

最 高 行 政 法 院 判 決

115年度上字第219號

上 訴 人 王全中(具律師資格)

被 上 訴 人 臺中市政府地政局

代 表 人 曾國鈞

訴訟代理人 文燕華

上列當事人間不動產經紀業管理條例事件，上訴人對於中華民國115年2月11日臺中高等行政法院114年度訴字第146號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人以其未執行不動產經紀業務為由，於民國113年11月25日（被上訴人收文日期）出具「不動產經紀人證書註銷申請書」，並檢附被上訴人「（110）中市經紀字第01938號不動產經紀人證書（有效期限為110年2月8日至114年2月8日，下稱系爭證書）」，向被上訴人申請註銷證書（下稱系爭申請案件）。經被上訴人審查系爭證書之有效期間尚未屆滿，不符合不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第15條第1項及同條例施行細則第18條等規定，遂以113年12月3日中市地易字第1130050763號函（下稱原處分1）駁回上訴人系爭申請案件，並將系爭證書檢還上訴人。嗣因系爭證書有效期間於114年2月8日屆滿，因上訴人未依規定辦理換發而失效，被上訴人爰依管理條例施行細則第18條規定，以114年2月10日中市地易字第11400053152號公告註銷系爭證書，並以114年2月10日中市地易字第1140005315號函（下合稱原處分2）通知上訴人。上訴人不服，循序提起行政訴訟，並聲明：1. 原處分1、原處分2及訴願決定均撤銷。2. 被上訴人應

01 依上訴人113年11月25日提出之申請案件，作成准予自申請
02 日即113年11月25日註銷110中市經紀字第01938號不動產經
03 紀人證書之行政處分。經臺中高等行政法院（下稱原審）114
04 年度訴字第146號判決（下稱原判決）駁回後，乃提起本件上
05 訴。

06 二、上訴人起訴主張與被上訴人在原審之答辯均引用原判決之記
07 載。

08 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：上訴人係以其
09 未實際執行不動產經紀業務，故申請註銷系爭證書，惟其所
10 提系爭申請案件，因欠缺公法上之請求權，被上訴人以原處
11 分1否准所請，於法並無不合。不動產經紀人證書之有效期
12 限為4年，期滿時不動產經紀人未檢具相關法定證明文件向
13 主管機關換發者，由原核發機關註銷原證書。系爭證書係於
14 114年2月8日有效期限屆滿，上訴人未依規定辦理換發證
15 書，則被上訴人作成原處分2註銷系爭證書，認事用法俱無
16 違誤，上訴人訴請撤銷，並求為判決如聲明所示，均為無理
17 由，爰判決駁回上訴人在原審之訴。

18 四、本院經核原判決並無違誤。茲就上訴意旨補充論述如下：

19 (一)管理條例第1條規定：「為管理不動產經紀業（以下簡稱經
20 紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動
21 產交易市場健全發展，特制定本條例。」第4條第7款規定：
22 「本條例用辭定義如下：……七、經紀人員：指經紀人或經
23 紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業
24 員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」第13條第1
25 項規定：「中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條
26 例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。」第14條
27 第1項規定：「經不動產經紀人考試及格者，應具備1年以上
28 經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人
29 證書。」第15條第1項規定：「前條第1項經紀人證書有效期
30 限為4年，期滿時，經紀人應檢附其於4年內在中央主管機關
31 認可之機構、團體完成專業訓練30個小時以上之證明文件，

01 向直轄市或縣（市）政府辦理換證。」同條例施行細則第17
02 條第1項規定：「經紀人依本條例第15條第1項規定辦理換發
03 證書時，應於證書有效期限屆滿前6個月內，檢附下列文
04 件，向原核發機關申請之：一、申請書。二、完成專業訓練
05 30個小時以上之證明文件。三、原核發之經紀人證書。」第
06 18條規定：「經紀人未依規定辦理換發證書，或申請換發證
07 書被駁回，其原證書有效期間屆滿者，由原核發機關註銷原
08 證書，並公告周知及通知當事人、其任職經紀業所在地直轄
09 市或縣（市）主管機關及該經紀業所屬之同業公會轉知其全
10 國聯合會。」由上開規定觀之，不動產經紀業之營業內容、
11 營業方式影響不動產交易市場之穩定與發展，且與交易當事
12 人之權利義務息息相關，因而制定管理條例。管理條例規範
13 內容包含第1章為總則、第2章為經紀業、第3章為經紀人
14 員、第4章為業務及責任、第5章為獎懲及第6章附則。是以
15 管理條例係就包含經紀業及經紀人員為規範，經不動產經紀
16 人考試及格且具備1年以上經紀營業員經驗者，得請領不動
17 產經紀人證書，不動產經紀人證書之有效期限為4年，不動
18 產經紀人應於證書有效期限屆滿前6個月內，向原核發機關
19 申請換發，未依規定申請換發，原證書有效期限屆滿者，由
20 原核發機關註銷該證書。管理條例限由不動產經紀人員執行
21 不動產經紀業務，並建立定期換照制度，且基於有效管理不
22 動產經紀業務前提下，領有不動產經紀人證書之不動產經紀
23 人，無論執行業務與否，均為管理條例規範之對象。原判決
24 以本件有管理條例之適用，其所持見解並無違誤。上訴意旨
25 主張制定管理條例之目的，係為管理不動產經紀業，管理條
26 例之適用係為管理從事經營仲介或代銷業之公司或商號，惟
27 領得不動產經紀人證書但未從事不動產經紀業之自然人，並
28 無管理條例之適用，原判決有適用法規不當之違背法令等
29 語，核屬主觀一己之見解，並無足採。

30 (二)上訴人於原審主張其未實際執行不動產經紀業務，而申請註
31 銷系爭證書。然管理條例之規定，並無賦予不動產經紀人得

於證書有效期限屆滿前申請註銷證書之公法上請求權，亦未
授予原核發機關得於證書有效期限屆滿前註銷證書之權限。
復以，管理條例第15條第1項業已明文不動產經紀人證書之
有效期限為4年，可知系爭證書之有效期限係法律所明定，
無論不動產經紀人或原核發機關均不得任意增減之。是以，
上訴人於系爭證書有效期限屆滿前申請註銷，於法自屬無
據。原判決以上訴人所提系爭申請案件，因欠缺公法上之請
求權，被上訴人以原處分1否准所請，並無違誤，而駁回上
訴人此部分之訴，即無不合。原判決業已詳述得心證之理
由，並就上訴人主張原處分1有違憲法第15條規定，侵害其
工作權等節，何以不足採取，予以論駁甚詳，經核並無判決
違背法令情事。上訴意旨主張管理條例不能作為限制未曾任
職經紀業之不動產經紀人應受憲法保障之工作權之依據與理
由，原判決未依管理條例第2條規定，適用其他有關法律之
規定，有不適用法規、適用法規不當及判決理由不備之判決
違背法令等語，自無足採。又行政訴訟採處分權主義，當事
人應自行決定是否提起行政訴訟，並有權決定其起訴的內容
及範圍，行政法院應受當事人聲明的拘束。依行政訴訟法第
125條第3項、第4項及第131條規定，當事人的聲明、陳述或
訴訟類型，如有不明瞭或不完足之處，審判長或受命法官固
應行使闡明權，向當事人告知、發問，令其敘明或補充，使
當事人得為事實上及法律上適當完全的辯論，但不得代當事
人為主張或聲明。本件上訴人為具律師資格，既經原審審判
長或受命法官闡明後，已明確表示其主張申請註銷系爭證書
的依據，基於處分權主義，行政法院即應受當事人聲明的拘
束，原審已依上訴人主張之事實、聲明及理由，予以充分辯
論，自難謂原審審判長未盡闡明義務，遽為不利上訴人之判
斷。上訴人主張原判決有違行政訴訟法第125條所定之闡明
義務，尚難採憑。

(三)依管理條例第15條第1項、同條例施行細則第17條及第18條
規定，不動產經紀人證書之有效期限為4年，及經紀人應在

證書有效期限屆滿前6個月內檢附相關文件申請換發證書，如未依規定申請換發，其原證書有效期間屆滿者，由原核發機關註銷原證書，並公告周知及通知當事人、其任職經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關及該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會。此乃因不動產經紀人證書係證明持有該證書之人具備不動產經紀人之執業資格，具有公示效力，故若不動產經紀人於證書有效期限屆滿前未依規定換發證書，則由原核發機關於期限屆滿後予以註銷，不動產經紀人不得以此逾期之證書執行業務，其充任資格則欠缺管理條例第13條第1項所稱「領有不動產經紀人證書」之要件，以確保不動產之交易安全並有效管理不動產經紀業。經查，系爭證書係於114年2月8日有效期限屆滿，上訴人未依規定辦理換發證書，則被上訴人作成原處分2註銷系爭證書，核屬有據。原判決維持原處分2，而駁回上訴人此部分之訴，即無不合。原判決業已詳述得心證之理由，並就上訴人主張，何以不足採取，予以論駁甚詳，經核並無判決違背法令情事。上訴意旨仍爭執其早已於113年11月25日向被上訴人申請註銷證書，被上訴人未予准許，於法有違，原處分2亦屬違法等語，尚不足採。

(四)綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，並無違誤，上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 20 日

最高行政法院第四庭

審判長法官 王 碧 芳

法官 鍾 啟 煒

法官 陳 文 燦

法官 羅 月 君

法官 王 俊 雄

01 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異
02 中 華 民 國 115 年 8 月 20 日
03 書記官 張 玉 純