



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104建業社字第15號

仲裁法規及 運作機制

王進祥

仲裁人
地政士

不動產估價師
不動產經紀人

中華不動產仲裁協會 /
地政士公會全國聯合會 /
國立臺北大學 /
現代建經、春祥興業公司 /

理事
榮譽理事
客座講座
董事
教授
長

行政院 / 前政務顧問

臺北市 / 市政顧問





大 綱

壹、不動產爭訟(現況)	3
貳、不動產爭議	21
參、不動產仲裁案例(特殊性)	34
肆、仲裁法制	51
伍、仲裁成立	63
陸、仲裁程序	82
柒、仲裁優勢	100
捌、仲裁效力	119



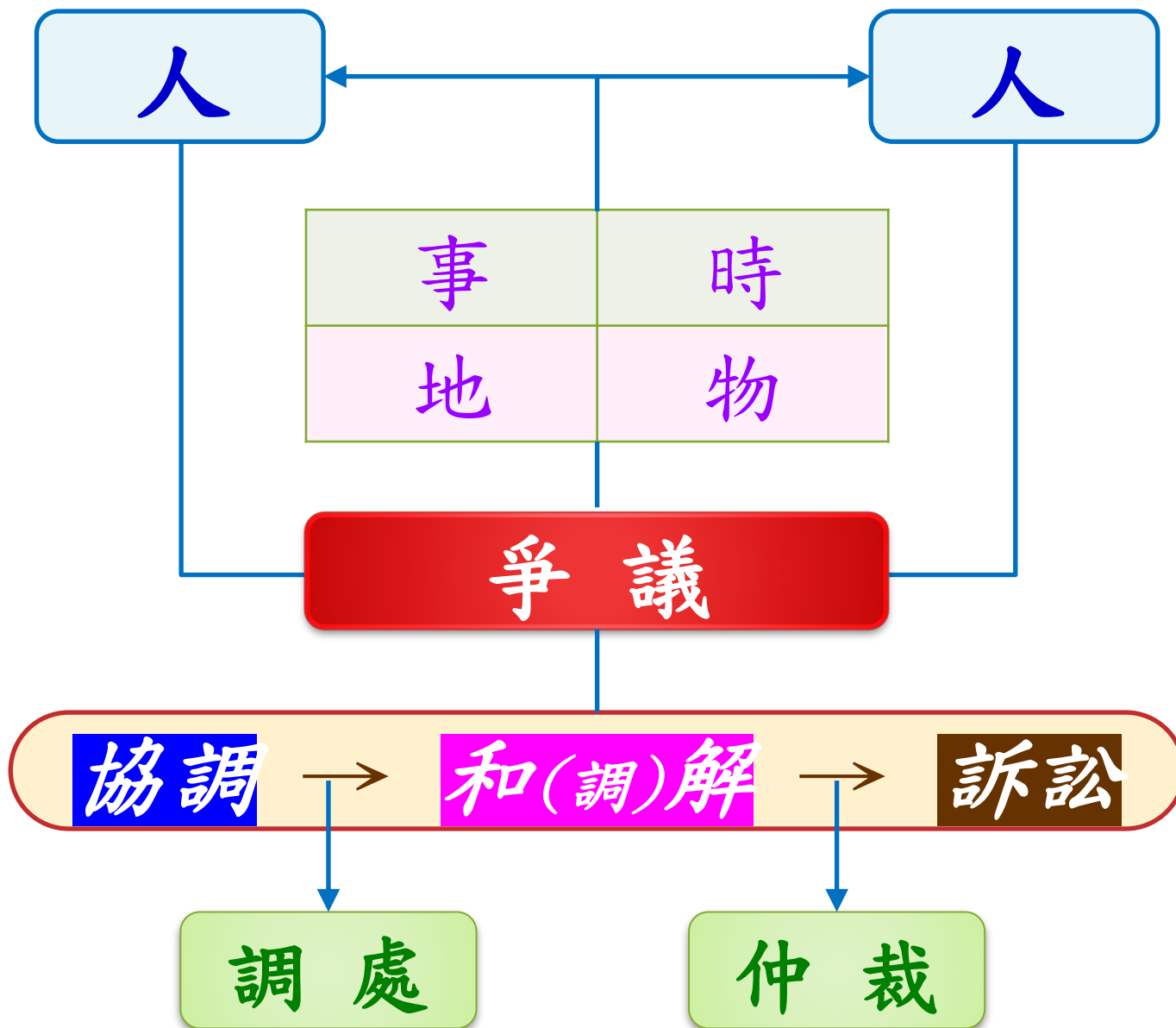
中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

壹、不動產爭訟 (現況)



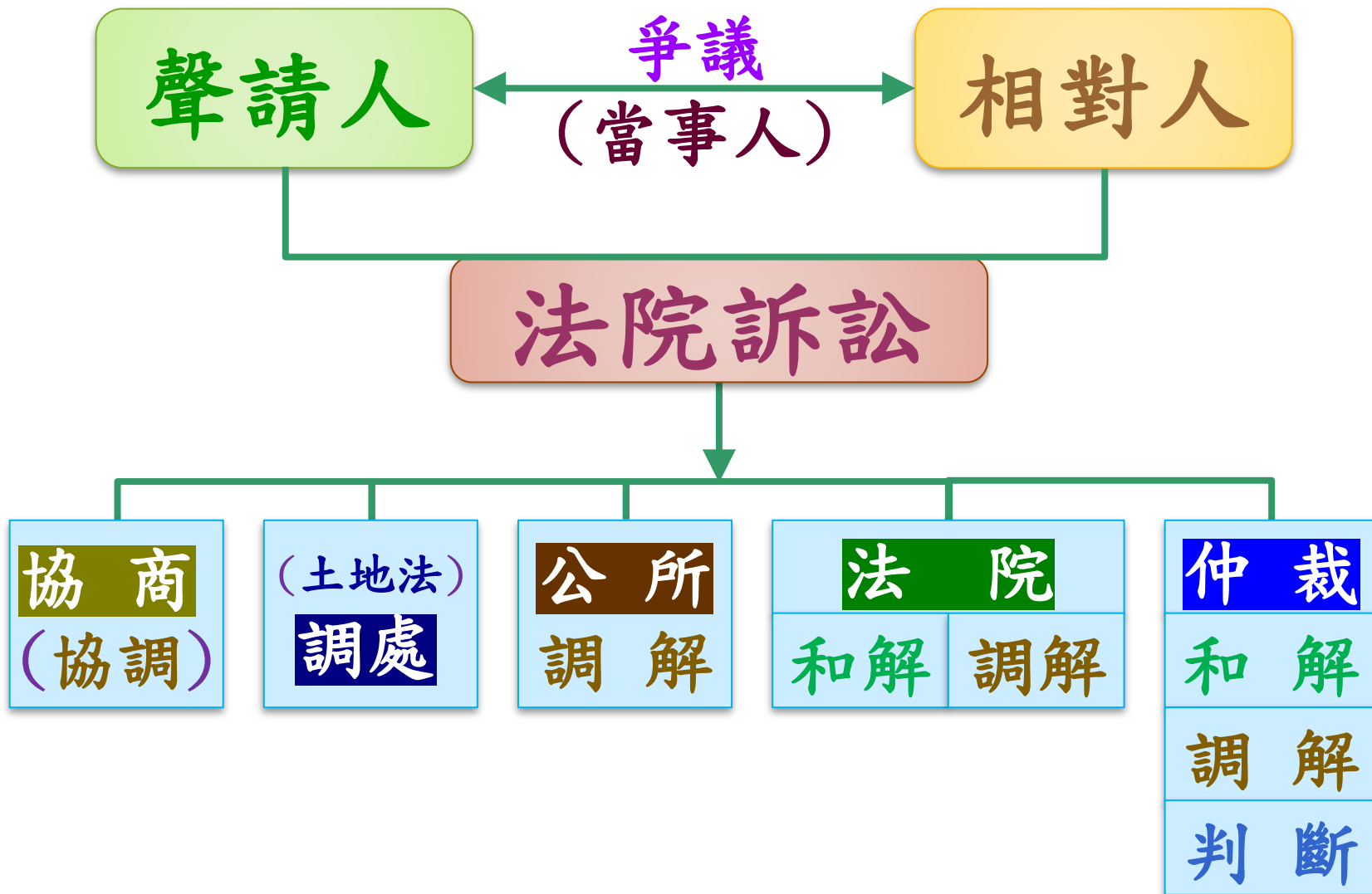
一、訴訟緣起





二、訴訟替代

1/2





二、訴訟替代

2/2

- (一) **協商(協調)** (Negotiation) (談判)
- (二) **調處** (Conciliation) (懷柔、撫慰)
 - 1. 土地法 34-2
 - 2. 公寓大廈管理條例 59-1
 - 3. 耕地三七五減租條例 26
- (三) **調解** (Mediation)
- (四) **訴訟** (Litigation)
- (五) **仲裁** (Arbitration)





三、法院類別

1/2

司法院

憲法法庭書記廳

司法行政廳

少年及家事廳

行政訴訟及懲戒廳

刑事廳

民事廳

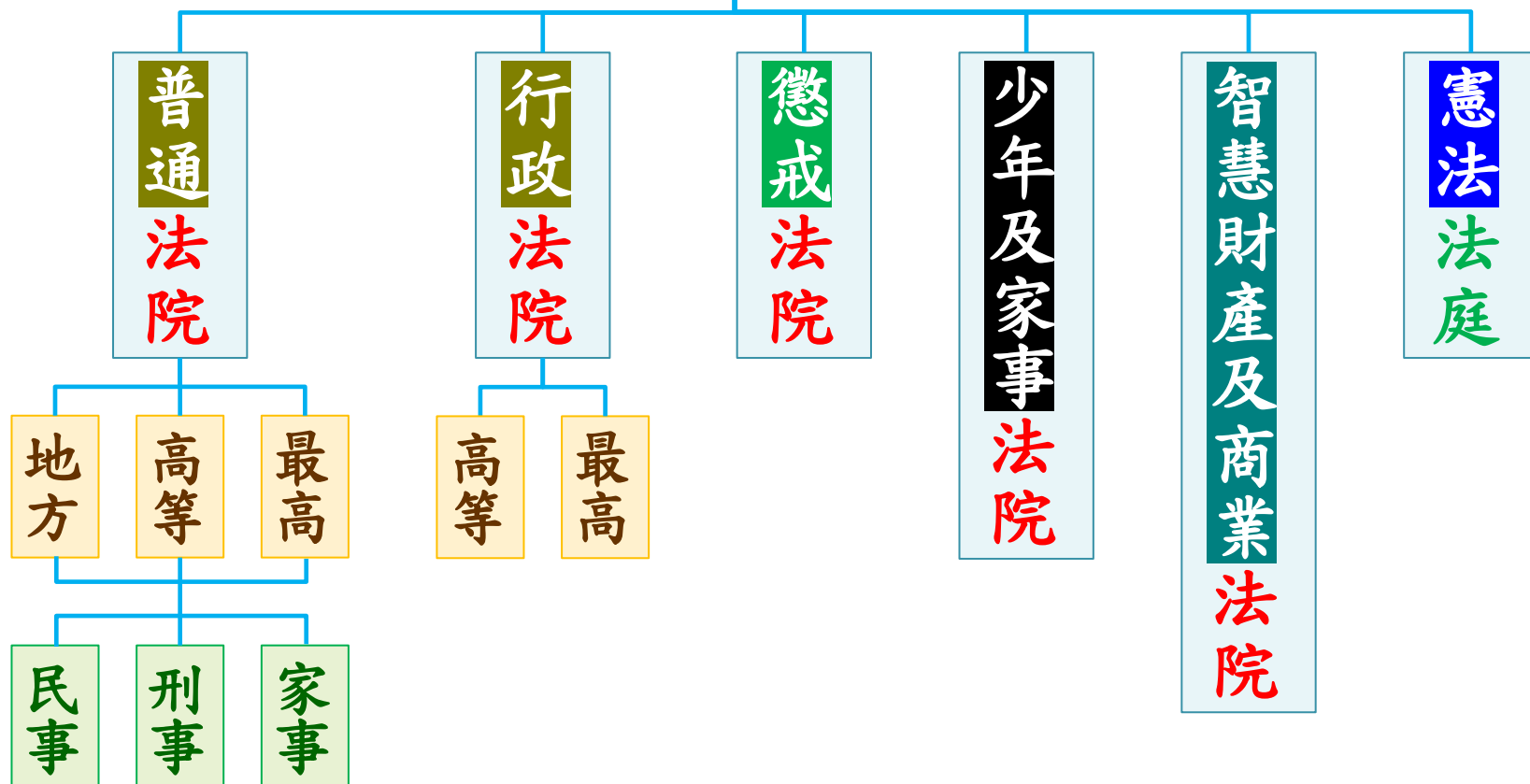


三、法院類別

2/2

司法院(法院體系)

民事廳	少年及家事
刑事廳	司法行政
行政訴訟及懲戒廳	憲法法庭書記





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

四、113年法院案件量

113年司法院

項 目

案 件 量

總 新 收

417萬7666件

總 終 結

403萬3152件

總 未 結

54萬3320件

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力





五、不動產訴訟(原因)

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

民 事	債	買賣	租賃	委任	危險 負擔
		附條件贈與	借貸	合夥	
	物權	占用鄰地、區分所有、法定地上權、 共有物分割			
	親屬	監護、扶養、認領、特有財產、 剩餘財產差額分配			
	繼承	拋棄繼承、遺囑、遺產分割、特留分			
其 他	都市 更新	協 議 合 建	公寓大廈管理、都更 信託、受益權 房地合一稅		
	權利 變換	預 售			



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

六、地方法院民事收件數

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

年別	民 事	年別	民 事
100年	2, 250, 255	107年	2, 588, 801
101年	2, 425, 822	108年	2, 733, 792
102年	2, 400, 576	109年	2, 875, 561
103年	2, 530, 582	110年	2, 799, 446
104年	2, 465, 361	111年	3, 079, 603
105年	2, 552, 684	112年	3, 350, 116
106年	2, 545, 111	113年	3, 686, 225

(備註：新案＋舊案 資料來源：司法院統計 114.09)



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

七、最高法院民事收件數

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

年別	民 事	年別	民 事
100年	6,174	107年	9,411
101年	6,871	108年	10,676
102年	7,400	109年	12,573
103年	7,642	110年	11,949
104年	7,915	111年	9,337
105年	8,772	112年	7,919
106年	9,559	113年	7,051

(備註：新案＋舊案 資料來源：司法院統計 114.09)

八、近30年買賣建物棟數

1/2

爭訟
 爭議
 案例
 法制
 成立
 程序
 優勢
 效力

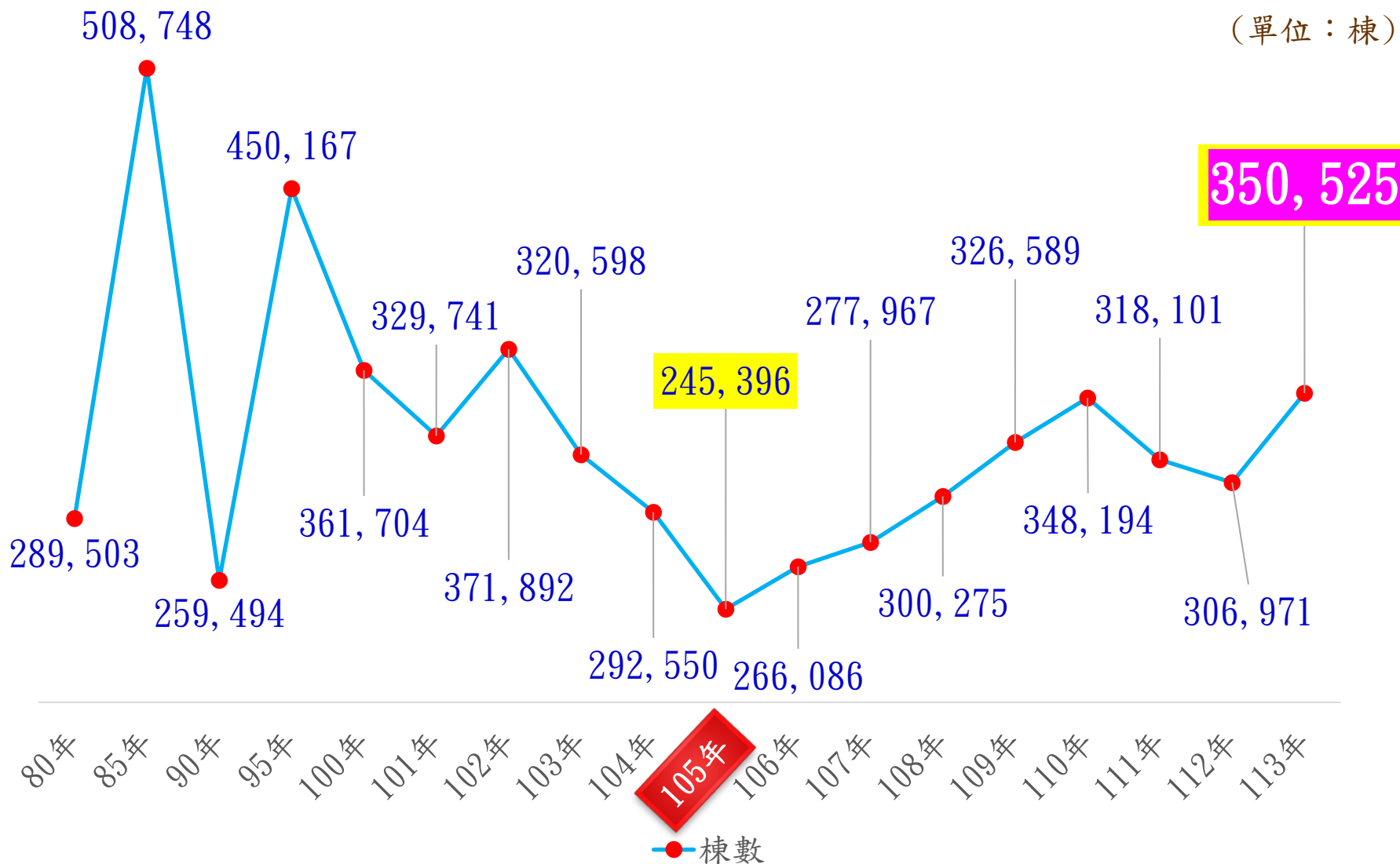
年度	棟數	年度	棟數
80年	289,503	105年	245,396
85年	508,748	106年	266,086
90年	259,494	107年	277,967
95年	450,167	108年	300,275
100年	361,704	109年	326,589
101年	329,741	110年	348,194
102年	371,892	111年	318,101
103年	320,598	112年	306,971
104年	292,550	113年	350,525

(資料來源：現代地政彙整製表 114.09)

八、近30年買賣建物棟數

2/2

爭訟
 爭議
 案例
 法制
 成立
 程序
 優勢
 效力



(資料來源：現代地政彙整製表 114.09)



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

九、臺灣法院法官人數

年	人數	年	人數
100年	1,929	107年	2,115
101年	2,005	108年	2,135
102年	2,070	109年	2,145
103年	2,088	110年	2,140
104年	2,070	111年	2,140
105年	2,071	112年	2,195
106年	2,085	113年	2,199

(資料來源：司法院統計 114.09)





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

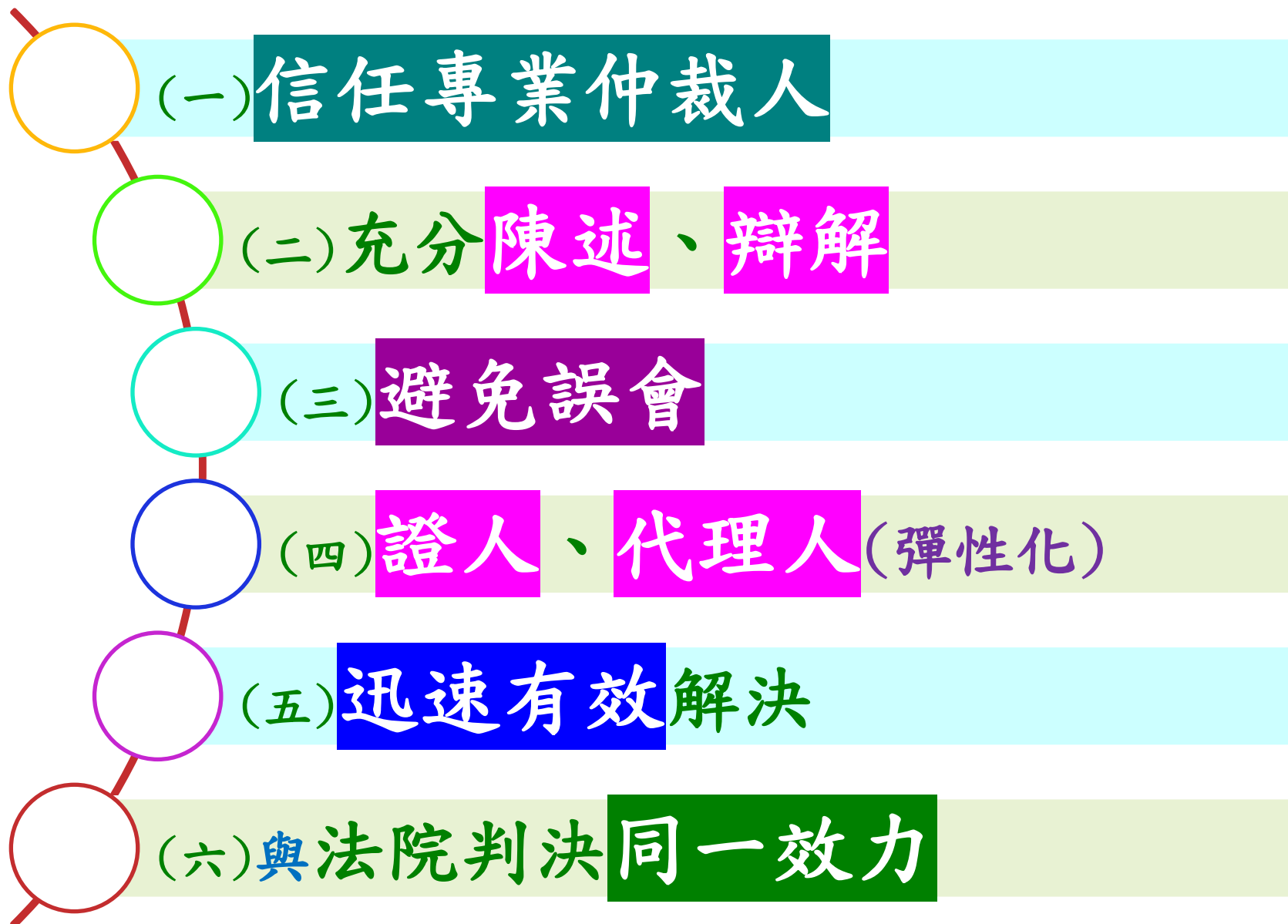
十、臺灣地區仲裁人數

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

協會	人數
中華民國仲裁協會	1,050
中華工程仲裁協會	458
台灣營建仲裁協會	159
中華不動產仲裁協會	221
仲裁人 (合計)	1,888

十一、仲裁人(準法官)優勢

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力





仲 裁 人 登 記 證 書

王進祥仲裁人業經本會理事會依法
審查通過登記於本會仲裁人名簿
此證

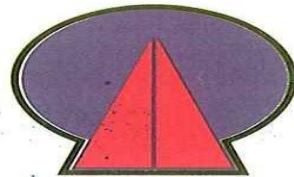
基本資料	姓 名	王進祥
	性 別	男
	登 記 類 別	商務有關
	出生年月日	民國四十三年六月二十二日
	登 記 期 間	民國一〇四年一月一日 至 民國一〇六年十二月卅一日



中華民國仲裁協會

理事長 李復回

一〇四年一月一日



結業證書

王進祥 先生

完成本中心十五小時初級調解訓練課程：

「溝通技巧培養及調解操作入門」

特發給結業證書以資證明



中華民國仲裁協會爭議調解中心

2013年09月14日



勞動部 調解人認證證書

先生/女士(身分證字號: [REDACTED])

參加本部 年度調解人認證訓練課程，經確認訓練時數及測驗成績合格，依勞資爭議調解辦法第十四條規定，核發此證。



勞動部
Ministry of Labor

部長 陳雄文

Minister Chen Hung-wen



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力



貳、不動產爭議



一、不動產爭議錯誤思緒

1/2

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

(一) 多年纏訟後，還是再訴訟？

(二) 不管或管不著法院案件有無過量？

(三) 明知訴訟不一定「會贏」？

(四) 但都自認為「不太會輸」？

(五) 反正，「敗訴」→還可「上訴」？

(六) 也知即使「勝訴」→對方「也會」上訴？

(七) 到二審(三審)終於發現訴訟費「高昂」？

(八) 上訴訴訟費「更高」？



一、不動產爭議錯誤思緒

2/2

(九)終於發現法官審案冗長、開庭期間卻短到嚇一跳！

(十)對法官之判決品質，產生懷疑！

(十一)僅能期盼法官「尚會」公平？

(十二)敗訴後卻不一定相信「法官會絕對」公平！

(十三)面對敗訴是否「更換」律師？

(十四)敗訴後，需否「增加」另一名律師
(陣前不換將)

(十五)最後才會感受訴訟輪迴，是自討沒趣！

二、訴訟外機制



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

爭
訟
爭
議
案
例
法
制
成
立
程
序
優
勢
效
力

訴訟外糾紛解決 機 制

(Alternative Dispute Resolution)
(ADR)



爭

土地登記規則 第57條

修正條文

說明

依第一項第三款
駁回（權利爭執）者，
申請人並得訴請司法
機關裁判或以訴訟外
紛爭解決機制處理

除司法訴訟外，
尚有依仲裁法提付仲
裁或依鄉鎮市調解條
例聲請調解等訴訟外
紛爭解決機制

力

(107年11月16日修正)



三、仲裁和解

(一) 判斷前得為和解

(二) 與仲裁判斷同一效力

(三) 須先聲請法院為執行裁定方
得強制執行

(仲裁44)



仲裁法 第44條

(仲裁前和解)

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



四、仲裁調解

- (一) 經 當事人(一方) 聲請
- (二) 他方同意
- (三) 雙方 選定仲裁人
- (四) 進行 調解
- (五) 與 仲裁和解 有同一效力
- (六) 須先聲請法院為執行裁定方得 強制執行

(仲裁44)



仲裁法 第45條

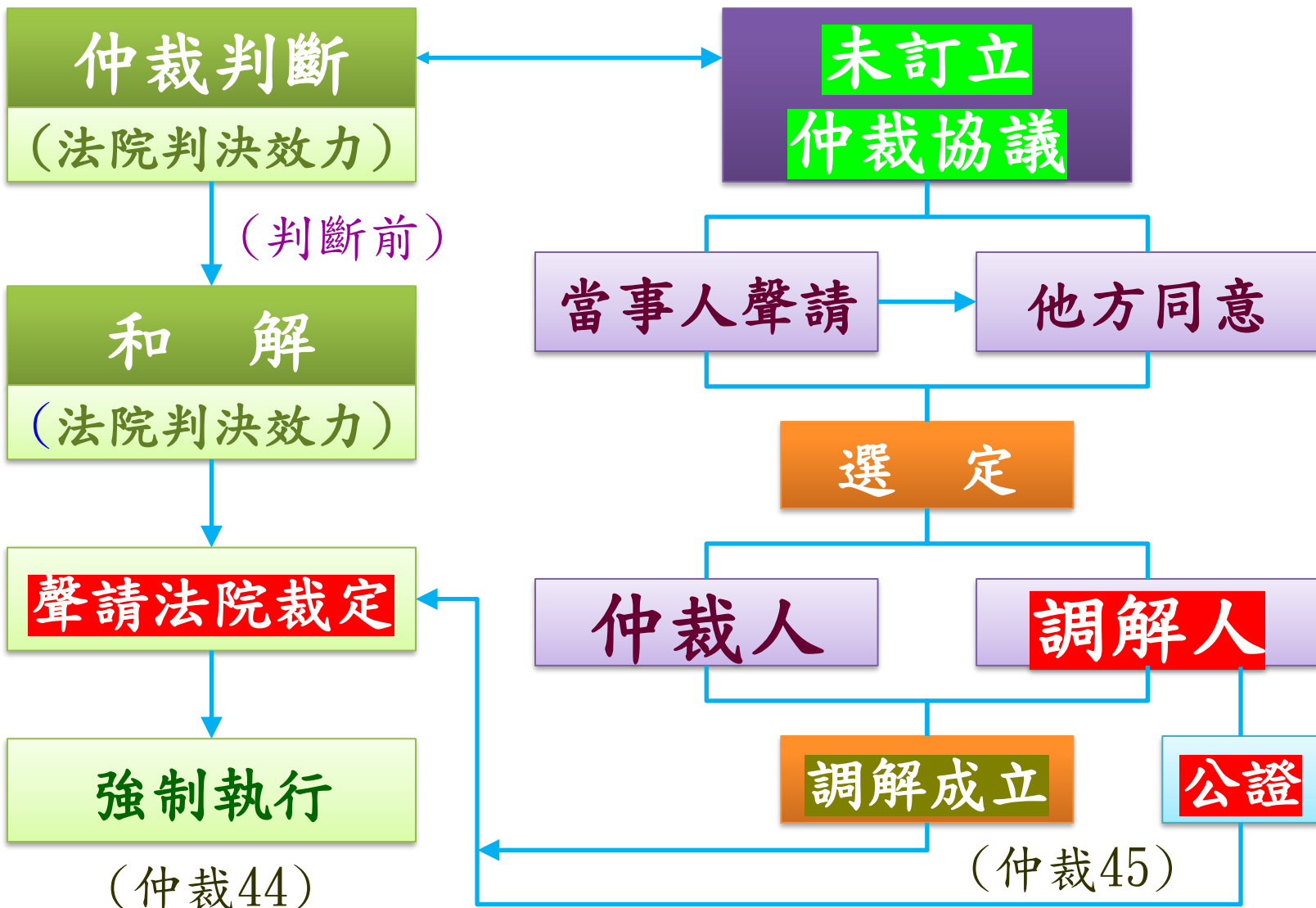
(當事人聲請調解)

未依本法訂立仲裁協議者，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

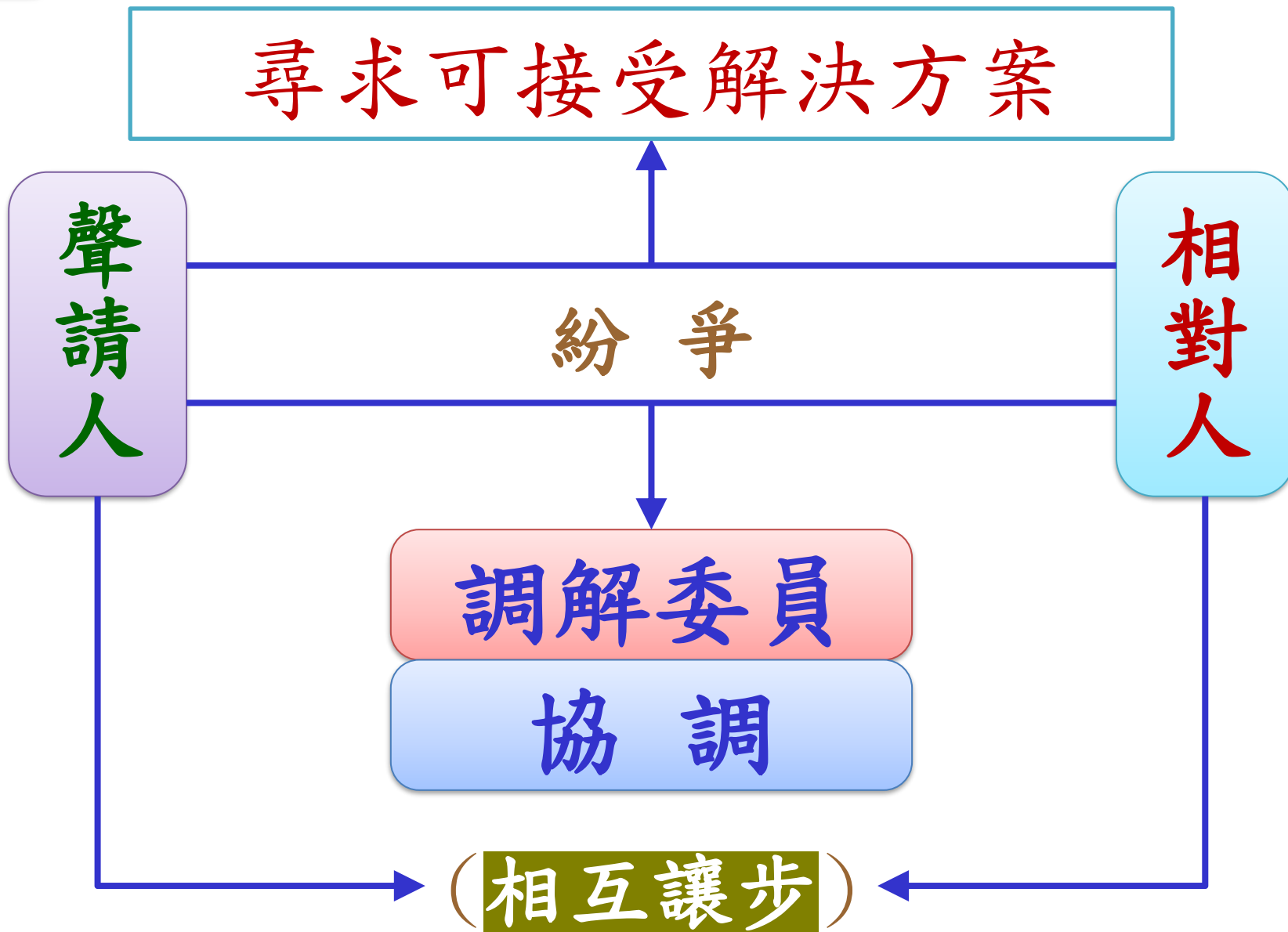


五、仲裁和解與調解



六、調解特質 (Mediation)

1/2







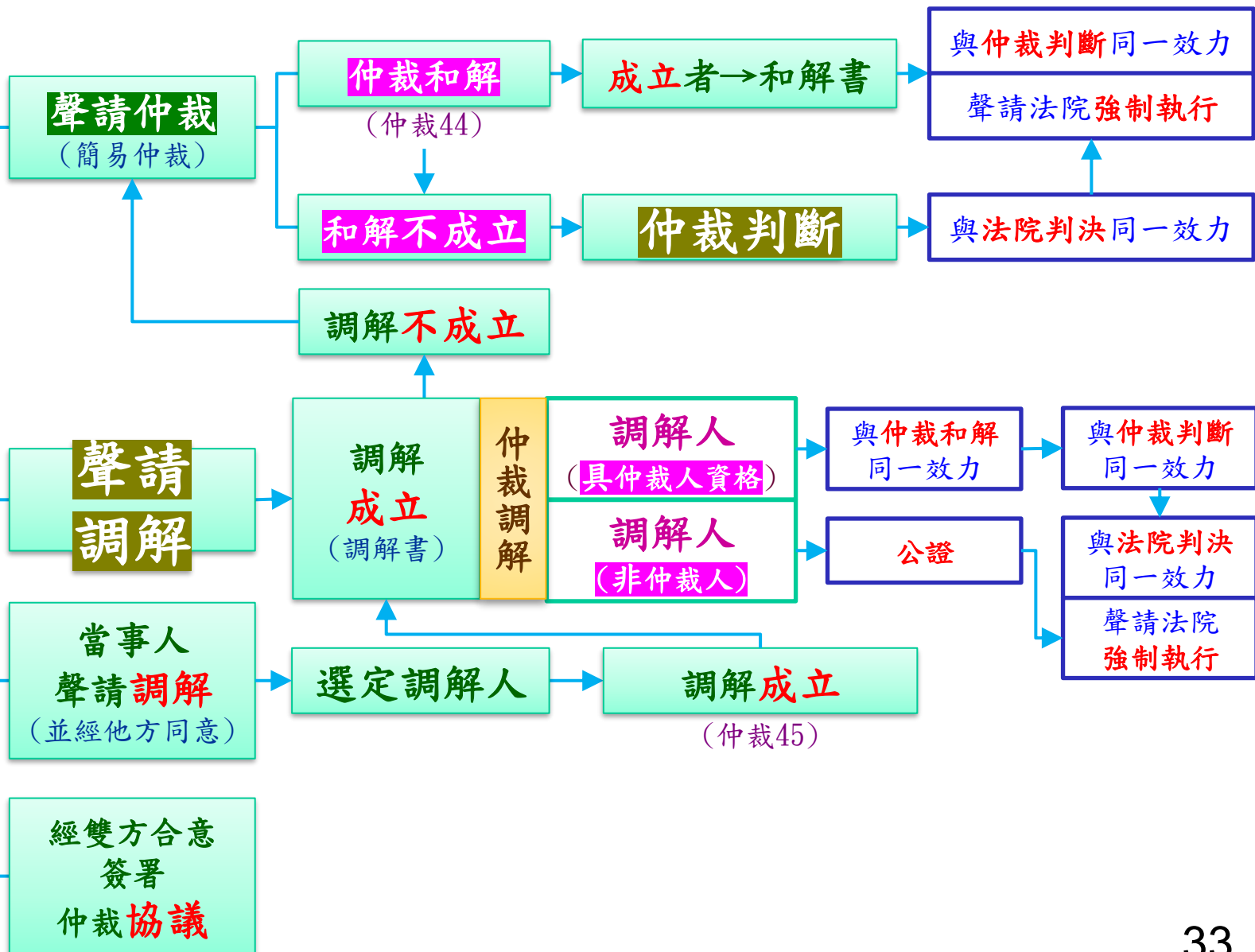
七、仲裁(和調解)判斷

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

不動產爭議

仲裁協議

無仲裁協議





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

參、不動產仲裁 案例(特殊性)





一、買 賣

(一)土地

(二)預售屋

(三)停車位

(四)代銷、仲介

(五)租賃(買賣不破租賃)

(六)履約保證(假?)

(七)信託、建經(價金保管)



二、建築開發

(一)土地開發整合

(二)合建、委建

(三)都市更新

(四)土地重劃



三、估 價

(一)權利變換

(二)協議價購

(三)損害賠償

(四)瑕疵擔保減少價金



四、合作開發

(一) 聯合開發

(二) BOT (興建→營運→移轉)

(三) BTO (興建→移轉→營運)

(四) ROT (增建、改建及修建→營運→移轉)

(五) BOO (興建→擁有→營運)

(六) OT (營運→移轉)

(七) 其他公共建設開發之爭議





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

五、營建、裝修工程

爭訟
爭議

案例

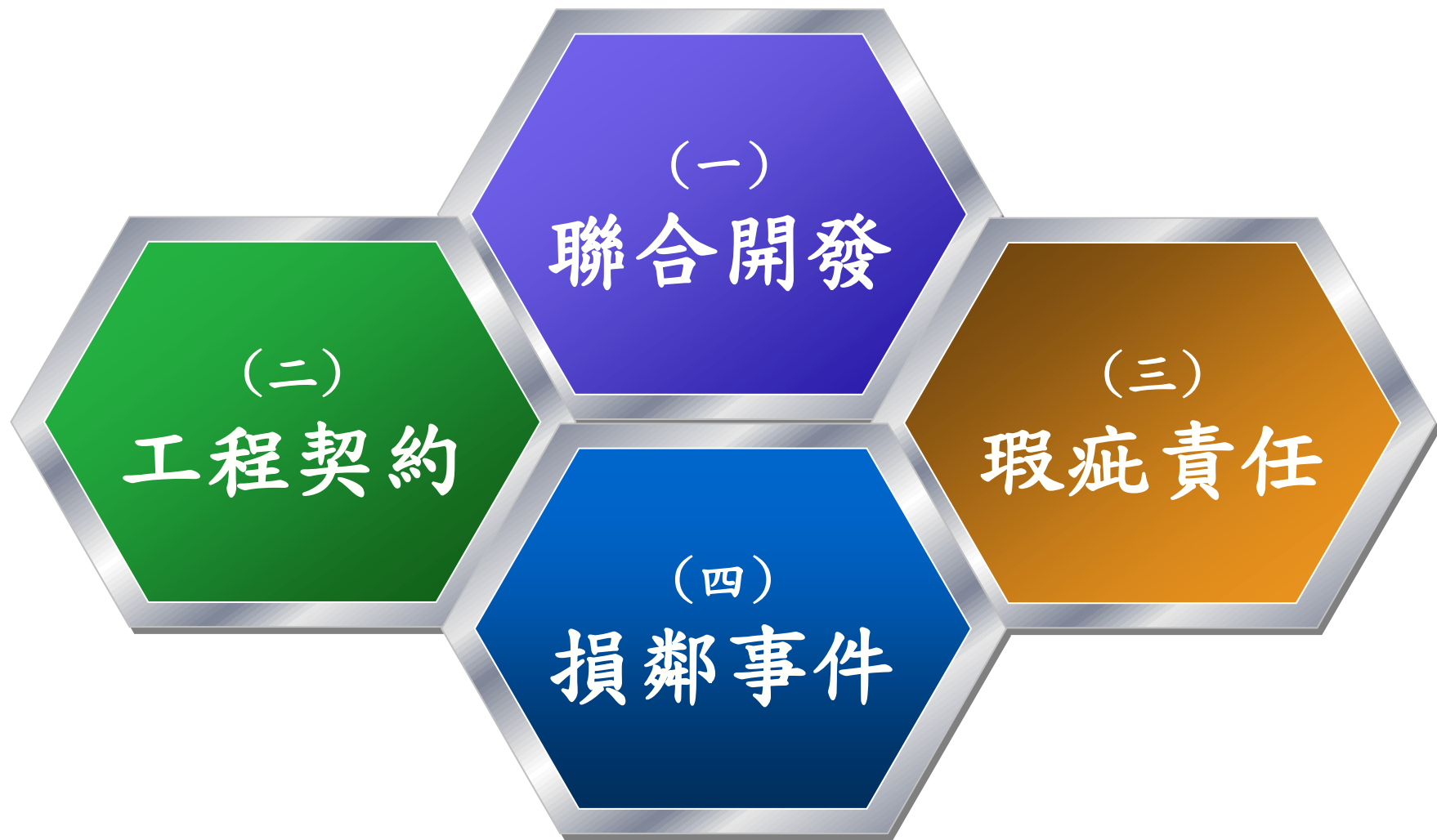
法制

成立

程序

優勢

效力





六、他項權利爭議

(一)抵押權

(二)地上權

(三)農育權

(四)不動產役權

(五)典 權



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

七、共有物分割爭議

爭訟
爭議

案例

法制

成立

程序

優勢

效力

(一)

共有物

分割

(二)

共有物

價格補償



八、協議合建

1/2

(一) 地主 VS 建商

(二) 地主 VS 建商 VS 地主

(三) 不同分區不能合併

1. 如何調整基地所有人？

2. 地主合併 $\neq$ 地政機關合併？
(市價) (公定價)

(四) 交換增值稅？



八、協議合建

2/2

(五)地主由地面往上、建商由頂樓
往下分屋

1. 權值分配？面積分配？
2. 找補方式？

(六)區段徵收前小地主合併選配再合建

1. 地主合併比？
2. 地主差額增值稅？
3. 未善用第一次移轉，減徵40%
4. 合建比率被固定！
5. 稅費負擔因年限而累計？
6. 交屋之公設分配





九、灌虛坪充坪數

(一) 公設分配不均？

1. 騎樓？

2. 陽台？

(二) 各樓層梯廳當大公？

(三) 小坪數樓層之通道、走道當大公？

(四) 地下層車道當大公？

(五) 地下層車公與大公合併登記？

十、公設分配不均

1/2

○○○先生仲裁案建物產權表

序	建號	門牌 ○○○	專有部分			共有部分						總面積		車位面積		備註		
			主建物	陽台	雨遮	建號 (一)	面積㎡	持分 N/1000	持分 面積㎡	建號 (二)	面積	持分 N/100000 (不含車位)	持分 面積㎡	㎡	坪		持分	持分 面積㎡
1	775	510號	233.95	21.62	11.83	815	42.97	722	31.02	833	4106.3	2859	117.4	415.82	125.79	3961	162.65	請求標的 (震河所有)
2	776	510號3樓	115.84	13.76	9.47	816	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	952	39.09	
3	777	510號4樓	115.84	13.76	9.47	817	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	1003	41.19	
4	778	510號5樓	115.84	13.76	9.47	818	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	2006	82.37	
5	779	510號6樓	115.84	13.76	9.47	819	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	1955	80.28	
6	780	510號7樓	115.84	13.76	9.47	820	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	1955	80.28	
7	781	510號8樓	115.84	13.76	9.47	821	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	2006	82.37	
8	782	510號9樓	115.84	13.76	9.47	822	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	1003	41.19	
9	783	510號10樓	115.84	13.76	9.47	823	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	1003	41.19	
10	784	512號	123.71	6.54								1392	57.16	187.41	56.69	1003	41.19	
11	785	512號2樓	103.69	11.84	4.89	815	42.97	278	11.95			1288	52.89	185.26	56.04	1003	41.19	
12	786	512號3樓	103.69	11.84	4.89	816	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
13	787	512號4樓	103.69	11.84	4.89	817	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
14	788	512號5樓	103.69	11.84	4.89	818	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
15	789	512號6樓	103.69	11.84	4.89	819	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
16	790	512號7樓	103.69	11.84	4.89	820	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
17	791	512號8樓	103.69	11.84	4.89	821	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
18	792	512號9樓	103.69	11.84	4.89	822	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
19	793	512號10樓	103.69	11.84	4.89	823	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
20	794	516號	83.31									890	36.55	119.86	36.26		0	
21	795	518號	83.45	6.3								959	39.38	129.13	39.06	1003	41.19	
22	796	518號2樓	84.4	6.33	2.59	824	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	1003	41.19	
23	797	518號3樓	84.4	6.33	2.59	825	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	1003	41.19	
24	798	518號4樓	84.4	6.33	2.59	826	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	1904	78.18	
25	799	518號5樓	84.4	6.33	2.59	827	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	1003	41.19	
26	800	518號6樓	84.4	6.33	2.59	828	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	952	39.09	
27	801	518號7樓	84.4	6.33	2.59	829	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	952	39.09	
28	802	518號8樓	84.4	6.33	2.59	830	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16		0	
29	803	518號9樓	84.4	6.33	2.59	831	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	1003	41.19	
30	804	518號10樓	84.4	6.33	2.59	832	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	2006	82.37	
31	805	520號	90.71	4.64								1019	41.84	137.19	41.50	1003	41.19	
32	806	520號2樓	120.82	12.2	9.17	824	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	952	39.09	
33	807	520號3樓	120.82	12.2	9.17	825	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1003	41.19	
34	808	520號4樓	120.82	12.2	9.17	826	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	952	39.09	
35	809	520號5樓	120.82	12.2	9.17	827	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1003	41.19	
36	810	520號6樓	120.82	12.2	9.17	828	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1003	41.19	
37	811	520號7樓	120.82	12.2	9.17	829	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1003	41.19	
38	812	520號8樓	120.82	12.2	9.17	830	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	952	39.09	
39	813	520號9樓	120.82	12.2	9.17	831	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1146	47.06	
40	814	520號10樓	120.82	12.2	9.17	832	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1003	41.19	
合計			4322.04	422.51	237.44		2065.98		1032.99			53277	2187.73	8202.72	2481.32	46723	1918.60	

45

十、公設分配不均

2/2

○○○先生仲裁案建物產權表

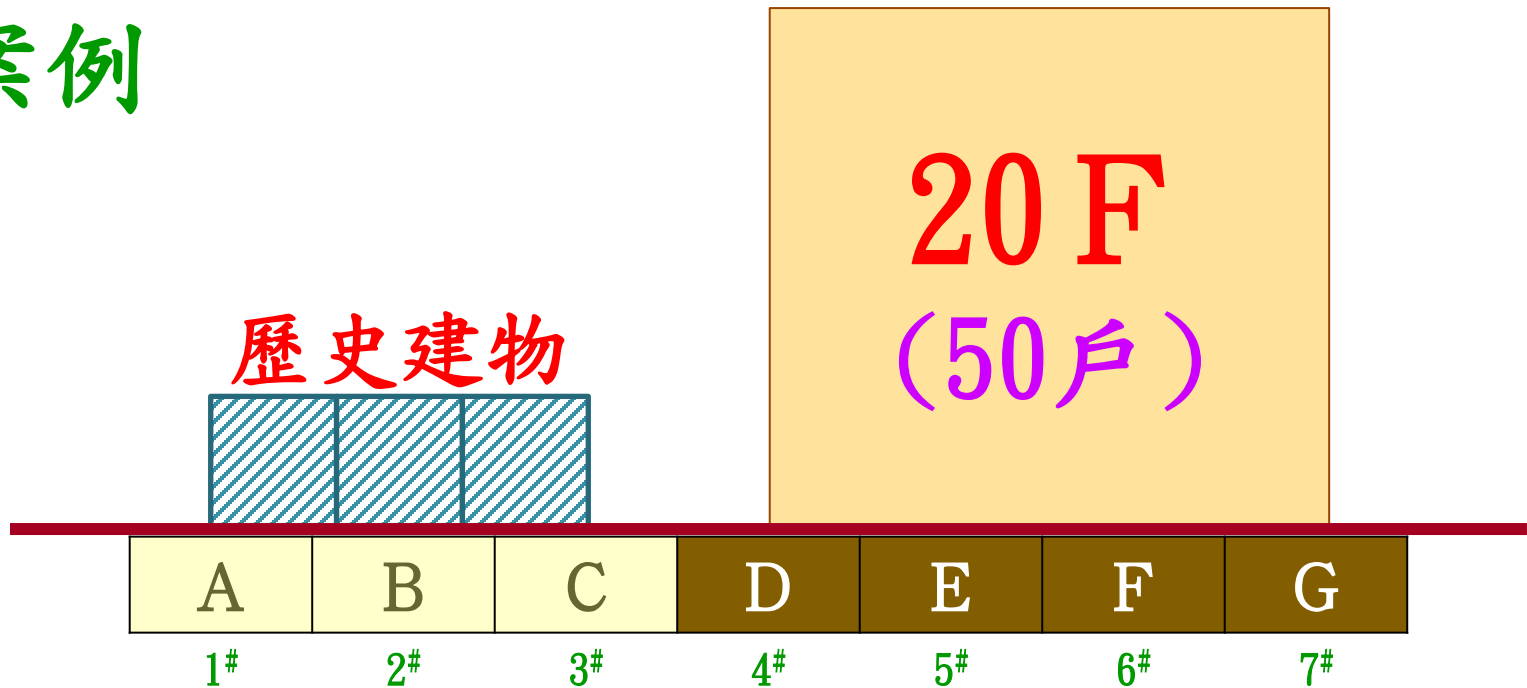
序	建號	門牌 ○○○	專有部分			共有部分								總面積		車位面積		備註
			主建物	陽台	雨遮	建號 (一)	面積㎡	持分 N/1000	持分 面積㎡	建號 (二)	面積	持分 N/100000 (不含車位)	持分 面積㎡	㎡	坪	持分	持分 面積㎡	
1	775	510號	233.95	21.62	11.83	815	42.97	722	31.02			2859	117.4	415.82	125.79	3961	162.65	
2	776	510號3樓	115.84	13.76	9.47	816	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	952	39.09	
3	777	510號4樓	115.84	13.76	9.47	817	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	1003	41.19	
4	778	510號5樓	115.84	13.76	9.47	818	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	2006	82.37	
5	779	510號6樓	115.84	13.76	9.47	819	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	1955	80.28	
6	780	510號7樓	115.84	13.76	9.47	820	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	1955	80.28	
7	781	510號8樓	115.84	13.76	9.47	821	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	2006	82.37	
8	782	510號9樓	115.84	13.76	9.47	822	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	1003	41.19	請求標的 (露河所有)
9	783	510號10樓	115.84	13.76	9.47	823	66.58	787	52.4			1488	61.1	252.57	76.40	1003	41.19	
10	784	512號	123.71	6.54								1392	57.16	187.41	56.69	1003	41.19	
11	785	512號2樓	103.69	11.84	4.89	815	42.97	278	11.95			1288	52.89	185.26	56.04	1003	41.19	
12	786	512號3樓	103.69	11.84	4.89	816	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
13	787	512號4樓	103.69	11.84	4.89	817	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
14	788	512號5樓	103.69	11.84	4.89	818	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
15	789	512號6樓	103.69	11.84	4.89	819	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
16	790	512號7樓	103.69	11.84	4.89	820	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
17	791	512號8樓	103.69	11.84	4.89	821	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
18	792	512號9樓	103.69	11.84	4.89	822	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
19	793	512號10樓	103.69	11.84	4.89	823	66.58	213	14.18			1288	52.89	187.49	56.72	1003	41.19	
20	794	516號	83.31									890	36.55	119.86	36.26		0	
21	795	518號	83.45	6.3						833	4106.3	959	39.38	129.13	39.06	1003	41.19	
22	796	518號2樓	84.4	6.33	2.59	824	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	1003	41.19	
23	797	518號3樓	84.4	6.33	2.59	825	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	1003	41.19	
24	798	518號4樓	84.4	6.33	2.59	826	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	1904	78.18	
25	799	518號5樓	84.4	6.33	2.59	827	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	1003	41.19	
26	800	518號6樓	84.4	6.33	2.59	828	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	952	39.09	
27	801	518號7樓	84.4	6.33	2.59	829	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	952	39.09	買賣取得 (104.6.26登記)
28	802	518號8樓	84.4	6.33	2.59	830	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16		0	
29	803	518號9樓	84.4	6.33	2.59	831	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	1003	41.19	
30	804	518號10樓	84.4	6.33	2.59	832	50.82	816	41.47			997	40.94	175.73	53.16	2006	82.37	
31	805	520號	90.71	4.64								1019	41.84	137.19	41.50	1003	41.19	
32	806	520號2樓	120.82	12.2	9.17	824	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	952	39.09	
33	807	520號3樓	120.82	12.2	9.17	825	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1003	41.19	
34	808	520號4樓	120.82	12.2	9.17	826	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	952	39.09	
35	809	520號5樓	120.82	12.2	9.17	827	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1003	41.19	
36	810	520號6樓	120.82	12.2	9.17	828	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1003	41.19	
37	811	520號7樓	120.82	12.2	9.17	829	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1003	41.19	
38	812	520號8樓	120.82	12.2	9.17	830	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	952	39.09	
39	813	520號9樓	120.82	12.2	9.17	831	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1146	47.06	
40	814	520號10樓	120.82	12.2	9.17	832	50.82	184	9.35			1521	62.46	214.00	64.74	1003	41.19	
合計			4322.04	422.51	237.44		2065.98		1032.99			53277	2187.73	8202.72	2481.32	46723	1918.60	



十一、歷史建築物之捐贈

1/2

(一) 案例



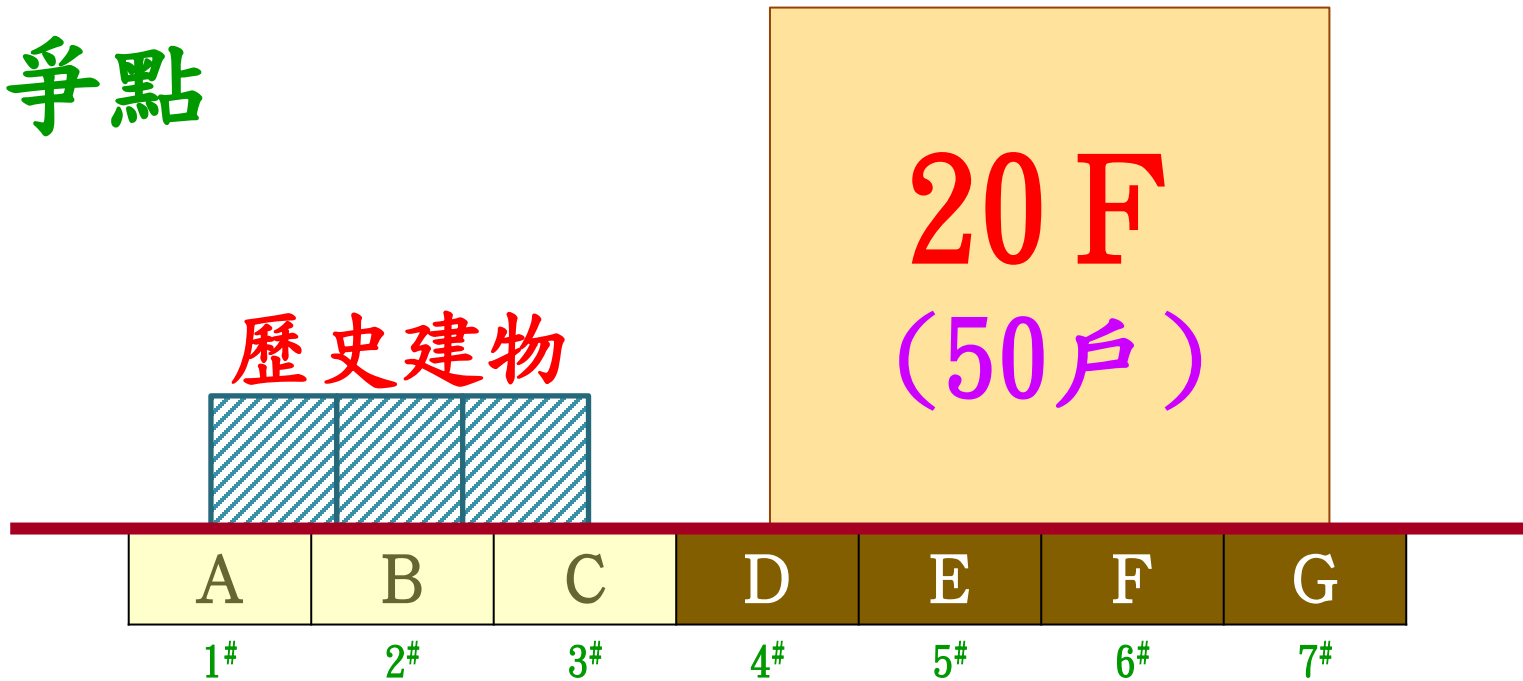
1. A、B、C 無 4#、5#、6#、7# 基地持分
2. D、E、F、G 營業用，但想辦自用
稅率
3. 地主將容積出售建商後改立委建契約



十一、歷史建築物之捐贈

2/2

(二) 爭點



1. 基地持分 如何分配？如何交換？
2. 3位地主委建後，無基地持分？
3. 如何交換？
4. 增值稅負擔？
5. 應否以合建比分攤基地持分？



十二、都更爭議

1/2

爭訟
爭議

案例

法制

成立

程序

優勢

效力

(一) 權利變換 $\neq$ 協議合建

(二) 容積獎勵 $\neq$ 容積移轉



十二、都更爭議

2/2

權利變換

(可減徵或免徵增值稅)



(解決、處理)

協議合建

(不能合併、交換增值稅)

(不能減徵、還加徵)

爭訟爭議

案例

法制

成立

程序

優勢

效力





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內圖字第1030313962號
104法營社字第15號

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

肆、仲裁法制





一、未來訟爭與訟源

不動產

都更、權利變換、合建、委建

自地自建（更新會內亂）

估價權值合理性、
權利變換正當性、允適性

交屋與驗屋及公設點交

公寓大廈管理



二、當事人自治原則 (Party Autonomy)

(一) 取代訴訟 →

人民有「程序處分權」或
「程序選擇權」 (憲法16)

(二) 對於仲裁地、仲裁人選任之
方法、仲裁程序所應適用之
程序法及實體準據法，可由
當事人自行約定

(仲裁法19、20)



三、仲裁時勢

為什麼要用

仲裁判斷

替代

法院判決

?



找

律師之目的

?

非必然訴訟

(一) 非有
穩贏官司?

(二)
和(調)解?



四、不只是

1/2

法院判決

(一) 時程 效益？

(二) 專業 分工？

(三) 裁判費 較多？

(四) 不信任 司法？

(五) 法律 生硬刻薄？



四、不只是

2/2

法院
判決

(六) 陳述 意見沒機會？

(七) 司法 高高在上？

(八) 法官 沒耐性？

(九) 司法 沒辦法溝通？

(十) 編理由 蒙蔽法官？



五、而 是

1/2

仲裁

- (一) 法院 優勢優點 都具備
- (二) 仲裁人 自己選
- (三) 仲裁地點 可約定
- (四) 仲裁爭議 可真正辯論
- (五) 開庭 有柔性



五、而 是

2/2

仲裁

(六) 是非之後仍有感動

(七) 代理人不一定要律師

(八) 開庭有技巧

(九) 理性勝於法律

1. 衡平原則

2. 溯及既往

3. 定型化契約之認定

(+) 評議過程有彈性

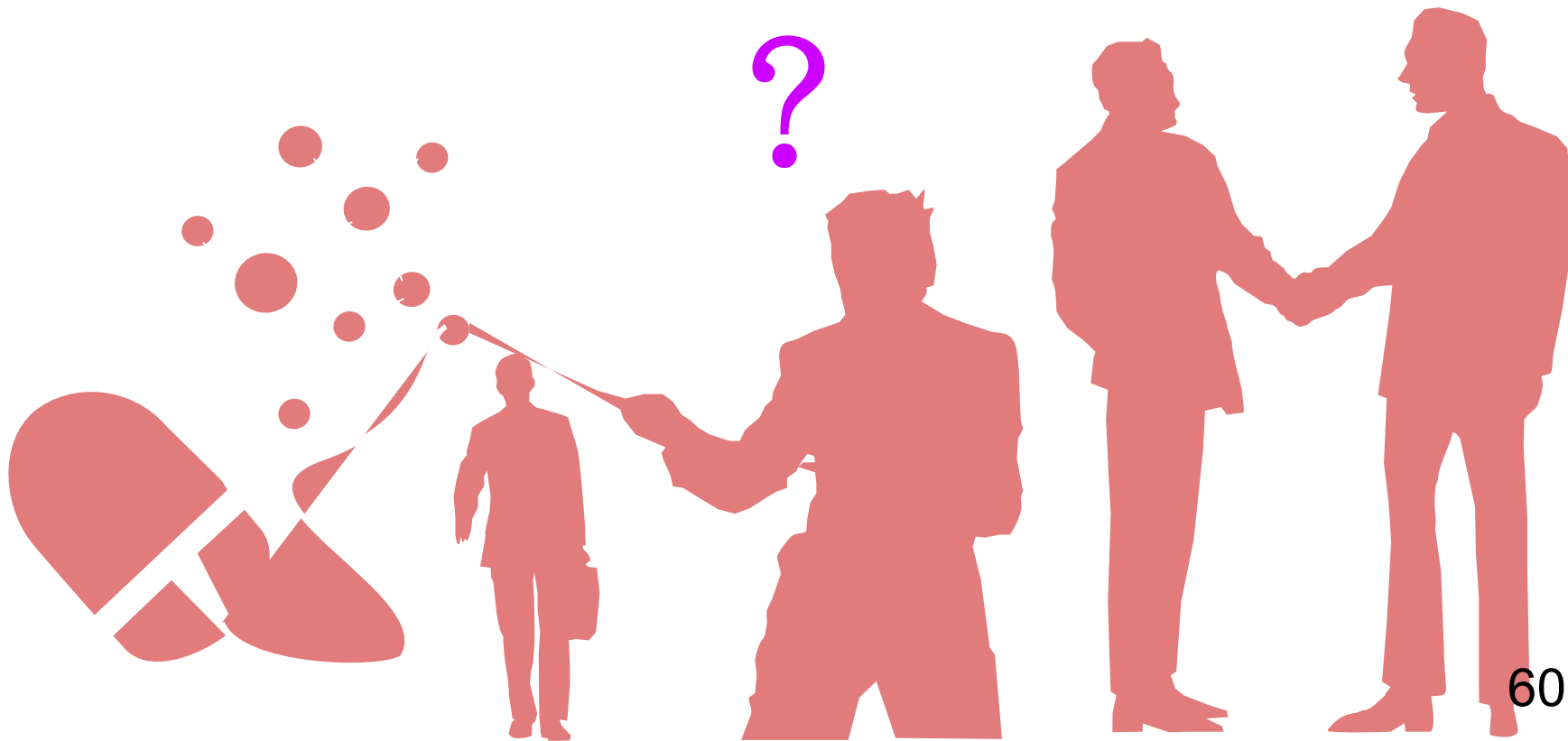
(十一) 原告、被告都會
心服、口服



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內圖字第1030313962號
104法營社字第15號

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

律師界 (支持)

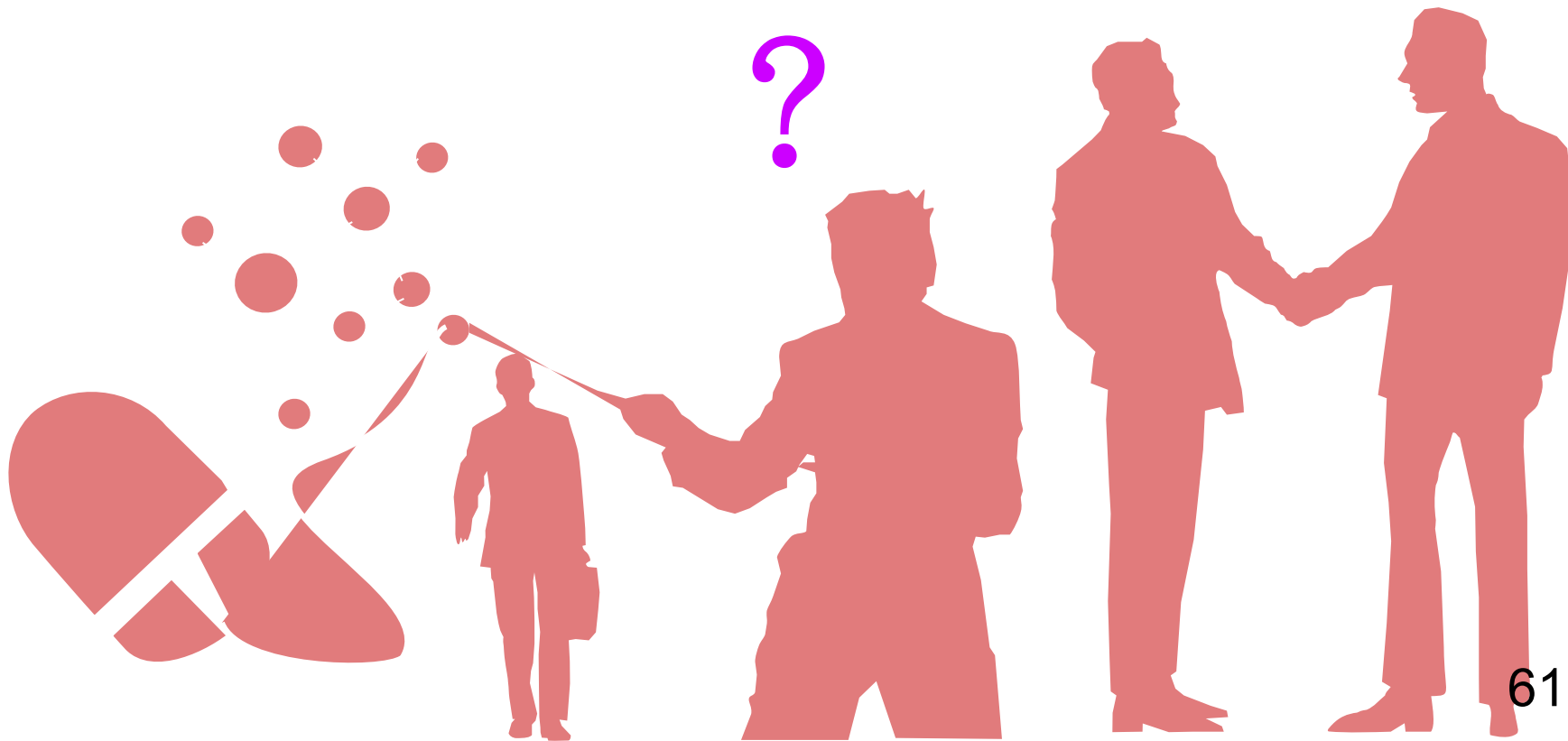




中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內圖字第1030313962號
104法營社字第15號

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

司法界 (支持)



六、不動產仲裁政策宣示

有關「安居樂業」政策方面，**賴院長**表示，政府提出「**鬆綁、提高行政效率、加強投資**」三大執行面。

首先，在鬆綁部分，包括：鬆綁財經法規，從函釋、行政

命令做起；修正採購法，**爭議調解仲裁併行**；鬆綁保險資金參與公共建設及長照等具體措施，行政院將持續加強。其次，提高行政效率部分，除行政院有招商中心外，未來也請各地方政府設置招商單一窗口，共同提高招商行政效率





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

伍、仲裁成立





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

一、法 源

仲裁法

仲裁人訓練及
講習辦法

仲裁機構組織與
調解程序及
費用規則

爭訟爭議案例
法制成立
程序優勢效力





- (一) 仲裁法是我國仲裁制度的基本法
- (二) 仲裁法第一條明定仲裁以當事人有書面協議為前提
- (三) 我國仲裁法為協議仲裁
- (四) 當事人間沒有於爭議發生前或後以書面協議透過仲裁程序解決爭議者，原則上不能由任何一方單方面決定交付仲裁



二、仲裁形式要件

1/2

(一) 爭議具仲裁性 (Arbitrability)

1. 依法得和解者為限

(1) 財產法之權益

(2) 非親屬法、繼承法之權利
或法律關係

2. 一定之法律關係

3. 由該法律關係所生爭議





二、仲裁形式要件

2/2

(二) 合法有效之仲裁協議

(三) 仲裁人人數

(四) 仲裁機構

(五) 適用法律 (規則)

三

約定仲裁

將來之爭議

現在之爭議

(依法得和解者)

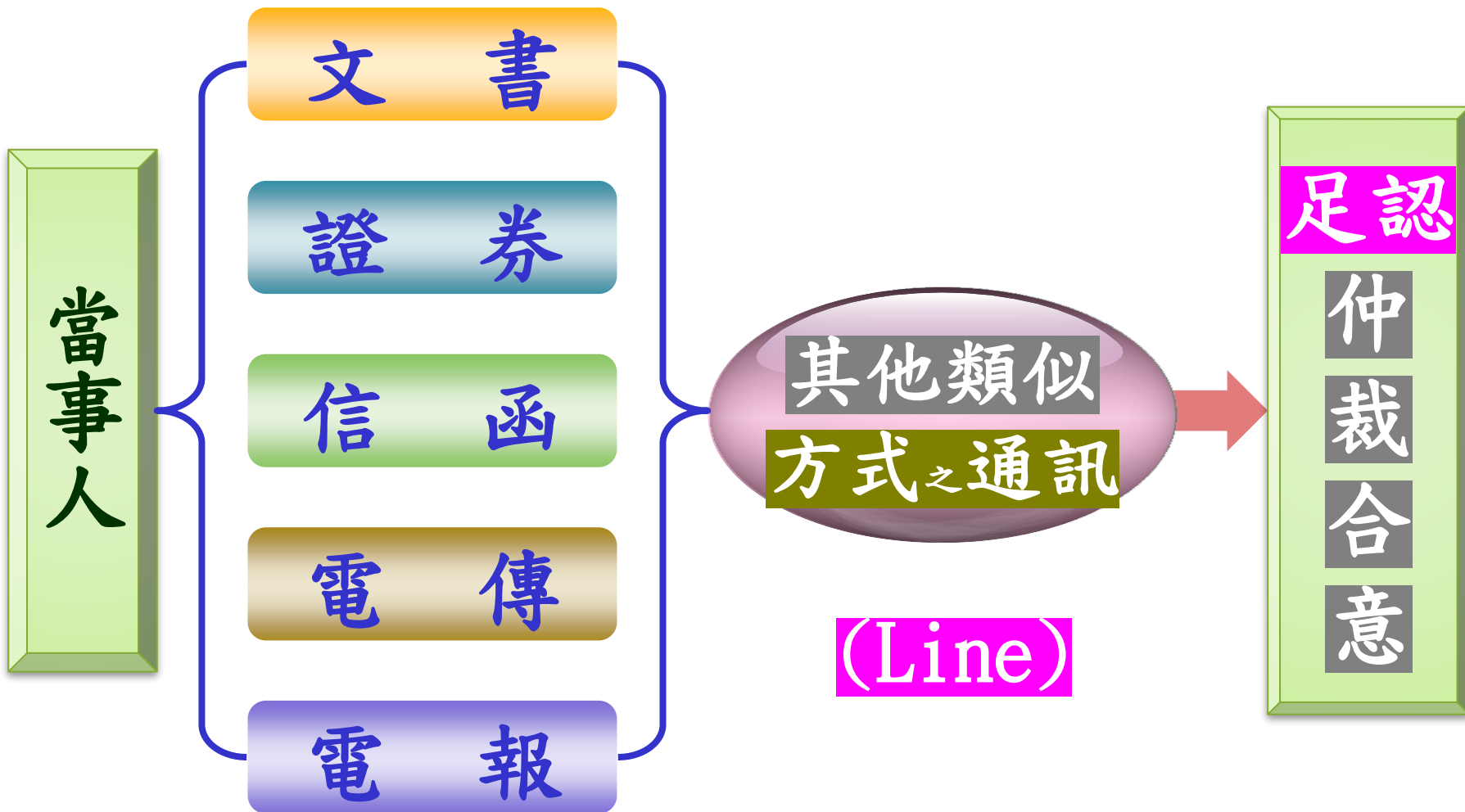
仲裁協議

(書面)



四、視為仲裁協議成立

爭訟爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力





仲裁法 第1條

有關現在或將來之爭議，當事人得訂立仲裁協議，約定由仲裁人一人或單數之數人成立仲裁庭仲裁之前項爭議，以依法得和解者為限。仲裁協議，應以書面為之。當事人間之文書、證券、信函、電傳、電報或其他類似方式之通訊，足認有仲裁合意者，視為仲裁協議成立。



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法登社字第15號

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

五

強制仲裁

特別法

勞資爭議

處理法

(24(2))

勞資爭議
仲裁辦法

證券交易法

(166)



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

六、仲裁約定仲裁機構

不動產交易涉及爭議
或糾紛時，同意以「**中華**
不動產仲裁協會」為仲
裁判斷

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力



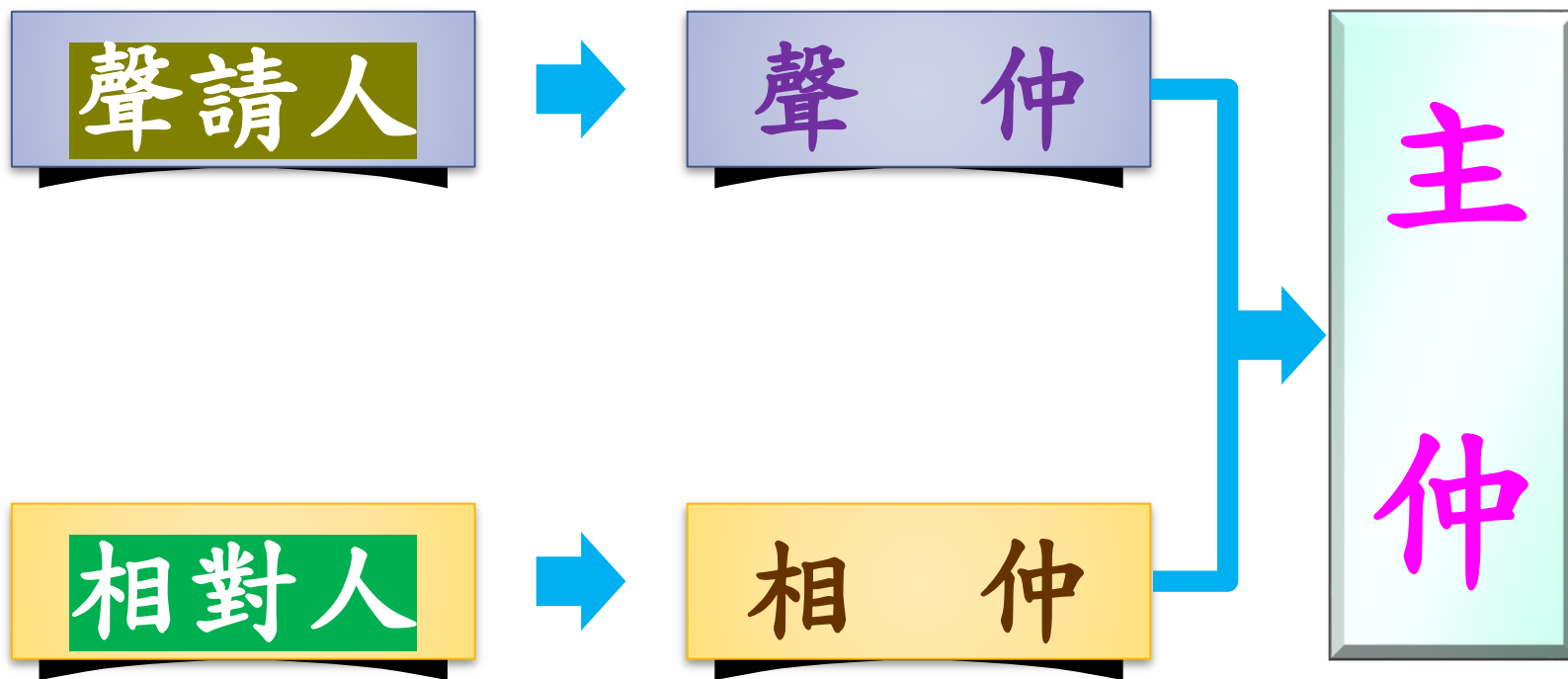


符合一定資格

仲裁人

登錄仲裁機構

不限同一仲裁機構





七、仲裁人選定

1/2

仲裁人（資格）

A、B、C、D、E、F.....

聲請人

A

B

共推

C

主任仲裁人

相對人

仲裁庭：A B C



七、仲裁人選定

2/2

(一) 符合 仲裁人資格

(二) 不符合 仲裁人資格

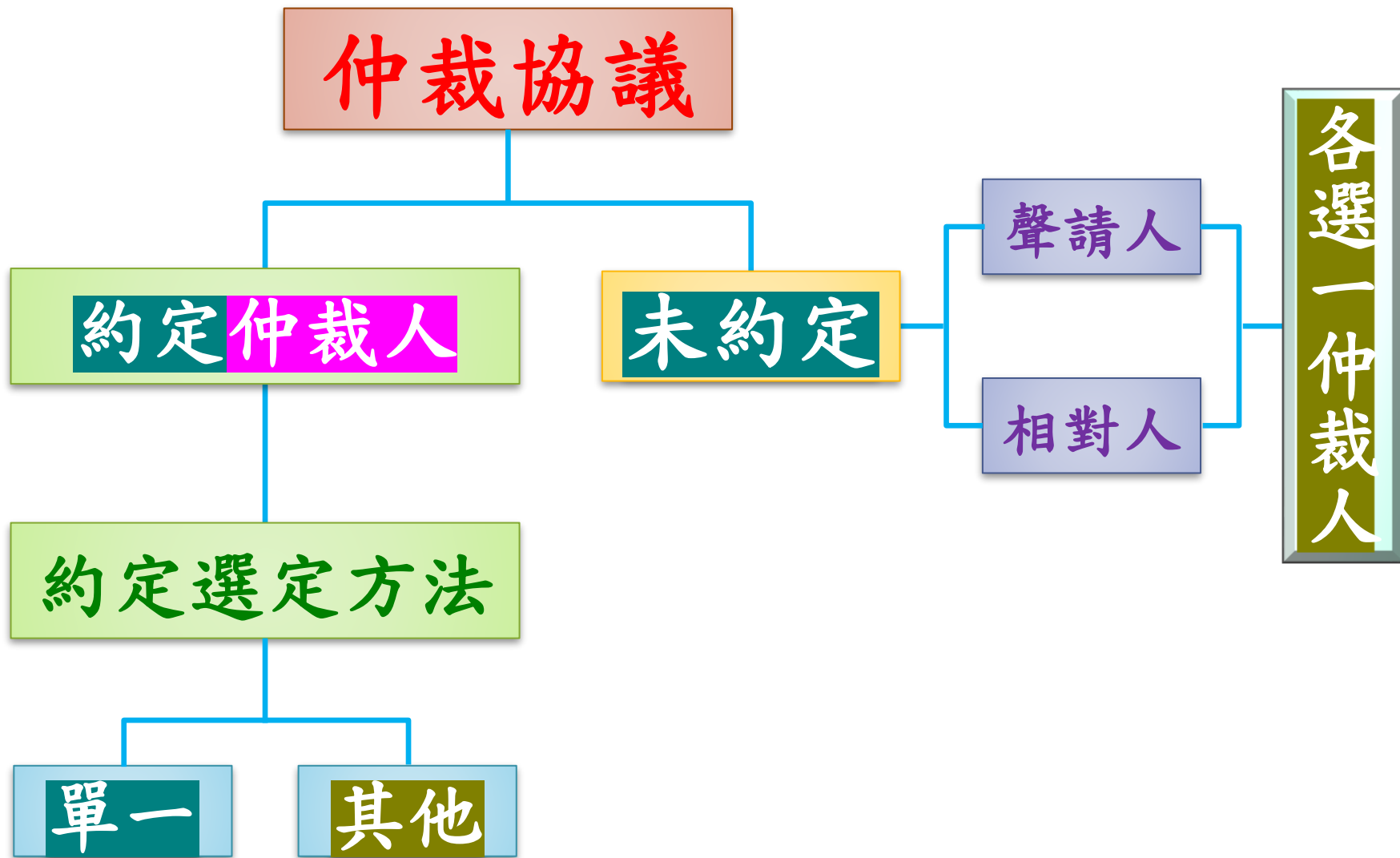
(亦非法所不許，但需經雙方同意)

(三) 仲裁人 不限於 同一仲裁機構

(四) 仲裁人 不需註冊 於該仲裁機構



八、選任仲裁人約定





九、仲裁庭成立

1/2

(一) 約定

1. 仲裁人

2. 選定方法

雙方當事人

各選1仲裁人

各選1仲裁人

共推 (30日內)

第三仲裁人

(主任仲裁人)

仲裁庭

(仲裁法9)



九、仲裁庭成立

2/2

(二) 單一仲裁人 (獨仲)

選定方式

選定一人

他方同意

(30日內)

(未合意時)

聲請法院選定

(仲裁法97)₉



十、當事人一方多數決

當事人
一方為
二人
以上時

(一) 未達成仲裁人協議

(二) 多數決 (決定)

(三) 人數相等時

(四) 抽籤定之



十一、仲裁執行

- (一) 特定仲裁人 (奇數) (自然人)
- (二) 選定方法 (仲裁法9)
- (三) 仲裁程序 (仲裁法19)
- (四) 仲裁地 (仲裁庭決定)
(仲裁法20)
- (五) 仲裁事件由仲裁機構辦理
(仲裁法9④)





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

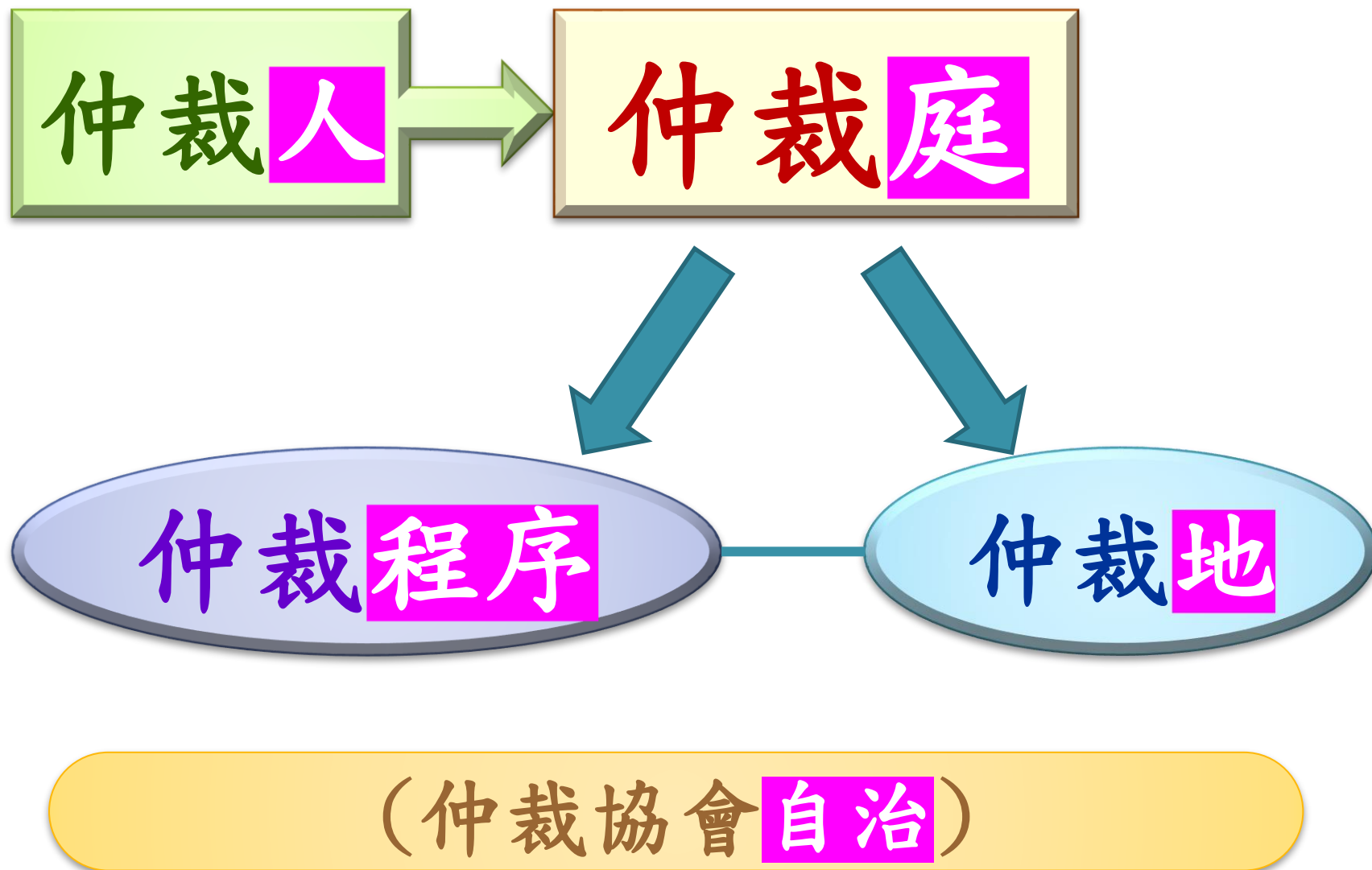
陸、仲裁程序





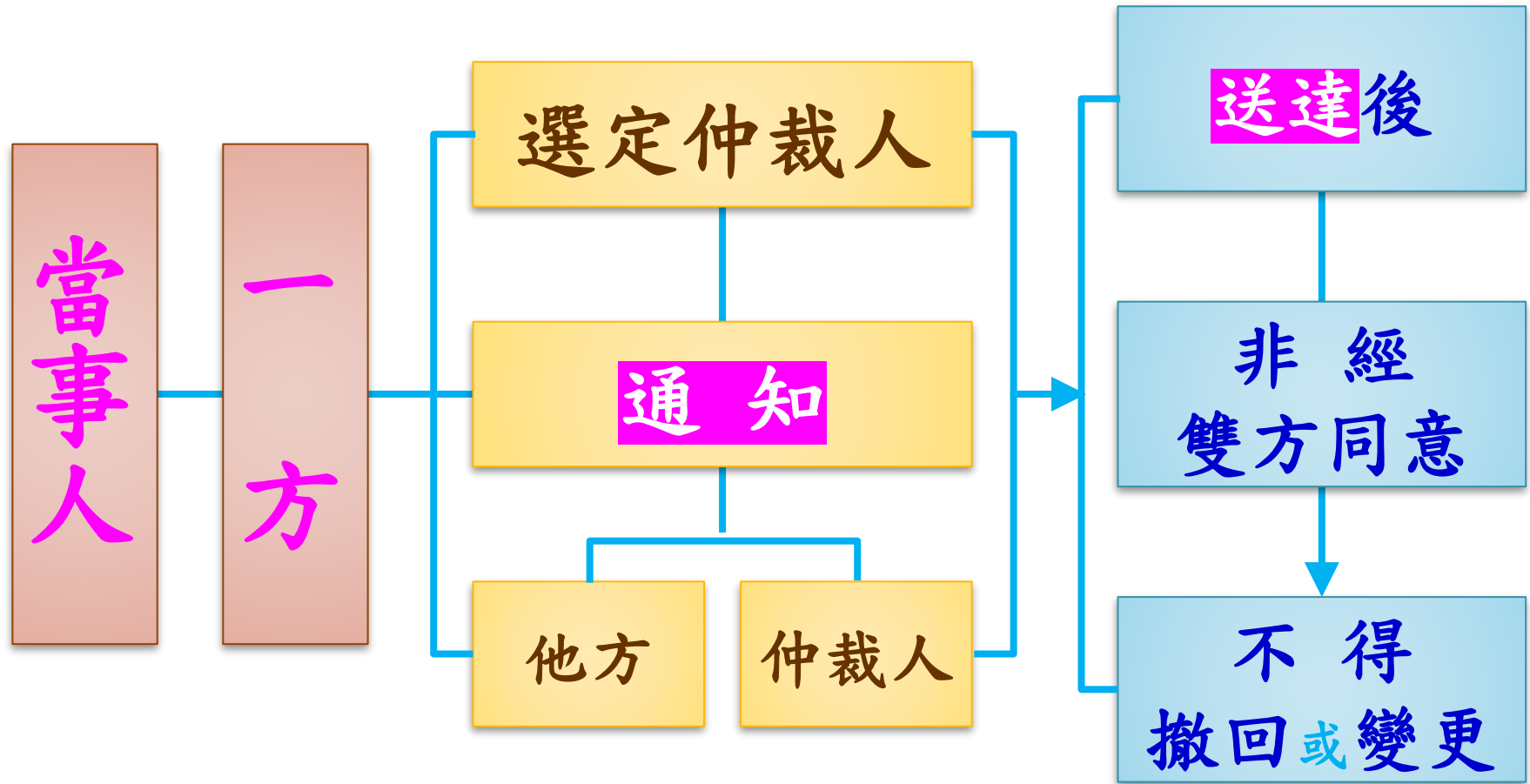
中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內圖字第1030313962號
104法登社字第15號

一、選任仲裁人





二、選定後通知他方





三、共推主任仲裁人

共推 主任仲裁人

- (一) 仲裁人選定後 30日內 共推
- (二) 得聲請法院選定
- (三) 仲裁庭 書面通知當事人 (9#)



四、仲 裁 庭

(一) 10日內決定仲裁處所
及詢問期日
(6個月內判斷) (21#)

(二) 通知雙方當事人

五、仲裁人會商



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法登社字第15號

爭訟爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

一、仲裁程序之決定

二、仲裁地之決定

1. 仲裁人選定	7. 充分陳述 (23#)
2. 仲裁事件處理	8. 必要調查 (23#)
3. 開始→收受通知	9. 不公開 (23#)
4. 書面通知 (18#)	10. 委任代理人 (24#)
5. 衡平原則	11. 證人、鑑定人 (26#)
6. 仲裁地 (20#)	(不得具結)



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

六、仲裁期間

仲裁人	主仲(共推)	程序進行	仲裁判斷
14日 (11#)	30日 (9#)	10日 (21#)	6個月 (21#)

(一方選定後
得書面催告) (聲請法院選定)



必要時

延長三個月

決定

仲裁處所

詢問期日



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法登社字第15號

七、仲裁費與裁判費比較

爭訟爭議
案例法制
成立
程序優勢
效力

標的金額 (新台幣)	仲裁費	調解費	法院裁判費			
			一審 (*0.015)	二審 (*0.0225)	三審 (*0.0225)	合計
100萬元	36,600	5,000	13,200	19,800	19,800	52,800
200萬元	58,600	10,000	24,900	37,350	37,350	99,600
300萬元	75,600	15,000	36,600	54,900	54,900	146,400
500萬元	104,600	25,000	60,000	90,000	90,000	240,000
1000萬元	152,600	50,000	118,500	177,750	177,750	474,000
2000萬元	202,600	100,000	206,500	309,750	309,750	826,000
3000萬元	252,600	150,000	294,500	441,750	441,750	1,178,000
5000萬元	352,600	250,000	470,500	705,750	705,750	1,882,000
1億元	602,600	500,000	910,500	1,365,750	1,365,750	3,642,000
2億元	1,102,600	1,000,000	1,680,500	2,520,750	2,520,750	6,722,000



八、費率表

【超額累退】

6萬以下	3,000元
6萬～60萬	4.0%
60萬～120萬	3.0%
120萬～240萬	2.0%
240萬～480萬	1.5%
480萬～960萬	1.0%
超過960萬者	0.5%



九、仲裁評議原則

1/3

聲請人仲裁人 相對人仲裁人
主任仲裁人

評 議

(不公開)

過半數定之

不能過半數

仲裁判斷

仲裁程序

終 結



九、仲裁評議原則

2/3

(一) 仲裁庭評議 **不公開**

(二) **過半數**定之

(三) 不能過半數時，

仲裁程序之**終結**

(仲裁法32)



仲裁法 第32條

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

關於數額之評議，仲裁人之意見各不達過半數時，以最多額之意見順次算入次多額之意見，至達過半數為止

合議仲裁庭之意見不能過半數者，除當事人另有約定外，仲裁程序視為終結，並應將其事由通知當事人

前項情形不適用民法第一百三十三條之規定。但當事人於收受通知後，未於一個月內起訴者，不在此限



九、仲裁評議原則

3/3

仲裁人	仲裁人	仲裁人
		

(共識決)

		
---	---	---

(多數決)

		
--	--	--

(仲裁終結)

訴訟	再一次仲裁
----	-------



十、仲裁人判斷

(一) 仲裁費用 之負擔？

(二) 是否召開調查庭？

(三) 10天 宣示結果並公告

(四) 作成 仲裁判斷



十一、評議結果

(一) 聲請人對 仲裁判斷
可否 不服？

(二) 可否 上訴？

(三) 可否 強制執行？ (仲裁法37)

(四) 當事人 會否 撤銷
仲裁判斷？ (仲裁法40)

仲裁法 第37條

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。但合於下列規定之一，並經當事人雙方以書面約定仲裁判斷無須法院裁定即得為強制執行者，得逕為強制執行：

- 一、以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者
- 二、以給付特定之動產為標的者

前項強制執行之規定，除當事人外，對於下列之人，就該仲裁判斷之法律關係，亦有效力：

- 一、仲裁程序開始後為當事人之繼受人及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者
- 二、為他人而為當事人者之該他人及仲裁程序開始後為該他人之繼受人，及為該他人或其繼受人占有請求之標的物者

仲裁法 第40條

有下列各款情形之一者，當事人得對於他方**提起撤銷仲裁判斷**

斷之訴：

- 一、有第三十八條各款情形之一者
- 二、**仲裁協議不成立、無效**，或於仲裁庭詢問終結時尚未生效或已失效者
- 三、仲裁庭於詢問終結前**未使當事人陳述**，或當事人於仲裁程序未經合法代理者
- 四、**仲裁庭之組成或仲裁程序**，違反仲裁協議或法律規定者
- 五、仲裁人違反第十五條第二項所定之**告知義務**而顯有偏頗或被聲請**迴避**而仍參與仲裁者。但迴避之聲請，經依本法駁回者，不在此限
- 六、參與仲裁之仲裁人，關於仲裁**違背職務**，犯刑事上之罪者
- 七、當事人或其代理人，關於仲裁**犯刑事上之罪**者
- 八、為**判斷基礎之證據**、通譯內容係**偽造、變造**或有其他虛偽情事者
- 九、為判斷基礎之民事、刑事及其他裁判或行政處分，依其後之確定裁判或行政處分已變更者

前項第六款至第八款情形，以宣告有罪之判決已確定，或其刑事訴訟不能開始或續行非因證據不足者為限

第一項第四款違反仲裁協議及第五款至第九款情形，以足以影響判斷之結果為限



十二、仲裁成立 ≠ 仲裁判斷成立

(一) 仲裁協議	→ 仲裁成立
(二) 仲裁庭成立前	→ 撤回協議
(三) 仲裁庭成立後	1. 非經雙方同意 2. 不得撤回協議 (10#) (1) 仲裁和解(調解) (2) 雙方同意
(四) 仲裁判斷後	→ 撤銷仲裁判斷
1. 仲裁判斷 → 撤銷判斷 → 上訴 → 撤銷起訴 2. 「馬特拉」10億 → 16億	



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內圖字第1030313962號
104法登社字第15號

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力



柒、仲裁優勢





(一)

快 速

(二)

經 濟

(三)

專業判斷

(四)

充分 陳述、溝通

(五)

保 密

(六)

彈 性

(七)

仲裁
地約定

(八)

仲裁公開

(九)

調查證據

(十)

和 諧

(十一)

效 力



一、快 速



(一) **十日內** 決定仲裁處所及
詢問期日

(二) **六個月內** 作成判斷書

(三) 必要時得 **延長三個月**
(應否經當事人同意?)

(四) **一審 定案**

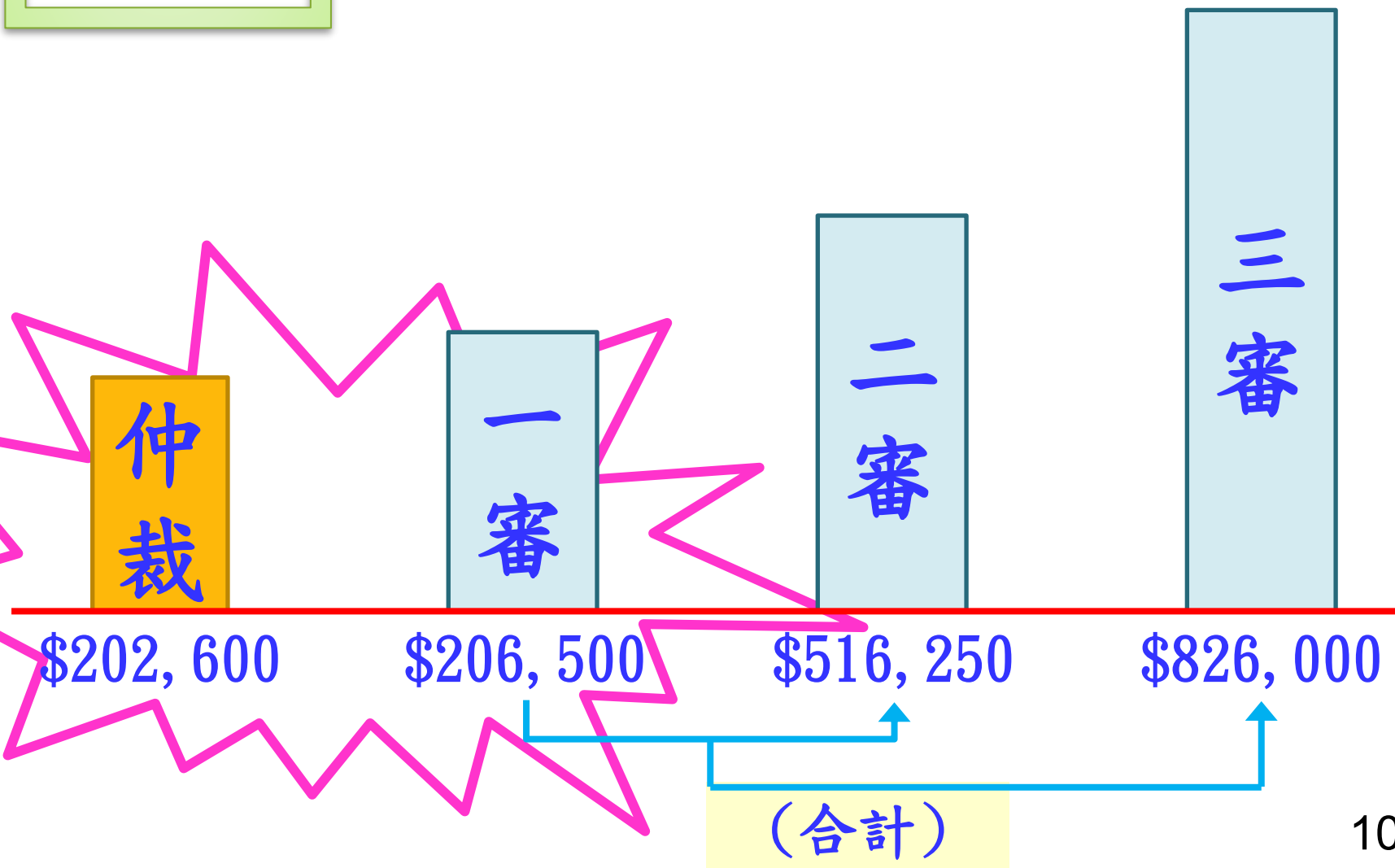
二、經濟

1/2



例(一)

價值2,000萬的不動產為例



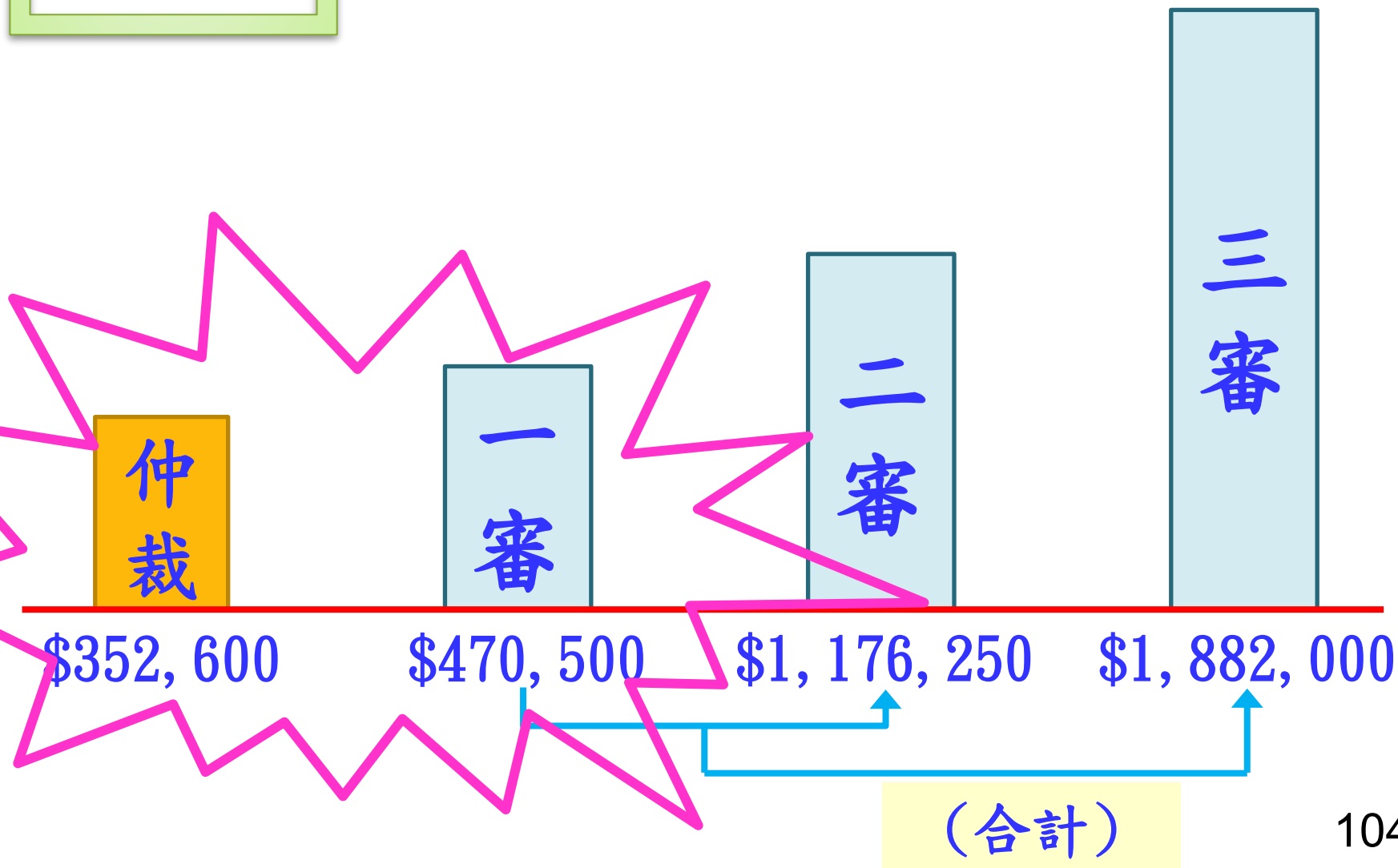
爭訟爭議案例
法制成立程序
優勢效力

二、經濟 2/2



例(二) 價值5,000萬的不動產為例

爭訟爭議案例
法制成立程序
優勢效力





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法登社字第15號

三、專業判斷 (不動產)



地政士

經紀人

估價師

建築師

律師

測量師

都市計畫
技師

會計師

建築開發業

地政人員

前法官

前檢察官

地政教授

法學教授



(一) 當事人 選定

(二) 專長 或 背景

(三) 專業 之 特性



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

四、充分 陳述、溝通



(一)	詢問、確認爭點
(二)	調查證據、相互詢問
(三)	陳述、辯論、溝通



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

四、充分 陳述、溝通



(四) 開 庭

書記員

聲請人

書記員

相對人

仲裁人

主任
仲裁人

仲裁人

爭訟爭議
案例法制
成立程序
優勢效力





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內圖字第1030313962號
104法營社字第15號

五、保 密



(一) 保守秘密

(仲裁法15)

(二) 仲裁程序原則上不公開

(仲裁法23)

1. 確保聲請人暨對造之隱私及

商業營業秘密

2. 兼顧雙方顏面與尊嚴 (仲裁法23)



六、仲裁公開

當事人

要求

程序公開

?

仲裁法

第23條

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

仲裁程序，不公
開之。但當事人另有約定者，不在此限



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

七、彈性

1/3



(一) 代理人不限於律師

(仲裁法24)

聲請人	相對人
-----	-----

委任代理人

需要
律師資格嗎？

仲裁法

第24條

當事人得
以書面委任
代理人到場
陳述



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

七、彈性

2/3



(二) 證人、鑑定人之到場應詢

(仲裁法26)

通知

證人

鑑定人

到場應詢

需否具結?

仲裁法

第26條

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



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

七、彈 性

3/3



(三) 準用民事訴訟法之 **送達**

(仲裁法2)

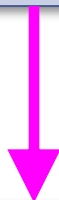
(四) **撤銷** 仲裁判斷之效力

(仲裁法43)



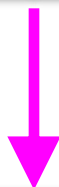
八、仲裁地約定

高雄土地



台中人

台北人



約定台中仲裁

仲裁法

第20條

仲裁地，
當事人未約定
者，由仲裁庭
決定



九、調查證據

要求

地政機關

提供

申請文書？

仲裁法

第28條

仲裁庭為進行
仲裁，必要時得請
求法院或其他機關
協助

受請求之法院
關於調查證據，有
受訴法院之權



十、和諧

彈性

陳述

溝通

詢問庭

判斷

保密VS公開

仲裁地

仲裁人

仲裁機構

(仲裁法9)



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

十一、不動產爭訟缺失

爭訟爭議案例
法制成立程序
優勢效力

(一)
價值高、
利益大、
利害多

(二)
審判期間
冗長

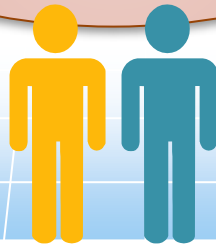
(三)
欠缺
「專業法庭」



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法登社字第15號

十二、仲裁判斷

缺



不動產專業法庭



不動產
仲 裁



替代之

爭訟爭議案例
法制成立程序
優勢效力





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

爭訟
爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力

捌、仲裁效力



一、效力 1/2



- (一) 確定力 (二) 執行力 (仍須裁定)
(不包括形成力)

- (三) 得書面約定「仲裁判斷」，
無須法院裁定即得為強制執行
1. 以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者
 2. 以給付特定動產為標的者

仲裁法 第37條

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。但合於下列規定之一，並經當事人雙方以書面約定仲裁判斷無須法院裁定即得為強制執行者，得逕為強制執行：

- 一、以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者
- 二、以給付特定之動產為標的者

前項強制執行之規定，除當事人外，對於下列之人，就該仲裁判斷之法律關係，亦有效力：

- 一、仲裁程序開始後為當事人之繼受人及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者
- 二、為他人而為當事人者之該他人及仲裁程序開始後為該他人之繼受人，及為該他人或其繼受人占有請求之標的物者



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

一、效力 2/2



(四) 與判決同效力

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)

仲裁法 第33條

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。

判斷書應記載下列各款事項：

- 一、當事人姓名、住所或居所。當事人為法人或其他團體或機關者，其名稱及公務所、事務所或營業所
- 二、有法定代理人、仲裁代理人者，其姓名、住所或居所
- 三、有通譯者，其姓名、國籍及住所或居所
- 四、主文
- 五、事實及理由。但當事人約定無庸記載者，不在此限
- 六、年月日及仲裁判斷作成地

判斷書之原本，應由參與評議之仲裁人簽名；仲裁人拒絕簽名或因故不能簽名者，由簽名之仲裁人附記其事由



二、仲裁獨立性

契約

訂有仲裁條款



獨立認定

不成立

無效

經撤銷

解除

終止

不影響

仲裁條款效力

(仲裁法2)

仲裁法 第3條

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



仲裁法 第30條(仲裁 繼續進行)

當事人下列主張，仲裁庭認其無理由時，仍得進行仲裁程序，並為仲裁判斷：

- 一、仲裁協議不成立
- 二、仲裁程序不合法
- 三、違反仲裁協議
- 四、仲裁協議與應判斷之爭議無關
- 五、仲裁人欠缺仲裁權限
- 六、其他得提起撤銷仲裁判斷之訴之事由



三、法律仲裁與衡平仲裁

(一) 法律仲裁 → (依法)

當事人無特別協議時

(二) 衡平仲裁 → (情理)

有特別協議授權時，不依
嚴格法律或契約之要求，
以達衡平解決爭議之目的

(仲裁法31)



四、衡平原則

1/2

(一) 依**法律**仲裁

(二) 依**衡平交易習慣**仲裁

1. 若**嚴格適用**法律規定

2. 於當事人間**產生不公平結果**

3. 其經當事人**合意授權**

(1) 抽象衡平(概念)

(2) 具體衡平(實踐)

4. **不同法院之「衡平判決」**

(法無明文之情事，探求真意)

(最高法院 93台上1135號判決)





仲裁法 第31條

仲裁庭經當事人明示
合意者，得適用衡平原則
為判斷



民法 第1條

民事，法律所未規定
者，依習慣；無習慣者，
依法理



民法 第148條

權利之行使，不得違反公
共利益，或以損害他人為主要
目的

行使權利，履行義務，應
依誠實及信用方法



民法 第227條之2

(情事變更原則)

契約成立後，情事變更，**非當時所得預料**，而依其**原有效果****顯失公平**者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果

前項規定，於非因契約所發生之債，準用之



四、衡平原則

2/2

(一) 法理？

(民法1)

(二) 誠信原則？

(民法148)

(三) 情事變更原則所作之判斷

(民法227-2)



五、仲裁評議

(一) 仲裁庭評議 不公開

(二) 過半數定之

(三) 不能過半數時，

仲裁程序之終結

(仲裁法32)

1. 不適用 仲裁不成立之
時效不中斷

2. 收受通知後 1個月內起訴

仲裁法 第32條

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

關於數額之評議，仲裁人之意見各不達過半數時，以最多額之意見順次算入次多額之意見，至達過半數為止

合議仲裁庭之意見不能過半數者，除當事人另有約定外，仲裁程序視為終結，並應將其事由通知當事人

前項情形不適用民法第一百三十三條之規定。但當事人於收受通知後，未於一個月內起訴者，不在此限(仲裁不成立之時效不中斷)

仲裁人義務

(仲裁15)

獨立

告知當事者

公正處理

法官迴避原因

(民訴32)

保守秘密

與當事人之代理人
或重要證人

現有
曾有

僱傭

代理

現有
曾有

僱傭

代理

其他足使當事人其有
不能獨立、公正執行職務之虞





中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法登社字第15號

六、當事人請求仲裁人迴避要件

不具備當事人
所約定之資格

(仲裁16)

違反

仲裁人義務

- (一) 對其自行選定仲裁人
- (二) 得請求迴避之原因

- 1. 迴避原因發生在選定後
- 2. 選定後始知有迴避原因者

對方當事人
請求者

當然
迴避

(仲裁17)

獨立仲裁人之迴避應向法院為之



迴避決定

(仲裁17)

當事人

知悉迴避原因

14日內

書面

向仲裁庭提出

仲裁庭
10日內決定

當事人不服

14日內

聲請法院裁定

仲裁庭未成立

請求權期間

自仲裁庭成立起算



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內國字第1030313962號
104法營社字第15號

當事人對仲裁人之信服

當事人

除依本法

請求迴避者外

對

仲裁機構
法院

(選定)

仲裁人

不得聲明不服

(仲裁14)
139

爭訟爭議
案例
法制
成立
程序
優勢
效力





七、常見仲裁之協議爭議

1/2

(一) “經雙方同意” 後→

“得提付仲裁”

(二) 雙方約定→

“得” 仲裁 “或” 訴訟



七、常見仲裁之協議爭議

2/2

(三) 約定之仲裁機構不存在 或 寫錯

1. 中華民國不動產仲裁協會
2. 中華仲裁協會
3. 不動產仲裁協會
4. 不動產仲裁公會



八、仲裁救濟（撤銷）

(一)違反程序

(二)仲裁庭違反協議或法律規定

(三)仲裁人違法、違背職務或未迴避者

(四)當事人或代理人，關於仲裁犯刑事之罪

(五)判斷基礎之證據，內容涉偽造者

仲裁法 第40條

有下列各款情形之一者，當事人得對於他方提起撤銷仲裁判斷之訴：

- 一、有第三十八條各款情形之一者
- 二、仲裁協議不成立、無效，或於仲裁庭詢問終結時尚未生效或已失效者
- 三、仲裁庭於詢問終結前未使當事人陳述，或當事人於仲裁程序未經合法代理者
- 四、仲裁庭之組成或仲裁程序，違反仲裁協議或法律規定者
- 五、仲裁人違反第十五條第二項所定之告知義務而顯有偏頗或被聲請迴避而仍參與仲裁者。但迴避之聲請，經依本法駁回者，不在此限
- 六、參與仲裁之仲裁人，關於仲裁違背職務，犯刑事上之罪者
- 七、當事人或其代理人，關於仲裁犯刑事上之罪者
- 八、為判斷基礎之證據、通譯內容係偽造、變造或有其他虛偽情事者
- 九、為判斷基礎之民事、刑事及其他裁判或行政處分，依其後之確定裁判或行政處分已變更者

前項第六款至第八款情形，以宣告有罪之判決已確定，或其刑事訴訟不能開始或續行非因證據不足者為限

第一項第四款違反仲裁協議及第五款至第九款情形，以足以影響判斷之結果為限



仲裁法 第38條

有下列各款情形之一者，法院應**駁回**其執行**裁定**之聲請：

- 一、仲裁判斷與仲裁協議標的之**爭議無關**，或逾越仲裁協議之範圍者。但除去該部分亦可成立者，其餘部分，不在此限
- 二、仲裁判斷書應附理由而**未附者**。但經仲裁庭補正後，不在此限
- 三、仲裁判斷，係命**當事人**為法律上**所不許**之**行為者**



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內圖字第1030313962號
104法登社字第15號

歡迎加入



中華不動產仲裁協會
CHINESE REAL ESTATE ARBITRATION ASSOCIATION
台內圖字第1030313962號
104法登社字第15號

中華不動產仲裁協會

會址：台北市松江路152號13樓

電話：(02)2729-7171

傳真：(02)2729-9955

