法務部主管法規查詢系統

列印時間：113.03.29 20:34

列印 關閉視窗

司法解釋

發文單位：	司法院
解釋字號：	釋字第809 號
解釋日期：	民國 110 年 10 月 01 日
解釋文：	不動產估價師法第 9 條第 2 項規定：「前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」尚未牴觸憲法第 23 條比例原則，與憲法第 15 條保障人民工作權之意旨並無違背。

理 由 書：

聲請人洪振剛因經營之不動產估價師事務所，受理臺灣臺南地方法院委託之不動產估價案，遭檢舉有設立分事務所及未於估價報告書簽名情事，涉有違反不動產估價師法第 9 條第 2 項（下稱系爭規定）及第 19 條第 2 項規定，嗣經臺中市不動產估價師懲戒委員會以中華民國 104 年 3 月 19 日府授地價一字第 1040061370 號函附 104 年度估懲字第 2 號懲戒決定書，認聲請人違反上述規定，依同法第 36 條第 1 款及第 2 款規定，裁處聲請人警告及申誡各 1 次。聲請人不服，循序提起行政救濟，最後經最高行政法院 105 年度判字第 493 號判決（下稱確定終局判決）駁回確定。

聲請人認確定終局判決所適用之系爭規定限制不動產估價師之事務所以一處為限，不得設立分事務所，僅係基於行政機關查核之便宜，未考量不動產估價師依法得全國執行業務，需高度配合不動產所在位置而移動，致不動產估價師囿於現實考量，無法於所設事務所所在地以外地區執行業務，且於有重大公益或緊急情況之需要時，仍禁止不動產估價師於其他處所執行業務，未設必要合理之例外規定，對不動產估價師之職業自由形成不必要之限制，違反憲法第 23 條規定，有牴觸憲法第 15 條保障工作權意旨之疑義，聲請解釋。核其聲請，與司法院大法官審理案件法（下稱大審法）第 5 條第 1 項第 2 款規定所定要件相符，爰予受理，作成本解釋，理由如下：

憲法第 15 條規定人民之工作權應予保障，人民有從事工作、選擇及執行職業之自由（本院釋字第 404 號、第 510 號、第 612 號及第 637 號解釋參照）。按對職業自由之限制，因其限制內容之差異，在憲法上有寬嚴不同之容許標準。關於從事工作之方法、時間、地點、內容等執行職業自由之限制，立法者如係為追求公共利益，所採限制手段與目的之達成間有合理關聯，即符合比例原則之要求，而與憲法第 15 條保障人民執行職業自由之意旨無違（本院釋字第 802 號及第 806 號解釋參照）。

查不動產估價師法第 9 條第 1 項規定：「不動產估價師開業，應設立不動產估價師事務所執行業務，或由二個以上估價師組織聯合事務所，共同執行業務。」第 2 項亦即系爭規定明定：「前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」限制不動產估價師設立分事務所，使不動產估價師僅能以單一事務所執行不動產估價業務，係對其執業方式所為之限制，涉及執行職業自由之干預。另查不動產估價師係憲法第 86 條第 2 款規定所稱之應經依法考選銓定之專門職業人員（專門職業及技術人員考

試法第 2 條第 1 項規定及專門職業及技術人員考試法施行細則第 2 條附表第 28 款規定參照），其所從事之業務與公共利益及人民之財產有密切關係，與一般營利事業追求商業利潤有所不同，國家非不得對其為相當之管制。是如管制之目的係為追求公共利益，且手段與目的之達成間具有合理關聯，即與憲法第 23 條比例原則無違。

不動產估價品質之良窳，影響交易安全及社會經濟至鉅。不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務（不動產估價師法第 14 條第 1 項規定參照）。舉凡法院有關不動產之鑑定估價業務及拍賣不動產之底價評估、公開發行公司取得或處分資產之價值評估、金融機構貸款及有關資產徵信估價、聯合開發權益分配評估或土地徵收補償市價查估等業務，均有賴不動產估價師辦理。而鑑估標的價格之決定係不動產估價師執行業務之核心，估定價格所形成過程則具體呈現於估價報告書（不動產估價技術規則第 5 條、第 8 條及第 13 條至第 16 條規定參照），則基於專門職業人員執行業務所具之專屬不可替代性，應親自執行並對其服務親負其責之特質，不動產估價作業中，與鑑估標的價格之決定及估價報告書之製作有密切相關部分，均應由不動產估價師親自執行，以確保不動產估價品質。系爭規定考量不動產估價師之執行業務並無地區之限制，為使不動產估價師之管理事權統一，並使估價師從事估價業務之權責與名實相符，乃禁止不動產估價師設立分事務所，限制其等僅於一處設立事務所，以利管理並避免借照執業（立法院公報第 89 卷第 51 期院會紀錄第 62 頁參照），從而維護不動產估價品質，以保障委託人財產權益及不動產交易安全，並穩定金融市場秩序，其目的係追求公共利益，洵屬正當。

不動產估價師法為確保不動產估價品質，就不動產估價師如何進行不動產估價業務之執業方式多有限制。系爭規定明定不動產估價師僅能於一處開業設立事務所，使主管機關檢查不動產估價師業務之管理事權統一，得更有效進行不動產估價師是否依法執行業務之檢查（不動產估價師法第 2 條、第 10 條、第 21 條規定及不動產估價師業務檢查作業要點參照）。再者，不動產估價作業須勘估標的狀態，其估價所需專業知識通常與估價標的所在之人文民情有密切關係（不動產估價技術規則第 3 條及第 4 條規定參照），不動產估價師設立分事務所，雖可能更便利其業務之執行，惟難免增加其為執行估價業務之便宜，而將受託之業務違法交由他人執行之誘因，系爭規定禁止不動產估價師設立分事務所有助於減少上開誘因，是就避免不動產估價師未親自執行估價業務等違規行為而言，亦難謂無預防之效。至系爭規定雖限制不動產估價師僅能設置單一事務所，然依不動產估價師法第 9 條之立法意旨，係一處開業，全國執業，其執業區域本無限制（立法院公報第 89 卷第 51 期院會紀錄第 62 頁第 9 條立法說明參照），自不存在於有重大公益或緊急情況之需要時，應例外允許不動產估價師於事務所以外之其他處所，執行不動產估價業務之問題，與本院釋字第 711 號解釋之情形尚屬有間。

綜上，系爭規定所採手段與目的之達成間具有合理關聯，尚未牴觸憲法第 23 條比例原則，與憲法第 15 條保障人民工作權之意旨尚無違背。

系爭規定限制不動產估價師分事務所之設立，雖攸關行政管理之效能，然不動產估價師一處開業全國執業既為立法之意旨，則立法者即應注意衡酌不動產估價師行業之發展及社會大眾對不動產估價師專業信任度之提升，並參酌其他專門職業人員關於事務所與分事務所設立規定之沿革等因素，就系爭規定適時檢討，併此指明。

聲請人另指摘不動產估價師法第 36 條第 1 款規定牴觸憲法第 15

條及第 23 條規定部分，核其所陳，尚難謂已具體指摘此規定於客觀上有如何牴觸憲法之處。是此部分聲請，核與大審法第 5 條第 1 項第 2 款規定不符，依同條第 3 項規定，應不受理。

大法官會議主席　大法官　許宗力
大法官　蔡□燉
黃虹霞
吳陳鐶
蔡明誠
林俊益
許志雄
張瓊文
黃瑞明
詹森林
黃昭元
謝銘洋
呂太郎
楊惠欽
蔡宗珍

附件圖表：	黃大法官虹霞提出之不同意見書.PDF 蔡大法官明誠提出之不同意見書.PDF 林大法官俊益提出之不同意見書.PDF 黃大法官瑞明提出之不同意見書.PDF 洪振剛聲請書.PDF 釋字第809號解釋其他公開之卷內文書_OCR.PDF
資料來源：	司法院 司法院公報 第 63 卷 10 期 10-61 頁 司法院大法官解釋（四十一）（111年8月版）第 673-715 頁

資料來源：法務部主管法規查詢系統