

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第七庭

114年度訴字第991號

115年5月7日辯論終結

原告 陳慶平

被告 內政部

代表人 劉世芳（部長）

訴訟代理人 陳儀甄

李芳怡

上列當事人間不動產經紀業管理條例事件，原告不服行政院中華民國114年7月18日院臺訴字第1145007879號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

一、程序事項：

按「原告於判決確定前得撤回訴之全部或一部。但於公益之維護有礙者，不在此限。」「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。」行政訴訟法第113條第1項、第111條第1項分別定有明文。本件原告起訴時，原列行政院為被告，嗣於民國114年10月3日提出補正狀補正被告內政部（本院卷第57頁）；再於115年4月14日準備程序期日具狀（本院卷第175頁）撤回被告行政院部分。核原告撤回被告行政院部分，尚無礙於公益之維護，應予准許。

二、本件爭訟概要：

（一）緣原告前領有中華民國不動產仲介經紀商業同業公會（下稱仲介業全聯會）核發之不動產經紀營業員證明（有效期限至113年10月5日），因證明效期將屆，遂報名參加社團法人中

01 華民國不動產教育訓練發展協會（下稱訓練發展協會）於11
02 3年10月2日至4日所舉辦之不動產經紀營業員換證訓練課
03 程，惟10月2日、3日課程因遇山陀兒颱風延期至10月7日、8
04 日舉行，故原告迄於10月8日始完成不動產經紀營業員換證
05 訓練課程，其資格亦遭撤銷。訓練發展協會遂將原告報名參
06 加換證訓練課程時預先填寫之不動產經紀營業員登錄證明申
07 請書退還。

08 (二)原告於113年10月15日以電子郵件向被告部長電子信箱（下
09 稱被告部長信箱）陳述上開換證訓練課程因遇颱風致逾期情
10 事，並申請回復其不動產經紀營業員登錄及換發證書，經被
11 告以電子郵件答覆略以依該部99年10月28日內授中辦地字第
12 0990050118號函（下稱99年10月28日函釋），不動產經紀營
13 業員證明因故被註銷或其有效期限屆滿後已不具營業員資
14 格，如欲重新申辦登錄，應檢附完成不動產經紀營業員資格
15 取得之專業訓練30個小時以上證明書等相關文件，向指定之
16 機構、團體申請辦理。原告陳請回復登錄、換發證書事項，
17 已規劃另案研議等情。嗣原告於114年2月13日以電子郵件向
18 被告部長信箱詢問研議結果，經被告以114年2月19日電子郵
19 件（下稱系爭郵件）重申不動產經紀業管理條例、99年10月
20 28日函釋意旨，請原告完成30個小時以上訓練課程，原告不
21 服，提起訴願經決定不受理，乃向本院提起本件行政訴訟。

22 三、本件原告主張：

23 (一)依沒有山陀兒颱風的正常情形，原告的不動產經紀營業員證
24 明已順利重新登錄，目前是處於有效期限內，然因被告拒不
25 參照行政程序法第50條回復原狀規定的法理，回復原告不動
26 產經紀營業員證明重新登錄的狀態，致原告的證明目前是
27 「已撤銷」狀態，無法充任不動產經紀營業員。

28 (二)依不動產經紀業管理條例第13條第3項規定及實務上不動產
29 經紀營業員證明有效期限展延，必須由領有證明者報名參加
30 並完成20小時換證訓練課程後，填寫「不動產經紀營業員登
31 錄證明申請書」申請換發證明。被告稱前述情形並非人民依

01 法得申請之案件，應有誤解。況縱非屬一般人民依法得申請
02 之案件，應非全無適用回復原狀規定之可能等語，並聲明求
03 為判決：①訴願決定及原處分均撤銷。②被告應依原告113
04 年10月15日之申請，作成准予原告重新辦理不動產經紀營業
05 員證明登錄的行政處分。③訴訟費用由被告負擔。

06 四、本院之判斷：

07 (一)按行政訴訟法第107條第3項規定：「原告之訴，依其所訴之
08 事實，在法律上顯無理由者，行政法院得不經言詞辯論，逕
09 以判決駁回之。」次按同法第5條規定：「（第1項）人民因
10 中央或地方機關對其依法申請之案件，於法令所定期間內應
11 作為而不作為，認為其權利或法律上利益受損害者，經依訴
12 願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應
13 為特定內容之行政處分之訴訟。（第2項）人民因中央或地
14 方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律
15 上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起
16 請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴
17 訟。」又欠缺當事人適格，屬於狹義訴之利益欠缺，此等要
18 件是否欠缺，須審酌當事人之實體上法律關係始能判斷，應
19 以判決方式為之；是原告如就具體特定之訴訟標的法律關係
20 向無管轄權之機關提出申請，復以無管轄權機關為被告起訴
21 請求為一定行政處分，即屬被告不適格，揆諸上開規定及說
22 明，應認其訴為無理由，而應以判決駁回之。

23 (二)次按不動產經紀業管理條例第1條規定：「為管理不動產經
24 紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易
25 者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。」
26 第3條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在
27 直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政
28 府。」第13條第2項、第3項規定：「（第2項）經中央主管
29 機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格
30 或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、
31 團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經

紀營業員。（第3項）前項經紀營業員訓練不得少於30個小時，其證明有效期限為4年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練20個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。」又被告111年4月12日內政部台內地字第1110261899號函修正公布不動產經紀營業員審查須知第4點規定略以：「不動產經紀營業員未依規定重新辦理登錄，或重新辦理登錄申請被駁回，其原登錄有效期限屆滿者，由原登錄機構、團體註銷原核發之不動產經紀營業員證明，……。」準此，不動產經紀業之營業內容，營業方式影響不動產交易市場之穩定與發展，且與交易當事人之權利義務息息相關。主管機關為維持不動產交易秩序之公平，爰對不動產經紀營業員資格作規範，得由中央主管機關或其指定之機構團體辦理不動產經紀營業員訓練及登錄之管理。

(三)第按行政程序法第16條第1項、第2項規定：「（第1項）行政機關得依法規將其權限之一部分，委託民間團體或個人辦理。（第2項）前項情形，應將委託事項及法規依據公告之，並刊登政府公報或新聞紙。」第2條第3項規定：「受託行使公權力之個人或團體，於委託範圍內，視為行政機關。」而行政訴訟法第25條及第107條第1項本文、第2項分別規定：「人民與受委託行使公權力之團體或個人，因受託事件涉訟者，以受託之團體或個人為被告。」「（第1項）原告之訴，有下列各款情形之一者，行政法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：……。（第2項）撤銷訴訟及課予義務訴訟，原告於訴狀誤列被告機關者，準用第1項規定。」可知，中央主管機關依不動產經紀業管理條例第13條第2項及第3項規定，授權其指定之機構或團體辦理不動產經紀營業員之訓練與資格登錄，即屬委託民間團體行駛公權力之情形，該受託行使公權力之團體，於委託範圍內，應視為行政機關。

(四)查，被告以112年12月25日台內地字第1120268099號公告（下稱系爭公告）：委託仲介業全聯會及中華民國不動產代

銷經紀商業同業公會全國聯合會（下稱代銷業全聯會）辦理113年度不動產經紀營業員登錄及發證作業事項，委託期間自113年1月1日起至113年12月31日止，系爭公告於112年12月25日刊登行政院公報（本院卷第117頁）。故仲介業全聯會及代銷業全聯會為合法被主管機關授權辦理不動產經紀營業員訓練及登錄事項之團體，依上述行政訴訟法第25條規定，原告起訴請求重新辦理原告不動產經紀營業員證明登錄，自應以原登錄機構即仲介業全聯會為被告，始屬適格。而原告起訴時列內政部為被告，請求准予重新辦理原告不動產經紀營業員證明登錄，自有被告不適格之情形。而其誤列被告情形，業經本院115年4月14日準備期日程序時予以闡明，原告既仍堅持列內政部為被告（本院卷第170頁），則依前述說明，本件原告之訴為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

審判長法官 林家賢

法官 郭淑珍

法官 吳坤芳

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為 訴訟代理人之情	所需要件
--------------------	------

形	
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、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定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

書記官 何閣梅