

司法院釋字第809號解釋摘要

說明：本摘要係由大法官書記處依解釋文及理由書摘錄而成，僅供讀者參考，並不構成大法官解釋的一部分。

聲請案號：

會台字第13343號（聲請人：洪振剛）

解釋公布日期：110年10月1日

事實背景

聲請人因不動產估價師法事件，遭判決駁回確定，經用盡審級救濟途徑後，主張最高行政法院105年度判字第493號判決所適用之不動產估價師法第9條第2項（下稱系爭規定），有抵觸憲法之疑義，於106年2月向本院聲請解釋。

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。」尚未抵觸憲法第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。

解釋理由書

1. 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。〔第3段〕
2. 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……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。〔第4段〕

3. 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，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。〔第5段〕

4. 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。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。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，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。〔第6段〕

5. 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。〔第7段〕

黃大法官虹霞、蔡大法官明誠、林大法官俊益、黃大法官瑞明分別提出不同意見書