しい。

国土交通大臣はすべての宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができます。(法 71 条)

2 ◎正しい。

国土交通大臣又は都道府県知事は、業務停止処分や指示処分をしようとするときは、聴聞を行わなければなりません。(法 69 条 1 項)

3 ×誤り。

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法に違反した場合だけでなく、業務に関し他の法令に違反し、宅地建物取引業者として不相当であると認められるときにも、指示処分や業務停止処分の対象となります。(法 65 条)

4 ◎正しい。

宅地建物取引業者は、既存の事務所等が法定数の専任の宅地建物取引士の要件を欠くこととなった場合は、2 週間以内に、この設置要件を満たすため必要な措置を執らなければならない。この規定に違反した場合は、業務停止処分事由に該当する。(法 65 条 2 項)

例題集 4



【問 4】 宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1 国土交通大臣に宅地建物取引業を営む旨の届出をしている信託業法第3条の免許を受けた信託会社は、宅地建物取引業の業務に関し取引の関係者に損害を与えたときは、指示処分を受けることがある。

2 甲県知事は、宅地建物取引業者A（甲県知事免許）に対して指示処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない、その期日における審理は、公開により行わなければならない。

3 国土交通大臣は、宅地建物取引業者B（乙県知事免許）に対し宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

4 丙県知事は、丙県の区域内における宅地建物取引業者C（丁県知事免許）の業務に関し、Cに対して指示処分をした場合、遅滞なく、その旨を丙県の公報により公告しなければならない。

****問題 4—正解（4）****解答解説

【解答及び解説】【問 4】— 正解 4

1 ◎正しい。

宅地建物取引業を営む信託会社については、宅地建物取引業法の免許に関する規定を除き、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなして宅地建物取引業法が適用される。

よって、宅地建物取引業の業務に関し取引の関係者に損害を与えたときは、指示処分を受けることもあり得る。

信託会社は、

免許に関する規定の適用なし＝免許取消処分もなし

免許に関する規定以外の規定は適用＝指示処分、業務停止処分はある

（法 77 条 2 項）

2 ◎正しい。

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者に対して監督処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない、聴聞の期日における審理は、公開により行わなければならない。（業法 69 条）

3 ◎正しい。

国土交通大臣はすべての宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。（法 71 条）

4 ×誤り。

都道府県知事は、宅地建物取引業者に対して「業務停止処分」や「免許取消処分」を行ったときは公告が必要であるが、「指示処分」を行った場合は、公告は不要である。（法 70 条 3 項）

例題集 5



【問 5】 宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1 甲県に事務所を設置する宅地建物取引業者（甲県知事免許）が、乙県所在の物件を取引する場合、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。

2 宅地建物取引業者（甲県知事免許）は、乙県知事から指示処分を受けたときは、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

3 免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、覚せい剤取締法違反により懲役刑に処せられ、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない場合、当該使用人が取締役に就任していなければ当該法人は免許を受けることができる。

4 宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、宅地建物取引業法の規定に違反し罰金の刑に処せられていなくても、免許を受けることができない。

******問題 5—正解（4）****解答解説**

【解答及び解説】【問 5】 正解 4

1 ×誤り。

免許権者は、事務所の所在地のみで決まります。

取引する物件の所在場所は関係ないので、本問では免許換えは不要です。（法 7 条 1 項）

2 ×誤り。

「都道府県知事」は、他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者に対して指示処分を行ったときは、その旨を当該他の都道府県知事に通知しなければならない。

宅地建物取引業者が通知するのではない。（法 70 条 3 項）

3 ×誤り。

法人でその役員又は「政令で定める使用人」のうちに、禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しない者があるときは、当該法人は免許を受けることができない。（法 5 条 1 項 7 号）

4 ◎正しい。

宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、それだけで免許を受けることができない。（法 5 条 1 項 5 号）