

# 仲裁機制結合 區塊鏈之優勢

陳建元

逢甲大學土地管理學系教授  
中華不動產仲裁協會仲裁人  
安轉不動產區塊鏈平台共同創辦人

# 租賃服務業是微利但卻要承擔包羅萬象的租賃風險

天災



天災致租屋處受損 房東有修繕責任

凶宅



女出租套房輕生 法院判男友、父母賠房東凶宅損失

女客租到凶宅怒告房東及不動產公司一審獲賠

嘉義驚傳研究生燒炭 警消破門身現屍斑氣絕多時

見警破門嘆「該來的總來」...中壢KTV血案 兇嫌落網! 法院裁定羈押禁見

欠租



女子狂住「霸王屋」欠租119萬 議員:居住正義玩假的?

【租屋流氓欺房東】不付房租還要賴討百萬 惡房客吃定衰房東

租霸積欠6屋租金不還 受害房東無處申冤

# 租賃糾紛

## 種類與風險

根據崔媽媽基金會統計，**2022年租屋糾紛**排行最高的為**終止租約**，其次為**押金返還**以及**修繕問題**，且此3種糾紛原因一直以來都佔據租屋糾紛的前幾名。

案件分類	106年	107年	108年	109年	110年	111年	合計
申請件數	1870	2356	1596	1797	2549	2058	29256
定金問題	7	10	35	43	49	45	144
欠租	31	46	62	90	125	110	354
租金增減	9	10	20	27	52	66	118
押租金充抵	11	26	19	25	28	51	109
押租金返還	77	134	245	228	314	374	998
終止租約	155	233	466	565	739	571	2158
修繕問題	52	93	167	218	300	282	830
房東擅入	7	8	22	33	35	31	105
房客不當使用	9	14	14	23	43	49	103
房客留置物品	6	7	2	9	16	14	40
轉租/分租	5	15	36	52	81	74	189
費用欠繳及負擔	25	28	95	90	91	136	329
回復原狀	11	24	57	85	118	135	295
續約	9	19	34	49	54	56	165
損害賠償	23	44	66	100	112	126	345
強制執行	7	3	6	12	11	8	39
戶籍登記	0	1	8	11	8	11	28
買賣不破租賃/拍賣	8	7	22	36	41	30	114
稅賦問題	22	26	73	66	67	79	254
人際互動	17	19	69	184	233	192	522
其他	40	89	147	206	245	252	727
年度合計	531	856	1665	2152	2762	2692	

# 租賃住宅市場

## 現況問題多

### 房東房客的煩惱



- 住宅租賃資訊不對稱
- 欠缺企業專業服務制度
- 空間住宅未充分導入租賃市場
- 國人購屋負擔重未發展租賃市場
- **未有便捷糾紛處理機制**



司法判決曠日廢時



公證制度所費不貲



不動產糾紛解決機制

法院之外  
還有選擇嗎？

# 台灣訴訟外解決機制

## ADR

對於民眾私權糾紛的處理方式，除了一般向法院提起訴訟，由法院以作成判決的方式解決以外，還可透過「調解」、「調處」或「仲裁」等訴訟以外的方式來解決，就是我們所說的「訴訟外紛爭解決機制」。

管道	調解	調處	仲裁
法源	鄉鎮市調解條例	直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法	仲裁法
受理窗口	各縣市區公所	各縣市地政局	各仲裁協會
法律效力	調解成立，經法院核定與確定判決相同效力	調處成立，經法院核定與確定判決相同效力	經法院裁定後，得為執行名義，持向法院聲請對債務人 <b>強制執行</b>
當事人未達合議	移送法院進行訴訟	移送法院進行訴訟	

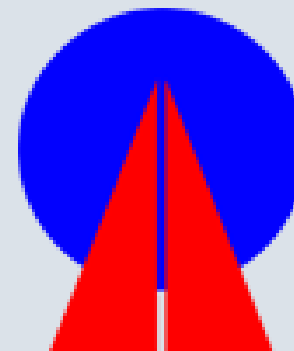
# 國內現行 仲裁機構



中華不動產仲裁協會



臺灣仲裁協會



中華民國仲裁協會



中華工程仲裁協會



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

## 願景

- 匯聚不動產學界與業界之力量
- 結合不動產專業人士智慧
- 累積不動產專業經驗
- 節約不動產社會成本
- 建構不動產紛爭解決機制



# 哪些不動產爭議適合仲裁？

- **營建（裝修）工程爭議**

包含投標、設計、施工、完工驗收、保固等階段，及災變、工程保險、瑕疵責任、鄰損等工程糾紛。

- **不動產買賣爭議**

包含預售屋、成屋買賣、定金返還、瑕疵責任、履約保證、產權、廣告不符等糾紛。

- **不動產開發爭議**

包含土地開發、合建、自辦都市更新、自辦市地重劃信託等糾紛。

- **不動產經紀業（仲介、代銷）爭議**

包含斡旋金、服務費等糾紛。

- **不動產租賃爭議**

包含土地、建物、停車位、停車場、建築基地、耕地等租賃糾紛。

- **不動產權利分配爭議**

包含繼承、分割、占有、時效取得、界址測量與調整等權利分配糾紛。

- **不動產他項權利設定爭議**

包含地上權、不動產役權、抵押權、典權等設定糾紛。



# 112年5月1日起修正

## 土地複丈費及建築物測量費收費標準

### 鑑界修法 六重點



申請人需指定鑑定之界址點



土地複丈規費以量計價  
(規費=基本費+施測費)



免自備界標



「界址調整」應檢附協議書



新增位置勘查



納入訴訟外糾紛解決機制ADR

# 租賃糾紛適合 簡易仲裁

假設：

房屋租賃租期3年，租金每月1萬元、保證金2萬元，房屋課稅現值為150萬元，房客欠繳租金4個月，需執行終止契約時產生糾紛，其爭議金額為2萬元時....

至少6個月

時間	租金損失	2(扣抵押金)+2(欠繳催收)個月
	簡易仲裁	平均1-2個月
	聲請強制執行	至少15天

		× 糾紛	✓ 糾紛
費用	風險控管成本		(1)裁判費(6萬以下)：3,000元 (2)租金損失：1萬×4個月=4萬元 (3)聲請強制執行：金額20,000元者，規費為160元 (4)行政事務費用：如鑑定費、勘驗費、證人費等 (1000萬元以下，預繳30,000元實支實付)：?元
		?元	43,160元

# 小額訴訟、公證與簡易仲裁

	公證	小額訴訟	簡易仲裁	差異金額
未有糾紛	6,000	0	0	3,000
糾紛發生	36,160	41,160~142,660	43,160	5,000~106,500

	公證	簡易仲裁	差額
100件 \ 1件	630,160	43,160	587,000
100件 \ 5件	750,800	215,800	535,000
100件 \ 10件	901,600	431,600	470,000
100件 \ 20件	1,203,200	863,200	340,000
100件 \ 30件	1,504,800	1,294,800	210,000
100件 \ 47件	2,017,520	2,028,520	-11,000

- 3000件案件
  - 若3000件只有1件發生糾紛時  
貴公司可以省下17,987,000元
  - 3000件中要發生將近約1400件  
糾紛，公證比較划算
  
- 4000件案件
  - 若3000件只有1件發生糾紛時  
貴公司可以省下23,987,000元
  - 4000件中要發生將近1900件  
糾紛，公證比較划算



# 都市更新的問題？

**是國安問題！但進程很慢**

- 全台有高達460.66萬戶的建物需要更新與改建。是未來國人安身立命之所在，其更新的利益更是未來不動產市場的主軸，經濟活化的關鍵之所在。
- 但都市更新條例實施至今已24年，全台核准的都更總件數竟然 **不到1100件**。

**都更事業已不是百年大計，  
而是千年大計的事業！？**



# 都市更新 進度緩慢的原因是？

從監察院於101年10月4日通過的有關內政部辦理都市更新糾正案中，可歸納原因如下

1.內政部未積極推動建立有關都市更新私權爭議案件之法院外仲裁機制及非營利組織、非政府組織，提供業者、政府及地主三方對談之平台。

(相關主管機關怠惰建立良好協商之機制及值得信任之平台)

2....形成人民對政府極度不信賴，顯示制度面確有缺失；

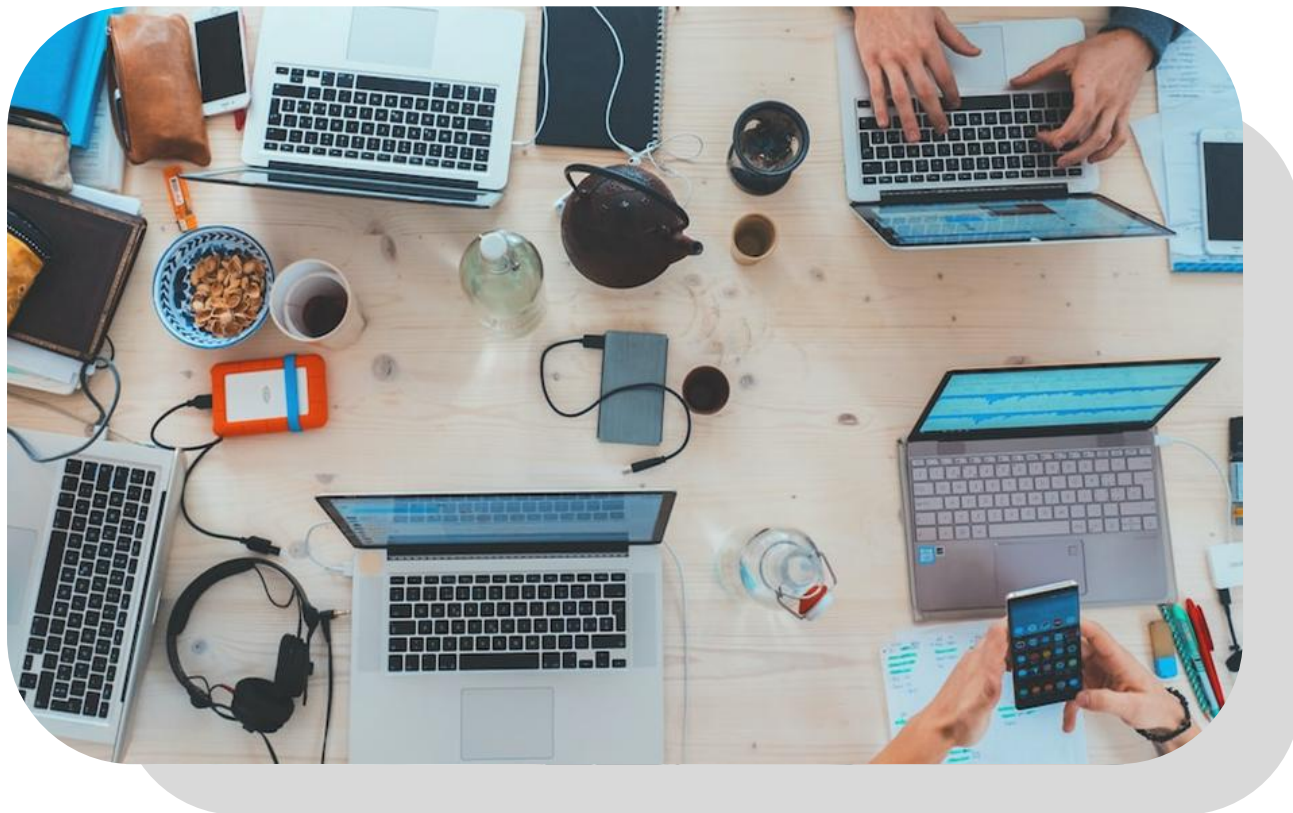
(密室協商、偏袒業者)

3.按都市更新相關法令**繁雜且程序冗長**，許多都市更新戶並不瞭解都市更新、營建、估價等相關法令，不熟悉都市更新作業程序，亦不清楚建造成本、共同負擔如何，缺乏都市更新相關專業能力，與業者之間**存在許多資訊不對稱的問題**。

4.都更人力不足、審查曠日廢時、**糾紛沒有解決機制、星星之火只能燎原**。



關於我國都市更新推動過程中，  
**業者、政府及地主間缺乏信任**為目前  
最大問題，不僅使都市更新本質被  
扭曲，亦造成都市更新績效不彰。



新科技可否協助？



# 區塊鏈技術特性 與意義

它被經濟學人稱呼是打造Trust Machine (信任機器)的技術，一旦這信任機器應用至都市更新，是否可以加速都更的進行？**區塊鏈科技確保沒有人可以竄改資料包含政府！**

The Economist

Menu Weekly edition The world in brief Search

Leaders | The promise of the blockchain

## The trust machine

The technology behind bitcoin could transform how the economy works



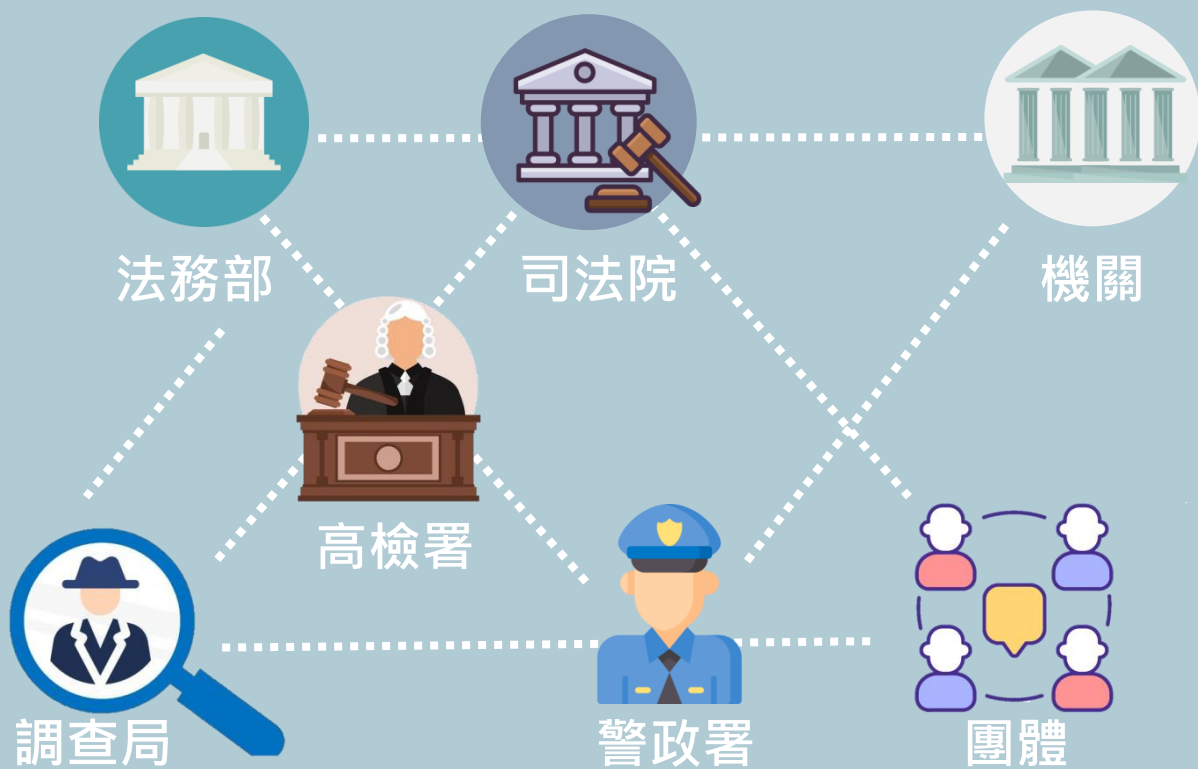
Jon Berkeley

Oct 31st 2015

Share

BITCOIN has a bad reputation. The decentralised digital cryptocurrency, powered by a vast computer network, is notorious for the wild fluctuations in its value, the zeal of its supporters and its degenerate uses, such as extortion, buying drugs and hiring hitmen in the online bazaars of the "dark net".

# 司法聯盟鏈架構發展



過去

現在

未來

資料來源:法務部, 2022年06月

## 法務部 司法聯盟鏈

司法界的區塊鏈應用是法務部調查局先前推動的數位鑑識報告上鏈和雲端證據上鏈。

2022年7月13日正式對外公開的司法聯盟鏈，則成為臺灣司法界重要科技應用的里程碑。

司法聯盟鏈是採用區塊鏈中的聯盟鏈類型，將區塊鏈貫穿司法審判流程，從第一線司法警察蒐證、檢察官的偵查，一直到法官審判過程，都可以利用區塊鏈不易竄改、不可否認性、公開、透明和去中心化的技術特性，確認在法庭審判過程中所取得數位證據的同一性。

# 臺灣司法證據保全

## 引進區塊鏈技術

法務部調查局資通安全處推出雲端取證資料上鏈，包括常見的Dropbox或是Google Drive等網路硬碟中的各種數位證物資料，現場蒐證的調查人員都可以在第一時間，以自動化的方式，將存放在相關網路硬碟中的數位資料上鏈（即自動下載證物資料到專屬隨身碟）

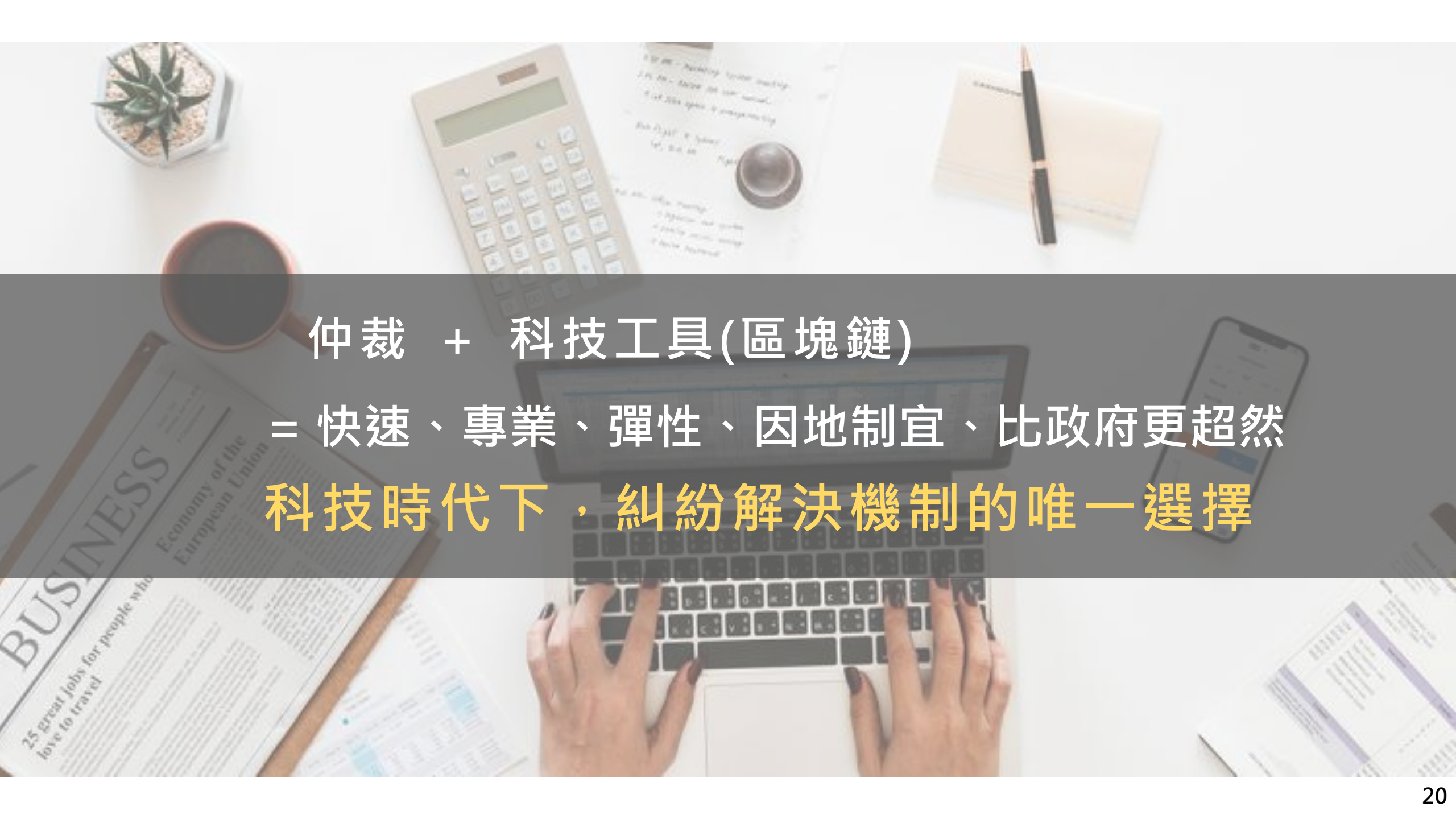
### 數位證據鏈的處理流程

在目前法務部調查局規畫的數位證物鏈處理流程當中，分成蒐集、保管、分析法庭承憲等四大階段，而從蒐集到保管的過程當中，需要進行封緘，在分析之後也需要產生鑑定報告，經過法庭呈現之後，這些證物也將取得證據能力



資料來源:法務部調查局資安鑑識實驗室，2019年5月



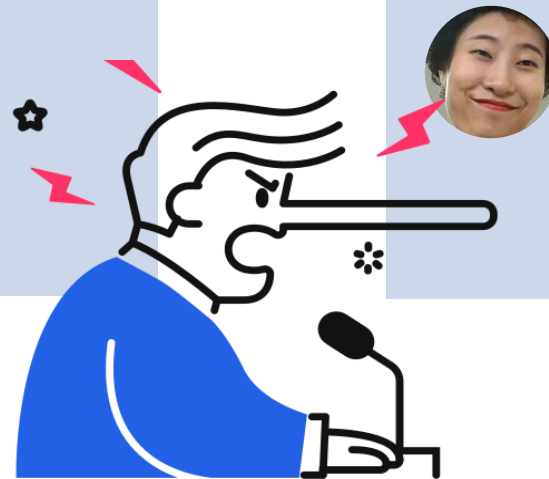


仲裁 + 科技工具(區塊鏈)  
= 快速、專業、彈性、因地制宜、比政府更超然  
科技時代下，糾紛解決機制的唯一選擇

# 數位證據區塊鏈驗證應用



誰在說謊呢？





# 數位證據區塊鏈驗證應用

## 區塊鏈驗證

將兩張無法分辨的圖檔於區塊鏈驗證，比對兩張圖檔的數位指紋是否與區塊鏈上的指紋一致。僅需少於5秒的時間便可驗證完成。

顯示房東提供的真實聊天記錄存在於區塊鏈，即證明當時時已存證且因區塊鏈的特性，賦予此圖檔未經竄改與不可否認的真實性。

# 區塊鏈的證據力 美國的作法

佛蒙特州就區塊鏈科技應用作為法院程序 ( Title 12: Court Procedure ) 之證據訂有相關規範。其在審判進行 ( Chapter 081: Conduct Of Trial ) 的規定內，認為區塊鏈之應用作為證據時，除有已宣誓之適格證人外，還需要有下列四要件，始能符合該州證據法則：



## 存證時間

係指如於鏈上完成交易之日期與時間。



## 上鏈時間

係指該交易紀錄達成共識後出塊之日期與時間。



## 紀錄保存

係指該紀錄被保存在區塊鏈上，且因不斷出塊之設計，而具不易竄改、可追蹤追溯等特色。



## 持續運作

係指區塊鏈依原本設計之架構，持續於一定期間內達成共識並出塊的機制運作無礙。

# 租賃與數位公證 中國



中华人民共和国最高人民法院  
The Supreme People's Court of The People's Republic of China

关注: [微博] [微信] [手机客户端] [苹果] [安卓]

首页 学习新时代 机构设置 法院资讯 执行时讯 权威发布 公报 审判业务 法院建设 办事服务 公众互动 巡回法庭 驻院纪检监察组 关于我们

所在位置: 首页 > 权威发布 > 司法解释

## 最高人民法院关于互联网法院审理案件若干问题的规定

来源: 最高人民法院网 发布时间: 2018-09-07 13:09:23 字号: [+] [-] [打印本页]

《最高人民法院关于互联网法院审理案件若干问题的规定》已于2018年9月3日由最高人民法院审判委员会第1747次会议通过, 现予公布, 自2018年9月7日起施行。

最高人民法院  
2018年9月6日

## 2018年9月4日最高人民法院公佈了 《關於互聯網法院審理案件若干問題的規定》

《規定》第十一條指出：當事人提交的電子數據，通過電子簽名、可信時間戳、哈希值校驗、區塊鏈等證據收集、固定和防篡改的技術手段或者通過電子取證存證平臺認證，能夠證明其真實性的，互聯網法院應當確認。

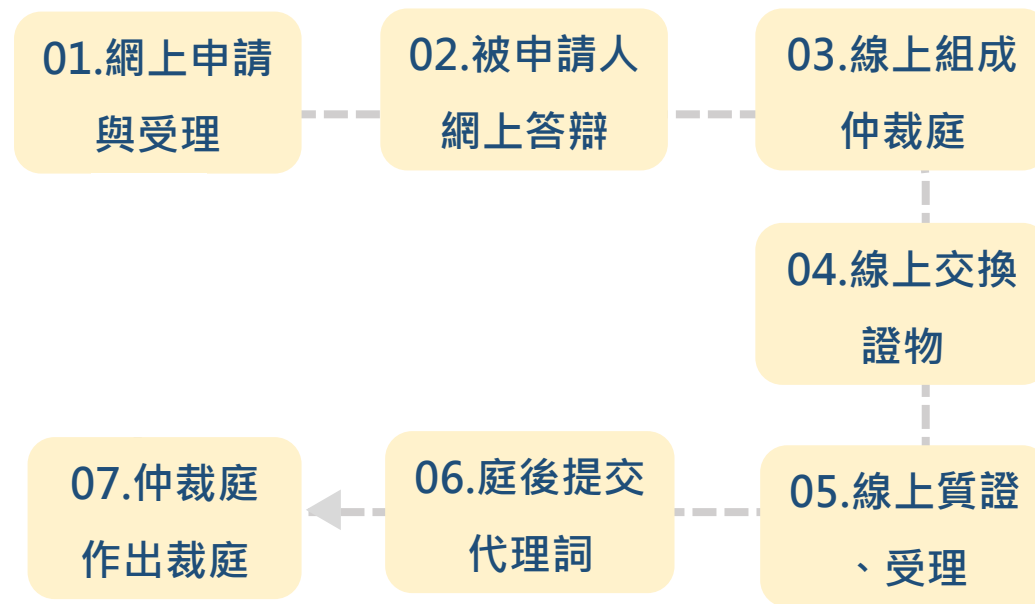


# 廣州 線上仲裁制度

項目	傳統訴訟	法大大 + 廣州 仲裁服務系統
時間成本	一般3-6個月	平均1-3週
審判階段	可上訴 二級二審	一次判決
證據整理	手動	系統
立案提交	線下立案	線上系統提交
庭審方式	線下開庭	線上審理 不一定需要出庭

截至2020年11月，

廣州2020年全線上仲裁已審理17,883件



## 結論

1. 不動產糾紛眾多，隨著社會與科技發展快速。傳統司法體系，已經跟不上現今社會的變化。仲裁制度的彈性與特性，在未來科技與數位與虛實整合世界下，更具有發揮潛力。

2. 隨著民間力量的蓬勃發展與資訊透明的時代，政府的作為與公信力已無法取信於民。區塊鏈的技術就是成功扮演比政府更有公信力的客觀第三方。區塊鏈技術可讓文件的不可竄改性與可溯源歷程管理，有效降低民眾對於政府與專業者的不信任感。

3. 未來透過區塊鏈技術與仲裁制度結合，甚至與法務部司法聯盟鏈連結。讓糾紛可以得到及時與專業的解決。讓星星之火無法燎原，讓想要煽風點火的有心人士，也無風可吹，讓大家的信任感可以得到鞏固並加以擴散，創造一個更為互信的社會。

