

臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

114年度訴字第106號

民國114年8月21日辯論終結

原告 何昆芳

訴訟代理人 蘇仙宜 律師

金湘惟 律師

李育任 律師

被告 臺中市政府

代表人 盧秀燕

訴訟代理人 蔡宜宏 律師

上列當事人間因不動產估價師法事件，原告不服內政部中華民國113年12月25日台內法字第1130047508號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

□訴願決定及原處分均撤銷。

□訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

□事實概要：

緣原告係於臺中市執業之不動產估價師，受臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）囑託辦理該院民國107年度重家財訴字第18號民事事件（夫妻剩餘財產分配事件，下稱系爭民事事件）之不動產估價，原告分別於108年10月7日（臺中地院108年10月7日收文）、109年1月10日（臺中地院109年1月14日收文）提交第1次估價報告書及第2次估價報告書（補充鑑定）（下合稱系爭估價報告書），系爭民事事件於109年12月30日判決，經當事人提起上訴後，現繫屬臺灣高等法院臺中分院110年度重家上字第7號案審理。民眾於113年6月6日陳情原告未依不動產估價技術規則製作系爭估價報告書，被告遂先以113年6月14日府授地價字第0000000000號函請原告提出書面陳述意見，於原告提送書面意見後，被告再提送臺中市不動產估價師懲戒委員會

（下稱估價師懲委會）113年9月9日113年第1次會議（下稱系爭懲戒會議）審議，並邀請原告到場陳述意見，經該會審認原告出具之系爭估價報告書未依不動產估價技術規則第16條、第24條、第25條及第60條規定製作，違反不動產估價師法第19條第2項規定，決議依同法第36條第2款規定處原告申誡1次，被告乃據以113年9月25日府授地價字第0000000000號函（下稱被告113年9月25日函）附113年度估懲字第1號懲戒決定書（下稱原處分）予原告。原告不服，提起訴願，惟遭駁回，遂向本院地方行政訴訟庭提起行政訴訟，本院地方行政訴訟庭以管轄錯誤為由，以114年度地訴字第16號（該案卷下稱地院卷）裁定移送本院高等行政訴訟庭審理。

□原告主張及聲明：

（一）主張要旨：

依最高行政法院之穩定見解，不動產估價師法未明定限制懲戒權行使期間，係屬法律漏洞而非立法者有意省略。原處分係依不動產估價師法第19條第2項、同法第36條第2款規定，對原告處以申誡1次之處分，核與最高行政法院107年度判字第73號判決之原因事實相同，則參酌該判決意旨，應認本件同樣應類推適用技師法第44條第1項第2款規定，以定被告之懲戒權行使期間為3年。原告係分別於108年10月1日、109年1月10日提交第1次估價報告書、第2次估價報告書（補充鑑定），然被告卻遲於113年6月14日始發函通知原告陳述意見，以啟動本件懲戒權之行使，此距原告違反技術規則行為終了之109年1月10日，已4年有餘，早逾技師法第44條第1項第2款之3年時效，本應免議，被告卻仍於113年9月25日作成原處分，自非適法。訴願決定針對原告關於應類推適用技師法第44條第1項第2款之3年懲戒權行使期間之主張，回以無行政罰法3年裁處權時效之適用，顯然答非所問，不足為憑。

（二）聲明：

訴願決定及原處分均撤銷。

01 □被告答辯及聲明：

02 (一)答辯要旨：

03 不動產估價之結果，攸關民眾財產權益之保障及金融市場秩
04 序之維持，不動產估價師有其重大之專業責任，是以不動產
05 估價師法第35條及第36條有關不動產估價師懲戒處分之規
06 定，係就不動產估價師懲戒所特別制定之專責法律，上開規
07 定對於懲戒權之行使期間並無明文限制，且綜覽不動產估價
08 師法全文，亦無準用技師法第44條有關懲戒期間之規定，可
09 知二者性質並非相同，尚難逕予類推適用。此外，不動產估
10 價師法性質上屬於技師法之特別規定，自應優先適用不動產
11 估價師法，而無再適用或類推適用技師法之餘地。基此，不
12 動產估價師法未明定限制懲戒權行使期間，實屬立法者有意
13 之省略。依內政部103年1月24日台內地字第0000000000號函
14 釋，益明不動產估價師之懲戒有其特殊性，不動產估價師法
15 未明定限制懲戒權行使期間，確屬立法者有意省略，自無類
16 推適用技師法第44條第1項第2款逾3年應予免議規定之餘
17 地。原告雖引述最高行政法院107年度判字第73號判決而為
18 主張，惟該案相關事實與本件並非相同，究屬個案見解，尚
19 無拘束本件之效力。本件係民眾檢舉原告開業於臺中市伯樂
20 不動產估價師事務所時，受理系爭民事事件之不動產估價，
21 未依不動產估價技術規則規定製作估價報告書，系爭民事事
22 件係於109年12月30日判決，經當事人提起上訴後，繫屬臺
23 灣高等法院臺中分院110年度重家上字第7號案審理，並經移
24 付調解（案號為臺灣高等法院臺中分院110年度家上移調字
25 第94號），歷經民事第一審及第二審程序，已耗費相當時
26 日。嗣被告於113年6月6日接獲民眾陳情後始知本件原告違
27 規情事，旋即立案調查，並無耽擱，經查證原告確未依前揭
28 不動產估價師法各規定辦理屬實，而以原處分予以申誡1次
29 之懲戒決定，實難認被告有何遲誤情事。

30 (二)聲明：

31 原告之訴駁回。

01 □爭點：

02 本件原處分作成是否有懲戒權行使時效之適用，若有則懲戒權
03 行使時效之年限為何，該如何適用？自何時起算？

04 □本院的判斷：

05 (一)事實概要記載之事實，有系爭民事事件判決（見訴願卷第15
06 2-155頁）、本院行政訴訟事件審理單及跨院調閱清單（見
07 本院卷第129-131頁）、系爭估價報告書（見原處分卷）、
08 被告113年6月14日府授地價字第0000000000號函（見地院卷
09 第31-33頁）、原告113年6月24日（113）伯中估芳1130624
10 號函（見地院卷第35-36頁）、系爭懲戒會議會議紀錄及簽
11 到單（見訴願卷第73頁至第81-2頁、外放卷第1-3頁）、被
12 告113年9月25日函及原處分（見本院卷第55-60頁）、訴願
13 決定（見本院卷第64-71頁）等證據可以證明。

14 (二)原處分已逾懲戒權行使時效3年之行使期間：

15 1.應適用的法令：

16 (1)不動產估價師法第1條規定：「中華民國國民經不動產
17 估價師考試及格，並依本法領有不動產估價師證書者，
18 得充任不動產估價師。」第2條規定：「本法所稱主管
19 機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣
20 （市）為縣（市）政府。」第19條第1項、第2項規定：
21 「（第1項）不動產估價之作業程序、方法及估價時應
22 遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。（第2
23 項）不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及
24 中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委
25 託人。」第35條規定：「（第1項）不動產估價師之懲
26 戒處分如下：一、警告。二、申誡。三、停止執行業務
27 2個月以上2年以下。四、除名。（第2項）不動產估價
28 師受警告處分3次者，視為申誡處分1次；申誡處分3次
29 者，應另予停止執行業務之處分；受停止執行業務處分
30 累計滿3年者，應予除名。」第36條第2款規定：「不動
31 產估價師違反本法規定者，依下列規定懲戒之：……

01 二、違反第18條或第19條第2項規定情事之一者，應予
02 申誡或停止執行業務。」第37條規定：「（第1項）直
03 轄市及縣（市）主管機關應設不動產估價師懲戒委員
04 會，處理不動產估價師懲戒事項。（第2項）前項懲戒
05 委員會之組織，由中央主管機關定之。」第38條規定：
06 「不動產估價師有第36條各款情事之一時，利害關係
07 人、直轄市或縣（市）主管機關或不動產估價師公會得
08 列舉事實，提出證據，送請該不動產估價師登記地之不
09 動產估價師懲戒委員會處理。」第39條第1項規定：
10 「不動產估價師懲戒委員會對於不動產估價師懲戒事
11 項，應通知被付懲戒之不動產估價師，限於20日內提出
12 答辯或到會陳述；如不依限提出答辯或到會陳述時，得
13 逕行決定。」

14 (2)直轄市縣（市）不動產估價師懲戒委員會組織規程第1
15 條規定：「本規程依不動產估價師法第37條第2項規定
16 訂定之。」第2條規定：「（第1項）直轄市、縣（市）
17 不動產估價師懲戒委員會（以下簡稱本會）置委員7人
18 至9人，其中1人為主任委員，由直轄市政府秘書長以上
19 人員、縣（市）政府主任秘書以上人員擔任，其餘委
20 員，由直轄市或縣（市）主管機關就下列人員遴聘之：
21 一、地方公正人士1人至2人。二、不動產估價學者1
22 人。三、法律專家學者1人至2人。四、不動產估價師公
23 會代表1人。五、建築主管人員1人。六、地政主管人員
24 1人。（第2項）本會委員任期3年，期滿得續聘之。但
25 代表機關或團體出任者，應隨其本職進退。（第3項）
26 第1項委員出缺時，直轄市或縣（市）主管機關應予補
27 聘。（第4項）曾受懲戒處分之不動產估價師不得為第1
28 項第1款至第4款之委員；在該直轄市或縣（市）開業之
29 不動產估價師，不得為第1項第1款至第3款之委員。」
30 第5條規定：「（第1項）本會開會時應有2分之1以上委
31 員出席；決議事項應經出席委員3分之2以上之同意。

（第2項）委員應親自出席前項會議，不得委託代表出席。」第6條規定：「（第1項）本會受理不動產估價師懲戒案後，依下列程序辦理之：一、通知被付懲戒人限於20日內以書面提出答辯或於本會開會時到會陳述。二、送請直轄市或縣（市）主管機關提供意見。三、提付本會會議審議。四、製作懲戒決定書。（第2項）本會審議時，應參酌提送人所提之事實或證據及被付懲戒人所提之答辯或到會陳述之內容；被付懲戒人屆期未提出答辯或未到會陳述時，得逕為懲戒之決定。」第7條規定：「本會審議時，得邀請有關機關、團體、人員列席說明，並於說明後離席。」第12條規定：「（第1項）本會對不動產估價師之懲戒案，應於審議決定後7日內送直轄市或縣（市）主管機關辦理，並應於20日內以書面通知被付懲戒人及提送懲戒之機關、團體或人員。（第2項）直轄市或縣（市）主管機關於懲戒決定確定後，應通知其轄內之不動產估價師公會及刊登政府公報。」

(3)行政罰法第1條規定：「違反行政法上義務而受罰鍰、沒入或其他種類行政罰之處罰時，適用本法。但其他法律有特別規定者，從其規定。」第2條規定：「本法所稱其他種類行政罰，指下列裁罰性之不利處分：一、限制或禁止行為之處分：限制或停止營業、吊扣證照、命令停工或停止使用、禁止行駛、禁止出入港口、機場或特定場所、禁止製造、販賣、輸出入、禁止申請或其他限制或禁止為一定行為之處分。二、剝奪或消滅資格、權利之處分：命令歇業、命令解散、撤銷或廢止許可或登記、吊銷證照、強制拆除或其他剝奪或消滅一定資格或權利之處分。三、影響名譽之處分：公布姓名或名稱、公布照片或其他相類似之處分。四、警告性處分：警告、告誡、記點、記次、講習、輔導教育或其他相類似之處分。」第27條第1項、第2項規定：「（第1項）

行政罰之裁處權，因3年期間之經過而消滅。（第2項）
前項期間，自違反行政法上義務之行為終了時起算。但
行為之結果發生在後者，自該結果發生時起算。」

- (4)技師法第3條第1項規定：「中華民國國民，依考試法規定經技師考試及格，並依本法領有技師證書者，得充任技師。」第19條第1項規定：「技師不得有下列行為：一、容許他人借用本人名義執行業務或招攬業務。二、違反或廢弛其業務應盡之義務。三、執行業務時，違反與業務有關之法令。四、辦理鑑定，提供違反專業或不實之報告或證詞。五、無正當理由，洩漏因業務所知悉或持有他人之秘密。六、執行業務時，收受不法之利益，或以不正當方法招攬業務。」第39條規定：「技師有下列情形之一者，除依本法規定處分外，應付懲戒：一、違反第16條至第18條、第19條第1項、第20條、第21條或第23條第1項所定之行為。二、因業務上有關之犯罪行為，經判刑確定。三、違反技師公會章程、倫理規範或第24條第2項規定，情節重大。」第40條規定：「（第1項）技師之懲戒，應由技師懲戒委員會，按其情節輕重，依下列規定行之：一、警告。二、申誡。三、2個月以上2年以下之停止業務。四、廢止執業執照。五、廢止技師證書。（第2項）技師受申誡處分3次以上者，應另受停止業務之處分；受停止業務處分累計滿5年者，應廢止其執業執照。」第41條第1項第3款規定：「技師違反本法者，依下列規定懲戒之：……三、違反第16條第2項、第3項、第18條或第19條第1項第2款至第6款規定之一：應予申誡、停止業務或廢止執業執照。」第44條第1項規定：「自違法行為終了之日起至移送技師懲戒委員會之日止，已逾下列期間者，技師懲戒委員會應為免議之議決：一、有第41條第1項第1款情形者，2年。二、有第39條第3款或第41條第1項第2款、

第3款情形之一者，3年。三、有第39條第2款或第41條第1項第4款、第5款情形之一者，5年。」

2.按不動產估價師法第2條規定、第19條第1項及第2項、第36條第2款及第38條規定可知，不動產估價師受託辦理估價所製作之估價報告書，如違反內政部訂定之不動產估價技術規則及內政部之規定，利害關係人、直轄市或縣（市）主管機關或不動產估價師公會得送請該不動產估價師登記地之不動產估價師懲戒委員會處理（最高行政法院107年度判字第88號判決意旨參照）。

3.經查，本件原告係於臺中市執業之不動產估價師，其受理臺中地院囑託辦理系爭民事事件不動產估價，並分別於108年10月7日（臺中地院108年10月7日收文）、109年1月10日（臺中地院109年1月14日收文）提交第1次估價報告書、第2次估價報告書（補充鑑定）（見原處分卷），系爭民事事件於109年12月30日判決（見訴願卷第152-155頁），經當事人提起上訴後，繫屬臺灣高等法院臺中分院110年度重家上字第7號案審理（見本院卷第129-131頁）。民眾於113年6月6日陳情原告未依不動產估價技術規則規定製作系爭估價報告書，被告遂先以113年6月14日府授地價字第0000000000號函請原告提出書面陳述意見（見地院卷第31-33頁），於原告提送書面意見後（見地院卷第35-36頁），被告再提送估價師懲委會系爭懲戒會議審議，並邀請原告到場陳述意見，經該會審認原告出具之系爭估價報告書未依不動產估價技術規則第16條、第24條、第25條及第60條規定製作，違反不動產估價師法第19條第2項規定，決議依同法第36條第2款規定處原告申誡1次（見訴願卷第73頁至第81-2頁），被告乃據以113年9月25日函附原處分予原告（見本院卷第55-60頁）。此有系爭民事事件判決（見訴願卷第152-155頁）、本院行政訴訟事件審理單及跨院調閱清單（見本院卷第129-131頁）、系爭估價報告書（見原處分卷）、被告113年6月14

01 日府授地價字第0000000000號函（見地院卷第31-33
02 頁）、原告113年6月24日（113）伯中估芳1130624號函
03 （見地院卷第35-36頁）、系爭懲戒會議會議紀錄及簽到
04 單（見訴願卷第73頁至第81-2頁、外放卷第1-3頁）、被
05 告113年9月25日函及原處分（見本院卷第55-60頁）在卷
06 可稽。是原告係分別於108年10月7日、109年1月14日（臺
07 中地院收文日）提交系爭估價報告書（見原處分卷第11、
08 261頁），嗣民眾於113年6月6日提出檢舉後，被告遂函請
09 原告陳述意見，原告陳述意見後，經估價師懲委會113年9
10 月9日系爭懲戒會議議決，方據以於113年9月25日作成處
11 原告申誡1次之原處分。

12 4.次查，本件估價師懲委會之組成共9人，主任委員由被告
13 副市長擔任，其餘委員，由地方公正人士2人、不動產估
14 價學者1人、法律專家學者2人、不動產估價師公會代表1
15 人、建設主管人員1人、地政主管人員1人組成，任期自11
16 2年1月1日至114年12月31日（見外放卷第5頁）。系爭懲
17 戒會議共7人出席，原告亦列席說明及接受委員提問，於
18 該次會議決議認定原告違反不動產估價師法第19條第2項
19 規定，依同法第36條第2款規定予以原告申誡1次處分（見
20 訴願卷第73頁至第81-2頁、外放卷第1-3頁）。前開部分
21 未供閱覽卷證，業經本院於114年7月1日準備程序期日當
22 庭勘驗（見本院卷第147-148頁）。此有估價師懲委會系
23 爭會議會議紀錄及簽到單（見訴願卷第73頁至第81-2頁、
24 外放卷第1-3頁）、估價師懲委會委員名單（見外放卷第5
25 頁）、本院114年7月1日準備程序筆錄（見本院卷第145-1
26 49頁）在卷可稽。經核本件估價師懲委會之組成及系爭懲
27 戒會議程序符合直轄市縣（市）不動產估價師懲戒委員會
28 組織規程第2條第1項及第5條第1項規定。

29 5.查原告對原處分認定系爭估價報告書有未依不動產估價技
30 術規則第16條、第24條、第25條及第60條規定製作等情，
31 並不予爭執（本院卷第161-1頁、第174頁），惟主張原處

01 分已超過3年懲戒權時效，故被告作成原處分違法等語；
02 被告則抗辯本件無類推適用技師法第44條第1項第2款逾3
03 年應予免議之規定等情。是本件爭點即為懲戒時效是否業
04 已完成，經查：

05 (1)按不動產估價師法就不動產估價師之懲戒，如上所揭，
06 係於該法第35條、第36條、第37條、第38條等條文中規
07 範，但就該懲戒權之行使期間則未見規定；然基於「權
08 利失效法理」，對於已逾相當時間之事由，應令懲戒權
09 消滅，始符法安定性之要求及督促相關機關落實職責，
10 並保障不動產估價師之權益。此參司法院釋字第583號
11 解釋：「……國家對公務員違法失職行為應予懲罰，惟
12 為避免對涉有違失之公務員應否予以懲戒，長期處於不
13 確定狀態，懲戒權於經過相當期間不行使者，即不應再
14 予追究，以維護公務員權益及法秩序之安定。……公務
15 人員經其服務機關依中華民國79年12月28日修正公布之
16 公務人員考績法第12條第1項第2款規定所為免職之懲處
17 處分，……，未設懲處權行使期間，有違前開意旨。為
18 貫徹憲法上對公務員權益之保障，有關公務員懲處權之
19 行使期間，應類推適用公務員懲戒法相關規定。……」
20 意旨可明，則為避免對涉有違失之不動產估價師應否予
21 以懲戒，長期處於不確定狀態，不利於維持法秩序之安
22 定，亦不易獲致公平之結果，應認對不動產估價師之懲
23 戒權亦應有行使期間之限制，始為合憲。現行不動產估
24 價師法未規定懲戒權行使期間，屬法律漏洞，尚待填
25 補，而依填補法律漏洞之類推適用法理，則應以達成憲
26 法平等原則中「相同者為相同處理」之要求。94年2月5
27 日制定公布，95年2月5日施行之行政罰法，其第1條規
28 定：「違反行政法上義務而受罰鍰、沒入或其他種類行
29 政罰之處罰時，適用本法。但其他法律有特別規定者，
30 從其規定。」第2條規定：「本法所稱其他種類行政
31 罰，指下列裁罰性之不利處分：一、限制或禁止行為之

處分：……。二、剝奪或消滅資格、權利之處分：
……。三、影響名譽之處分：……。四、警告性處分：
警告、告誡、記點、記次、講習、輔導教育或其他相類似之處分。」其第2條雖就第1條本文所稱其他種類行政罰加以定義，惟依第1條但書規定可知，即使是此定義下之裁罰性不利處分，如其他法律有特別規定時，仍應依其他法律之規定，不當然適用行政罰法。另自上開行政罰法第1條之立法理由載以：「……依本條規定，本法所稱之行政罰，係指行政秩序罰而言，不包括『行政刑罰』及『執行罰』在內。至『懲戒罰』與『行政罰』之性質有別，懲戒罰著重於某一職業內部秩序之維護，故行政罰之規定非全然適用於懲戒罰，從而行政罰法應無納入懲戒罰之必要。另懲戒內容如兼具行政法上義務違反之制裁與內部秩序之維護目的，則是否具有行政秩序罰性質，而屬本法第2條之範疇，應由其立法目的、淵源等分別考量。」亦可知懲戒罰之內容如兼具行政法上義務違反之制裁與內部秩序之維護目的時，該懲戒罰是否具有行政秩序罰性質，而屬行政罰法第2條範疇之判斷，應由其立法目的、淵源等分別考量，未可一概而論。不動產估價師之懲戒罰，既已於不動產估價師法為特別規定，且此懲戒罰之規範，要以內部秩序之維護及管制為主要目的，行政法上義務違反之制裁尚屬次要目的。是依上開行政罰法第1條但書規定及其立法意旨，不動產估價師之懲戒權行使期間，當無行政罰法及該法第27條關於裁處權3年時效規定之適用（最高行政法院107年度判字第73號判決意旨參照）。是現行不動產估價師法訂有關於不動產估價師懲戒處分之規定，對於懲戒權行使期間卻無明文限制，亦無行政罰法第27條關於裁處權3年時效規定之適用，應屬法律漏洞，尚待填補。為避免對涉有違失之不動產估價師應否予以懲戒，長期處於不確定狀態，不利於維持法秩序之安定，亦不易獲

01 致公平之結果，應認對不動產估價師之懲戒權亦應有行
02 使期間之限制，始為合憲，是被告前揭抗辯本件不動產
03 估價師懲戒權行使應無時效之適用等云，並不可採。

04 (2)又現行不動產估價師法雖未規定懲戒權行使期間，屬法
05 律漏洞，尚待填補，已如前述，而依填補法律漏洞之類
06 推適用法理，則應以達成憲法平等原則中「相同者為相
07 同處理」之要求。查不動產估價師法係於89年制定，在
08 此之前，不動產估價原為建築師業務之一，但並未專屬
09 於建築師，坊間多以不動產鑑價公司型態從事該事務，
10 品質參差不齊，其成為專門職業之一，應係由立法者透
11 過立法所形塑，發展至今不過10多年，相較於行憲前已
12 存在且發展至今、公會組織齊備之律師（30年制定公布
13 律師法）、會計師（34年制定公布會計師法）、技師
14 （18年制定公布技師登記法，36年制定公布技師法）、
15 醫師（32年制定公布醫師法）等專門職業而言，不動產
16 估價師乃新興之專門職業，於文化底蘊、社會信任度或
17 菁英性格雖與前開專門職業仍有差距，致其專業自律機
18 制相對亦較弱，例如不動產估價師之懲戒罰，雖設有懲
19 戒委員會議決，但其救濟則回歸訴願程序，未如律師、
20 會計師、技師或醫師等另設置專門職業人員參與之懲戒
21 覆審委員會。惟觀技師法第3條第1項規定：「中華民國
22 國民，依考試法規定經技師考試及格，並依本法領有技
23 師證書者，得充任技師。」不動產估價師法第1條規
24 定：「中華民國國民經不動產估價師考試及格，並依本
25 法領有不動產估價師證書者，得充任不動產估價師。」
26 可知技師與不動產估價師同屬高度技術之專門職業人員
27 性質。再者，技師之懲戒，依技師法第19條第1項規
28 定：「（第1項）技師不得有下列行為：一、容許他人
29 借用本人名義執行業務或招攬業務。二、違反或廢弛其
30 業務應盡之義務。三、執行業務時，違反與業務有關之
31 法令。……。」第40條規定：「（第1項）技師之懲

01 戒，應由技師懲戒委員會，按其情節輕重，依下列規定
02 行之：一、警告。二、申誡。三、2個月以上2年以下之
03 停止業務。四、廢止執業執照。五、廢止技師證書。

04 （第2項）技師受申誡處分3次以上者，應另受停止業務
05 之處分；受停止業務處分累計滿5年者，應廢止其執業
06 執照。」第41條第1項第3款、第2項規定：「（第1項）
07 技師違反本法者，依下列規定懲戒之：……三、違反第
08 16條第2項、第3項、第18條或第19條第1項第2款至第6
09 款規定之一：應予申誡、停止業務或廢止執業執照。

10 ……。 （第2項）技師有第39條第2款或第3款規定情事
11 者，其懲戒，由技師懲戒委員會依前條規定，視情節輕
12 重議定之。」與上揭不動產估價師法之懲戒規定類似；
13 尤其依技師法第19條第1項第3款、第41條第1項第3款，
14 技師執行業務時，違反與業務有關之法令，應予申誡等
15 懲戒之規定，與不動產估價師法第36條第2款關於不動
16 產估價師違反同法第19條第2項（不動產估價師受託辦
17 理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作
18 估價報告書，於簽名後交付委託人）規定情事者，應予
19 申誡等懲戒之規定，甚屬類同。而技師法36年制定時，
20 原無時效之規定，於96年7月4日始增訂第42條之1（即
21 現行第44條）「逾期免議」之規定，該法現行第44條第
22 1項第2款規定：「自違法行為終了之日起至移送技師懲
23 戒委員會之日止，已逾下列期間者，技師懲戒委員會應
24 為免議之議決：……二、有第39條第3款或第41條第1項
25 第2款、第3款情形之一者，3年。……」參諸技師法96
26 年增訂逾期免議規定之立法理由明載：「技師懲戒目前
27 雖無『時效』規定，然依『權利失效法理』，對於已逾
28 相當時間之事由，似應令懲戒權消滅，以符合法安定性
29 之要求及督促相關機關落實職責，並保障技師之權益。
30 」（最高行政法院107年度判字第73號判決意旨參
31 照）。是本件原處分係以原告違反不動產估價師法第19

01 條第2項規定情事，依同法第36條第2款規定處原告申誠
02 1次，雖就申誠懲戒權之時效，迄未為規定，然同樣基
03 於法安定性之要求及身為不動產估價師之原告權益之保
04 障，自不應認對於原告所得為之懲戒處分，永無時間限
05 制。是本院基於上揭理由，認本件原告因違反不動產估
06 價師法第19條第2項規定情事，應受申誠懲戒處分時，
07 得類推適用與不動產估價師法懲戒規定相類似之技師法
08 第44條第1項第2款逾3年應予免議之規定，始符法理，
09 是被告前揭主張均不可採。

10 (3)經查，本件原處分係以原告分別於108年10月7日、109
11 年1月14日（臺中地院收文日）（見原處分卷第11、261
12 頁）所提交系爭估價報告書之內容作為懲戒之事實基
13 礎，則應認原告違反不動產估價師法第19條第2項規定
14 之行為終了日為109年1月14日，依前開說明，其懲戒權
15 行使期間應類推適用技師法第44條第1項第2款規定為3
16 年，亦即被告應於112年1月14日前行使懲戒權，始為適
17 法，然被告係經檢舉人113年6月6日陳情始啟動本件懲
18 戒權之行使，並於113年9月25日方作成原處分，已逾3
19 年懲戒權行使期間，原處分之作成即有違誤，訴願決定
20 遞予維持亦有不合。

21 (三)綜上所述，被告所為原處分已逾懲戒權行使期間，於法未
22 合，訴願決定未予糾正，亦有違誤，原告訴請撤銷，為有理
23 由，應予准許。

24 (四)本件的判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟
25 資料經本院斟酌後，均與判決結果不生影響，而無一一論述
26 的必要，併予說明。

27 □結論：本件原告之訴為有理由。

28 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日

29 審判長法官 劉錫賢

30 法官 郭書豪

31 法官 林靜雯

01 以上正本證明與原本無異。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表
03 明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須
04 按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴
05 者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表
06 明上訴理由者，逕以裁定駁回。

07 上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情
08 形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

09 得不委任律師為訴訟代理人之情形 所需要件 (一)符合右列情形之
10 一者，得不委任律師為訴訟代理人。 1. 當事人或其代表人、
11 管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審
12 定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授。 2. 稅務行政事
13 件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格。
14 3. 專利行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備
15 專利師資格或依法得為專利代理人。 (二)非律師具有右列情形之
16 一，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。 1. 當
17 事人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格
18 者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，
19 具備專利師資格或依 法得為專利代理人者。 4. 當事人為公法
20 人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員
21 辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。 是否符
22 合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，當事人應於提起
23 上訴或委任時釋明之，並提出(一)、(二)所示關係之釋明文書影本及
24 委任書。

25 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日
26 書記官 黃毓臻