

(別紙)

諮問番号：令和4年度諮問第11号

答申番号：令和4年度答申第11号

## 答 申 書

### 第1 審査会の結論

本件審査請求については、棄却されるべきである。

### 第2 審理関係人の主張の要旨

#### 1 審査請求人（以下「請求人」という。）の主張の要旨

請求人は、おおむね、次の理由により、原処分（宅地建物取引業の業務停止処分）は、違法不当であり、指示処分又は指導等に軽減されるべきであると主張している。

(1) 土地の売買契約（以下「本件売買契約」という。）において、請求人（売主）が交付した重要事項説明書は、記載されるべき重要事項の一部に誤った記載がされ、又は記載されていないこと（以下「本件違反事実」という。）が確認されたものの、本件売買契約は手付金の倍額を土地の買主に返還することにより適法に解除されており、関係者への損害が発生しておらず、かつ、今後も発生する見込みもないから、原処分は、処分庁が定める「宅地建物取引業者及び宅地建物取引士の違反行為に対する指導及び監督処分基準」（平成24年3月27日建指第2801号北海道建設部住宅局建築指導課長通知。以下「処分基準」という。）と異なる取扱いである。

(2) 本件違反事実は記載ミスによる軽過失であり、処分の軽減を斟酌すべき事情は十分にあると考えられるのにこれをしないのは、比例原則に反し、処分庁が行った過去の処分例のうち、重要事項の説明をしていない事例や重要事項説明書の交付をしていない事例で軽い指示処分となったものがあるから、平等原則に反する。

### 第3 審理員意見書の要旨

1 原処分は、法令等の規定に従い、適正になされたものであるから、違法又は不当な点は認められない。

2 本件違反事実によって紛争を生じさせたことは、「購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図る」とする法の趣旨を没却し処分庁が監督処分を行うに当たって、「しん酌すべき特段の事情」となり得るにとどまらず、むしろ加重すべき事情として考慮すべきであるから、処分基準の軽減事由（違反行為により関係者の損害が発生せず、かつ、今後発生することが見込まれないとき）と合わせ考慮し、標準例どおり7日間の業務停止とした原処分に裁量権の逸脱又は濫用があったとすることはできない。

3 以上のとおり、原処分は、適法かつ正当に行われており、また、請求人の主張にはいずれも理由がないから、本件審査請求は、棄却されるべきである。

#### 第4 調査審議の経過

令和4年6月22日付けで審査庁である北海道知事から行政不服審査法第43条第1項の規定に基づく諮問を受け、同月28日の審査会において、調査審議した。

#### 第5 審査会の判断の理由

法は、宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買の各当事者に対して、その者が取得しようとしている宅地に関し、その売買契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、重要事項について、重要事項説明書を交付して説明をさせなければならないとされ、都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者がこれに違反したときは、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができるとしている。また、処分基準においては、違反行為に応じて業務停止期間を定め、重要事項の一部を記載せず、又は虚偽の記載をした場合の標準処分例を7日とし、当該違反行為により損害が発生した場合を15日、損害の程度が大であると認められる場合を30日としている。一方、監督処分の内容については、「しん酌すべき特段の事情」があるときは、加重又は軽減することができることとされ、違反行為により関係者の損害が発生せず、かつ、今後発生することが見込まれないときは、指示処分又は指導等に軽減することができるとしている。

これを本件についてみると、処分庁は、本件違反事実によって関係者に損害が生じたとまではいえないとして、処分基準の標準例に従い、7日間の業務停止を相当とし、原処分を行ったことが認められる。

この点、請求人は、本件売買契約は適法に解除されており、関係者への損害が発生しておらず、損害発生の可能性は極めて低いことは明白であるから、処分を指示処分等に軽減されるべきである等と主張するが、本件違反事実により、関係者に今後損害が発生することが見込まれないとまではいえないことから、標準例どおりの7日間の業務停止処分とした処分庁の判断に裁量権の逸脱又は濫用があったとすることはできない。

以上のとおり、原処分には取り消すべき違法又は不当な点は認められず、審理員の審理手続についても、適正なものと認められるから、本件審査請求は棄却されるべきであるとした審査庁の判断について、前記第1のとおり、これを是認するものである。

北海道行政不服審査会

委員(会長)	岸	本	太	樹
委員	鳥	井	賢	治
委員	日	笠	倫	子