

釋字第 809 號解釋不同意見書

蔡大法官明誠提出

本號解釋就不動產估價師法第 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。」（下稱系爭規定），認為其禁止不動產估價師設立分事務所之規定，尚未抵觸憲法第 23 條比例原則，而與憲法第 15 條保障人民執行職業自由之意旨無違。惟不動產估價師法既准許不動產估價師得在全國業務區域執業，卻不得在其他地點設立分事務所，是否造成限制不動產估價師包含營業自由之職業自由基本權過苛情事，頗值得商榷，並其採取合理關聯之寬鬆審查密度，是否妥適，亦值得再推敲。爰提出不同意見如後：

一、從本院釋字第 711 號解釋與本號解釋比較出發

與本號解釋相關聯之本院釋字第 711 號解釋，值得相互比較，將可更清楚看出對於不動產估價師禁止設立分事務所之營業地點限制，是否具有正當性或有無過度（過苛）(Übermaß)等情事。先就本院釋字第 711 號解釋而言，該號解釋認系爭藥師法第 11 條規定：「藥師經登記領照執業者，其執業處所應以一處為限。」所涉及之基本權，係憲法第 15 條人民工作權保障，其內涵包括人民之職業自由。關於從事工作之方法、時間、地點等，則屬執行職業自由之範疇。有關限制藥師於登記領照執業後，僅得於一處所執業，認其係對藥師執行職業之方法、地點所為之限制。且進行憲法第 23 條比例原則之憲法審查，在目的正當性方面，認系爭規定之立法目的，係為推行藥師專任之政策及防止租借牌照營業之不法情事（立法院公報第 67 卷第 87 期委員會紀錄第 31 頁參照）。限制藥師執業處所於一處，乃出於確保醫藥管理制度

之完善、妥善運用分配整體醫療人力資源，並維護人民用藥安全等公共利益之考量，其目的正當。惟立法者將藥師執業處所限於一處，固有助於前揭立法目的之達成，仍不得逾越必要之程度，而對藥師之執行職業自由為過度限制，始符憲法第 23 條之比例原則。該解釋就藥師執業處所僅限於一處之規範，於藥師不違反前揭立法目的之情形下，或於有重大公益或緊急情況之需要時，一律禁止藥師於其他處所執行各種不同之藥事業務，未設必要合理之例外規定，已對藥師執行職業自由形成不必要之限制，認其有違憲法第 23 條比例原則，而與憲法第 15 條保障工作權之意旨相牴觸，定期至遲於屆滿 1 年內失其效力。

本號解釋所涉及不動產估價師禁止設立分事務所之系爭規定，與本院釋字第 711 號解釋有關藥師執業處所應以一處為限之規範，雖其立法目的所追求之公共利益，或有差異，但其中防止租借牌照營業之不法情事之立法目的，頗為相似。本件系爭規定於中華民國（下同）89 年 9 月 19 日制定（89 年 10 月 4 日公布），立法目的係考量不動產估價師執行業務並無地區之限制，為使估價師從事估價業務之權責與名實相符，為利管理，明定不得設立分事務所，以避免借照執業。¹立法當時，內政部部长黃主文列席政府代表就系爭規定

¹ 不動產估價師法第 9 條之立法理由：「一、第一項規定不動產估價師開業，應以設立事務所或聯合事務所方式為之。二、不動產估價師執行業務，不限制其執行業務區域，為利管理，於第二項明定不得設立分事務所，以避免借照執業。」參照 [https://lis.ly.gov.tw/lglawc/lawsingle?00164374359C00000000000000000000001400000000400FFFFFD00^01603089091900^00000000000](https://lis.ly.gov.tw/lglawc/lawsingle?00164374359C000000000000000000001400000000400FFFFFD00^01603089091900^00000000000)（最後瀏覽日期：110 年 9 月 29）。

進行相關說明時表示，不動產估價師開業應以設立事務所或聯合事務所之方式為之，不得設分事務所，其事務所遷移至原核准登記開業之直轄市或縣（市）以外之地區時，應以申請核轉遷移登記之方式為之，以利各主管機關之聯繫與管理。²以上可見，以設立不動產估價師事務所為開業之方式，如事務所遷移，應申請核轉遷移登記，此係為有利於主管機關之聯繫及管理，並未特別提及為避免借照執業，但相互對照，可知其係為有利於聯繫與管理及防止借照執業。

再者，就限制藥師與不動產估價師執業處所之職業自由限制，均認其係對執行職業之方法、地點所為之限制。且進行憲法第 23 條比例原則之憲法審查，兩者亦有相似之處。再從專業事務之實踐面觀之，有關藥劑之調劑等服務，更重視其本人親力親為，但其解釋結果卻完全相反，其是否存有不得不如此不同解釋之理由，實在難以理解！

比較藥師與不動產估價師，兩者性質上雖工作內容專業性差異，可能就其事務執行之時地、方式、內容、範圍及管理，存有差異，但對於專業人員服務地點之聯絡便利性及有效管理，有時係針對其服務提供之地域性（在地性），難免有特殊規範方式，但不動產估價師法之規定，既然要求不動產估價師須以獨立或聯合事務所為開業方式，且基於專業性及增進估價品質等考量，使其他地域之專業人員得以跨區域服務，反而使不動產估價專業服務，不致於侷限於特定區域中壟斷性之獨占或少數人寡占型態，如能跨區域設立分事務所擴大執業之服務範圍，正可增進業務公平合理之競爭，亦

² 參照立法院公報，第 89 卷第 51 期，院會紀錄，頁 48-50。

且不違反正常交易安全及秩序管理之立法目的之追求。因此，藥師與不動產估價師於立法當時，其目的均包含避免借照（借牌）執業，且類似基本權保障範圍（即憲法第 15 條保障工作權及職業自由中之執行職業自由）及其限制合憲正當化事由之審查（例如憲法第 23 條比例原則），就更重視親力親為之藥師一處執業之限制，本院釋字第 711 號解釋係採違憲之解釋結果。反觀本號解釋，比較同屬專門職業人員之藥師執業處所應以一處為限之規範，原則上被認為違反比例原則，相較於本件可賦予更高度營業自由之不動產估價師，系爭規定禁止其設立分事務所，於此卻得到完全相反之結論。從其立論及解釋結論予以整體綜合觀察，就本號解釋忽視包含營業自由之專門職業人員自由基本權受到憲法保障之意旨及目的（Sinn und Zweck），不禁引起本院解釋前後不一致之疑義！

二、專門職業人員之分事務所設立禁止所涉及憲法基本權

本號解釋基於憲法第 15 條規定保障人民之工作權作為基本權，暫時不論工作權是否係屬社會權之勞動權，以及工作權與職業自由及營業自由之關係，在學理上，尚存有不同見解，均值得參考。³如採取本院解釋之見解，有認為人民營業

³ 有認為憲法第 15 條之工作權，解釋上不但包括職業自由，亦包括營業自由在內，非有特定理由，不得以法律限制之（憲法第 23 條），並採日本學者今村成和之見解，將營業自由分為廣狹二義，亦即狹義營業自由（例如進出經濟市場之開業、廢業及維持營業自由之經濟基本人權），係以工作權為依據，對之限制應受憲法第 23 條之較嚴格之制約；而廣義營業自由（即如活躍於經濟市場之營業自由，亦即正當競爭秩序下之營業活動自由），實有行使財產權之意味，營業如有妨害國計民生平衡發展之不當競爭行為，國家自有義務予以防阻，故此時國家毋寧係負有積極作為之義務，而與憲法第 23 條

之自由為憲法第 15 條工作權及財產權所保障之內涵（本院釋字第 514 號、第 606 號、第 716 號解釋參照）。國家對於財產權及營業自由之限制，應符合憲法第 7 條平等原則及第 23 條比例原則。（本院釋字第 719 號解釋參照）此見解將營業自由兼具財產權與工作權之內涵，頗值得再推敲。

本號解釋係採職業自由包含職業執行與職業選擇之區分，就從事工作之方法、時間、地點、內容等，歸屬於執行職業自由，並以比例原則進行憲法審查。質言之，有關是否准許專門職業人員設立分事務所，本號解釋認為其係涉及職業自由中之執行職業自由。此有如德國實務上，就基本法第 12 條第 1 項規定發展出之職業自由三階理論，將職業自由分為兩大部分，即職業選擇與職業執行，其中職業執行，採取典型比例原則，即所謂合理關聯性，為較寬鬆之審查密度。基本法第 12 條第 1 項規定，所有德國人均有自由選擇其職業、工作地點及教育訓練場所之權利，職業之執行得依法律或授權法規規制之。德國聯邦憲法法院於 1958 年 6 月 11 日藥房判決 (sog. Apotheken-Urteil)⁴ 認為，職業自由 (Berufsfreiheit)⁵ 依基本法第 12 條第 1 條規定，其雖可細分為

國家之受到限制，性質上應有不同。有關營業開始之行為規範，係屬狹義營業自由之問題。（參照李惠宗，論營業許可基準之司法審查——兼論我國憲法上營業自由之限制，經社法制論叢，5 期（79 年 1 月），頁 231-232, 235-237。）

⁴ 參照 BVerfGE 7, 377 – Apotheken-Urteil. 該判決確認職業自由基本權 (Das Grundrecht der Berufsfreiheit)，並發展出著名之三階理論 (Drei-Stufentheorie)。

⁵ 德國基本法第 12 條第 1 項所宣示職業與營業自由作為社會與經濟秩序之客觀原則 (objektives Prinzip der Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung)。職業自由有如財產權保障，作為客觀原則，

自由選擇職業、工作地點、教育訓練場所與執行職業四部分⁶，但認為其係屬於職業自由之單一基本權(ein einheitliches Grundrecht; Einheitliches Grundrecht der Berufsfreiheit)，此係為德國通說所採⁷。有認為前述基本法第 12 條第 1 條規定四部分在職業自由整體概念而言，其往往不宜加以區分，而其可能交互作用，同受法律保留原則之拘束，且由不同視角觀察職業活動，其可構成單一複合體(der einheitliche Komplex)之單一基本權，並非多數基本權。⁸此雖非分屬不同保障範圍

歸屬於自由市場經濟秩序之制度性保障。參照 Zippelius/Würtenberger, Deutsches Staatsrecht, 33. Aufl., München: Beck, 2018, §30 Rn.1f..此於威瑪帝國憲法第 151 條第 3 項規定，已將營業自由作為社會與經濟秩序之客觀原則，可供參考。（參照 G. Manssen, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, Grundgesetz, Band I, 7. Aufl., München: Beck, 2018, Art. 12 Abs.1 Rn.1.）

⁶ 此將職業自由可分 4 部分，係基於德國基本法第 12 條第 1 項規定之文義。如依聯邦憲法法院藥房判決之單一基本權見解，有主要區分兩部分(zwei Teilbereich)，即以狹義職業自由作為主要領域，涉及職業之選擇(Berufswahl)與職業執行(Berufsausübung)。工作地點之自由選擇，則係介於職業選擇與職業執行之間(BVerfGE 84, 133/146)。工作地點自由選擇之侵害，通常亦構成職業之選擇或執行。除前述狹義職業自由外，有關教育訓練場所之自由(Freiheit der Ausbildungsstätte)（職業相關教育之整體自由；das gesamte Freiheit der berufsbezogenen Ausbildung），歸屬於廣義職業自由。（參照 Jarass, in: Jarass/Pieroth, Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Kommentar, 14. Aufl., München: Beck, 2016, Art. 12 Rn. 1 ff., 93ff..）此分廣狹意義且將工作地點自由，納入狹義職業自由，可供比較參考之。

⁷ 參照 Michael Kloepfer, Verfassungsrecht II – Grundrechte, München: Beck, 2010, §70 Rn. 5f.; Zippelius/Würtenberger, Deutsches Staatsrecht, 33. Aufl., München: Beck, 2018, §30 Rn. 23.

⁸ 參照 Sodan, in: Sodan, Grundgesetz, 4. Aufl., München: Beck, 2018, Art.12 Rn.1; BVerfGE 7, 377, 402; Mann, in: Sachs(Hrsg.), Grundgesetz, 9. Aufl., München: Beck, 2021, Art. 12 Rn.14; Scholz, in: Maunz/Dürig,

（或稱保護領域或範圍）層面(Schutzbereichsebene)，但其係屬於法律效果層面，乃針對執行職業與選擇職業之主觀與客觀許可要件之憲法審查時，就職業自由基本權之干預(Eingriff)與限制之合憲正當化事由(Rechtfertigung)⁹審查，得以比例原則分階段審查之問題。¹⁰

本件係涉及禁止不動產估價師設立分事務所，其係專業人員執行估價業務之活動範圍或工作地點(Arbeitsplatz)（即空間位置，包含職業周圍環境(das berufliche Umfeld)，尤其是獨立工作者（即如自由業者）之職業營業處所（設立）之自由(Freiheit der Berufsniederlassung) 或 服務自由(Dienstleistungsfreiheit)¹¹，亦受職業自由保障。¹²理論上，營

Grundgesetz-Kommentar, Werstand: 94. EL Januar 2021-beck-online, GG Art. 12 Rn. 25, 266.

⁹ 有譯阻卻違憲事由（如法治斌、董保城，憲法新論，臺北市：元照，2020年3月7版1刷，頁209）；或譯合憲正當性或憲法正當性理由（如陳慈陽，憲法學，臺北市：元照，2016年3月3版1刷，頁533-536），請參考之。

¹⁰ 參照 Friedhelm Hufen, Staatsrecht II Grundrechte, 8. Aufl., München: Beck, 2020, §35 Rn. 5ff., 17, 26.

¹¹ 在歐盟，依歐盟運作條約(Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union; AEUV)第49條以下（營業處所（設立）權；Das Niederlassungsrecht）規定營業處所（設立）自由與第56條以下規定服務自由，具有主觀公權利，此於歐盟會員國及歐洲經濟同盟國得以跨區域保護，亦即其是否許可與如何營業活動之法律制度上保障。（參照 Eisenmenger, in: Landmann/Rohmer, Gewerbeordnung, Werkstand: 86. EL Februar 2021-beck-online, GewO §1 Rn. 82f..）

¹² 參照 Mann, in: Sachs(Hrsg.), Grundgesetz, 9. Aufl., 2021, Art. 12 Rn. 86. 有認為營業自由基本上源自人類營生之需求，屬於一般職業自由之派生自由，或職業自由之一種型態，二者屬於一種包含關係，而非並立關係，皆為憲法第15條工作權保障範圍。（參照李建良，經濟管制的平等思維---兼評大法官有關職業自由暨營業自由之憲法解

業自由係屬職業自由之下位概念，從作為自由服務業之不動產估價師而言，既依法要求其執業應以事務所型態為之，是就其本質，其營業自由¹³已遭受限制。是故，應認為不動產估價師之單一職業自由基本權（包含營業自由之職業自由選擇）¹⁴，亦受到不當之干預。換言之，就其專門職業人員職業自由而言，係對於其包含營業自由之職業自由基本權之限制。整體而言，如營業自由涵蓋於職業自由之概念下，將可凸顯禁止不動產估價師設立分事務所之不妥當，因其似難以達成不動產估價師法所准許全國業務區域均得執業之立法目的，且有關專業人員之營業自由，並非純屬財產權保障之基本權問題，其可能攸關不動產估價師從事估價專業服務活動

釋，政大法學評論，102 期（97 年 4 月），頁 10。另參考頁 10 註 19 之不同見解。該文收載於李建良，人權思維的承與變——憲法理論與實踐〔四〕，臺北市：新學林，2010 年 9 月 1 版 1 刷，頁 63, 68-71。）

¹³ 於德國，營業自由原則(Grundsatz der Gewerbefreiheit)，雖並非現行基本法之用語，但其可從營業條例(GewO)第 1 條所導出，該原則係整體經濟行政法之核心原則，且於 1869 年 6 月 21 日北德聯邦營業條例亦類似前述營業條例第 1 條規定。該原則不僅是不具拘束力之綱領性原則，而具有法律拘束力，且是一種可訴訟之權利(ein einklagbares Recht)。德國聯邦憲法法院如營業條例第 1 條規定，營業自由涵蓋營業許可之是否(ob)與職業如何(wie)活動，均受到基本法第 12 條第 1 項職業自由基本權部分領域所保護及涵蓋。（參照 Eisenmenger, in: Landmann/Rohmer, a.a.O., GewO §1 Rn. 1, 95.）

¹⁴ 於日本，憲法所保障之經濟自由，與精神活動自由（自己決定權、學問之自由、政治活動之自由等）相對照。經濟自由包含職業選擇之自由。職業選擇之自由，係指人類於社會自由選擇所從事之職業，當然包含執行所選職業之自由。職業選擇（遂行）之自由，包含營業自由。（參照高橋和之，立憲主義と日本国憲法，東京：有斐閣，2020 年 4 月 15 日 5 版 1 刷，頁 279-280。）亦可參考比較之。

過程之競爭自由(Wettbewerbserfreiheit)之保障，亦不應與憲法對於前述營業自由（職業自由）保障意旨相牴觸。

三、面對新近社會發展就禁止分事務所設立之系爭規定有檢討改進之必要

立法當時，或有其時代背景，但不動產估價師越來越多，委任人有更多選任對象時，昔日管制借牌之現象，自應有所改變，為有利於聯繫與管理及防止借照執業所採禁止設立分事務所管制手段，未免不合時宜，甚至有管制手段過苛之疑慮！詳言之，以現代交通便捷所謂一日生活圈，且不動產估價之資料調查、分析及比較，往往可透過視訊或網路資料傳輸，同時達到資訊交流或傳播之目的，既其可全國區域服務，亦且可共同設立事務所。如另由同地同一事務所之共同合夥估價師，於他地設立分事務所，從事跨區服務，宜認為其為法所許可。又為避免少數估價師之壟斷，妨礙公平競爭，則屬另外得以不動估價師法或公平交易法等規範明文規制或法律適用之問題。

至於原先立法時所欲防止之借牌不法現象，如前所述，現今不動產估價師人數漸多，且專業倫理之要求，通常估價師亦會愛惜羽毛，而不致於濫用其估價之法定權限，或有浮濫從事估價業務或簽名等不法或不當違反專業倫理行為，此方面之有效管理，實非禁止設立分事務所，而得以完全禁絕者。再者，該具有豐富經驗之不動產估價師，因更具有專業能力，得透過分事務所之聯絡便利性，以及服務地點接近，對於當地委任人或委任法院，難認其管理上有何不良後果，況且其可以直接有效提升偏鄉不動產估價之專業品質，甚至得以縮短城鄉差距。時至今日，因應社會變遷，作為防止借

牌及有利聯絡及管理之管制方式，亦應與時俱進，參考類似性質專業人員相關規定，藉以尋找其他適當規制手段為宜。

此外，系爭規定係基於有利於主管機關管理與避免借照作為禁止設立分事務所之立論，而非考量不動產估價師之專業服務活動範圍，實際上往往集中於都會區，較不熱門地區之不動產估價師通常為數不多，而參加鄰近城市之公會。例如從目前公會會員分佈之現況觀之，如設立事務所於宜蘭縣（例如宜蘭市、羅東鎮、礁溪鄉等）者，參加臺北市不動產估價師公會；設立事務所於基隆市者，參與新北市不動產估價師公會；設立於新竹市或新竹縣（例如竹北市）或彰化縣（例如彰化市、埔鹽鄉）者，參與桃園市不動產估價師公會；另如苗栗縣（例如苗栗市、公館鄉）之不動產估價師，參加臺中市公會；雲林縣（例如北港鎮、虎尾鎮）及嘉義縣（例如民雄鄉）之不動產估價師，則參加臺南市公會等情形。¹⁵ 以上可見，雖有所謂不動產估價具有專業性及地域性（在地性），惟目前仍有城鄉差距之資源分配不均之情況，面對此情勢，如能使更具專業之優秀不動產估價師有機會設立分事務所，既可保障其包含營業自由之職業自由，亦可促進自由與公平競爭，藉以有更多專業人員有意願前往較少不動產估

¹⁵ 不動產估價師公會有關會員名錄之網頁，參照

http://www.reaa.org.tw/member_namelist.php;

http://www.tcarearea.url.tw/product_1244107.html;

<https://www.tarea.org.tw/1464155350-0.html>;

http://www.creaa.org.tw/front/Member_1.aspx;http://www.xn--ihqp1as5bf91diwak39crjat61ezi6ais3a.tw/about_member.html?i=1;

http://www.karea.org.tw/html/member_find

（以上最後瀏覽日期：110年9月30日）

價師之地方服務，如此對於不動產估價制度之健全發展，自有其助益！

另從立法論而言，不動產估價師法立法時若干規定，係參照建築師法相關規定，認為其從事不動產估價，不但須具有高度之理論學養，且須具有估價經驗，方能獨立作業，並確保估價成果之準確度，且要求其專業知識應不斷進修精進，明定估價師開業證照之更新方式及要件，以維其專業素質。¹⁶不動產估價師應具專業性，自屬當然。另法律要求建築師與不動產估價師開業，應設立建築師事務所或不動產估價師事務所執行業務。然建築師法規定建築師以全國為其執行業務之區域（建築師法第6條¹⁷參照），並無執業或開業地區之限制，且建築師法有關建築師借牌執業之處理方式，亦不盡相同。建築師不准借牌係法定義務¹⁸，如有違反規定之情事，得以撤銷或廢止開業證書之嚴格處罰¹⁹。反觀不動產

¹⁶ 參照建築師法第7條立法例，於不動產估價師法第5條第1項規定，要求不動產估價師應具備二年以上之估價經驗，始得申請發給開業證書。（參照第5條第1項立法理由）不動產估價師負責執行估價業務，對於日新月異之專業知識，應不斷進修精進，爰參仿美、日之證照更新制度，明定估價師開業證照之更新方式及要件，以維其專業素質。（參照第20條第1項立法理由）

¹⁷ 建築師法第6條（開業方式與執行業務區域）

建築師開業，應設立建築師事務所執行業務，或由二個以上建築師組織聯合建築師事務所共同執行業務，並向所在地直轄市、縣（市）辦理登記開業且以全國為其執行業務之區域。

¹⁸ 參照建築師法第26條規定，建築師不得允諾他人假借其名義執行業務。

¹⁹ 參照建築師法第46條規定，建築師違反本法者，依下列規定懲戒之：……五、違反第4條或第26條之規定者，應予撤銷或廢止開業證書。

估價師法為防止借照等違反法律職業倫理(professional ethics in law)之不法或不當行為²⁰，主要以禁止設立分事務所作為管理之手段，如有以分事務所跨區執業者，充其量予以申誡或警告之處罰。兩者相互比較，為避免借牌（照）之不法行為，是否得以禁止設立分事務所，達到其立法目的，頗令人懷疑！如欲禁止此等不法行為，亦可明定專業人員之法定義務，如有違反者，嚴以懲處，實可達其禁絕借牌（照）之不法情事！況且，據中華民國不動產估價師公會全國聯合會於109年10月16日回覆本院函詢，目前各地方主管機關均會對轄區範圍之不動產估價師事務所進行業務檢查，借牌情事應漸減少，以系爭規定禁止設立分事務所避免借牌之情事，恐非適當規定。此外，該會曾於108年10月間，針對此議題進行問卷調查，約有76%之執業不動產估價師認為在其他配套措施下，應予開放得設立分事務所。從現今實務界看法而言，可見當時制定系爭規定之社會背景，至今已有所變遷，不動產估價師法相關立法政策，亦有檢討改進之必要。至於本號解釋雖併以指明立法者應注意衡酌不動產估價行業之發展及社會大眾對不動產估價專業信任度之提升，並參酌其他專門職業技術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。惟本號解釋既已肯認系爭規定

²⁰ 此係就不動產估價師法規定而言，另於中華民國不動產估價師公會全國聯合會第1號公報「不動產估價師職業道德規範」第23條，不動產估價師於申請開業以外之其他縣市設立聯絡處，不得委任助理或其他人變相主持。但因原本規定，不動產估價師不應與不具不動產估價師資格者，共同組織不動產估價師聯合事務所，並未明定與現行規範之中，為何修正（放寬）之原因，則有學者提出疑問。（參照陳明燦，我國不動產估價師執業與懲戒相關法律問題分析，台灣環境與土地法學雜誌，2014年10月1日，頁12。）

之合憲性，之後呼籲適時檢討，實有流於「道德勸說」而已，恐其實際效果有限，難以彰顯本院解釋對於憲法保障專門職業人員之包含營業自由之職業自由基本權之重視！

四、有關本號解釋之不受理部分

從聲請人所稱之事實及法院認定事實綜合觀之，聲請人於臺中經營不動產估價事務所，另以設於臺南之鑑定顧問公司作為通訊地址，受託辦理不動產估價之鑑定，本件聲請人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，涉有違反系爭規定及不動產估價師法第 19 條第 2 項規定，嗣經臺中市不動產估價師懲戒委員會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，裁處警告及申誡各 1 次。因本件聲請人未就不動產估價師法第 19 條第 2 項²¹及第 36 條第 2 款²²規定聲請釋憲，本號解釋因此採取較嚴格審查之門檻，而將違反系爭規定而依第 36 條第 1 款及第 2 款規定所為裁罰部分之規定，以不受理處理，而未予一併審查，亦值得再推敲之。因該未於估價報告書簽名而受裁罰之部分，與設立分事務所，係與本原因案件行為事實與其裁罰法律之依據及效果所適用相關規定具有重要關聯性，是本號解釋如能將未於估價報告書簽名情事一併審查，基於與系爭規定具有重要關聯性之相關規定進行整體性綜合憲法審查，實較能窺見本原因案件憲法審

²¹ 該項規定，即不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。

²² 不動產估價師法第 36 條（懲戒處分）規定，不動產估價師違反本法規定者，依下列規定懲戒之：一、違反第 9 條第 2 項、第 10 條至第 12 條或第 15 條規定情事之一者，應予警告或申誡。二、違反第 18 條或第 19 條第 2 項規定情事之一者，應予申誡或停止執行業務。

查之全貌！