

不動産法特論⑮

監督処分・資力確保措置



1. 監督処分・罰則と資力確保措置

「**監督処分**」とは、宅建業法違反者に対して行う、**行政庁による違反是正措置**のことです。宅建業法の監督処分は、宅建業者と取引士に対する2種類の処分があります。

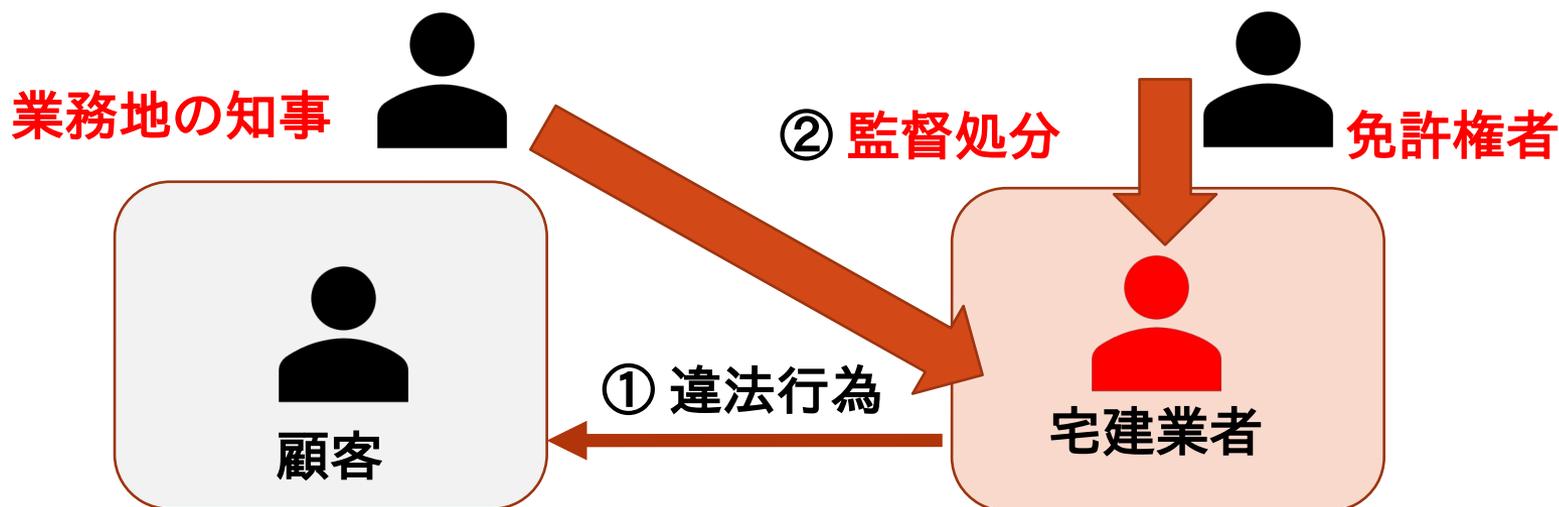
宅建業法は、免許制度によって宅建業者の適格性を図り、各種の業務上の制限によって営業上の違法行為を防止をすることで買主等の一般消費者を保護してきました。しかし、それでも違法行為を行った者に対しては、監督処分によって是正し、さらには**行政刑罰として「罰則」**を適用してきました。そして、「**特定住宅瑕疵担保履行確保法**」に基づいて、現在、**新築住宅を販売した宅建業者は、必ず、資力確保措置**を講じることになっています。



2. 宅建業者に対する監督処分

宅建業者に対する監督処分には、次の処分があります。

- ① **指示処分**: 免許権者又は業務地の知事が宅建業者に対し、不都合な事態の解消等を命じる処分です。
- ② **業務停止処分**: 免許権者又は業務地の知事が宅建業者に対し、1年以内の期間を定めて、業務の全部又は一部の停止を命じる処分です。
- ③ **免許取消処分**: 免許権者が宅建業者に対し、与えた免許を取消す処分です。



3. 宅建業者に対する監督処分

監督処分の種類

処分権者

指示処分
業務停止処分



免許権者

業務地の知事

免許取消処分



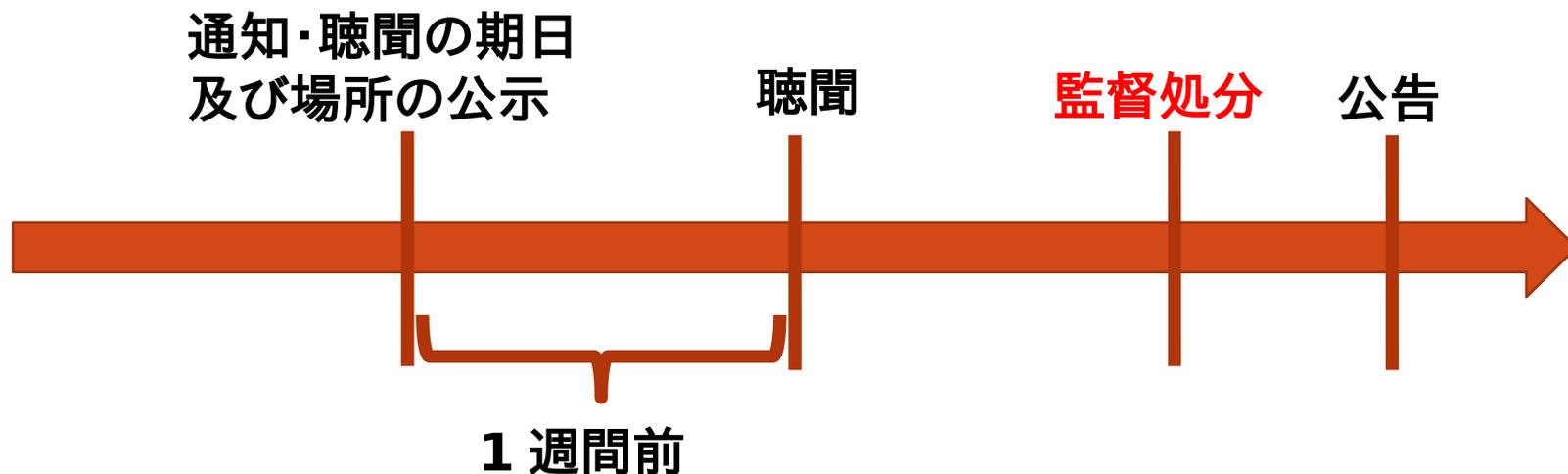
免許権者

業務停止処分で情状が重いとき、業務停止処分に違反したときには、必ず免許取消処分となります。



4. 宅建業者に対する監督処分手続き

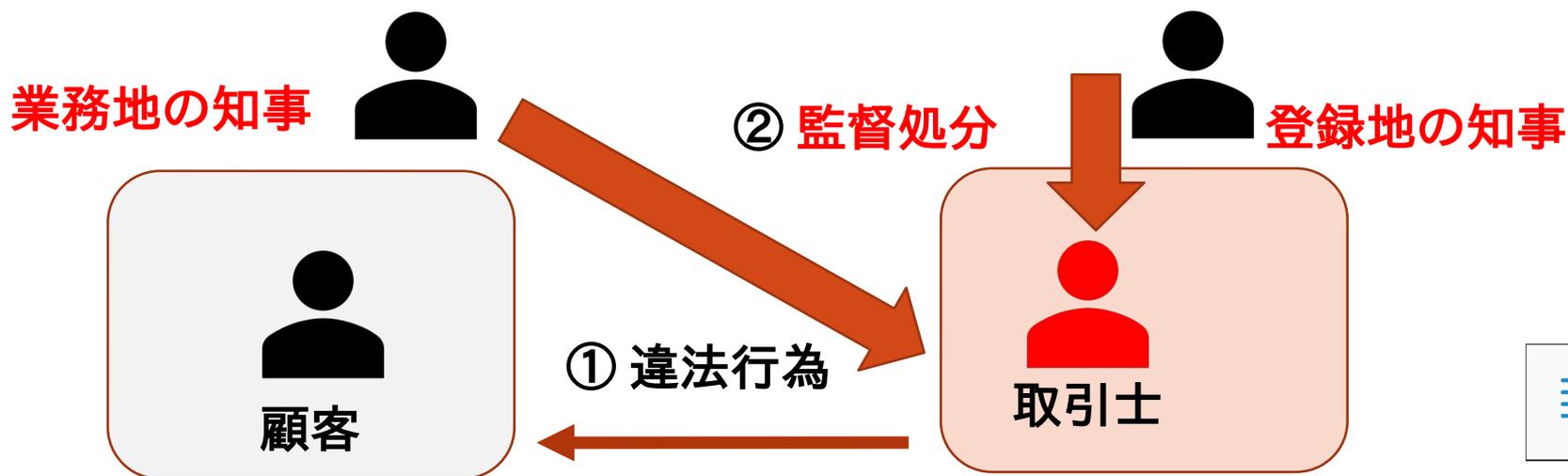
処分権者が宅建業者に対する監督処分（指示処分・業務停止処分・免許取消処分）を行う前には、必ず「**聴聞**」という弁明の機会を与えなければなりません。そして、その聴聞を行うに当たっては、期日の1週間前までに、行政手続法の規定による聴聞のための「**通知**」と、「**聴聞の期日及び場所の公示**」をします。聴聞を経て宅建業者に「業務停止処分」、「免許取消処分」がなされた場合、国土交通大臣にあっては「官報」で、都道府県知事にあっては「公報」で「**公告**」を行うこととなります。



5. 取引士に対する監督処分

取引士に対する監督処分には、次の処分があります。

- ① **指示処分**: 登録地の知事及び業務地の知事が取引士に対し、不都合な行為の解消等を命じる処分です。
- ② **事務禁止処分**: 登録地の知事及び業務地の知事が取引士に対し、1年以内の期間を定めて、取引士として行うべき事務を禁止する処分です。具体的には、この期間内に重要事項説明を行うことが禁止されます。
- ③ **登録消除処分**: 登録地の知事が取引士に対して、取引士資格登録を消除する処分です。



6. 取引士に対する監督処分

監督処分の種類

指示処分
事務禁止処分

登録の消除処分

処分権者

取引士登録をした知事

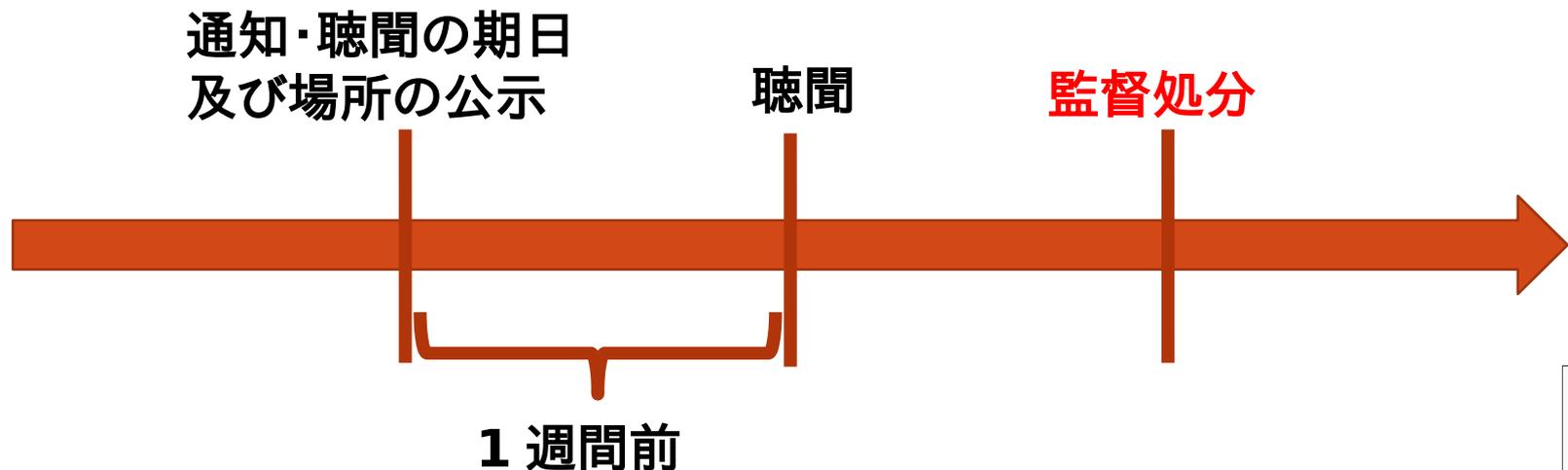
業務地の知事

取引士登録をした知事



7. 取引士に対する監督処分手続き

宅地建物取引士等に対する監督処分（指示処分・事務禁止処分・登録消除処分）を行う前には、必ず「**聴聞**」という弁明の機会を与えなければなりません。そして、その聴聞を行うに当たっては、期日の1週間前までに、行政手続法の規定による聴聞のための「**通知**」と、かつ「**聴聞の期日及び場所の公示**」をします。聴聞を経て取引士に対し処分を行った場合でも、処分権者は宅建業者に対する処分と異なり、**官報や公報による公告は行いません**。



8. 宅建業法違反に対する主な罰則

宅建業者や取引士が宅建業法に違反した場合、行政刑罰として次の通り罰則が適用されます。

3年以下の懲役もしくは**300万円以下**の罰金または併科

2年以下の懲役もしくは**300万円以下**の罰金または併科

1年以下の懲役もしくは**100万円以下**の罰金または併科

6月以下の懲役もしくは**100万円以下**の罰金

- ・不正手段で宅建業の免許取得
- ・無免許営業
- ・名義貸しで他人に営業させた場合
- ・業務停止命令違反
- ・重要な事項について故意に事実を

告

げず、または不実のことを告げた場

- ・不当に高額報酬を要求

- ・営業保証金の供託届け出前の営業開始
- ・誇大広告の禁止違反
- ・不当な履行遅延
- ・手付貸与等による契約締結の誘

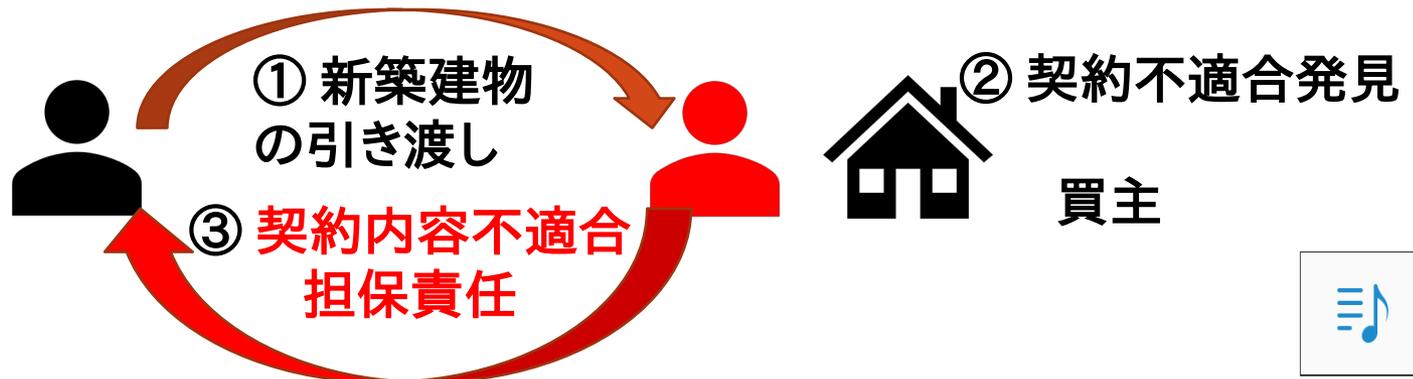


9. 新築住宅の売主の担保責任

購入した新築住宅に契約に適合しない問題点があり、買主が被害を受けた場合、**売主である宅建業者は契約内容不適合担保責任を負う**こととなります。民法、宅建業法、そして品確法といった法律は、新築住宅の売主に対して、その契約内容に適合しない問題点を解決するために問題点の修補、損害賠償等を義務付けています。

しかし、2005年に発生したマンション耐震偽装事件においては、売主が担保責任を負担するだけの経済的能力がなく、被害者である買主は担保責任を追及できず被害を負いました。その反省に立って、「**特定住宅瑕疵担保履行確保法**」によって、**新築住宅の売主において、担保責任の履行確保を確実にするための措置を講じることが義務付けられました。**

新築建物
売主
宅建業者



10 . 担保責任の資力確保措置

購入した新築住宅に契約内容の不適合があり、買主が被害を受けた場合、売主に対して契約内容不適合担保責任を確実に履行させるための措置として、新築住宅の売主に対して、次の2つのうちのいずれかの資力確保措置を採らせることを義務づけました。

その資力確保措置とは、

- ① 住宅販売瑕疵担保保証金の供託（保証金の供託制度）
- ② 住宅瑕疵担保責任保険への加入（損害保険制度）

であり、新築住宅の売主である宅建業者等は、いずれかの措置を採らなくてはなりません。

そして、宅建業者等は買主に対して、**新築住宅の売買契約を締結するまでに、資力確保措置に係る供託所の所在地や保険の概要について、書面を交付して説明しなければなりません。**



11. 担保責任の範囲

新築住宅のうち、**構造耐力上主要な部分**（基礎、はり、床等）または、**雨水の侵入を防止する部分**（屋根、外壁、開口部等）の瑕疵（問題点）について、宅建業者等の売主が負担する契約内容不適合担保責任の責任追及期間について**引渡から10年間**とし、**これに反する特約は無効となります。**

なお、売買契約において、買主が住宅の構造耐力上主要な部分等に問題点を見つけた場合、**履行追完請求、代金減額請求**ができ、契約の目的を達成できないときは、**契約解除、損害賠償請求**ができます。



12. 資力確保措置の概要

資力確保措置の概要については、次の通りです。

対象者
(措置を講ずる者)

売主である宅建業者及び建設業者

対象物

新築住宅(建設完了から1年以内かつ居住者がいない住宅)。事務所等は対象とならない。

対象取引

宅建業者が自ら売主となり、宅建業者以外の者が買主となる取引。賃貸の媒介は対象とならない。

資力措置の内容

「住宅販売瑕疵担保保証金」の供託
もしくは「住宅瑕疵担保責任保険」への加入

買主への説明

売買契約を締結するまでに、供託所の所在地等について書面を交付して説明しなければならない。
明者は宅地建物取引士でなくてもよい。



13 . 住宅販売瑕疵担保保証金の供託

資力確保措置としての「**住宅販売瑕疵担保保証金の制度**」とは、**住宅販売瑕疵担保保証金**（過去 10 年間の新築住宅の供給戸数に応じて算出した額（1 戸当たり約 2,000 万円）を、**主たる事務所のもよりの供託所に供託し**、被害者である買主から還付請求があった場合には、**保証金を買主に還付する制度**です。



14 . 住宅販売瑕疵担保保証金の概要

供託すべき者

売主である宅建業者

供託すべき金額

過去 **10** 年間の**新築住宅の供給戸数**に応じて
算出した額(1戸について約 **2,000** 万円)

供託場所

主たる事務所のもよりの供託所

供託した旨等
の届出期限

基準日(毎年 **3 月 31 日**)から**3週間**以内

届出先

免許権者

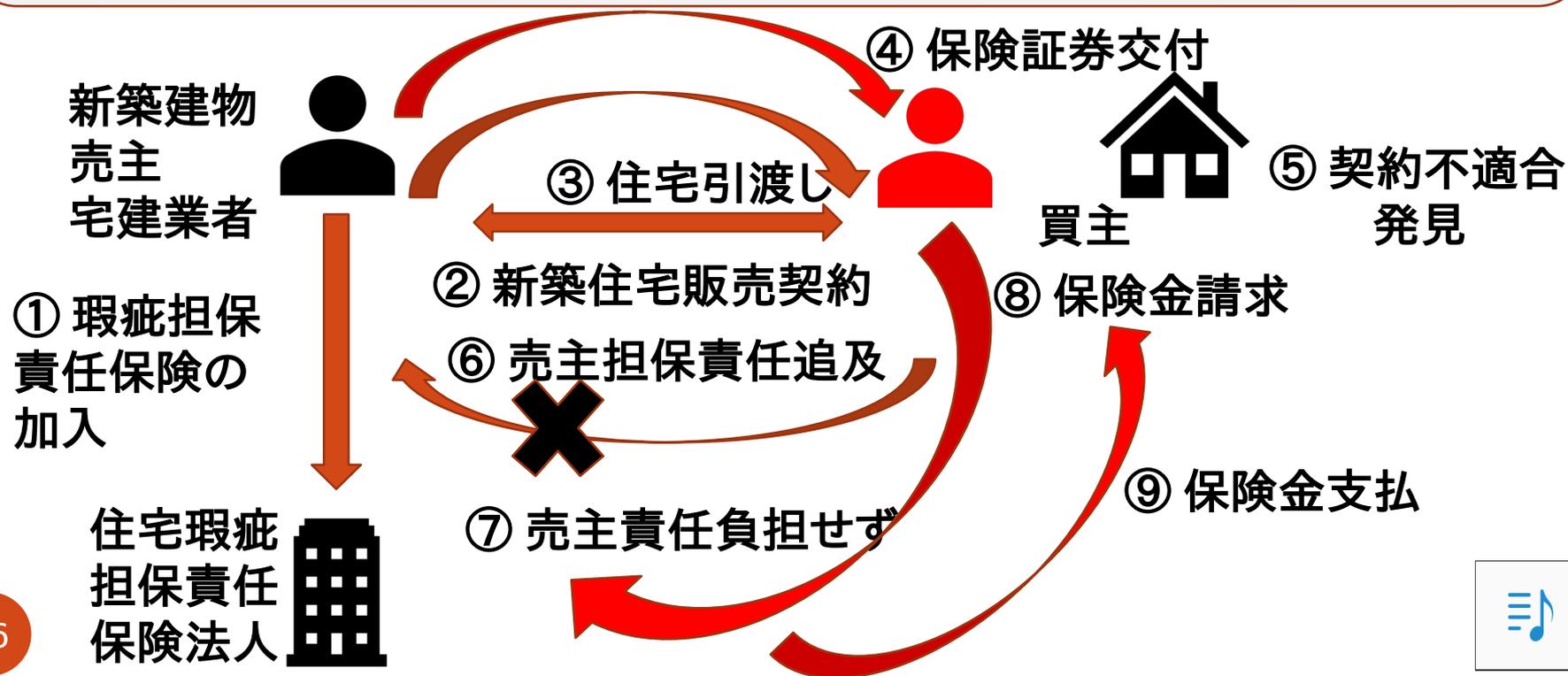
届出がない場合の措置

基準日の翌日から起算して **50 日**を経過した日以降、新たな新築住宅売買契約ができなくなる。



15. 住宅瑕疵担保責任保険への加入

資力確保措置としての「**住宅瑕疵担保責任保険制度**」とは、売主の宅建業者が国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人と**住宅瑕疵担保責任保険契約を締結し**、保険証券等を買主に交付し、買主が被害を受けた場合には**保険によって救済される**制度です。



16 . 住宅瑕疵担保責任保険の概要

保険料の支払

売主である宅建業者が保険料を支払う

保険金額

2,000 万円以上

対象期間

新築住宅引渡し後、
10 年以上の期間にわたって有効な保険

保険契約内容
の変更

国土交通省の承認を受けた場合を除き、
保険契約内容を変更または解除はできない



17. 資力確保措置に関する罰則等

自ら売主として新築住宅を販売する宅建業者は、**基準日(毎年3月31日)から3週間以内**に、供託や保険契約の締結状況を免許権者に届け出なければなりません。

届出をしない場合には、基準日の翌日から**50日**を経過した日以降、新たな新築住宅についての**売買契約を締結することができません**。

これに**違反して契約したときは**、**1年以下の懲役**または**100万円以下の罰金**または**併科**に処せられます。

届出を怠った場合または**虚偽の届出をしたときは**、**50万円以下の罰金**に処せられます。



18 . 資力確保措置に関する罰則等

自ら売主として新築住宅を販売する宅建業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該住宅の**売買契約を締結するまでに**、当該住宅の**買主に対し**、供託所の所在地等について記載した**書面を交付して説明**しなければなりません。

宅建業者が住宅瑕疵担保履行法の規定に違反し**資力確保措置を行わない場合には**、**指示処分または業務停止処分**の対象となります。

指示処分に従わないときは**業務停止処分**、業務停止処分事由に該当し情状が特に重いときおよび業務停止処分に違反したときは、**免許取消処分**となります。



19 . 資力確保措置に関する監督処分

資力確保措置に違反した宅建業者に対しては、次の**監督処分**がなされます。

住宅販売瑕疵担保保証金について不適正または虚偽の届出をした場合

指示処分

契約締結までに住宅販売瑕疵担保保証金の供託に関する説明を行わなかった場合

指示処分

直近の基準日までの住宅販売瑕疵担保保証金を供託していない場合

業務停止処分

住宅販売瑕疵担保保証金の還付による不足額を供託していない場合

業務停止処分

