

【宅建業法】免許基準（欠格事由）

1. 「**成年被後見人**」若しくは「**被保佐人**」又は「**破産者で復権を得ない者**」

破産者でも、復権されていれば、即！免許を受けることが可能です。
よく、「復権を得てから5年たたないと免許が受けられない」と言う引っ掛け問題を見ますが、これは間違いです。即受けられます。
破産者で復権を得ないものを、簡単に言うと裁判所から破産宣告を受けたときに破産者となり、その後裁判所から免責の決定が降りたとき復権=一般人に戻ったこととなります。

2. 不正手段による免許取得又は業務停止処分に違反するとして免許を取り消されその取消の日から5年を経過しない者

当該免許を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しに係る聴聞の期日及び場所の公示の日前60日以内に当該法人の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同程度の支配力を有するものと認められる者を含む。）であつた者で当該取消の日から5年を経過しないものを含む。

不正な手段によって、免許を取得し、その不正がばれて、免許を取り消されたり、業務停止処分に違反して、免許が取消された場合に、再度免許を取得するためには、取消の日から5年間は免許が取得できないことになっています。

なお、不正な手段による免許取得、業務停止処分に関する取消**以外の理由**で、免許が取消された場合は、5年を待たずに免許が取得できます。また、免許を取り消された者が法人の場合、免許権者は、業者から言い訳を聞くため、聴聞と言うのを開きます。この聴聞の期日及び場所の公示の日前60日以内に当該法人の役員だった者も、取消の日から5年を経過しないと免許が受けられなくなっています。法人の役員と言うのは、実質的に会社を動かしている人だと考えてください。
専任の宅建士、監査役は、役員とはなりません。（常勤、非常勤の役員全て含まれます）

* 宅建業法では、全て聴聞です。弁明はありません。

3. 不正手段による免許取得又は業務停止処分に違反するとして免許取消処分に該当するとして免許の取消処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に**法人が合併及び破産**手続開始の決定以外の理由により**解散**又は**宅地建物取引業を廃止**届出があつた者（解散又は宅地建物取引業の廃止について相当の理由がある者を除く。）で当該届出の日から5年を経過しないもの

業者が、言い訳してもしょうがないと考えて、ワル知恵を働かせて、自主的に廃業届出などをするいわゆる、**かけこみ廃業**をしても、届出の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができません。

4. 免許の取消処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に合併により消滅した**法人**又は**法人が合併及び破産**手続開始の決定以外の理由により**解散**若しくは**宅地建物取引業を廃止**届出があつた**法人**（合併、解散又は宅地建物取引業の廃止について相当の理由がある法人を除く。）の聴聞の公示の日前60日以内に**役員であつた者**で当該消滅又は届出の日から5年を経過しないもの

かけこみ廃業をした**法人の役員**だった者も、届出の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができません。ただ、聴聞公示の日前60日以内に籍があつた役員に限られます。

5. 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から5年を経過しない者

刑の重さは、科料または過料 < 罰金 < 禁錮 < 懲役 < 死刑の順で重くなります。試験で、禁錮、懲役と出てくれば、どんな法律であっても欠格事由に該当すると判断できます。

6. 宅建業法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反したことにより、又は刑法傷害、現場助勢、暴行、凶器準備集合及び結集、脅迫若しくは背任の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から5年を経過しない者

罰金の場合は、**宅建業法**と**背任罪**、残りは**暴力団**、**暴力系犯罪**と覚えておけば大丈夫です。あと、執行猶予がよく出題されています。例えば、Aさんに懲役2年、執行猶予3年の判決が出たとしましょう。この執行猶予と言うのは、この期間まじめにしておけば懲役刑を免除しようと言う制度です。ですから、このAさんは、執行猶予期間の3年間は免許が取れません。但し、3年が過ぎれば、即免許が取れます。期間満了後5年を待つ必要はありません。ここは、ぜひ覚えておいてください。

7. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなつた日から5年を経過しない者

現役の暴力団員は、当然に免許が受けられませんが、暴力団員を辞めた者も5年間は、免許が受けられません。

8. 免許の申請前5年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者

9. 宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者

10.営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない**未成年者**でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が上記の1～9のいずれかに該当する者

営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない**未成年者**とは、法定代理人から営業の許可を受けていない、未婚の未成年者を言います。つまり、法定代理人から営業の許可を受けている、もしくは、結婚している未成年は、営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者となります。この場合は、成年者と同一なのですから、成年者と同じく、単独で、免許を受けることができます。

では、法定代理人から営業の許可を受けていない未成年、もしくは、未婚の未成年は、免許が受けられないかと言えば、答えは、ブーで、条件付きで受けることができます。
その条件とは、法定代理人が、欠格事由に該当していないことになります。
(宅建士の登録基準との違いにも注意！)

11.法人でその役員又は政令で定める使用人のうちに上記1～9のいずれかに該当する者

法人の役員の中で、欠格事由に該当している方は在籍している場合は、免許を受けることができません。また、政令で定める使用人（支店長や店長）も同様です。

12.個人で政令で定める使用人のうちに上記1～9のいずれかに該当する者

13.暴力団員等がその事業活動を支配する者

14.事務所について宅地建物取引士の設置規定の要件を欠く者

従業員5人に1人以上の割合で、成年の専任宅建士を、事務所に置いておかななくてはなりません。

平成 28 年度 問 37 宅建業法（免許換え,免許基準）

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）の規定に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

ア. 宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）が乙県内に新たに支店を設置して宅地建物取引業を営んでいる場合において、免許換えの申請を怠っていることが判明したときは、Aは、甲県知事から業務停止の処分を受けることがある。

イ. 宅地建物取引業者 B が自ら売主として宅地の売買契約を成立させた後、当該宅地の引渡しの前に免許の有効期間が満了したときは、Bは、当該契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、宅地建物取引業者として当該取引に係る業務を行うことができる。

ウ. Cが免許の申請前 5 年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした場合には、その行為について刑に処せられていなかったとしても、Cは免許を受けることができない。

エ. 宅地建物取引業者 D（甲県知事免許）が乙県内に新たに支店を設置して宅地建物取引業を営むため、国土交通大臣に免許換えの申請を行っているときは、Dは、甲県知事免許業者として、取引の相手方等に対し、法第 35 条に規定する重要事項を記載した書面及び法第 37 条の規定により交付すべき書面を交付することができない。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

解説

ア. 宅地建物取引業法 66 条 1 項 5 号 免許取消処分

誤り。甲県知事免許の A さんが乙県に支店を設置したら、国土交通大臣免許に「免許換え」をしないとイケない。その申請を怠っていたということは、普通免許で大型車を運転していたのと同じで無免許運転。だから、業務停止処分では済まず、免許取消処分になる。

イ. 宅地建物取引業法 76 条 免許取消し等に伴う取引の結了

その通り。お客様に迷惑はかけられない。免許の有効期間が満了したときは、宅建業者であった者は、自らが締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅建物業者とみなされる。つまり、宅建業者として取引に係る業務を行うことができる。

ウ. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 4 号 免許欠格事由

その通り。罰金刑の「宅建業法違反」は欠格要件の 1 つ。

エ. 宅地建物取引業法 7 条 1 項 免許換え

誤り。甲県知事免許を持っていて、乙県で事業を営むために国土交通大臣免許に「免許換え」をしている最中に、甲知事免許業者として仕事ができないはずがない。免許換えに要する時間は数ヶ月あり、その間宅建業ができないということになる。免許換えの期間中も D さんは依然として甲知事免許業者であることに変わりはない。

平成27年度 問27 宅建業法（免許基準）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. A社は、不正の手段により免許を取得したことによる免許の取消処分に係る聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分がなされるまでの間に、合併により消滅したが、合併に相当の理由がなかった。この場合においては、当該公示の日の50日前にA社の取締役を退任したBは、当該消滅の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。
2. C社の政令で定める使用人Dは、刑法第234条（威力業務妨害）の罪により、懲役1年、執行猶予2年の刑に処せられた後、C社を退任し、新たにE社の政令で定める使用人に就任した。この場合においてE社が免許を申請しても、Dの執行猶予期間が満了していなければ、E社は免許を受けることができない。
3. 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であるFの法定代理人であるGが、刑法第247条（背任）の罪により罰金の刑に処せられていた場合、その刑の執行が終わった日から5年を経過していなければ、Fは免許を受けることができない。
4. H社の取締役Iが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員に該当することが判明し、宅地建物取引業法第66条第1項第3号の規定に該当することにより、H社の免許は取り消された。その後、Iは退任したが、当該取消の日から5年を経過しなければ、H社は免許を受けることができない。

解説

1. 宅地建物取引業法5条1項2号の3 免許の欠格要件：免許取消処分の前に廃業した場合
その通り。宅建業者A社は不正に免許を取得した。その為の免許取消処分についての聴聞が行われる期日と場所が公示された後から、取消処分がなされるまでの間に、A社は合併によって消滅した。その公示までの60日間に消滅したA社の役員だった人は、法人が消滅してから5年経たないと免許をとれない。
2. 宅地建物取引業法5条1項3号 免許の欠格要件：「政令で定める使用人」の意味
その通り。法人の役員及び政令で定める使用人は、免許欠格事由の審査がある。D社については、懲役刑（禁固以上の刑）に処せられることは免許の欠格要件に該当する。執行猶予が付いていたとしても、その期間中は、常に刑罰を課される可能性があるため、免許を取得することができない。E社については、免許の欠格者であるDを政令で定める使用人としている。このような状況で、E社が免許を受けることはできない。もし執行猶予期間が満了すれば、計の言い渡し自体の効果が失効し、翌日からでも両社で免許取得が可能になる。
3. 宅地建物取引業法5条1項6号 成年者と同一の行為能力を有しない未成年者
宅地建物取引業法5条1項7号、3号の2 罰金刑を受けた場合は刑の執行から5年
その通り。営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者が宅建業の免許を申請する場合、未成年者本人だけでなく、その法定代理人も欠格要件チェックの対象となる。そして、背任の罪を犯し、罰金刑を受けた場合は、執行を終えてから5年を経過しないと免許を受けることができない。

罰金刑で欠格となる事由

- ①宅建業法
- ②暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律
- ③暴力行為等処罰に関する法律
- ④刑法（傷害,現場助勢,凶器準備集合及び結集,脅迫,背任）

宅建士の登録では、未成年者が成年者と同一の行為能力を有しない時には、登録を受けることはできない。法定代理人を審査するなんてことはない。

4. 宅地建物取引業法5条3号の3 欠格事由：法人の役員が暴力団員等

宅地建物取引業法66条1項3号 免許取消

宅地建物取引業法5条2号、66条1項8号・9号 新規免許取得の欠格事由

誤り。法人の役員に暴力団員がいれば、欠格事由に該当し免許は取り消される。でも、該当役員を除外すれば5年を待たずに即免許を受けることができる。なぜなら、H社自身は欠格事由に該当していないから。ちなみに、I氏自身は暴力団員なくなった日から5年経たないと免許は受けられない。

新規に免許を申請するにあたっての欠格要件

- ①不正の手段により免許を受けたとき
- ②業務停止処分事由に該当し情状が特に重いとき
- ③業務停止処分に違反したとき

平成 25 年度 問 26 宅建業法(免許の基準)

宅地建物取引業の免許(以下この間において「免許」という。)に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者 A 社の代表取締役が、道路交通法違反により罰金の刑に処せられたとしても、A 社の免許は取り消されることはない。
2. 宅地建物取引業者 B 社の使用人であって、B 社の宅地建物取引業を行う支店の代表者が、刑法第 222 条(脅迫)の罪により罰金の刑に処せられたとしても、B 社の免許は取り消されることはない。
3. 宅地建物取引業者 C 社の非常勤役員が、刑法第 208 条の 3(凶器準備集合及び結集)の罪により罰金の刑に処せられたとしても、C 社の免許は取り消されることはない。
4. 宅地建物取引業者 D 社の代表取締役が、法人税法違反により懲役の刑に処せられたとしても、執行猶予が付されれば、D 社の免許は取り消されることはない。

解説

1. 宅地建物取引業法 66 条 1 項 7 号、その他 **法人業者**における欠格要件チェックの対象者その通り。罰金刑に処せられたことが宅建業の免許の欠格要件に該当するのは、一定の種類を犯した場合に限られる。そして、道路交通法違反は、その中含まれていない。

- ①宅建業法違反
- ②暴力団対策法違反
- ③傷害罪
- ④傷害現場助勢罪
- ⑤暴行罪
- ⑥凶器準備集合罪
- ⑦脅迫罪
- ⑧背任罪
- ⑨暴力行為等処罰法

2. 宅地建物取引業法施行令 2 条の 2 政令で定める使用人

同法 5 条 1 項 3 号の 2 免許の欠格要件

同法 66 条 1 項 3 号 免許の取り消し

誤り。「宅建業を行う支店の代表者」は、「政令で定める使用人」に該当する。また、脅迫罪で罰金刑に処せられることは免許の欠格要件に該当する。つまり、B社は、政令で定める使用人が、欠格要件に該当することになるので免許を取り消される。ちなみに、法人で欠格要件を見られるのは、「代表者」、「役員」、「政令で定める使用人」。

3. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 3 号の 2、その他 免許の欠格要件：「役員」の意味

非常勤役員も役員に変わりないので、欠格要件を見られる。凶器準備集合罪(=凶悪事件)及び結集罪は罰金刑。だから、欠格事由に該当し宅建業の免許は取り消される。

4. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 3 号、その他 免許の欠格要件：執行猶予

誤り。代表取締役は「役員」に該当する。また、懲役刑に処せられることは、免許の欠格要件に該当する。よって、D社は役員が欠格要件に該当することになり、免許を取り消される。ちなみに、判決が執行猶予つきであることは免許の取り消しとは無関係。単に執行猶予期間が満了するまで免許を受けることができないだけ。逆に、執行猶予期間が満了すれば、その翌日から免許取得が可能。

平成 25 年度 問 43 宅建業法(業法上の手続き)

宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 甲県に事務所を設置する宅地建物取引業者(甲県知事免許)が、乙県所在の物件を取引する場合、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。
2. 宅地建物取引業者(甲県知事免許)は、乙県知事から指示処分を受けたときは、その旨を甲県知事に届け出なければならない。
3. 免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、覚せい剤取締法違反により懲役刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から 5 年を経過していない場合、当該使用人が取締役に就任していなければ当該法人は免許を受けることができる。
4. 宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者は、宅地建物取引業法の規定に違反し罰金の刑に処せられていなくても、免許を受けることができない。

解説

1. 宅地建物取引業法 7 条 1 項 免許換え

誤り。免許換えの申請が必要となるのは、事務所を新設したり移転したり又は廃止したりする場合。問題文は他県の物件の取引を取引するだけなので免許換えは必要ない。なお、問題文のように甲県知事免許で乙県所在の物件を取引しても何の問題もない。

2. 誤り。監督処分の種類と処分権者、監督処分があった場合の手続を一覧にまとめると、以下のようになる。

	処分権者		処分手続き		
	免許権者	業務地の知事	免許権者への通知	業者名簿への記載	公告
指示処分	○	○	○	○	不要
業務停止処分	○	○	○	○	必要
免許取消処分	○	×	—	—	必要

免許権者(本肢では、「甲県知事」)だけでなく、業務地の知事(本肢では、「乙県知事」)が、指示処分・業務停止処分を行うこともできる。そして、この場合、処分を行った知事(乙県知事)が、免許権者(甲県知事)に通知する。宅建業者が免許権者(甲県知事)に通知するわけではない。

3. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 7 号、その他 免許の欠格要件:「政令で定める使用人」の意味、禁固以上の刑

誤り。法人が宅建業の免許を受けようとする場合、法人自体に加え、法人の役員や政令で定める使用人も欠格要件の対象になる。政令で定める使用人が懲役刑(=禁錮以上の刑)の執行が終わった日から 5 年を経過していない場合、その法人は免許を受けることができない。なお、政令で定める使用人とは、支店長などを指す。

4. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 5 号 不正・不誠実な行為をするおそれが明らかな者

その通り。「宅地建物取引業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者」は、それだけで欠格要件に該当する。したがって、宅建業に違反して罰金刑に処せられていないとしても、免許を受けることはできない。

平成 24 年度 問 26 宅建業法(免許欠格要件)

宅地建物取引業の免許(以下この問において「免許」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 免許を受けようとする A 社に、刑法第 204 条(傷害)の罪により懲役 1 年(執行猶予 2 年)の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を満了した者が役員として在籍している場合、その満了の日から 5 年を経過していなくとも、A 社は免許を受けることができる。
2. 免許を受けようとする B 社に、刑法第 206 条(現場助勢)の罪により罰金の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから 5 年を経過していなくとも、B 社は免許を受けることができる。
3. 免許を受けようとする C 社に、刑法第 208 条(暴行)の罪により拘留の刑に処せられた者が役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから 5 年を経過していなければ、C 社は免許を受けることができない。
4. 免許を受けようとする D 社に、刑法第 209 条(過失傷害)の罪により科料の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから 5 年を経過していなければ、D 社は免許を受けることができない。

解説

1. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 3 号 免許の欠格要件: 執行猶予

その通り。懲役刑に処せられることは免許の欠格要件に該当する。でも、執行猶予期間の満了により刑の言渡し自体が効力を失うから、その後に免許を受けることには何ら問題がない。

2. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 3 号の 2 免許の欠格要件: 「役員」の意味、罰金刑

誤り。現場助勢罪で罰金刑に処せられることは免許の欠格要件に該当する。だから、その者を役員として免許を受けることはできない。

罰金刑に処せられることが欠格要件となるのは「宅建業法違反」「暴力団対策法違反」「傷害罪」「傷害現場助勢罪」「暴行罪」「凶器準備集合罪」「脅迫罪」「背任罪」

3. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 3 号参照 暴行罪

誤り。暴力的な犯罪の場合、「罰金刑」以上が免許欠格要件に該当するが、設問は「拘留刑」とあるので該当しない。

よって、問題文は刑の執行が終わってから 5 年を経過しなくても、免許を受けることができる。

4. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 3 号参照 免許の欠格要件: 拘留・科料刑

誤り。過失傷害の罪により、科料の刑となっていますから(罰金>科料)欠格要件には、該当しない。刑罰には重い順に「死刑>懲役>禁固>罰金>拘留>科料」

平成 23 年度 問 27 宅建業法 (免許基準)

宅地建物取引業の免許 (以下この問において「免許」という。) に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. A社の役員Bは、宅地建物取引業者C社の役員として在籍していたが、その当時、C社の役員Dがかつて禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過していないとしてC社は免許を取り消されている。この場合、A社は、C社が免許を取り消されてから5年を経過していなくても、免許を受けることができる。
2. E社の役員の中に、刑法第246条の詐欺罪により罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しない者がいる場合、E社は免許を受けることができない。
3. F社の役員の中に、指定暴力団の構成員がいた場合、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の規定に違反していなくても、F社は免許を受けることができない。
4. 宅地建物取引業者G社は、引き続いて1年以上事業を休止したときは、免許の取消しの対象となる。

解説

1. 宅地建物取引業法5条2号、66条1項8号・9号 許の欠格要件：過去の免許取消し
その通り。禁錮以上の刑に処せられているのはC社役員のDさんであって、Bさんは何の刑にも処せられていないので、A社に免許欠格事由は存在しない。ちなみに、以前に免許を取り消された宅建業者の役員であったことが、新規に免許を申請するにあたって欠格要件は「不正の手段により免許を受けたとき」「業務停止処分事由に該当し、情状が特に重いとき」「業務停止処分に違反したとき」の3つ。
2. 宅地建物取引業法5条1項3号の2
誤り。詐欺罪で罰金刑に処せられることは免許の欠格要件ではない。罰金刑を科せられたことが欠格要件となるのは、「傷害罪」「傷害現場助勢罪」「暴行罪」「凶器準備集合罪」「脅迫罪」「背任罪」。

語呂合わせ

暴走族の兄ちゃんたちが凶器を準備して集まり (凶器準備集合罪)、暴力団対策法で手が出せないやーさんをボコボコにし (暴行罪)、ヤンキーねーちゃんは「やれやれ!」と囃し立て (傷害現場助勢罪)、「殺すぞ」と脅して (脅迫罪) 背中を向ける (背任罪)。宅建法はいうまでもない。

3. 宅地建物取引業法5条1項3号の3 免許の欠格要件：暴力団員等
その通り。暴力団の構成員、すなわち暴力団員であることは、欠格要件に該当する。
4. 宅地建物取引業法66条1項6号 免許の取消し：事業不開始・休止
その通り。「免許を受けてから1年以内に事業を開始せず、又は引き続いて1年以上事業を休止した」とき、免許権者は、宅建業者の免許を取り消さなければならない。

平成 22 年度 問 27 宅建業法(免許欠格要件)

宅地建物取引業の免許 (以下この問において「免許」という。) に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 法人Aの役員の中に、破産手続開始の決定がなされた後、復権を得てから5年を経過しない者がいる場合、Aは、免許を受けることができない。
2. 法人Bの役員の中に、宅地建物取引業法の規定に違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しない者がいる場合、Bは、免許を受けることができない。
3. 法人Cの役員の中に、刑法第204条 (傷害) の罪を犯し懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を経過したが、その経過した日から5年を経過しない者がいる場合、Cは、免許を受けることができない。
4. 法人Dの役員の中に、道路交通法の規定に違反したことにより、科料に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しない者がいる場合、Dは、免許を受けることができない。

解説

1. 宅地建物取引業法5条1項7号、1号 免許の欠格要件：破産者で復権を得ないもの
誤り。免許の欠格事由となるのは、「破産者で復権を得ないもの」。逆にいえば、復権を得たときからは免許を受けることができるのであり、5年の経過を待つ必要はない。
2. 宅地建物取引業法5条1項3号の2 免許の欠格要件：罰金刑
その通り。役員の中に、「宅建業法違反で罰金刑に処せられた者」がいる場合、刑の執行が終わった日から5年を経過しない限り、その法人は免許を受けることができない。
3. 宅地建物取引業法5条1項3号の2 免許の欠格要件：執行猶予
誤り。傷害の罪を犯し、懲役刑を受けた場合は、執行を終えてから5年を経過しないと免許を受けることができない。
が、執行猶予期間を満了すれば、刑に処せられなかったことになるから、その翌日から免許を受けることができる。5年の経過を待つ必要はない。
4. 宅地建物取引業法5条1項3号、3号の2 免許の欠格要件：拘留・科料刑 (かりょうけい)
誤り。科料は欠格要件に該当しない。

平成21年度 問27 宅建業法（免許基準）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア. 破産者であった個人Aは、復権を得てから5年を経過しなければ、免許を受けることができない。
イ. 宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた取締役がいる法人Bは、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。
ウ. 宅地建物取引業者Cは、業務停止処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に、相当の理由なく廃業の届出を行った。この場合、Cは、当該届出の日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。
エ. 宅地建物取引業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者Dは、その法定代理人が禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることができない。
1. 一つ
 2. 二つ
 3. 三つ
 4. 四つ

解説

- ア. 宅地建物取引業法5条1項1号 免許の欠格要件：破産者で復権を得ないもの
誤り。免許の欠格事由となるのは、「破産者で復権を得ないもの」。復権したら免許を受けることができ、5年の経過を待つ必要はない。
イ. 宅地建物取引業法5条1項7号、3号の2 免許の欠格要件：罰金刑
正しい役員の中に、「宅建業法違反で罰金刑に処せられた者」がいる場合、刑の執行が終わった日から5年を経過しない限り、その法人は免許を受けることができない。
ウ. 宅地建物取引業法5条1項2号の2、その他 免許の欠格要件：免許取消処分の前に廃業した場合
誤り。免許取消処分の前提となる聴聞の期日・場所の公示日から処分決定日までの間に宅建業廃止の届出をした場合には、廃業の届出の日から5年を経過しなければ免許を受けることができないが、設問には「業務停止処分の聴聞」とあり、これに関しては業法上の規定はない。紛らわしい引っかけ問題。
エ. 宅地建物取引業法5条1項6号参照 成年者と同一の行為能力を有しない未成年者
誤り。設問のDは未成年者であるが、営業に関し成年者と同一の行為能力を有しているから、D本人の事情は問題になるが、法定代理人の事情を考慮する必要はない。なお、未成年者が成年者と同一の行為能力を有しない時には、その法定代理人が欠格要件に該当しているかどうか問われる。そして、宅建士の登録では、未成年者が成年者と同一の行為能力を有しない時には、登録を受けることはできない。

平成20年度 問31 宅建業法（免許欠格要件）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者A社に、道路交通法違反により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられた者が役員として就任する場合、就任時において執行猶予期間中であれば、その就任をもって、A社の免許が取り消されることはない。
2. 宅地建物取引業者B社に、かつて破産宣告を受け、既に復権を得ている者が役員として就任する場合、その就任をもって、B社の免許が取り消されることはない。
3. 免許を受けようとするC社に、刑法第206条（現場助勢）の罪により科料に処せられた役員がいる場合、その刑の執行が終わってから5年を経過しなければ、C社は免許を受けることができない。
4. 免許を受けようとするD社に、刑法第204条（傷害）の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、その猶予期間が満了している役員がいる場合、その満了の日から5年を経過しなければ、D社は免許を受けることができない。

解説

1. 宅地建物取引業法66条1項3号 免許の欠格要件：執行猶予
誤り。懲役刑（禁固以上の刑）に処せられることは免許の欠格要件に該当する。そして設問では、執行猶予期間中となっているので、免許欠格事由は解除されていない。役員が就任時に執行猶予期間中なら、就任をもってA社の免許は取消される。

平成 19 年度 問 33 宅建業法（免許の種類/欠格要件）

宅地建物取引業の免許（以下「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有するA社が、乙県の支店でのみ宅地建物取引業を営もうとするときは、A社は、乙県知事の免許を受けなければならない。
2. 宅地建物取引業者B社の取締役が、刑法第 209 条（過失傷害）の罪により罰金の刑に処せられた場合、B社の免許は取り消される。
3. 宅地建物取引業者C社が業務停止処分に違反したとして、免許を取り消され、その取消の日から5年を経過していない場合、C社は免許を受けることができない。
4. D社の取締役が、かつて破産宣告を受けたことがある場合で、復権を得てから5年を経過しないとき、D社は免許を受けることができない。

解説

1. 宅地建物取引業法 3 条 1 項、同法施行令 1 条の 2、解釈・運用の考え方

誤り。法人の本店は、宅建業をやる、やらないに関わらず、宅建業法上の「事務所」と扱われる。一方、支店については、宅建業を営んでいる場合に限り、宅建業法上の「事務所」と扱う。本肢では甲県と乙県の両方に事務所を設置していることになり、国土交通大臣の免許が必要。

2. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 3 号、3 号の 2 免許の欠格要件：罰金刑

誤り。罰金刑に処せられることが免許の欠格要件となる犯罪。

暴力団対策法（暴対法）違反

- ・凶器準備集合罪
- ・暴行罪
- ・傷害罪
- ・傷害現場助勢罪
- ・宅建業法違反
- ・脅迫罪
- ・背任罪

3. 宅地建物取引業法 66 条 1 項 9 号、その他 許の欠格要件：過去の免許取消し

正しい。業務停止処分事由に違反し、情状が特に重いときには免許を取り消されることがありうる。このようにして、免許の取消処分を受けた場合には、その後5年間免許を受けることができない

4. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 7 号、1 号 免許の欠格要件：破産者で復権を得ないもの

誤り。免許の欠格事由となるのは、「破産者で復権を得ないもの」。逆にいえば、復権を得たときからは免許を受けることができる。5年の経過を待つ必要はない。

平成 18 年度 問 30 宅建業法（免許欠格事由）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. A社の取締役が、刑法第 211 条（業務上過失致死傷等）の罪を犯し、懲役 1 年執行猶予 2 年の刑に処せられ、執行猶予期間は満了した。その満了の日から5年を経過していない場合、A社は免許を受けることができない。
2. B社は不正の手段により免許を取得したとして甲県知事から免許を取り消されたが、B社の取締役Cは、当該取消に係る聴聞の期日及び場所の公示の日の 30 日前にB社の取締役を退任した。B社の免許取消の日から5年を経過していない場合、Cは免許を受けることができない。
3. D社の取締役が、刑法第 159 条（私文書偽造）の罪を犯し、地方裁判所で懲役 2 年の判決を言い渡されたが、この判決に対して高等裁判所に控訴して現在裁判が係属中である。この場合、D社は免許を受けることができない。
4. E社は乙県知事から業務停止処分についての聴聞の期日及び場所を公示されたが、その公示後聴聞が行われる前に、相当の理由なく宅地建物取引業を廃止した旨の届出をした。その届出の日から5年を経過していない場合、E社は免許を受けることができない。

解説

1. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 3 号 免許の欠格要件：執行猶予

誤り。犯罪の種類を問わず、懲役刑（禁固以上の刑）に処せられることは免許の欠格要件に該当する。でも、執行猶予期間が満了すれば、刑の言渡し自体が、効力を失うので、A社は5年経過しなくとも免許を受けることができる。

2. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 2 号、66 条 1 項 8 号 免許の欠格要件：過去の免許取消し

正しい。不正の手段により宅建業の免許を受けたとして免許を取り消された場合、取消の日から5年を経過しない限り、免許を受けることができない。さらに、取消処分に係る聴聞の期日・場所の公示日からさかのぼって 60 日以内に法人の役員であった者も、同様の扱いを受ける。すなわち、取消の日から5年を経過しない限り、免許を受けることができない。本肢の取締役Cさんは、B社の免許取消処分に関する聴聞が公示される 30 日前まで、B社の取締役を務めていた。だから、B社の免許取消日から5年経過しない限り、免許を受けることができない。

3. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 7 号、3 号 刑に処せられた者

誤り。地方裁判所で懲役刑の判決を言い渡されても、いまだ控訴中で判決が確定していない以上、「刑に処せられた者」には該当しない。だから、D社は免許を受けることができる。

4. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 2 号の 2、66 条 1 項 8 号、9 号 免許の欠格要件：免許取消処分の前に廃業した場合

誤り。免許取消処分の前提となる聴聞の期日・場所の公示日から処分決定日までの間に宅建業廃止の届出をした場合（かけこみ廃業）には、届出の日から5年を経過しなければ免許を受けることができない。でも、本肢の「聴聞」は、業務停止処分についてのものだから、公示日から業務停止処分の決定日までの間に宅建業を廃止したとしても、再度免許を受ける場合の障害にならない。だから、宅建業廃止の届出の日から5年を経過しなくとも、E社は免許を受けることができる。

平成 17 年度 問 31 宅建業法（免許欠格事由）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者 A 社は、取締役 B が道路交通法に違反し、懲役 1 年執行猶予 3 年の刑に処せられたため、免許取消処分を受けた。B が取締役を退任した後、A 社は改めて免許申請をしても B の執行猶予期間が経過するまでは免許を受けることができない。
2. C 社の取締役が刑法第 198 条（贈賄）の罪により罰金の刑に処せられ、その執行を終えてから 3 年を経過した場合であっても、C 社は免許を受けることができない。
3. D 社の取締役が、刑法第 204 条（傷害）の罪により懲役 1 年執行猶予 2 年の刑に処せられた場合、刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく、かつ猶予期間の満了の日から 5 年を経過しなければ、D 社は免許を受けることができない。
4. 甲県知事の免許を受けている E 社の取締役 F が、刑法第 208 条（暴行）の罪により罰金の刑に処せられた場合、E 社の免許は取り消される。

解説

1. 宅地建物取引業法 66 条 1 項 3 号、5 条 1 項 3 号 免許の欠格要件：執行猶予

誤り。禁錮以上の刑に処せられることは、宅建業の免許の欠格要件に該当する（犯罪の種類は問わない）。だから、取締役 B が懲役刑に処せられた場合、A 社は免許の欠格要件に該当し、免許取消処分を受けることになる。ここまでは正しい。でも、本肢では B さんが取締役を退任して、改めて A 社免許申請をしている。B さんが退任している以上は B さんの執行猶予期間が経過しなくても、A 社は宅建業の免許が受けられる。B さんが A 社の役員のままだったらダメ。

2. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 3 号の 2 免許の欠格要件：罰金刑

誤り。禁固刑以上なら犯罪の種類にかかわらず免許取消。でも、罰金刑なら次の犯罪の場合に限って免許取消。

- ・凶器準備集合罪
- ・暴行罪
- ・傷害罪
- ・傷害現場助勢罪
- ・宅建業法違反
- ・脅迫罪
- ・背任罪

本肢では「贈賄罪」だから、罰金刑でも免許の欠格条件からは外れる。だから、C 社は免許を受けることができる。

3. 宅地建物取引業法 5 条 1 項 3 号

誤り。禁錮以上の刑に処せられることは、宅建業の免許の欠格要件に該当する（犯罪の種類は問わない）。だから、懲役刑（傷害罪）に処せられることは免許の欠格要件に該当する。でも、執行猶予期間の満了により、刑の言渡し自体が効力を失う（刑法 27 条）ので、その翌日からでも免許取得が可能になり、D 社は 5 年の経過を待たなくても免許を受けることができる。

4. 宅地建物取引業法 66 条 1 項 3 号、5 条 1 項 3 号の 2 暴行罪で罰金刑

正しい。罰金刑なら上の犯罪の場合に限って免許取消。暴行罪はそれに含まれるので免許取り消し。

平成16年度 問31 宅建業法（免許欠格要件）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. A社の政令で定める使用人は、刑法第247条（背任）の罪を犯し、罰金の刑に処せられたが、その執行を終えてから3年を経過しているため、A社は免許を受けることができる。
2. B社の取締役が、刑法第204条（傷害）の罪で懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、猶予期間を満了したが、その満了の日から5年を経過していないため、B社は免許を受けることができない。
3. 個人Cは、かつて免許を受けていたとき、自己の名義をもって他人に宅地建物取引業を営ませ、その情状が特に重いとして免許を取り消されたが、免許取消の日から5年を経過していないため、Cは免許を受けることができない。
4. 個人Dは、かつて破産宣告を受け、現在は復権を得ているが、復権を得た日から5年を経過していないため、Dは免許を受けることができない。

解説

1. 宅地建物取引業法5条1項7号、3号の2 免許の欠格要件：罰金刑
誤り。法人業者の場合、役員又は政令で定める使用人について欠格要件を判定する。背任の罪を犯し、罰金刑を受けた場合は、執行を終えてから5年を経過しないと免許を受けることができない。
2. 宅地建物取引業法5条1項3号の2 免許の欠格要件：執行猶予
誤り。傷害の罪を犯し、懲役刑を受けた場合は、執行を終えてから5年を経過しないと免許を受けることができない。でも、執行猶予期間を満了すれば、刑に処せられなかったことになるから、その翌日から免許を受けることができる。5年経過する必要はない。
3. 宅地建物取引業法65条2項2号、その他 免許の欠格要件：過去の免許取消し
正しい。名義貸しは禁止されており、違反した場合には業務停止処分事由に該当する。そしてさらに情状が特に重いときには免許を取り消されることがありうる。免許の取消処分を受けた場合には、その後5年間免許を受けることができない。
4. 宅地建物取引業法5条1項1号 免許の欠格要件：破産者で復権を得ないもの
誤り。欠格要件に該当するのは「破産者で復権を得ないもの」。復権を得ている以上、欠格要件には該当せず、免許を受けることができる。

平成15年度 問31 宅建業法（免許欠格要件）

宅地建物取引業法に規定する免許の基準に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 法人の役員のうち刑法第159条（私文書偽造等）の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられている者がいる場合は、免許を受けることができないが、刑の執行後5年を経過すれば、免許を受けることができる。
2. 法人の役員のうち刑法第211条（業務上過失致死傷等）の罪により3年間の懲役の刑に処せられている者がいる場合は、免許を受けることができないが、判決に執行猶予がついていれば、直ちに免許を受けることができる。
3. 法人の役員のうち宅地建物取引業法の規定に違反して、懲役の刑に処せられている者がいる場合は、免許を受けることができないが、罰金の刑であれば、直ちに免許を受けることができる。
4. 法人の役員のうち刑法第204条（傷害）の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられている者がいる場合は、免許を受けることができないが、刑の執行後5年を経過すれば、免許を受けることができる。

解説

1. 宅地建物取引業法5条1項3号、3号の2 免許の欠格要件：罰金刑
罰金刑なら次の犯罪の場合に限って免許取消。
 - ・凶器準備集合罪
 - ・暴行罪
 - ・傷害罪
 - ・傷害現場助勢罪
 - ・宅建業法違反
 - ・脅迫罪
 - ・背任罪私文書偽造罪は免許の欠格要件にあたらぬ。だから、その者を役員としていても免許を受けることができる。
2. 宅地建物取引業法5条1項3号、その他 免許の欠格要件：執行猶予
誤り。懲役の刑（禁錮以上の刑）に処せられることは、免許の欠格要件にあたる。そして、判決に執行猶予がついている場合、その期間満了までは免許を受けることができない。本肢では「執行猶予がついていたら直ちに」免許が受けられるとなっているので、誤り。
3. 宅地建物取引業法5条1項3号の2 免許の欠格要件：罰金刑
誤り。「死刑＞懲役＞禁固」だから取消。罰金刑なら上の犯罪の場合に限って免許取消。宅地建物取引業法の規定に違反しているためで取消。
4. 宅地建物取引業法5条1項3号の2、その他 免許の欠格要件：罰金刑
正しい。罰金刑なら上の犯罪の場合に限って免許取消。「傷害罪」はそれに含まれているので取消。でも、刑の執行後5年を経過すれば免許を受けることができる。

平成10年度 問31 宅建業法（免許欠格事由）

宅地建物取引業者A（法人）が受けている宅地建物取引業の免許（以下「免許」という。）の取消しに関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. Aの取締役Bが、道路交通法に違反し懲役の刑に処せられたものの、刑の執行猶予の言渡しを受け、猶予期間中であるとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。
2. Aの非常勤の顧問であり、Aに対し取締役と同等の支配力を有するものと認められるCが、刑法第247条（背任）の罪により罰金の刑に処せられたとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。
3. Aの従業者で、役員又は政令で定める使用人ではないが、専任の宅建士であるDが、刑法第246条（詐欺）の罪により懲役の刑に処せられたとき、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。
4. Aの取締役かつ宅建士であるEが、宅建士の事務に関し1年間の事務禁止の処分を受けた場合で、Aの責めに帰すべき理由があるとき、情状のいかんにかかわらず、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない。

解説

1. 宅地建物取引業法5条1項3号、その他 免許の欠格要件：執行猶予
誤り。懲役の刑（禁錮以上の刑）に処せられることは、免許の欠格要件にあたる。また、判決に執行猶予がついている場合、その期間満了までは免許を受けることができない。本肢には「猶予期間中であるとき」とあるので、期間満了までは免許は取り消されている。

2. 宅地建物取引業法5条1項2号 免許の欠格要件：「役員」の意味
誤り。欠格要件を検討する際に問題になる「役員」には、取締役、執行役の他、「相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者」が含まれる。だから本肢の「非常勤の顧問であり、Aに対し取締役と同等の支配力を有するものと認められるC」は、「役員」に含まれる。そして、罰金刑なら以下の犯罪の場合に限って免許取消。

- ・凶器準備集合罪
- ・暴行罪
- ・傷害罪
- ・傷害現場助勢罪
- ・宅建業法違反
- ・脅迫罪
- ・背任罪

本肢の「背任罪」はこれに含まれているので、免許取消。

3. 宅地建物取引業法5条1項7号 免許の欠格要件：「政令で定める使用人」の意味
正しい。法人の欠格要件を検討する際に問題になるのは、役員又は政令で定める使用人に限られる。だから、専任の宅建士がどんな刑に処せられても、このことを理由に宅建業者Aの免許が取り消されることはない。

4. 宅地建物取引業法65条2項1号の2、同条1項4号 宅建士の監督処分を原因とする宅建業者の監督処分

誤り。宅建士が事務禁止処分を受けた場合において、宅建業者の責めに帰すべき理由があるときには、業者に対しても指示処分や業務停止処分をすることができる。さらに情状が特に重いときは、免許取消処分がなされる。だから、本肢の「情状のいかんにかかわらず、このことを理由としてAの免許が取り消されることはない」というのは誤り。

事務禁止処分

宅地建物取引士に対して、期間を定めてその事務を行なうことを禁止する命令をいう。通常は、名義貸し、不正・不当な行為などによって指示処分を受けたにもかかわらずそれに違反した場合に処せられるが、行為等が悪質な場合には指示処分を経ずに事務禁止処分となることもある。事務禁止処分に違反したときには過料に処せられる。また、事務禁止処分に処せられたときはすみやかに宅地建物取引士証を交付を受けた知事に提出しなければならない。なお、事務禁止処分に違反した場合や行為が特に悪質な場合などは、登録抹消処分に処せられることもある。

監督処分

宅建業者に対する監督処分として、
1. 指示処分 2. 業務停止処分 3. 免許取消処分 があります。

取引士に対する監督処分として、
1. 指示処分 2. 事務禁止処分 3. 登録削除処分 があります。

大前提としてこれらをしっかり頭に入れ、混同しないように覚えていってください。言葉のイメージ通り、1から3に行くに連れて処分の程度が重くなります。

宅建業者に対する指示処分

指示処分：宅建業者に対し、そのような事態を解消せよ、などと指示・命令すること

処分権者：免許をした国土交通大臣または知事（知事は管轄区域内で業務を行っている他の免許を受けた宅建業者に対しても指示処分可）

主な該当事由

- ・業務に関し取引関係者に損害を与え、または与えるおそれが大であるとき
- ・業務に関し取引の公正を害する行為をし、または害するおそれが大であるとき
- ・宅建業法に違反したとき

指示処分に違反した場合は業務停止処分の対象となります。

罰則の対象にはなりません。

平成8年度 問37 宅建業法（免許欠格要件）

次に掲げる法人のうち、宅地建物取引業の免許を受けることができるものはどれか。

1. A社—その支店の代表者が、刑法の傷害罪で懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく猶予期間を満了したが、その満了の日から5年を経過していない。
2. B社—その代表取締役が、刑法の暴行罪で罰金の略式命令を受け罰金を納付したが、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない。
3. C社—不正の手段により宅地建物取引業の免許を受けたとして免許の取消処分聴聞を受けた後で、処分に係る決定前に、相当の理由なく宅地建物取引業を廃止した旨の届出をしたが、その届出の日から5年を経過していない。
4. D社—その取締役の1人で非常勤である者が、宅地建物取引業以外の業務に関し刑法の脅迫罪で罰金の判決を受け罰金を納付したが、その刑の執行を終わった日から5年を経過していない。

解説

1. 宅地建物取引業法5条7号、同法施行令2条の2 免許の欠格要件：執行猶予

免許を受けることができる。支店の代表者は、「政令で定める使用人」に該当する。そして、懲役刑（禁錮以上の刑）に処せられることは、免許の欠格要件に該当する。でも、執行猶予期間の満了により、刑の言渡し自体が、効力を失うから（刑法27条）、その後に免許を受けることには何ら問題がない。本肢には「猶予期間を満了した」とあるので、「年を経過していな」くてもA社は、免許を受けることができる。

2. 宅地建物取引業法5条7号、同条同項3号の2 免許の欠格要件：罰金刑

免許を受け取ることができない。罰金刑なら以下の犯罪の場合に限って免許取消。

- ・凶器準備集合罪
- ・暴行罪
- ・傷害罪
- ・傷害現場助勢罪
- ・宅建業法違反
- ・脅迫罪
- ・背任罪

本肢の代表取締役は暴行罪だから取消。だから、刑の執行を終えた日（罰金納付の日）から5年経過しないと、B社は免許を取得できない。

3. 宅地建物取引業法5条1項2号の2、その他 免許の欠格要件：免許取消処分の前に廃業した場合免許を受けることができない。免許取消処分的前提となる聴聞の期日・場所の公示日から処分決定日までの間に宅建業廃止の届出をした場合には、届出の日から5年を経過しなければ免許を受けることができない。

4. 宅地建物取引業法5条7号、その他 免許の欠格要件：「役員」の意味

免許を受けることができない。非常勤でも、取締役では「役員」に該当する。この人が罰金刑なら上の犯罪の場合に限って免許取消で、脅迫罪は免許の欠格要件にあたる。だから、罰金納付の日（刑の執行を終えた日）から5年経過しないと、D社は免許を受けることができない。

免許の基準（欠格事由）

免許を受ける際に誰でも受けれるられるかと、そうではありません。基準があります。

その基準は多いのですが、それほど難しくはありません。

免許を受ける個人（個人業者）、法人の役員または政令で定める使用人が、下記項目について、一つでも該当していると、免許を受けることができません。

まずは列挙して、重要な部分を解説していきます。

1. 成年被後見人、被保佐人、復権を得ていない破産者
2. 免許を取り消され、**取消しの日から5年**を経過していない者
3. 免許取消処分前に廃業し、**廃業届から5年**を経過しない者
4. 禁錮以上の刑に処せられ、**その刑の執行が終わって5年**、または時効の完成などにより**刑の執行を受けることがなくなった日から5年**を経過しない者
5. 一定の罰金刑に処せられ、**その刑の執行が終わって5年**、または時効の完成などにより**刑の執行を受けることがなくなった日から5年**を経過しない者
6. **免許申請前5年以内**に、宅建業に関して不正または著しく不当な行為をした者
7. 宅建業に関して不正または不誠実な行為をするおそれが明らかな者
8. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員または**暴力団員でなくなった日から5年**を経過しない者

営業に関して成年者と同一の行為能力を有しない未成年者で、その法定代理人が上記1～8のどれかに該当する場合

1について、

復権を得れば、すぐに免許を受けられます。5年を待つ必要はありません！

2、3について、

「不正手段で免許取得」、「業務停止処分に違反」、「業務停止処分事由に該当し、情状が特に重い場合」は5年間免許を受けられません。

そして、法人の場合、免許取消処分の聴聞の期日、場所の公示日60日以内にその法人の役員であった者も「免許取消し処分の日」と「廃業届出日」の早い方から5年間免許を受けられません。

役員とは

役員とは「常勤・非常勤の取締役」を言いますが、執行役、相談役など、会社に対して実質的に強い支配力を持った者も含まれます。

専任の取引士や政令で定める使用人というだけでは役員に該当しません。

4、5について

禁錮刑以上（禁錮、懲役、死刑）の場合、罪名に関係なく、その刑の執行が終わって5年もしくは刑の執行を受けることがなくなった日から5年間は免許をうけられません。

一方、**罰金刑**については、「宅建業法違反」「暴力的な犯罪」「背任罪」が原因の者に限り、その刑の執行が終わって5年もしくは刑の執行を受けることがなくなった日から5年間は免許をうけられません。

暴力的な犯罪

傷害罪、傷害助勢積罪、脅迫罪、暴行罪などで、過失傷害罪、私文書偽造、道路交通法違反などは含みません。

免許の取り消し

廃業届

刑の執行が終わって

刑の執行をうけることがなくなって

免許申請前

暴力団員でなくなって

} 5年