

§ 4. 内閣総理大臣との協議

第71条の2(内閣総理大臣との協議等)

第1項 国土交通大臣は、その免許を受けた宅地建物取引業者が(中略A)の規定に違反した場合(当該宅地建物取引業者が、第35条第1項第14号イ^{*9}に規定する宅地建物取引業者の相手方等と契約を締結する場合に限る。)において、(中略B)の規定による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らない。

第2項 内閣総理大臣は、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者の第35条第1項第14号イ^{*9}に規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護を図るため必要があると認めるときは、国土交通大臣に対し、前項に規定する処分(中略)に関し、必要な意見を述べることができる。

国土交通大臣が、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない場合は、宅建業者が「中略A」の違反をし、「中略B」の監督処分をしようとするときです。

中略A にある規定は、

- (1) 誇大広告等の禁止(32)に違反したこと
- (2) 宅建業法第37条に規定する書面の交付をしていなかったこと(2012-44-4)
- (3) その他

中略B にある処分は、

- (1) 宅建業法違反による指示処分(65①)をしようとするとき
- (2) 宅建業法違反による業務停止処分(65②二)をしようとするとき(2012-44-4)
- (3) 業務停止処分に該当し情状が特に重いとき、または、業務停止処分に違反したことによる免許取消処分(66①九)をしようとするとき
- (4) その他

都道府県知事が他県の都道府県知事に協議するという規定はありません。(2010-44-2)

§ 5. 報告および立ち入り検査

第72条(報告及び検査)

第1項 国土交通大臣は、宅地建物取引業を営むすべての者に対して、都道府県知事は、当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その業務について必要な報告を求め、又はその職員に事務所その他その業務を行なう場所に立ち入り、帳簿、書類その他業務に関係のある物件を検査させることができる。

第2項 内閣総理大臣は、前条第2項の規定による意見を述べるため特に必要があると認めるときは、同項に規定する宅地建物取引業者に対して、その業務について必要な報告を求め、又はその職員に事務所その他その業務を行う場所に立ち入り、帳簿、書類その他業務に関係のある物件を検査させることができる。

^{*9} 事業を営む場合以外の場合において宅地又は建物を買ひ、又は借りようとする個人である宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に資する事項を定める場合

第3項 国土交通大臣は、全ての宅地建物取引士に対して、都道府県知事は、その登録を受けている宅地建物取引士及び当該都道府県の区域内でその事務を行う宅地建物取引士に対して、宅地建物取引士の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めるときは、その事務について必要な報告を求めることができる。

第4項～第6項 (略)

国土交通大臣、都道府県知事は、次のことができます(72①③)。

- (1) 宅建業者に対して、宅建業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その業務について必要な報告を求めることができる。
- (2) 宅建士に対して、宅建士の事務の適正な遂行を確保するため必要があると認めるときは、その事務について必要な報告を求めることができる。(2013-42-4)

第4節 罰則

§ 1. 罰則

罰則(刑罰)には次のものがあります。

懲役 刑法に規定する刑(刑罰、刑事罰)の一つで、無期及び有期とし、有期懲役は、1月以上20年以下とする。刑事施設に拘置して所定の作業を行わせる。(刑法12)

禁錮 刑法に規定する刑の一つで、無期及び有期とし、有期禁錮は、1月以上20年以下とする。刑事施設に拘置する。(刑法13)

罰金 刑法に規定する刑の一つで、1万円以上とする。(刑法15)

科料 刑法に規定する刑の一つで、1,000円以上1万円未満とする。(刑法17)

過料 行政罰といって、軽微な行政上の義務違反に対して、行政庁が科す秩序罰です。

過去問の出題を見ると、たんに罰則の適用を受けるかどうかを問われることも、具体的な刑罰の内容(懲役1年以下、罰金50万円以下等)を問われることもあります。

罰則の適用を受ける(罰則の対象となる)かどうかを問われた過去問には、次の例があります。

- (1) 罰則の適用を受ける。
 - ① 宅地の売買に関する広告をするに当たり、当該宅地の形質について、実際のものよりも著しく優良であると人を誤認させる表示をした(32 誇大広告等の禁止)が、当該宅地に関する注文がなく、売買が成立しなかった場合(2014-30-2 p.77, 2005-34-3 p.78)
 - ② 媒介業者の作成・交付した契約書面に法37条違反があった場合(2005-40-4 p.109)
 - ③ 宅建業者が、正当な理由なく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他人に漏らした場合(45 秘密を守る義務)(2007-36-3)
 - ④ その事務所ごとに従業者名簿を備える業務を怠った場合(48③)(2010-29-2 p.71)
- (2) 罰則の適用を受けない。(過去問出題例はありません。)

§ 2. 宅建業者に対する罰則

宅建業法に規定されている宅建業者に対する罰則には次のものがあります。

- (1) **3 年以下の懲役もしくは 300 万円以下の罰金** (法人は 1 億円以下) または併科 (79)。
 - ① 不正の手段によって宅建業の免許 (3①) を受けた者
 - ② 無免許事業等の規定 (12①) に違反した者
 - ③ 名義貸しの規定 (13①) に違反して他人に宅地建物取引業を営ませた者
 - ④ 業務停止処分の規定 (64②④) による業務の停止の命令に違反して業務を営んだ者
- (2) **2 年以下の懲役もしくは 300 万円以下の罰金** (法人は 1 億円以下) または併科 (79 の 2)。
 - ① 故意に事実を告げずまたは不実のことを告げる行為 (47 一 p.62 重要な事実の告知義務違反) をした者 (2007-36-4, 2004-44-4 p.69)
- (3) **1 年以下の懲役もしくは 100 万円以下の罰金** または併科 (80)。
 - ① 不当に高額な報酬を要求する行為 (47 二) をした者
- (4) **6 月以下の懲役もしくは 100 万円以下の罰金** または併科 (81)。
 - ① 第 25 条第 5 項 (第 26 条第 2 項において準用する場合を含む。) の規定に違反した者
 - ② 誇大広告等の禁止 (32) の規定に違反した者 (2008-32-4 p.78)
 - ③ 第 44 条の規定に違反した者
 - ④ 第 47 条の規定に違反して同条第 3 号に掲げる行為をした者
- (5) **100 万円以下の罰金** (82)。
 - ① 第 4 条第 1 項の免許申請書又は同条第 2 項の書類に虚偽の記載をして提出した者
 - ② 第 12 条第 2 項、第 13 条第 2 項、第 31 条の 3 第 3 項又は第 46 条第 2 項の規定に違反した者
 - ③ 不正の手段によつて第 41 条第 1 項第 1 号又は第 41 条の 2 第 1 項第 1 号の指定を受けた者
 - ④ 第 56 条第 1 項の規定に違反して手付金等保証事業以外の事業を営んだ者
 - ⑤ 第 60 条 (第 64 条の 17 第 3 項において準用する場合を含む。) の規定に違反して保証委託契約を締結した者
 - ⑥ 第 61 条 (第 63 条の 3 第 2 項において準用する場合を含む。) 又は第 64 条の 20 の規定による命令に違反した者
 - ⑦ 第 63 条の 3 第 2 項において準用する第 56 条第 1 項の規定に違反して手付金等保管事業以外の事業を営んだ者
 - ⑧ 第 63 条の 3 第 2 項において準用する第 51 条第 3 項第 1 号の事業方法書によらないで手付金等保管事業を営んだ者
- (6) **50 万円以下の罰金** (83①)。
 - ① 第 9 条、第 50 条第 2 項、第 53 条 (第 63 条の 3 第 2 項において準用する場合を含む。)、第 63 条第 2 項 (第 63 条の 3 第 2 項において準用する場合を含む。) 又は第 77 条第 3 項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
 - ② 第 37 条 (書面の交付、37 条書面) の規定に違反した者
 - ③ 第 46 条第 4 項、第 48 条第 1 項又は第 50 条第 1 項の規定に違反した者
 - ④ 秘密を守る義務 (45) に違反した者
 - ⑤ 第 75 条の 2 の規定に違反した者
 - ⑥ 従業者名簿を備えず、規定する事項を記載せず、または、虚偽の記載をした者 (48③)
 - ⑦ 第 49 条の規定による帳簿を備え付けず、又はこれに同条に規定する事項を記載せず、若しく

は虚偽の記載をした者

- ⑧ 第50条の12第1項、第63条第1項若しくは第3項(これらの規定を第63条の3第2項において準用する場合を含む。)、第63条の2第1項(第63条の3第2項及び第64条の18において準用する場合を含む。)又は第72条第1項から第3項までの規定による報告をせず、若しくは事業計画書、事業報告書若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告をし、若しくは虚偽の記載をした事業計画書、事業報告書若しくは虚偽の資料を提出した者
- ⑨ 第50条の12第1項、第63条の2第1項(第63条の3第2項及び第64条の18において準用する場合を含む。)又は第72条第1項若しくは第2項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- ⑩ 第63条の5の規定に違反して寄託金保管簿を備えず、これに同条に規定する事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をし、又は寄託金保管簿を保存しなかつた者

§ 3. 両罰規定

第84条

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、次の各号に掲げる規定の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人に対して当該各号に定める罰金刑を、その人に対して各本条の罰金刑を科する。

一 第79条又は第79条の2 1億円以下の罰金刑

二 第80条又は第81条から第83条まで(同条第1項第3号を除く。)各本条の罰金刑

刑法では、刑を科されるべき者は実際に生きている人間(自然人)であることが前提とされ、その考えの下に刑罰が規定されています。違反行為によって実際に利益を得るのは法人なので、行為者だけでなく、その法人自身も処罰すべきだという考え方(両罰規定)が出てきます。(2004-44-4 p.69)

法人に懲役や禁錮などは科せないで、法人に科される刑は罰金のような財産刑に限られます。

§ 4. 宅地建物取引士に対する罰則

宅建士に対する罰則は10万円以下の過料だけで次の3つの場合です(86)。

(1) 宅建士証に関し、次のとき(22の2⑥⑦ p.35)

① 登録(18① p.26)が消除されたとき(22 p.33)または宅地建物取引士証が効力を失ったとき(22の2④ p.34)に、速やかに、宅建士証をその交付を受けた都道府県知事に返納しなかつたとき。

② 事務の禁止の処分を受けたとき(68②④)に、速やかに、宅建士証をその交付を受けた都道府県知事に提出しなかつたとき。(2013-44-≡ p.35)

(2) 重要事項説明時に宅建士証の提示義務に違反した者(35④ p.89) (2013-30-2 p.96)

(3) 第75条の規定に違反した者

解答

2014 - 44 “1”

2007 - 36 “2”

2012 - 44 “4”

2010 - 44 “3”

2013 - 26 “1”

2006 - 45 “2”

2009 - 45 “4”

2011 - 44 “3”

2008 - 45 “1”

2013 - 42 “2”

2013 - 43 “4”