

「不動產私權爭議與仲裁」與談稿

陳立夫

(政治大學地政學系兼任教授·中華不動產仲裁協會副理事長)

壹、劉律師報告之三大重點

一、以內政部不動產資訊平台之資料，說明「不動產爭議的種類」，內容有契約審議權、隱瞞重要資訊、廣告不實、仲介公司欺罔行為、終止委售或買賣契約……等多項爭議；另，也說明其案件數量統計，並就統計資料說明其觀察結果。

二、簡介不動產爭議解決機制，包括調處、申訴調解、訴訟及仲裁。並說明若不動產爭議進入訴訟程序，有耗時費力且費用較高之問題；並舉出：最高法院 111 台上 604(請求返還建案投資款事件)、110 台上 916 (為洽購國有土地合併使用及申請容積獎勵事宜而成立委任契約，引生請求給付委任報酬事件)、110 台上 3270 (地政士代理土地登記名義人之繼承人申領地籍清理標售價金，引生請求給付委任報酬事件)、110 台上 3208 (因房地買賣契約，引生請求損害賠償事件)、110 台上 2967 號 (房地買賣交屋後，因房屋瑕疵，請求減少買賣價金之事件)、110 台上 1540 (因承攬施工發生損鄰情事，請求損害賠償事件)、109 台上 2173 (因建築工程設計委任契約書、房屋興建工程承攬契約，引生請求損害賠償等事件)等判決，自起訴至三審判決所花費時間，且其中尚有最高法院將原審判決廢棄發回，仍繫屬在法院審理中者。並具體以最高法院 110 年度台上字第 2967 號判決 (原告 24 人向建設公司請求房屋瑕疵之損害賠償、減少價金等約 1,517 萬元)、109 年度台上字第 2173 號判決 (請求工程瑕疵之減少報酬、損害賠償及不當得利約 280 萬元) 為例，

說明從起訴至三審判決作成已分別費時 5 年 6 個月及 8 年 1 個月，但最高法院將原審判決廢棄發回更審，而尚未能透過訴訟解決紛爭。

三、說明仲裁制度具有有效、快速經濟、節費、專業自主、保密之特色；並進而說明關於中華不動產仲裁協會具有專門性（唯一以不動產爭議為對象之仲裁機構，最深入了解不動產爭議的生態）、專業性（會員背景主要為地政士、估價師、不動產學者、會計師、律師、台北市地政士公會、地政士公會全國聯合會等）及可信賴性（迄今會務運作順暢，仲裁判斷書具高水準）等特色。

貳、補充與談

一 從不動產優先購買權之爭議處理，談中華不動產仲裁協會得發揮之功能

◎劉律師深入淺出地點出有關不動產私權爭議之類型繁多且內容多樣，而其處理、解決，如藉由民事訴訟途徑固是方式之一，但亦存常見纏訟多年，始解決爭議，甚至仍未解決之問題。對於劉律師報告內容，個人完全贊同。而鑒於不動產私權爭議之多樣化，爰擬續貂劉律師之報告，另舉常見之「不動產優先購買權」相關爭議為例，進行與談，並說明中華不動產仲裁協會得發揮之專業功能。

一、不動產優先購買權爭議處理與仲裁之關係

◎民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。……。」於是，不動產買賣，應向登記機關申辦不動產所有權移轉登記，且經登記完畢，始生物權變動效力。

◎實務上，關於不動產之買賣交易數量甚多。而不動產買賣（包含標售）時，經常存有涉及不動產法定優先購買權（例如：土地法第 34 條

之 1 第 4 項、第 73 條之 1 第 3 項、第 104 條；耕地三七五減租條例第 15 條；民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項、第 5 項等）之情形。

⊙涉及優先購買權之不動產買賣，其買受人非優先購買權人時，土地登記規則對其登記申請設有規範。

• 土地登記規則第 97 條規定：「(1 項) 申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、……規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。(2 項) 依民法第四百二十六條之二、……土地法第一百零四條、……規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。(3 項) 依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」

• 土地登記規則第 57 條規定：「(1 項) 有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、……。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。四、……。(2 項) 申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。(3 項) 依第一項第三款駁回者，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。」

⊙前開土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，亦屬不動產私權爭議範疇；而第 3 項所定「訴訟外紛爭解決機制」，包括仲裁。是以登記機關基於同規則第 97 條第 3 項規定因優先購買權人之異議，而駁回土地登記申請案件，乃屬依同規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回事由之一種；其爭議，並得依第 57 條第 3 項規定：「訴請司法機關裁判或以

訴訟外紛爭解決機制處理。」換言之，涉及不動產權利（包含優先購買權）之爭議得以仲裁機制協助解決之。

◎附帶一提者，關於土地登記規則第 57 條第 3 項之「訴訟外紛爭解決機制」規定，係土地登記規則於 107 年 11 月 16 日修正時所增訂。其背景，乃是在中華不動產仲裁協會王國雄理事長及王年水秘書長之努力下，促成內政部明確教示土地登記案件申請人，於因私權爭執致遭駁回登記申請案件時，得選擇循訴訟或其他法定非訴訟程序處理；而經該部以 106 年 8 月 2 日台內地字第 1061305102 號函修正「土地登記案件駁回通知書」之附註欄，增列：「駁回之事由涉及私權爭執者，申請人得……依仲裁法提付仲裁等方式解決。」之後並修正土地登記規則，明定涉及私權爭執之不動產登記案件駁回後，得以「訴訟外紛爭解決機制處理」。

二、關於優先購買權態樣（例示）及爭議處理

（一）共有不動產之優先購買權

◎土地法第 34 條之 1 第 4 項、第 5 項分別規定：「土地或建築改良物共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」、「前四項規定，於共同共有準用之。」另，共有人以多數決出賣共有不動產時，依土地法第三十四條之一執行要點第 10 點規定：「部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。」

◎於上開規定下，常見之私權爭議乃緣起於：1. 共有人（出賣人）未通知他共有人行使優先購買權，而將不動產所有權（無論是應有部分或全部）移轉登記予第三人；2. 共有人（出賣人）雖通知他共有人行使優先購買權，但未將買賣契約之全部條件（同樣條件）確實通知他共有

人，而將不動產移轉登記予第三人¹。3. 出賣人與優先購買權人間，對於是否存在或已視為放棄優先購買權有所爭執。又，由於此項優先購買權，係債權性質；是以，共有人出賣不動產（無論是應有部分或全部）如未通知他共有人行使優先購買權，或未合法地將買賣契約全部條件通知他共有人行使優先購買權，卻已移轉登記所有權於第三人完竣者，雖不得請求塗銷所有權移轉登記，但因而致生損害他共有人（優先購買權人）權益時，則他共有人得對共有人**請求損害賠償**。於此情形，其**損害賠償額度如何計算？亦為爭議所在**。由於此項不動產優先購買權所生損害，係因未能購得不動產（或所有權應有部分）而生，是其賠償額度計算，往往涉及**不動產估價之高度專業**。

◎歷年來，緣於上述爭議所引生之民事訴訟事件，不計其數。諸如：最高法院 106 年度台上字第 1622 號判決（請求確認優先承買權不存在等事件）、107 年度台上字第 793 號判決（請求確認優先購買權存在等事件）、108 年度台上字第 2009 號判決（請求損害賠償事件）、109 年度台上字第 507 號判決（請求損害賠償等事件）、110 年度台上字第 1432 號判決（請求土地所有權移轉登記等事件）等是。而此等爭訟，也常見費時甚久者。

- 最高法院 110 年度台上字第 3230 號裁定，係因共有人未合法通知他共有人行使土地法第 34 條之 1 所定優先購買權，致引生他共有人**請求損害賠償**之事件。本事件自 106 年間起訴迄 111 年 5 月 12 日最高法院以前開裁定駁回共有人之上訴止，**歷時約 6 年**。

- 最高法院 110 年度台上字第 1064 號判決之請求確認優先購買權存在等事件，於 100 年 12 月 21 日提起訴訟；其中關於請求損害賠償部分，經前開判決將原判決廢棄，發回更審，**迄今仍繫屬在臺灣高等法院審理中**。亦即，本事件已**歷時 11 年 7 個月**，尚未能透過訴訟解決紛爭。

¹ 登記機關對於此項優先購買權通知內容並不審查；如前所述，僅要求申請登記時，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權。

• 尤其，臺灣士林地方法院 95 年度重訴字第 335 號判決之請求確認優先承購權等事件，自 95 年間起訴以來，先後歷經：①臺灣士林地方法院 95 年度重訴字第 335 號判決(96.5.31) → ②臺灣高等法院 96 年度重上字第 378 號判決(98.11.3) → ③最高法院 99 年度台上字第 775 號判決(99.4.29) → ④臺灣高等法院 99 年度重上更一字第 79 號判決(101.6.29) → ⑤最高法院 102 年度台上字第 518 號判決(102.3.21) → ⑥臺灣高等法院 102 年度重上更二字第 51 號判決(107.9.4) → ⑦最高法院 108 年度台上字第 353 號判決(108.11.19) → ⑧臺灣高等法院 108 年度重上更三字第 173 號判決(110.7.20)，迄今已費時逾 16 年，但仍繫屬在最高法院審理中。

☞ 誠如劉律師報告所言，於仲裁之特色、優點以及民事判決需花費相當時日之情形下，因此對於上項不動產優先購買權爭議及其衍生損害賠償爭議之處理、解決，以中華不動產仲裁協會整體之專業性，應有得以發揮有效率地協力解決相關爭議之能力。

(二) 逾期未辦繼承登記不動產之優先購買權

◎為使土地登記內容（登記所有權之主體名義）與實際相吻合²，土地法第 73 條之 1 第 1 項規定直轄市或縣（市）地政機關得對於逾期未辦繼承登記之私有土地或建築改良物列冊管理，經 15 年仍未申辦繼承登記者，即移由國有財產署強制標售³；另同條第 3 項賦予繼承人、合法

² 民法第 1147 條、第 1148 條第 1 項分別規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」、「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。……。」於是，不動產登記所有權人死亡，其繼承人未辦竣繼承登記前，不動產登記簿之所有權人記載將有失實之情事。

³ 按此項法律規定是否合憲，乃屬另事。關於土地法第 73 條之 1 規定，羅昌發大法官於司法院釋字第 773 號解釋之協同意見書中，指出：「土地法第 73 條之 1 第 2 項所規定之公開標售人民土地及建築物，性質上雖非國家徵收，然其效果與國家徵收人民不動產並無實質上之差別，均係使人民喪失財產權。惟其公開標售之制度，看不出係為達成何種『公益目的之必要』，且對繼承人並無任何程序保障可言（例如地政機關僅須公告，而無須持續催告並告知繼承人可能之不利後果等）。……土地法第 73 條之 1 第 2 項有關公開標售人民土地及建築物之規定，甚難通過憲法之檢驗；該條實有違反憲法保障人民財產權之高度疑義。」

使用人或其他共有人，就其使用範圍依序有優先購買權。而此規定之優先購買權人擬行使其優先購買權時，應於決標後 10 日⁴內，檢附證明文件向國有財產署（或其委託辦理標售之台灣金融資產服務公司⁵）申請優先購買。

◎經直轄市、縣（市）地政機關列冊管理及移由國有財產署公開標售之逾期未辦繼承登記土地或建築改良物，為數不少。

• 依內政部統計資料所示，於 109 年，全國未辦繼承登記土地建物列冊管理數，計土地 703,605 筆（面積 174,947,057.73 平方公尺）、建物 28,824 棟（面積 2,051,124.11 平方公尺）；而同年列冊管理期滿移請國有財產署之標售數，計土地 9,411 筆（面積 2,020,216.84 平方公尺）、建物 225 棟（面積 12,336.24 平方公尺）⁶。另，111 年 4 月 6 日經濟日報電子報報導：「截至今年 4 月 1 日止，台北市因逾期未辦繼承登記被列冊管理的土地有 19,149 筆，面積逾 315 公頃；建物 2,425 棟，依 111 年公告土地現值計算高達 808 億餘元⁷。」

◎有關標售逾期未辦繼承登記土地或建築改良物，所引生之優先購買權爭議，依「**逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點**」第 8 點第 1 項規定：「標售不動產經繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍主張優先購買，按其檢附之證明文件無法認定，或使用範圍依第十一點規定無法認定或有爭議者，主張優先購買權人應於執行機關通

又，國有財產署為辦理經直轄市或縣（市）地政機關所移送逾期未辦繼承登記不動產之標售事務，爰訂定「**逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點**」（性質為行政規則），做為執行規範。

⁴ 按關於土地法第 73 條之 1 規定，立法委員基於保障繼承人權益之考量爰提出修正案，業於 111 年 5 月 31 日經立法院三讀通過修正其內容。惟截至 111 年 6 月 16 日本文完稿時，修正條文尚未經總統公布施行。而其中，有關優先購買權人行使優先購買權之期限，已修正為「決標後 30 日內」。

⁵ 自 103 年起，國有財產署依逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點第 2 點第 1 項規定，委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理此項不動產之標售作業。

⁶ 109 年內政統計年報電子書 180、182 頁（<https://www.moi.gov.tw/cl.aspx?n=4406>；瀏覽日期：111 年 6 月 16 日）。

⁷ 111 年 4 月 6 日經濟日報電子報（<https://udn.com/news/story/7243/6219584>；瀏覽日期：111 年 6 月 16 日）。

知之期限內，以得標人為被告向法院提起確認之訴⁸；得標人對於優先購買權之存否或使用範圍有爭執者，應以主張優先購買權人為被告循民事訴訟程序訴請法院審理；主張優先購買權人為二人以上，對於使用範圍有爭議者，應於執行機關通知期限內自行協議或向法院提起確認之訴。主張優先購買權人未按執行機關通知期限內自行協議或循司法途徑處理者，視為放棄優先購買權。」第 8 點第 2 項規定：「主張優先購買權人或得標人提起訴訟，應將送法院審理之訴狀影本（有法院收狀章戳）送執行機關，於判決確定後，再依判決結果檢具相關證明文件通知執行機關辦理通知繳款事宜。」另，第 14 點第 1 項規定：「開標後，有下列情形之一時，得標人得申請無息退還保證金：（一）得標人無意購買經優先購買權人部分承購後剩餘土地、建物或承購持分者。（二）……。（三）優先購買權人……，經執行機關認定或法院判決確定具優先購買權者。」

◎是項優先購買權爭議之爭訟事件，亦為數甚多。且由前開要點第 8 點第 2 項後段及第 14 點第 1 項第 3 款規定可知，當標售逾期未辦繼承登記不動產，而引生優先購買權爭議訴訟時，其標售案即應於決標後，暫停進行後續事宜，等待法院判決確定具優先購買權之爭議。

- 最高法院 106 年度台上字第 1454 號裁定（106.4.27），係得標人訴請法院確認主張優先購買權人之實際使用範圍不存在事件。本事件之系爭逾期未辦繼承登記土地，自 103 年間標售，經得標人以 500 萬元得標，迄前開最高法院裁定駁回得標人之上訴止，亦歷時約 3 年。

- 臺灣金融資產服務股份有限公司中部分公司辦理國有財產署中區分署委託標售 105 年度第 109 批逾期未辦繼承登記不動產。其中，所標售一筆共有土地之應有部分，於決標後，主張優先購買之共有人以得標人為被告，訴請確認優先購買權存在。案經：①臺灣臺中地方法院 106

⁸ 司法院釋字第 773 號解釋：「未辦理繼承登記土地或建築改良物之合法使用人就其使用範圍，對財政部國有財產署或所屬分支機構所為之公開標售，依土地法第 73 條之 1 第 3 項前段規定行使優先購買權而訴請確認優先購買權存在事件，性質上屬私法關係所生之爭議，其訴訟應由普通法院審判。」

年度訴字第 811 號判決駁回(107.05.31)、②臺灣高等法院臺中分院 107 年度上字第 430 號判決駁回上訴(108.01.29)、③最高法院 109 年度台上字第 1546 號判決廢棄發回更審(109.09.16)，④迄 110 年 1 月 7 日在臺灣高等法院臺中分院和解成立，已費時約 5 年。

• 另，例如國有財產署北區分署於 102 年 7 月 16 日標售逾期未辦理繼承土地，由原告以 25,888,000 元得標，嗣土地使用人申請優先購買，因而引生爭議；原告（得標人）乃以使用人及國有財產署北區分署為被告，訴請確認優先購買權不存在及請求履行契約等。案經：①臺灣桃園地方法院 103 年度重訴字第 131 號判決(104.4.16)確認優先購買權不存在及國有財產署北區分署應核發土地權利移轉證明書（即標售證明）予原告。②臺灣高等法院 104 年度重上字第 551 號判決(105.3.30)上訴駁回。③最高法院 107 年度台上字第 333 號判決(107.8.16) 廢棄原判決發回更審。④臺灣高等法院 107 年度重上更一字第 127 號判決(109.06.24) 上訴駁回。⑤最高法院 110 年度台上字第 831 號判決(111.5.25) 廢棄原判決發回更審。本事件目前仍繫屬於臺灣高等法院。本件土地標售案自決標迄今，費時已近 9 年，其爭議猶懸而未決，仍待法院判定。

☞ 鑒於此項優先購買權之爭議，亦屬得仲裁之不動產私權爭議事項。於是，如何引導以仲裁方式（尤其，使藉重中華不動產仲裁協會之專業性）處理此項不動產優先購買權之爭議（無論協議仲裁，甚至立法強制仲裁⁹）？若此，將得以更有效、節時地處理逾期未辦繼承登記不動產之標售事務。而此應是重要課題。

⁹ 可參酌證券交易法第 166 條規定之立法例。