

宅建業の「免許の欠格事由」5つの要点

💡 欠格事由の試験問題は、①誰が②何の罪・理由で③その後どうなったか(5年経過、復権)が重要。

1. 刑罰に関する欠格事由(何の罪で、どんな刑か?)

✔ 刑の執行を終えてから**5年間**は✗(判決が確定するまではOK。確定前は無罪推定。)

- 禁錮以上の刑(死刑・懲役・禁錮): 過失犯であっても該当。
- 罰金刑: ①宅建業法違反、②暴力的な犯罪(傷害、暴行、脅迫、背任罪など)による場合のみ
※道路交通法違反や過失傷害による罰金刑は欠格事由になりません。

✔ 執行猶予の特例: 猶予期間満了日の翌日からOK

2. 免許取消し処分と「処分逃れ」

不正な手段で免許を取得したなどの悪質な理由で免許を取り消された場合、取消しの日から**5年間**は✗

- 処分逃れの禁止: 取消し処分の聴聞の公示後、処分前に自ら廃業届を出した場合でも、廃業の届出日から5年間は免許を受けられません。※処分逃れを回避。
- 役員へのペナルティ: 上記の聴聞の「公示日の60日以内」に役員だった個人も、法人の取消し日(または廃業届出日)から5年間は免許を受けられません。

3. 破産者に関する欠格事由

破産手続開始の決定を受けた者は、免許を✗。ただし、免責許可などで**「復権」を得た時点からOK

4. 未成年者・心身の故障

- 通常の未成年者: 法定代理人が欠格事由がなければOK
- 次の未成年者: 未成年者本人に欠格事由がなければOK
 - ①法定代理人から営業の許可を受けた者
 - ②婚姻した者
- 心身の故障: 精神の機能の障害により、宅建業を適正に営むために必要な認知・判断・意思疎通を適切に行うことができない者も欠格事由となります。

5. 法人の「役員等」による連帯責任

法人の役員や政令で定める使用人(支店長や店長など)のうち、1人でも上記の欠格事由に該当する者がいる場合、法人全体が欠格事由に該当し、免許✗(既存の業者は免許取消し)
→他の法令に比べてかなり厳しい要件。業種柄、旧来より暴力団などの反社会的勢力が関わりが大きかったため。