

宅地建物取引業者に対する行政処分について

平成 29 年 5 月 18 日

東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課

被 処 分 者	商 号	●●●
	代 表 者	●●●
	主たる事務所	●●●
	免許年月日	●●●
	免許証番号	●●●
聴 聞 年 月 日	平成 29 年 3 月 17 日	
処 分 内 容	宅地建物取引業務の全部停止 33 日間及び指示	
業 務 停 止 期 間	平成 29 年 6 月 2 日から同年 7 月 4 日まで	
適 用 法 条 項	宅地建物取引業法第 35 条第 1 項（重要事項説明書の不実記載及び記載不備） 同法第 35 条第 5 項（重要事項説明書の宅地建物取引士の押印義務違反） 同法第 37 条第 2 項（賃貸借契約書の不実記載及び記載不備） 同法第 46 条第 2 項（限度額を超える報酬の受領） 同法第 65 条第 1 項（指示） 同法第 65 条第 1 項第 1 号（取引の関係者に損害を与えたとき） 同法第 65 条第 2 項（業務の停止） 同法第 65 条第 2 項第 5 号（不正不当行為）	
事 実 関 係	<p>被処分者は、平成 27 年 9 月 30 日付けで貸主 C と借主 D との間で成立した、東京都新宿区所在の建物の 1 室の転貸借契約（以下「本件契約」という。）の媒介業務を行った。</p> <p>この業務において、被処分者には、下記のとおり宅地建物取引業法（以下「法」という。）違反があった。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(1) 本件契約の貸主が C であるにもかかわらず、法第 35 条第 1 項に定める書面（以下「重要事項説明書」という。）において、貸主の氏名として X と記載し、事実と異なる記載をした。</p>	

- (2) 本物件の所有者はAであり、その旨登記されていたにもかかわらず、重要事項説明書において、「建物登記簿に記載された事項等」の「甲区 氏名」欄にXと記載し、事実と異なる記載をした。
- (3) 本件契約において、法第37条に定める書面（以下「賃貸借契約書」という。）に石油ストーブの使用を禁止する旨の条項があるにもかかわらず、重要事項説明書において、その旨の記載がない。
- (4) 重要事項説明書において、宅地建物取引士の押印がない。
- (5) 本件契約の貸主がCであるにもかかわらず、賃貸借契約書において、貸主の氏名としてXと記載し、貸主の住所として被処分者の本店所在地を記載し、事実と異なる記載をした。
- (6) 本件契約において、礼金134,000円の授受があるにもかかわらず、賃貸借契約書において、当該金銭の額、授受の目的及び授受の時期について記載をしなかった。
- (7) 実費額が契約事務手数料（10,800円）に満たないにもかかわらず、契約事務手数料という名目で、告示の限度額を超えて本件契約の借主から報酬を受領した。
- (8) 本物件は、駐輪場代が2年間一括払いで税込7,776円（月額324円）であるにもかかわらず、2年間一括払いで税込9,072円（月額378円）を本件契約の借主に請求し、受領した。
- (9) 平成27年9月30日付けで賃貸人であるBと賃借人であるCとの間で締結された本物件の「貸室賃貸借契約書」において、賃借権を第三者に転貸することを禁じる旨の条項があったにもかかわらず、本物件を転貸することにつき当該賃貸人が承諾するか否かを確認することなく、媒介として本件契約を成立させた。

(1) は法第35条第1項に違反し、(2) は法第35条第1項第1号に違反し、(3) は法第35条第1項第14号及び宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）第16条の4の3第10号に違反し、(4) は法第35条第5項に違反し、(5) は法第37条第2項第1号に違反し、(6) は法第37条第2項第3号に違反し、(7) は法第46条第2項に違反し、(1)、(2)、(3)、(5)、(6) 及び(7) はそれぞれ法第65条第2項第2号に該当し、(4) は法第65条第1項本文に該当する。(8) は法第65条第1項第1号に該当し、(9) は法第65条第2項第5号に該当する。