

「監督処分と罰則」完全攻略まとめ

宅建業法違反に対するペナルティは、大きく分けて行政が下す「監督処分」と、裁判所が科す「刑事罰(罰則)」の2つがあります。

1. 宅建業者に対する監督処分(3段階)

業者への処分は軽い順に以下の3つです。

- 指示処分：業務の改善を命じる処分です。
- 業務停止処分(1年以内)：一定期間、業務を強制的にストップさせられます。
- 免許取消処分：免許を剥奪される最も重い処分です。不正の手段で免許を受けた場合や、業務停止処分に違反した場合などは、情状酌量の余地なく「必要的(必ず)」取り消されます。

【超重要:誰が処分できるか?】指示処分と業務停止処分は、免許を与えた「免許権者」だけでなく、違反があった場所の**「業務地の知事」も行うことができます。しかし、「免許取消処分」ができるのは免許を与えた免許権者のみ**です(業務地の知事には取消の権限はありません)。

2. 宅建士に対する監督処分(3段階)

宅建士個人に対する処分も同じく3段階です。

- 指示処分：宅建士としての業務に関する改善命令です。
- 事務禁止処分(1年以内)：期間中、重要事項説明や35条・37条書面への記名など、宅建士としての事務が一切できなくなります。
- 登録消除処分：宅建士の登録を消される最も重い処分です。名義貸しをして「実際に他人が業務を行った」場合などは、必要的に消除されます。

これも業者と同様、指示・事務禁止処分は「登録をしている知事」と「業務地の知事」が行えますが、「登録消除処分」ができるのは登録をしている知事のみです。

3. 「公告」の要否(最大のひっかけ!)

処分を行ったことを世間に知らせる「公告(官報や公報への掲載)」のルールは頻出です。公告が義務付けられているのは、業者に対する**「業務停止処分」と「免許取消処分」の2つだけ**です。一番軽い指示処分や、宅建士個人に対する処分(事務禁止や登録消除など)では、一切公告されません。

4. 聴聞(手続き)のルール

行政が重い処分(免許取消し等)を下す前には、公開の場で本人の言い分を聞く「聴聞」を行う必要があります。この聴聞の期日に、本人が正当な理由なく欠席し、陳述書も出さなかった場合、行政はそのまま聴聞を終わらせて処分を下すことができます。

5. 罰則(刑事罰)について

行政処分とは別に、悪質な違反には懲役や罰金が科されます。最も重いのは「無免許営業」や「不正な手段での免許取得」「名義貸し」に対する罰則で、**「3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金(またはその両方)」**となります。なお、行政処分(免許取消など)と刑事罰(罰金など)は目的が異なるため、**両方同時に科される(併科される)**ことがあります。