

2022不動產仲裁高峰論壇

主題一

不動產私權爭議與仲裁

與談人

中華民國不動產開發商業同業公會全聯會

于俊明 秘書長

2022/6/29

1. 閱聽心得

劉主持律師 志鵬主講「不動產私權爭議與仲裁」，

臚列不動產私權爭議種類，

並根據內政部統計資料，以數量進行類型分析；

評述各項不動產爭議解決機制，特別是訴訟程序耗時費力，

相較仲裁藉由專業引入，具省時節費功能。

全文層次井然，本人忝為實務界一員，收獲良多！

2. 藉仲裁於土地開發定紛止爭

不動產私權爭議除「交易面」外，

以中華不動產仲裁協會之專門性、專業性與可信賴性

於土地開發上

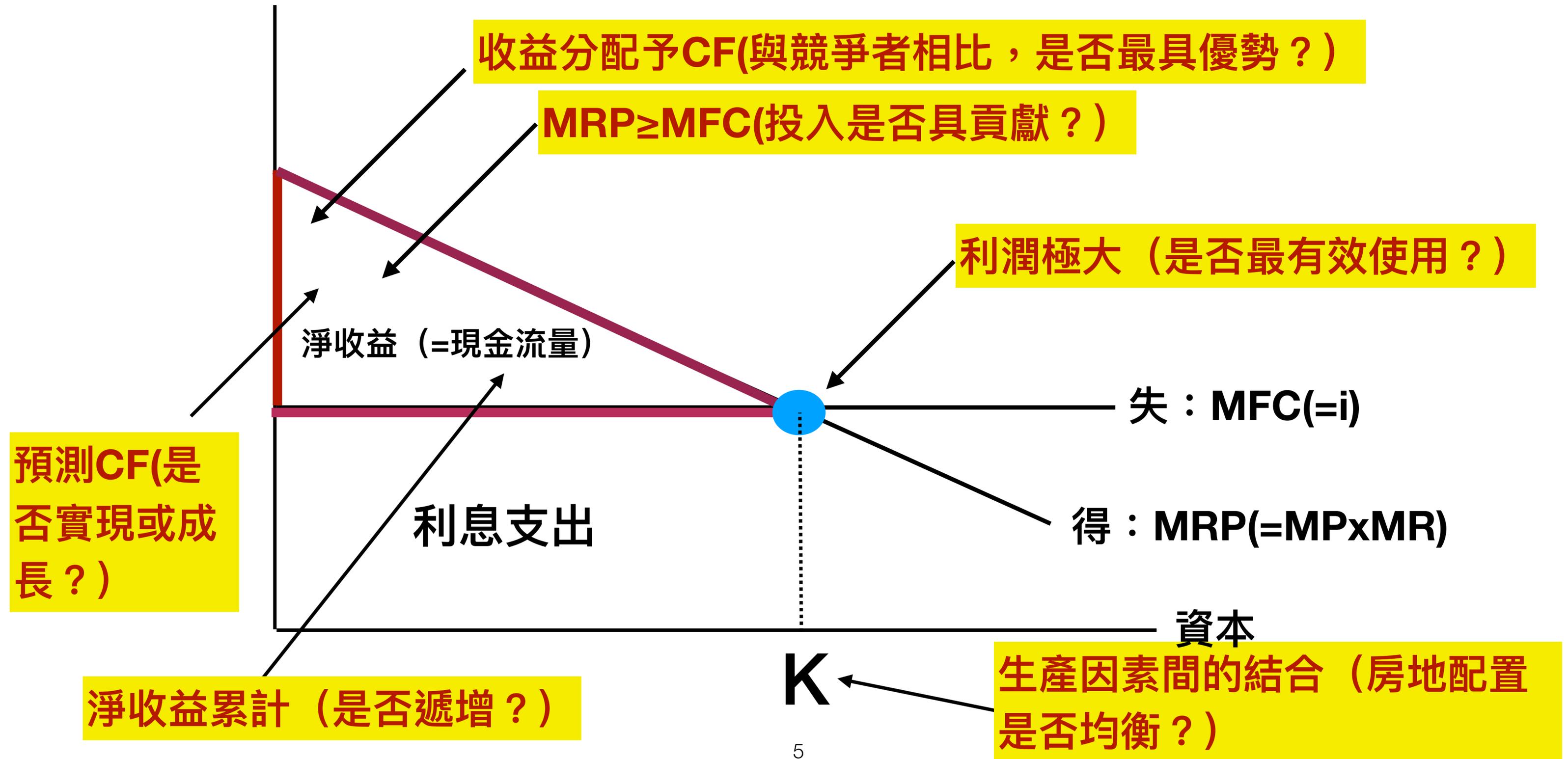
亦可以提供定紛止爭重要功能

3. 開發商想什麼？

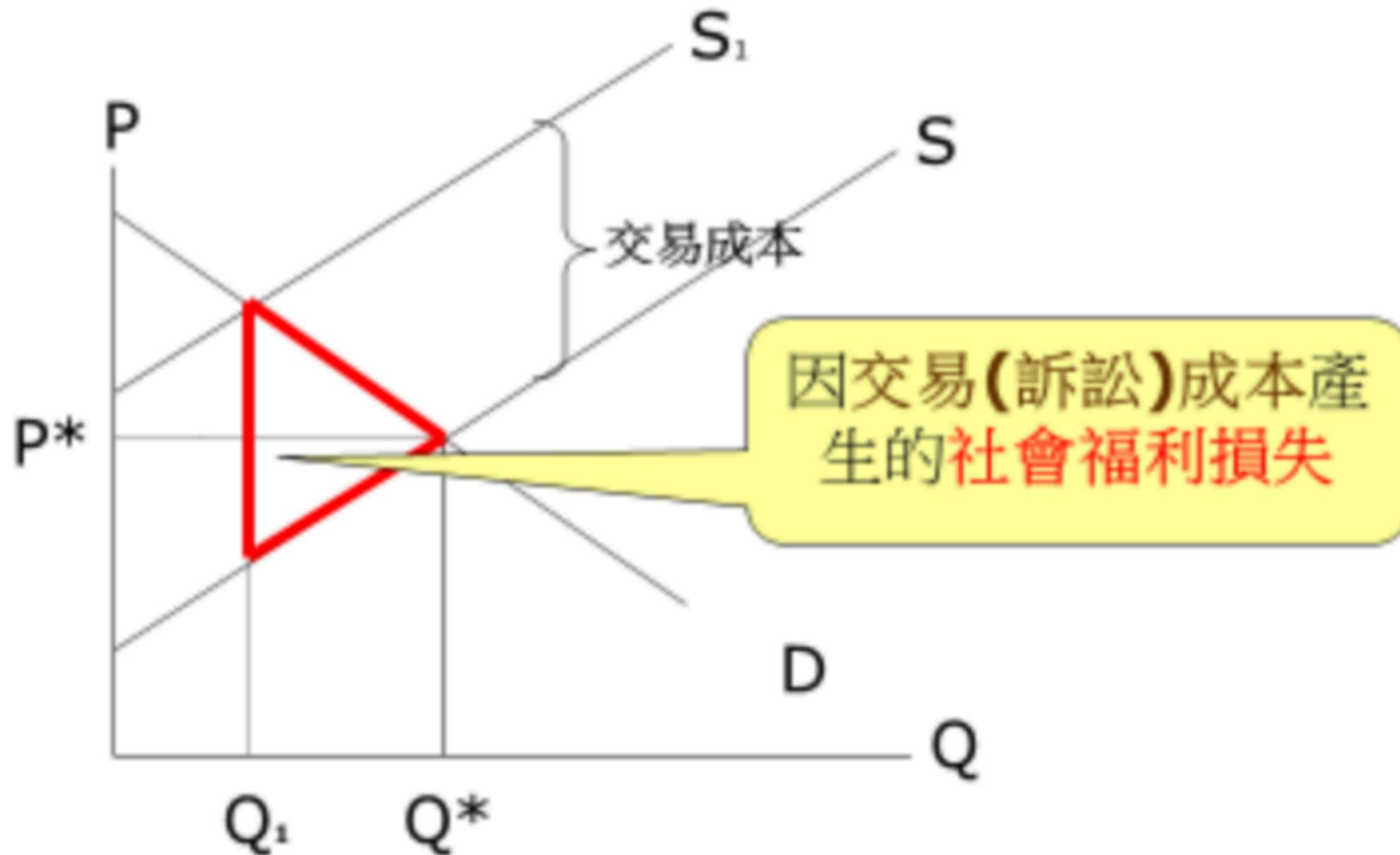
- 要先能生存
- 市場潛力夠不夠？
- 財務可行性分析，至少NPV不能負太多！
- ✓ ● 風險控管程度與可能性

4. 建商經濟學

成本或收益



5. 冗長訴訟成本會妨礙效率

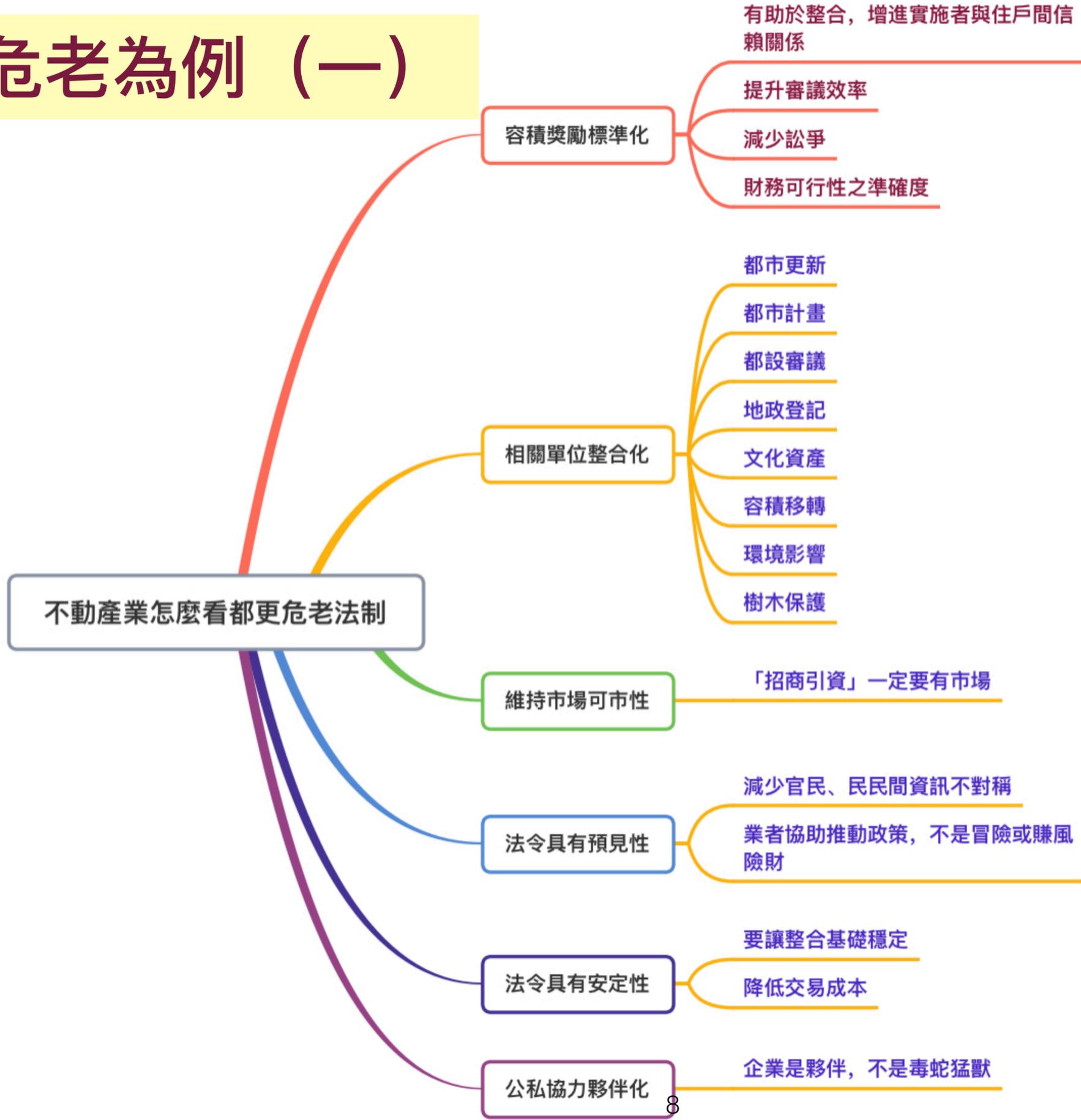


∴ 藉由仲裁達到：
有效、快速經濟、
節費、專業自由、
保密之功能，以有
效降低交易成本

6. 土地開發風險評估項目

基地地質、地形條件？	市調有無資訊錯誤？	預訂價格是否具競爭力？	相關開發計畫安定性？
產權整合難易？有無糾紛或其他地籍風險？	未來發展潛力是否過於樂觀？	建物產權登記有無爭議？	有無文資、環保、樹保風險？社會結構改變風險？
基地坵塊形狀是否影響建物配置或停車空間設計？	法令限制分析有無盲點？	稅務負擔是否超過預期？	營造廠及協力廠商是否到位？
毗鄰有無畸零地？或需鄰地同意書情形？	容積獎勵有無變數？	財務結構是否健康？	有無越界建築？或基地未臨建築線？或行政訴訟風險？
都計或土管法令有無變數或誤解？	產品規劃是否錯誤？	預期收益可否實現？	N.....

7. 以都更危老為例 (一)



不動產業怎麼看都更危老法制

容積獎勵標準化

- 有助於整合, 增進實施者與住戶間信賴關係
- 提升審議效率
- 減少訟爭
- 財務可行性之準確度

相關單位整合化

- 都市更新
- 都市計畫
- 都設審議
- 地政登記
- 文化資產
- 容積移轉
- 環境影響
- 樹木保護

維持市場可市性

「招商引資」一定要有市場

法令具有預見性

- 減少官民、民間資訊不對稱
- 業者協助推動政策, 不是冒險或賺風險財

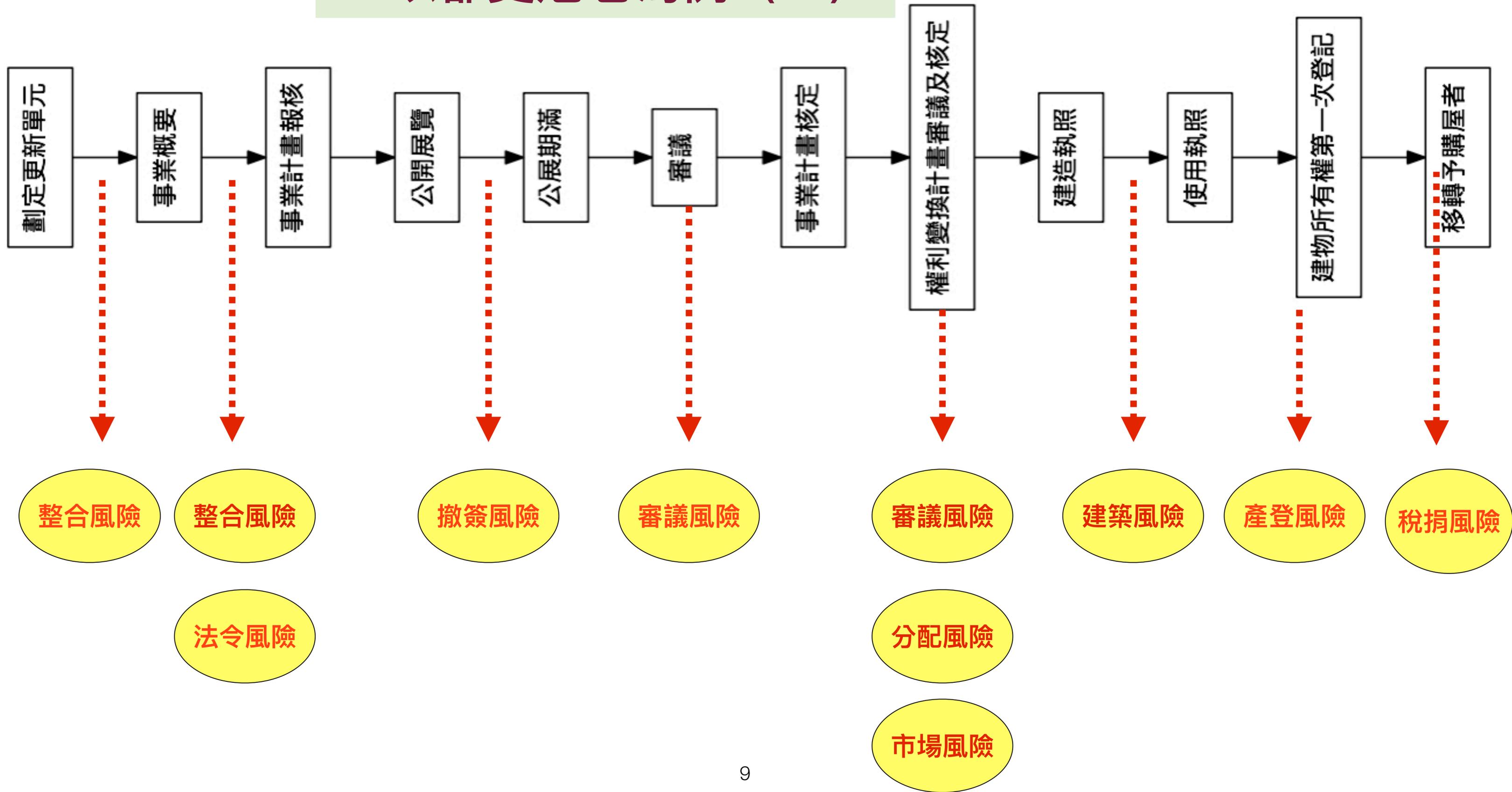
法令具有安定性

- 要讓整合基礎穩定
- 降低交易成本

公私協力夥伴化

企業是夥伴, 不是毒蛇猛獸

7. 以都更危老為例 (二)



8. 建商所涉法律責任

建商所涉法律責任

刑法

#276:業務過失致死罪

#284:業務過失傷害罪

#193:違背建築術成規罪 (係就承攬工程人或監工人; 自行為人違背時起, 追訴權時效10年)

民法

#354:瑕疵擔保責任

*出賣人之給付有瑕疵, 無論有無過失, 均應負法定責任

*受#365「自物之交付時起經過5年而消滅」, 一般建物自交屋至震損一般都超過5年

#365:不完全給付責任

*買賣契約在完工前, 始得對出賣人主張不完全給付債務不履行責任

#184:侵權行為損害賠償

*部分實務認為自「鑑定報告」作成才開始計算短期時效

平均地權條例

#81-2預售屋管制相關罰則

#83壟斷投機刑罰

消費者保護法

#7:無過失責任

建築師、營造廠、建商等, 均須連帶賠償

建商須舉證建物興建符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性始得免責

損害者包括消費者或第三人

#50:團體訴訟

#51:1~5倍懲罰性賠償金

公司法

#23第2項:

公司負責人對於公司業務之執行, 如有違反法令致他人受有損害時, 對他人應與公司負連帶賠償之責。

#154第2項:

股東濫用公司之法人地位, 致公司負擔特定債務且清償顯有困難, 其情節重大而有必要者, 該股東應負清償之責。

#8:非公開發行股票之公司亦適用實質董事之規定

行政罰法#15:兩罰制

公平交易法

公寓大廈管理條例

其他行政罰與經濟刑法

9. 結語



謝謝

聆聽