

仲裁規範與不動產爭議仲裁

王進祥

(中華不動產仲裁協會 副理事長)
(中國土地改革協會 名譽理事長)
(中華民國地政士公會全國聯合會 榮譽理事長)

一、緣起

我國「仲裁法」，原由「商務仲裁條例」於民國（下同）50年公布施行後，在71年及75年間為因應私法自治趨勢及國際貿易仲裁所需，就外國仲裁判斷之承認與執行等有關事項，增設規定二次修正¹後，於87年6月24日修正公布施行「仲裁法」，促使我國仲裁制度邁入嶄新紀元，並分別在91年7月（修正第8條：申請仲裁機構登記之資格與要件；第54條：仲裁機構組織）及98年12月（第7條：仲裁人消極資格）再次二度修正。

仲裁人係由爭議事件雙方所選任，惟仲裁人之權限是否來自當事人之授與？且仲裁人與當事人間之法律關係，與仲裁人之權限及仲裁人有無免責權之限制與適用範圍；常成為學者與仲裁從業人員，在仲裁制度面以各種方式探討之主題，然隨著，社會變遷與國際化，仲裁制度快速演進成長之餘。傳統契約關係之理論，已無法完整解釋仲裁人與當事人間之法律關係²。

基本上國內仲裁法或仲裁機構規範，仲裁人對當事人具有公正、獨立執行仲裁職務之義務³，若主張當事人與仲裁人間係屬委任契約關係，則依我國民法535條前段、540條規定⁴，仲裁人處理仲裁事務應依當事人之指示，並對當事人有報告之義務，儼然為當事人之代理人，此與仲裁人為「準法官」之地位及前述獨立、公正執行其仲裁職務之基本精神則有所違悖。

1 陳煥文，我國商務仲裁之沿革與實務變遷，法今月刊第44卷11期，頁453。

2 楊崇森，商務仲裁之理論與實際，頁38-40。

3 林曉瑩，商務仲裁人之比較研究（東吳碩論），83年。

4 民法第535條前段：「受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己之事務為同一之注意。」民法第540條：「受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係終止時，應明確報告其顛末。」

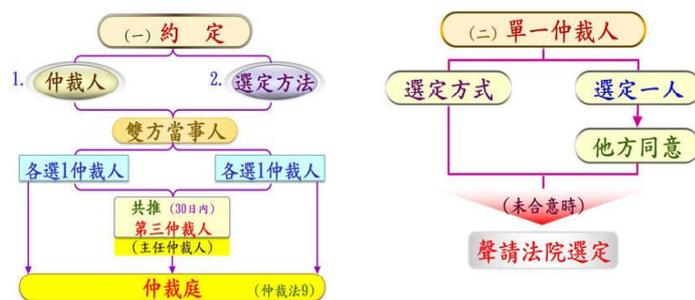
二、仲裁人選任

在現行仲裁實務上，仲裁人一經選定，通常是不允許單方更換或終止仲裁人職務的，此參照我國現行仲裁法第10條第2項規定：「仲裁人選定經通知送達後，非經雙方當事人同意，不得撤回或變更」。但依民法第549條第1項規定：「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約」。如認當事人一方選定仲裁人，係委任仲裁人為仲裁事務，當事人與仲裁人間係屬委任契約關係，為何當事人於不再信任仲裁人時，不得隨時終止該仲裁人之職務？由此可知，仲裁人契約並非單純之委任契約⁵。

故仲裁人經選任後，除因死亡或其他原因出缺，或拒絕擔任仲裁人，或延滯履行仲裁任務者，當事人始得再行約定選任仲裁人（仲裁法13參照）。其經仲裁機構或法院所選定之仲裁人，除請求迴避者⁶外，當事人不得聲明不服。（仲裁法14）

我國仲裁法第1條第1項規定：「有關現在或將來之爭議，當事人得訂立仲裁協議，約定仲裁人一人或單數之數人成立仲裁庭仲裁之。」以及第9條第1項規定意旨可知，當事人除可直接明定仲裁人之姓名，亦可於仲裁協議中明定選定之方法：例如：約定兩造共推某人為仲裁人，或約定由當事人兩造，各選任一仲裁人，再由雙方選出之仲裁人共推另一仲裁人，甚至得由任一方提供數位仲裁人供他方選任，再由雙方選任之仲裁人共推一人為主任仲裁人，均無不可。

按現行仲裁實務，若當事人於仲裁協議中，未約定仲裁人及其選定方法時，依仲裁法第9條第1項規定，仍應由雙方當事人各選一仲裁人後，再由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人，並由仲裁庭以書面通知當事人。



⁵ 林俊益，法務在商務仲裁之角度，永然文化，85年4月，頁64。

⁶ 仲裁法第16條：「仲裁人有下列各款情形之一者，當事人得請求其迴避：一、不具備當事人所約定之資格者。二、有前條第二項各款情形之一者。當事人對其自行選定之仲裁人，除迴避之原因發生在選定後，或至選定後始知其原因者外，不得請求仲裁人迴避。」

三、仲裁地

仲裁機構所定之規則，通常允許雙方當事人議定仲裁地點，但仲裁機構仍得作出仲裁地點與範圍之限制。惟如當事人雙方未就仲裁地點達成協議者，一般均由仲裁庭決定其仲裁地點。

仲裁地點的選擇，除當事人得先行於仲裁協議時議定外，仲裁機構應考慮下列中立性之因素為之：

- (一) 距離方便性與遠近。
- (二) 仲裁程序之成本條件與費用之多寡。
- (三) 仲裁程序之是否得合適進行。
- (四) 仲裁保密，有無不可能性。
- (五) 爭端與證據之獲取，有無不方便性。

四、仲裁保密

一般而言，仲裁規則很少對保密問題作出詳細規定，但實務上當事人各方對保密之落實會與日俱增。尤以，仲裁過程之信息，包括：仲裁進行、仲裁人身份、仲裁中提出的證據及仲裁判斷書之內容等，仲裁庭均應落實，且將當事人雙方所議定之保密原則紀錄列檔。

前述信息之電子傳輸時，如：傳真或電子郵件，更應注意發送或接收設備是否多人共用，且應規避公共或共用網路。另若當事人一方要求他方交付文件時，仲裁庭有權將文件之交付，附加約束條件，並要求任一方應明確承諾負責該文件的保密，或承諾只給指定的人或某特定類別之人閱讀。

五、仲裁程序不公開

(一) 仲裁程序：

爭議事件之仲裁程序，除當事人另有約定外，自相對人收受提付仲裁之通知時開始（仲裁法18）。當事人就仲裁程序未約定者，適用仲裁法之規定，仲裁法未明確規定者，仲裁庭得準用民事訴訟法或依其認為適當之程序進行。（仲裁法19）

一般而言，仲裁庭接獲被選為仲裁人之通知日起10日內，決定仲裁處所及詢問期日，通知雙方當事人，並於6個月內作成判斷書，必要時得延長3個月。（仲裁法21）

(二) 仲裁之調查與不公開：

仲裁法第23條明定，仲裁庭應給予當事人充分陳述機會，

並就當事人所提主張為必要之調查，且仲裁程序不公開之。但當事人另有約定者，不在此限。

（三）委任代理人：

仲裁庭進行時，當事人得以書面委任代理人到場陳述（仲裁法24）。前述代理人，非必須具備律師資格，且仲裁庭得通知證人或鑑定人到場應詢，但不得令其具結，且證人無正當理由不得不到場。（仲裁法26）

六、仲裁獨立性

仲裁人應獨立、公正處理仲裁事件，並保守祕密（仲裁法15）。所謂「獨立性」學者多定義為：仲裁人與當事人間無任何商業、財務或社交上之關係。如仲裁人與當事人間存有一定密切關係，則其獨立性客觀上均視為欠缺。參照仲裁法第3條規定：「當事人間之契約訂有仲裁條款者，該條款之效力，應獨立認定；其契約縱不成立、無效或經撤銷、解除、終止，不影響仲裁條款之效力」。

「公正性」，一般而言，更較獨立性為抽象，且牽涉到仲裁人之自由心證與仲裁人之主觀判斷。仲裁人對當事人之一方是否存有偏頗，外人很難直接或間接加以衡量或得知。此於仲裁人執行職務時，多數仲裁人組成之仲裁庭，因至少一人為當事人所選定，其仲裁庭在客觀上事實之論斷，當然會比一般法院之判決，較少受到當事人之質疑。

七、仲裁之和調解

仲裁事件，於仲裁判斷前，得為和解。和解成立者，由仲裁人作成和解書。前項和解，與仲裁判斷有同一效力。但須聲請法院為執行裁定後，方得為強制執行。（仲裁法44）

依仲裁法訂立仲裁協議者，仲裁機構得依當事人之聲請，經他方同意後，由雙方選定仲裁人進行調解。調解成立者，由仲裁人作成調解書。前項調解成立者，其調解與仲裁和解有同一效力。但須聲請法院為執行裁定後，方得為強制執行。（仲裁法45）

八、不動產爭議提付仲裁

「不動產交易爭議」與「不動產爭議」有所不同。「不動產爭議」之範圍大於「不動產交易爭議」。亦即「不動產交易」或「不動產相關

事務」涉及爭議時，均屬「不動產爭議」之範圍，絕非一般認知之「單純買賣爭議」。亦即，舉凡民事爭議中之「不當得利、損害賠償、買賣、贈與、責貸、借貸、委任、合夥」，只要涉及不動產者，均屬不動產爭議；另或民法所有權、地上權、不動產役權、質權、占有權及監護權、遺產、遺囑等等有關不動產部分之爭議⁷，均得提付仲裁以為解決。

台灣地區各地方法院⁸及最高法院⁹近10年來相關之民事案件收件數，平均每年均在15萬件至30萬件之間，尚未包括：非訟事件、強制執行、公證、提存及刑事等。另參照地政機關近10年間有關判決移轉登記數量，亦每年約有2,000件至4,700件之間¹⁰。亦即，與不動產相關所生之爭議及其所生之訟爭，每年耗費社會資源及國家司法之審理時程頗鉅；若能以「訴訟外糾紛解決機制」(Alternative Dispute Resolution) (即仲裁機制) 予以解決，方符合國家整體經濟之發展與公共利益之維護。

7 民事訴訟種類：

民 法	債	不當得利 損害賠償	買賣 贈與	租賃 借貸	委任 合夥	承攬、旅遊、出版、寄託、倉庫、 運送、和解、合會、保證	
	物權 親屬 繼承	所有權 監護 遺產	地上權 婚姻、扶養、認領、贍養費、收養	不動產役權	質權	占有	其他
	特別法	土地法 國家賠償	三七五租約	公司法、票據法、動產擔保、海商法、保險法、證券交易、著作權、 商標權、國際貿易			

8 地方法院民事收件數：

年(月)別	民 事	年(月)別	民 事	年(月)別	民 事	年(月)別	民 事
94年	220,557	95年	292,392	96年	305,087	97年	239,381
98年	195,481	99年	164,331	100年	147,189	101年	152,151
102年	151,651	103年	152,850	104年(上半年)	74,530		
本年與上年比較(%) -0.04							

(資料來源：司法院統計處)

9

年(月)別	民 事	年(月)別	民 事	年(月)別	民 事	年(月)別	民 事
94年	4,834	95年	4,569	96年	4,978	97年	5,163
98年	5,298	99年	5,161	100年	5,267	101年	5,753
102年	5,734	103年	5,842	104年(上半年)	3,142		
本年與上年比較(%) 10.67							

(資料來源：司法院統計處)

10 地政機關法院登記案件數：

年別	件數	年別	件數	年別	件數	年別	件數
94年	2,187	95年	2,394	96年	2,683	97年	2,623
98年	2,651	99年	2,968	100年	3,366	101年	3,622
102年	4,009	103年	4,677				

(資料來源：內政部)

九、不動產爭議提付仲裁之必要性

不動產爭議提付仲裁之需求已如前述。惟，一般民眾對仲裁機制所知甚少，此乃當初「中華不動產仲裁協會」成立之初，先以19個團體會員開始籌備以利推廣之原因。19個團體，包括：土地改革協會、地政士公會全聯會、不動產經紀商業公會全聯會、不動產估價師公會全聯會、代銷公會全聯會及建築師公會全聯會之理事長們等。另外，籌備發起人包括80位個人，亦屬不動產相關（地方）公會之理事長或其代表。易言之，台灣地區相關不動產行業、公會、學術界及退休之行政人員（前局處首長及前司長等）均無不認為籌組「不動產仲裁協會」解決不動產交易紛爭並杜絕不動產爭訟之勞累與費時費力，有其特殊性與必要性，且具時代變革與司法改革之不可或缺性。

茲列舉不動產仲裁與司法訴訟之異同，及不動產爭議提付仲裁之優點如下：

（一）迅速：

協議仲裁之當事人之一方選定仲裁人後，得以書面催告他方於受催告之日起，十四日內選定仲裁人。應由仲裁機構選定仲裁人者，當事人得催告仲裁機構，於前項規定期間內選定之。（仲裁法11）

仲裁進程序，當事人未約定者，仲裁庭應於接獲被選為仲裁人之通知日起十日內，決定仲裁處所及詢問期日，通知雙方當事人，並於六個月內作成判斷書；必要時得延長三個月。前項十日期間，對將來爭議，應自接獲爭議發生之通知日起算。（仲裁法21）

仲裁庭認仲裁達於可為判斷之程度者，應宣告詢問終結，依當事人聲明之事項，於十日內作成判斷書。（仲裁法33）

（二）節費：

依照仲裁法第54條第2項規定，法務部於92年1月公佈施行「仲裁機構組織與調解程序及費用規則」，作為仲裁費用收費之準據。參照該規則第25條有關「仲裁事件之仲裁費收費標準」，除工本費繳納600元外，另按仲裁標的之金額或價額，依

標準逐級累加繳納仲裁費¹¹。茲比較 2,000 萬與 5,000 萬價額之不動產爭議有關仲裁費與裁判費標準如下：



(三) 專業：

1. 當事人選定－

仲裁人係由爭議雙方各選任 1 人為之，再由被選任之仲裁人雙方推選第 3 人為主任仲裁人。

2. 專長或背景－

中華不動產仲裁協會之仲裁人均屬不動產專業背景，包括：地政士、不動產經紀人、不動產估價師、測量技師、都市計畫師、律師、建築師、會計師及地政機關退休首長、主管與不動產系教授所組成，其不動產專長與專業背景及實務理論經驗，絕對不輸司法機關人員。

(四) 充分陳述、溝通：

不動產爭議提付仲裁與司法訴訟之最大不同，就在爭議雙方得與仲裁人就個案之詳情，得為詢問、相互回應、論斷、辯駁；也可請求調查證據，甚至協議至和解或調解，均能由雙方當事人充分陳述與表達內心之意見或想法。因為仲裁法第 23 條明定：仲裁庭應予當事人充分陳述機會，並就當事人所提主張為必要之調查。

¹¹ 仲裁機構組織與調解程序及費用規則第 25 條：

6 萬以下	3,000 元	6 萬～60 萬	4%	60 萬～120 萬	3%
120 萬～240 萬	2%	240 萬～480 萬	1.5%	480 萬～960 萬	1%
超過 960 萬者	0.5%				

(五) 隱密：

仲裁人應獨立、公正處理仲裁事件，並保守秘密（仲裁法 15）。且仲裁程序，不公開之。但當事人另有約定者，不在此限（仲裁法 23）。仲裁庭更應確保聲請人暨對造之隱私及商業營業秘密，並兼顧雙方顏面與尊嚴。仲裁判斷之評議，不得公開。合議仲裁庭之判斷，以過半數意見定之（仲裁法 32），均在隱密與不公開之程序下進行。

(六) 效力：

仲裁判斷與法院確定判決，具有同一效力；一經判斷即告確定，當事人可減免訟累（仲裁法 37 參照），且為一審（仲裁庭）評議定讞。

(七) 彈性與人性化：

不動產爭議提付仲裁，除前述特性外，更重要的是有彈性與人性，不像司法審查有時之過於僵化或官僚，其優點如下：

1. 代理人不限於律師—

當事人得以書面委任代理人到場陳述。（仲裁法 24）

2. 證人、鑑定人之到場應詢—

仲裁庭得通知證人或鑑定人到場應詢。但不得令其具結。證人無正當理由而不到場者，仲裁庭得聲請法院命其到場。（仲裁法 26）

3. 準用民事訴訟法之送達—

仲裁庭辦理仲裁事件，有關文書之送達，準用民事訴訟法有關送達之規定。（仲裁法 27）

4. 撤銷仲裁判斷之效力—

仲裁判斷經法院判決撤銷確定者，除另有仲裁合意外，當事人得就該爭議事項提起訴訟。（仲裁法 43）

5. 衡平原則—

仲裁庭經當事人明示合意者，得適用衡平原則為判斷（仲裁法 31）。「衡平原則」在性質上屬於不確定之法律概念，其特徵在於無具體之構成要件，係基於「正義、良心、公正」為基本原則，更加注重實際與「情、理」而不固守法律僵化與嚴格之形式，以為判斷。

亦即，仲裁庭經當事人合意後，得跳脫法律（令）限制之框架，尋求當事人相互間之情理與共同利益以為仲裁判斷之依據。（如：時效消滅之不考慮或程序文件不相當之不評議。）

十、不動產仲裁之效力與單獨申請登記

參照土地登記規則第 27 條，有關單獨申請登記之情事，依其第四款「因法院、行政執行分署或公正第三人拍定，法院判決確定之登記」，均得由權利人或登記名義人單獨申請之。惟，不動產仲裁所生之所有權移轉登記，是否得適用前述單獨申請登記之範疇，個人持正面之見解，茲分析如下：

（一）仲裁判斷效力：

仲裁人之判斷，於當事人間與法院之確定判決，有同一效力。仲裁判斷，須聲請法院為執行裁定後，方得為強制執行（仲裁法 37）。仲裁和解與仲裁判斷有同一效力（仲裁法 44）。仲裁調解成立者，其調解與仲裁和解有同一效力。（仲裁法 45）。亦即，不動產仲裁判斷，繫屬聲請人與相對人兩造間之不動產債權債務糾葛，其涉及兩造間「給付之訴」者，似非不得由仲裁判斷之權利人一方單獨申請不動產所有權移轉登記。另若，仲裁判斷書之主旨載明得由權利人單獨申請登記時，更為允適。

（二）單獨申請登記：

參照請求分割共有物事件之法院確定判決，不論為形成判決或給付判決，均得單獨申辦土地所有權移轉登記¹²，且確定判決對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，應有效力¹³。另查民事訴訟法第 380 條第 1 項及第 416 條第 1 項規定：「和解成立者，與確定判決有同一之效力。」、「調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力」。此觀之前述仲裁法第 37 條、第 44 條、第 45 條文與民事訴訟法第 380 條及第 416 條文文意，立法精神均無不同，似得判定出「仲裁判斷」與法院確定判決及法院和解、調解之效力，非屬有間。是故「仲裁判斷與仲裁之和解及調解」，亦非不得單獨申請所有權移轉登記。地政

12 內政部 80.01.08 台內地字第 888138 號函暨內政部 91.09.23 台內中地字第 0910014692 號函參照。

13 法院秘書長 80.06.20 秘台廳（一）字第 01651 號函及民事訴訟法第 401 條第 1 項規定參照。

機關應無理由否准仲裁判斷之一方，單獨申請不動產所有權移轉登記。

十一、結論

不動產交易或不動產價值所涉及之當事人利益，攸關上百萬、上千萬，甚至上億元之利害關係與權利義務。尤以，不動產法務與稅務所涉及之專業、法令、經驗、實務更為廣泛，倘若司法判決或仲裁判斷之主事者，若有生澀或欠缺經驗法則，甚或與人民實務概念有所差異者，極易讓爭訟當事人雙方增生對司法之誤會或曲解。加以，不動產交易或不動產所生之爭議或糾紛，其細節或枝節非有一定之專業實務與技巧，難予統合聚焦其盲點或爭點，更遑論理想化之和解或調解。

另查，不動產法律或不動產稅務，事涉不動產之地籍、地權、地價、地稅與地用，徵收、市地重劃或照價收買等地政領域及都市計畫、農業發展、稅捐負擔、公寓大廈管理等相關法規，其專業與法制，似非現行司法體制，在設置不動產專業法庭前所得擅專。

不動產爭訟之結果，為何一、二、三審須耗費1至2年以上？為何開庭時間僅有5分鐘～20分鐘？為何不給當事人充分陳述案情之機會？為何常讓原告與被告均對判決結果無法心服口服？為何社會仍對司法有所垢病？為何不會說謊或老實者，似乎永遠都為爭訟落敗之一方？為何沒辦法用經驗法則判斷證據之真偽或推論？此在在顯示，一般人民對司法所生之不信任感，似有其一定之原因與因果關係。

此在民國105年實施「房地合一」新制後，不動產稅制之複雜性，更勢必比平常繁雜。不動產爭議所涉及之法規在浩瀚與廣泛之餘，若能集結一群具備一定不動產專業、實務經驗或不動產法學、不動產行政管理背景者參與審理判決或判斷，相信爭議當事人間相互之癥結與矛盾更有機會突破與判定。

司法改革雖有其必要，但難為一蹴即成。司法機關獨立化之結果，也難讓外人一窺其內部究竟，尤其是法律文字太過理論與邏輯化，一般人民不易看懂更遑論瞭解其真諦。值此司法改革過渡期間，不動產爭議提付仲裁，難謂不是權宜且為務實之舉。不動產提付仲裁及仲裁庭之組成，均屬聲請人、相對人間所認同，且在開庭過程中得為充分溝通、陳述、辯解與交叉質問，此種仲裁判斷之結果，相較於一般訴訟結果，必然更能讓爭議當事人心服口服，且得節費、省時，不動產仲裁，應屬不動產爭議處理急須推廣之解決機制。★