

# 不動產仲裁 問與答



立案文號：內政部台內團字第 1030313962 號

法人登記：臺北地院 104 法登社字第 15 號

# 目 錄

---

## 認識仲裁.....7

1. 什麼是仲裁？
2. 仲裁和調解有何不同？
3. 仲裁和訴訟有何不同？
4. 什麼樣的爭議可以仲裁？
5. 仲裁比訴訟便宜嗎？
6. 仲裁比訴訟進行更快速嗎？
7. 仲裁的優點是什麼？
8. 合意仲裁與強制仲裁有何不同？
9. 什麼是仲裁機構？
10. 仲裁機構有什麼優點？
11. 仲裁庭的判斷是否具有拘束力？
12. 仲裁庭所下的判斷是否能上訴？

## 在中華不動產仲裁協會仲裁.....11

13. 為什麼要在中華不動產仲裁協會仲裁？
14. 中華不動產仲裁協會在仲裁程序中扮演什麼角色？
15. 中華不動產仲裁協會有沒有自己的仲裁規則？
16. 在台灣仲裁，是不是必須依照仲裁機構的規則進行？

17. 在哪裡可以找到更多有關中華不動產仲裁協會的資訊？

## 仲裁協議.....13

18. 什麼是仲裁協議？
19. 是否必須有仲裁協議才能仲裁？
20. 我想要仲裁，但是沒有仲裁協議，該怎麼辦？
21. 仲裁協議一定要書面嗎？口頭約定可以嗎？
22. 哪種爭議可以依政府採購法(第 85 條之 1 第 2 項)聲請仲裁？
23. 如果有仲裁協議，但一方當事人不去仲裁而向法院起訴時，該怎麼辦？
24. 仲裁協議宜包括哪些內容？
25. 仲裁協議是否要約定仲裁人的人數？一定要三名嗎？
26. 仲裁程序可否約定以中文以外的語言進行？
27. 如果當事人間的契約無效，是不是仍可以契約內的仲裁條款提付仲裁？
28. 約定仲裁到底有什麼意義？
29. 仲裁可否在仲裁地以外的地方開庭？
30. 是否有仲裁條款範例可供參考？

## 仲裁進行.....17

31. 如何聲請仲裁？
32. 聲請仲裁時要提出什麼文件？
33. 相對人行蹤不明時，要怎樣進行仲裁程序？
34. 如果相對人是國外公司或住居所是在國外，文件要如何送達？
35. 聲請仲裁時是否需預繳費用？
36. 聲請仲裁時預繳之費用會用在哪些地方？
37. 如何計算仲裁費？
38. 事務費包括哪些？
39. 仲裁標的價額若不能確定，要如何計算仲裁費？
40. 仲裁費用最後是由誰來負擔？
41. 聲請仲裁後由誰通知相對人？
42. 仲裁程序何時正式開始？
43. 仲裁有沒有時間限制？
44. 仲裁庭要開幾次庭才會結案？
45. 什麼是簡易仲裁程序？
46. 什麼情況下適用不動產簡易仲裁程序？
47. 簡易仲裁程序如何進行？

## 仲裁庭組成.....21

48. 怎樣的人可以擔任仲裁人？
49. 向中華不動產仲裁協會提出仲裁聲請，仲裁人是否一定要從協會的仲裁人名錄中選任？
50. 仲裁庭如何組成？

51. 調解人可否擔任同一爭議仲裁案件的仲裁人？
52. 如果一方當事人不選仲裁人時，怎麼辦？
53. 仲裁人無法共推主任仲裁人時，該怎麼辦？
54. 中華不動產仲裁協會如何選定仲裁人？
55. 中華不動產仲裁協會[ 仲裁人資格審查暨選定委員會如何組成？
56. 中華不動產仲裁協會[ 仲裁人資格審查暨選定委員會如何選定仲裁人？
57. 一方當事人有兩人以上時，要如何選定仲裁人？
58. 如果仲裁人死亡或因其他原因出缺時，該怎麼辦？
59. 仲裁人是不是當事人的代理人？
60. 當事人可以請求仲裁人迴避嗎？
61. 什麼情況下可以請求仲裁人迴避？
62. 請求仲裁人迴避有沒有時間限制？

## 仲裁程序.....26

63. 仲裁人有什麼義務？
64. 仲裁詢問會是否一定要聘請律師為代理人？
65. 仲裁代理人是否有人數限制？
66. 仲裁委任書若是在國外作成，是否需要經駐外單位認證？
67. 誰可以在仲裁詢問會中發言？
68. 仲裁詢問會可以旁聽嗎？
69. 如果當事人抗辯仲裁庭沒有管轄權，怎麼辦？

70. 仲裁庭為進行仲裁程序，可否請求法院或其他機關協助？
71. 相對人不提出答辯且拒絕出席詢問會時，怎麼辦？
72. 仲裁要保密嗎？誰有保密義務？
73. 民事訴訟關於 [ 證據 ] 之規則是否適用於仲裁程序？
74. 仲裁庭能否主動調查事實？
75. 仲裁庭可否請證人出席？
76. 證人是否需要具結？
77. 仲裁中可否請專家證人出席？
78. 仲裁一定要按照法律判斷嗎？什麼是衡平仲裁？
79. 在什麼情況下，仲裁人可適用衡平仲裁作出判斷？
80. 仲裁程序進行中，當事人雙方可否和解？
81. 在仲裁程序中的成立和解有什麼效力？
82. 在仲裁程序進行中，雙方當事人可否另外向中華不動產仲裁協會爭議調解中心聲請調解？
83. 仲裁庭開庭終結後可否再開庭？
84. 撤回仲裁聲請是否可以退費？

## 仲裁判斷.....32

85. 仲裁庭開庭終結後，仲裁庭如何作出判斷？
86. 仲裁人仲裁判斷的評議是否可以公開？
87. 仲裁庭無法作出判斷時，該怎麼辦？
88. 仲裁庭是否需要宣判？

89. 開庭終結後，仲裁庭要多久才作成仲裁判斷？
90. 仲裁判斷是否應附上理由？
91. 如果仲裁判斷上有錯誤，可否更正？
92. 如果對仲裁判斷結果不滿，怎麼辦？有補救辦法嗎？是否可提起撤銷仲裁判斷之訴？
93. 若要撤銷仲裁判斷，有時間限制嗎？應該幾天內提出？
94. 當事人應該向哪個法院提出撤銷仲裁判斷之訴？

## 仲裁判斷執行.....35

95. 相對人不履行仲裁判斷所定的義務時，怎麼辦？
96. 台灣的仲裁判斷可以在國外執行嗎？
97. 台灣的仲裁判斷可以在大陸執行嗎？
98. 什麼是外國仲裁判斷？
99. 我國是否承認外國仲裁判斷？
100. 外國仲裁判斷要如何在台灣聲請承認？

附錄一 哪些糾紛適合不動產仲裁.....38

附錄二 仲裁條款範例.....39

附錄三 仲裁費、調解費與法院裁判費比較表.....41

## [ 認識仲裁 ]

### 1. 什麼是仲裁？

答：仲裁是基於私法自治原則而設立的糾紛解決制度：由契約雙方當事人合意，將雙方之間由一定法律人關係所產生或未來可能發生的紛爭，不向法院訴訟，而交由他們所選任的專家（叫做仲裁人），依據雙方當事人所約定或法律所規定的程序進行審理，判斷是非，最後對當事人雙方作成發生拘束力的判斷。這種解決紛爭的方法可以疏減訟源，近來愈來愈流行，而且受到各國政府的重視和鼓勵。

### 2. 仲裁和調解有何不同？

答：仲裁與調解都是透過當事人遴選他們所信賴的公正第三人解決紛爭的方法。二者最大的區別是，在仲裁，仲裁人作出之判斷具有實質拘束力，若有一方不遵守，他方可聲請法院強制執行。但在調解，調解人所作建議對當事人並沒有拘束力，當事人可以決定是否接受調解人所提解決的建議。

### 3. 仲裁和訴訟有何不同？

答：仲裁是由當事人選出的仲裁人審理案件，而訴訟則是在法院進行，由法官審理。另外，當事人對訴訟程序沒有決定權；但當事人對仲裁程序則有自主權。



#### 4. 什麼樣的爭議可以仲裁？

答：凡依法雙方當事人有權可以和解的有關現在或將來的任何民事上爭議，都可透過仲裁解決，範圍非常廣泛。

#### 5. 仲裁比訴訟便宜嗎？

答：法院進行的訴訟採三級審判，而仲裁則是一次解決，因此仲裁花費可以比上法院便宜。尤其當標的金額越大時，仲裁更會比訴訟經濟。

#### 6. 仲裁比訴訟進行更快速嗎？

答：依照仲裁法規定，仲裁庭應於六個月內作成判斷書，即使案情複雜，必要延長時，也只能再延長三個月而已，與法院訴訟程序相較，更顯快速多了。

#### 7. 仲裁的優點是什麼？

答：仲裁優點很多，包括：

- (1) 有效：與法院確定判決，具有同一效力，可以強制執行。
- (2) 快速、經濟：仲裁費比訴訟費低廉，而且仲裁因迅速結案，可節省當事人打官司的許多時間，減輕訴訟在精神上的壓力與折磨。
- (3) 專家判斷：仲裁人均係各行業專門知識或經驗的專家，熟悉相關行業實務與習慣，比法院更適合解決複雜或技術性的不動產交易所引起的專業紛爭問題。
- (4) 仲裁人至少有一名是當事人自己選擇與信賴的公

正專家，可說是私人法官，與打官司法官是誰？當事人無法決定不同。

- (5) 保密：由於仲裁程序不對外公開，可確保當事人的營業機密和其他私密不致外洩，而且不像訴訟，一旦對簿公堂，公開出去，雙方關係破裂，合作關係難於繼續。若採行仲裁時，很多場合仍可繼續維持雙方交易與合作關係。
- (6) 親和：仲裁開庭時，仲裁人與當事人分坐席位上，雙方當事人和代理人（律師）有充分陳述機會，比較受到尊重，而且程序進行比訴訟程序親和很多。
- (7) 開庭時當事人、代理人和證人的陳述和仲裁人的詢問都有完整筆錄。開庭日期的安排、當事人雙方的意見都受到尊重，這些都與打官司不同。

## 8. 合意仲裁與強制仲裁有何不同？

答：合意仲裁與強制仲裁之區別，在於以仲裁解決爭議是否出於當事人之約定還是法律強制規定。在合意仲裁，採取仲裁與否，以當事人之間有仲裁約定為前提；而強制仲裁，則依法律規定，不問當事人之間是否有仲裁約定，雙方之間本於一定法律關係所生的爭議，一律依仲裁方式解決。我國仲裁法所規定之仲裁都是任意仲裁，須經當事人合意才能進行。但有些特殊情況，法律特別明文規定必須以仲裁解決紛爭。

## 9. 什麼是仲裁機構？

答：所謂 [ 仲裁機構 ]，是指依仲裁法第 54 條規定，得由各級職業團體、社會團體設立或聯合設立，負責仲裁人登記、註銷登記及辦理仲裁事件之組織。

## 10. 機構仲裁有什麼優點？

答：[ 機構仲裁 ] 的優點在於進行仲裁程序時，可適用該仲裁機構所定的仲裁規則進行仲裁，仲裁人並須遵守該仲裁機構的仲裁人倫理規範，且仲裁機構會安排專人管理仲裁案件，提供各種服務，作成完整的開庭紀錄，協助仲裁程序更公正與有效率的進行。現今各國原則上仲裁都採這種方式進行。

## 11. 仲裁庭的判斷是否具有約束力？

答：依仲裁法 ( 第 37 條第 1 項 ) 規定，仲裁人的判斷，在當事人之間，與法院地確定判決，具有同一效力。因此，仲裁庭的判斷對當事人具有約束力，當事人可據以向法院聲請強制執行。

## 12. 仲裁庭所下的判斷是否能上訴？

答：仲裁與訴訟不同，仲裁案件一審終結，仲裁判斷是最終的決定，不能上訴。(請參閱第 92 條)

## [ 在中華不動產仲裁協會仲裁 ]

### 13. 為什麼要在中華不動產仲裁協會仲裁？

答：中華不動產仲裁協會，結合不動產學者及專家、律師、估價師、建築師、技師等多位菁英人士，並設有完整的軟、硬體設備，提升不動產仲裁之品質與公信，藉此打造公正仲裁之新形象。

### 14. 中華不動產仲裁協會在仲裁程序中扮演什麼角色？

答：不論合意仲裁與強制仲裁，自收受仲裁案件起，即適時且妥當的在仲裁程序進行中扮演服務的角色，如協助安排仲裁庭期、仲裁期間的管控、仲裁文件的送達、開庭紀錄的制作、提供程序順暢進行的事項等，都是中華不動產仲裁協會服務的範圍。

### 15. 中華不動產仲裁協會有沒有自己的仲裁規則？

答：中華不動產仲裁協會依據仲裁法與仲裁實務所累積的經驗，並參考先進國家仲裁協會的慣例，制定了完善的仲裁規則，可適用於各種仲裁事件。

### 16. 在台灣仲裁，是不是必須依照仲裁機構的規則進行？

答：在中華不動產仲裁協會進行的仲裁案件，當事人可以自由約定仲裁程序要依據什麼規則進行，但本會

通常會建議當事人選用本會仲裁規則，如此可確保仲裁程序順暢進行。

## 17. 在哪裡可以找到更多有關中華不動產仲裁協會的資訊？

答：本會網站 [www.creaa-wks.org.tw](http://www.creaa-wks.org.tw) 除了有關協會的基本介紹外，尚有仲裁法令規章等相關資訊暨仲裁人名冊及仲裁協議等豐富的訊息供您下載；或請電洽本會工作人員索取相關資料。

## [ 仲裁協議 ]

### 18. 什麼是仲裁協議？

答：有關現在或將來依法可以和解的不動產(民事)爭議，當事人在作種種交易(例如買賣、承攬、租賃、借貸、委任、信託、保證、合夥...等契約)時，都可在相關契約上加上一種條款，約定日後就該交易發生爭議時，以仲裁方式加以解決的，這種條款叫做仲裁條款，也就是法律上的仲裁協議。當然，不在相關交易契約上附帶訂立仲裁條款，而另外專門訂定這種仲裁約定的合約也是仲裁協議。請參閱附錄一。

### 19. 是否必須有仲裁協議才能仲裁？

答：當事人間一定要有書面的仲裁協議才能仲裁。

### 20. 我想要仲裁，但是沒有仲裁協議，該怎麼辦？

答：當事人在有關交易的契約(例如買賣、承攬、租賃、借貸、委任、信託、保證、合夥...等契約)中沒有訂仲裁條款，仍可以在爭議發生後，雙方再簽定仲裁協議，將已發生的爭議提付仲裁。

### 21. 仲裁協議一定要書面嗎？口頭約定可以嗎？

答：仲裁協議必須作成書面，不可口頭約定。不過所謂仲裁協議不限於正式的書面合約，凡當事人之間的

文章、證券、來往的信函、電傳、電報或其他類似方式的通訊等，如果足以認定雙方有仲裁合意，都認為已經有書面仲裁協議。

## 22. 哪種爭議可以依政府採購法(第 85 條之 1 第 2 項) 聲請仲裁？

答：政府機關和民間廠商因公共工程採購履行契約發生爭議時，可向政府部門採購申訴審議委員會申請調解。若委員會提出調解建議或調解方案，當事人不同意或因政府機關不同意以致調解不成立時，廠商可提付仲裁，該政府機關不可拒絕。

## 23. 如果有仲裁協議，但一方當事人不去仲裁而向法院起訴時，該怎麼辦？

答：如有一方當事人不遵守仲裁協議，另行向法院提起訴訟時，他方當事人（被告）可聲請法院裁定停止訴訟程序，並命原告於一定期間內提付仲裁。但被告已在法院為本案之言詞辯論，就不能再提這種聲請了。

## 24. 仲裁協議宜包括哪些內容？

答：仲裁協議宜明確訂立仲裁機構（如在中華不動產仲裁協會仲裁）、仲裁規則及準據法（於涉及國際商務的契約，當事人可約定以哪一國的法律，規範他們之間的權利義務關係）等。

## 25. 仲裁協議是否要約定仲裁人的人數？一定要三

## 名嗎？

答：當事人可以在仲裁協議中約定由一名或三名仲裁人組成仲裁庭。若未約定仲裁人及其選定方法時，依仲裁法規定，應由雙方當事人各選出一名仲裁人，再由雙方所選定的兩名仲裁人，推選出第三名仲裁人，擔任主任仲裁人，然後由這三名仲裁人組成仲裁庭。

## 26. 仲裁程序可否約定以中文以外的語言進行？

答：原則上仲裁程序以中文進行，但雙方當事人可約定以中文以外的語言進行。

## 27. 如果當事人間的契約無效，是不是仍可依契約內的仲裁條款提付仲裁？

答：當事人之間的契約訂有仲裁條款時，該仲裁條款的效力問題，應獨立認定，並不因包含這仲裁條款的交易契約（也就是仲裁條款所依附的交易契約）不成立、無效或被撤銷、解約、終止，而影響該仲裁條款的效力。換句話說，仲裁條款或仲裁協議仍然存在不受影響，這是仲裁法特別規定的，目的在鼓勵大家儘量用仲裁來解決紛爭。

## 28. 約定仲裁地有什麼意義？

答：仲裁地除決定應適用哪個國家的仲裁法，與哪個國家的法院有權協助或監督該仲裁事件外，也是決定該仲裁判斷是屬於哪一個國家的仲裁判斷因素之一。



## 29. 仲裁可否在仲裁地以外的地方開庭？

答：只要雙方當事人合意，或仲裁庭考量時間或經濟等因素認為適宜時，仲裁庭（詢問會）可以在仲裁地以外的地方進行。

## 30. 是否有仲裁條款範例可供參考？

答：中華不動產仲裁協會備有數種仲裁條款範例，供各界參考，請參閱附錄二。

## [ 仲裁進行 ]

### 31. 如何聲請仲裁？

答：可親至中華不動產仲裁協會洽辦，或以郵寄等方式向本會提出書面聲請。

### 32. 聲請仲裁時要提出什麼文件？

答：當事人向本會聲請仲裁時，應先預繳仲裁費用，並檢附下列文件：

- (1) 仲裁聲請書，並按仲裁人及他方人數計算之繕本。
- (2) 仲裁協議或載有仲裁條款之契約。
- (3) 有仲裁代理人者，其委任書。
- (4) 已選定仲裁人者，其選定同意書應載有仲裁人姓名，住所或居所及應告知之事項。

### 33. 相對人行蹤不明時，要怎樣進行仲裁程序？

答：在仲裁庭組成前，可將仲裁相關文書向法院聲請以公示送達方式通知相對人；在仲裁庭組成後，可由仲裁庭依民事訴訟法規定，將仲裁相關文書對相對人辦理公示送達。所以，如果相對人行蹤不明時，當事人仍然可以進行仲裁程序。

### 34. 如果相對人是國外公司或住居所是在國外，文件要如何送達？

答：仲裁庭辦理仲裁事件，有關文書送達，準用民事訴

訟法有關送達之規定。中華不動產仲裁協會會囑託我國外交部駐該國的使領館或其他機關、團體代為送達。

### **35. 聲請仲裁時是否需預繳費用？**

答：當事人向本會聲請仲裁時，應預繳仲裁費用，如不依規定繳納仲裁費用，本會應通知期限促其補正，屆期不補正時，本會得不受理仲裁聲請。

### **36. 聲請仲裁時預繳之費用會用在哪些地方？**

答：聲請仲裁時預繳之仲裁費用，主要用在支付仲裁費、仲裁事務費與開立單據等方面，並將按實支實付原則於仲裁案件終結後製作費用明細。如欲知聲請仲裁時需預繳多少費用，請電洽 ( 02 ) 27297171 中華不動產仲裁協會。

### **37. 如何計算仲裁費？**

答：仲裁費是按仲裁標的 ( 仲裁聲明 ) 的金額或價額，依仲裁機構組織與調解程序及費用規則 ( 以下簡稱費用規則 ) 第 25 條規定的標準計算。若非因財產權而聲請仲裁之事件，應繳納仲裁費新台幣九千元。請參閱附錄三。

### **38. 事務費包括哪些？**

答：事務費是指因進行仲裁程序所支出的必要費用，例如：抄錄費、翻譯費、郵電費、書記費、證人出席費、仲裁人交通費等 ( 可參考費用規則第 29 條至

第 33 條 )。

### 39. 仲裁標的價額若不能確定，要如何計算仲裁費？

答：聲請仲裁時，若不能確定仲裁標的的價額，可暫以聲請人主張的價額計算仲裁費，等到仲裁庭組成後，再由仲裁庭核定。若仲裁庭認為仲裁標的的價額不能核定時，標的價額按新台幣六萬元計算（費用規則第 27 條）

### 40. 仲裁費用最後是由誰來負擔？

答：仲裁費用原則上是由聲請人預先繳納，等到仲裁庭作成判斷（相當於法院的判決）後。再依判斷主文決定由誰負擔，以及負擔之比例。

### 41. 聲請仲裁後由誰通知相對人？

答：如果聲請人是向中華不動產仲裁協會聲請仲裁，將由協會通知相對人。

### 42. 仲裁程序何時正式開始？

答：爭議事件的仲裁程序，除當事人另有約定外，自相對人收受提付仲裁的通知開始。

### 43. 仲裁有沒有時間限制？

答：除當事人另有約定外，仲裁庭應於組成後六個月內作成仲裁判斷書，必要時可延長三個月。

#### 44. 仲裁庭要開幾次庭才會結案？

答：依各案件的性質、內容、複雜程度不同，仲裁庭開庭次數也有不同，只要仲裁庭認為已達到下判斷程度，就可宣告開庭終結，作出仲裁判斷。

#### 45. 什麼是簡易仲裁程序？

答：這是比較快速簡便的手續，為了使爭議迅速解決，就民事訴訟法所規定應適用簡易程序的事件，經當事人合意向本會聲請仲裁時，由本會直接指定一名仲裁人，並依本會所訂的簡易程序進行仲裁。

#### 46. 什麼情況下適用不動產簡易仲裁程序？

答：依民事訴訟法 427 條規定，下列情況適用簡易仲裁程序：

- (1) 關於財產權之訴訟，標的之金額或價額在新台幣五十萬元以下者。
- (2) 因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者。
- (3) 因請求保護占有涉訟者。
- (4) 因定不動產之界線或設置界標涉訟者。
- (5) 本於票據有所請求而涉訟者。
- (6) 因第 2 項及第 5 項所定請求之保證關係而涉訟者。

#### 47. 簡易仲裁程序如何進行？

答：中華不動產仲裁協會的簡易仲裁程序，是由協會收受仲裁聲請書後指定一名仲裁人，以一次開庭終結為原則，並於三個月內作成仲裁判斷書。

## [ 仲裁庭組成 ]

### 48. 怎樣的人可以擔任仲裁人？

答：依仲裁法第 6 條規定，具備下列資格之一，且無仲裁法第 7 條規定如貪污、瀆職或其他判處一年以上刑期確定之犯罪等情形的人，可以擔任仲裁人。

1. 曾經實任推事，法官或檢察官者。
2. 曾執行律師，會計師，建築師，技師或其他與商務有關之專門職業業務五年以上者。
3. 曾任國內，外仲裁機構仲裁事件之仲裁人者。
4. 曾任教育部認可之國內，外大專校助理教授以上職務五年以上者。
5. 具有特殊領域之專門知識或技術，並在該特殊領域服務五年以上者。

具上述資格，但非法律專業背景者，尚須依仲裁法第 8 條規定取得仲裁人訓練合格證書，始得擔任仲裁人。

### 49. 向中華不動產仲裁協會提出仲裁聲請，仲裁人是否一定要從協會的仲裁人名錄中選任？

答：凡符合仲裁法第 6 條至第 8 條規定之條件者，都可被選任為仲裁人。凡登錄於中華不動產仲裁協會仲裁人名冊之仲裁人都經過本會 [ 仲裁人資格審查暨選定委員會 ] 依仲裁法與本會仲裁人登記審查辦法嚴格審查，提報理事會討論通過後，並經法務部核備，才可登錄。所以可優先考慮選任本會仲裁人登

記名冊中之仲裁人。

## 50. 仲裁庭如何組成？

答：依仲裁法第 9 條第 1 項規定，當事人的仲裁協議內有約定仲裁人及其選定方法時，即依其約定；若無約定，則由雙方當事人各選出一名仲裁人，再由雙方選定的仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人，由三名仲裁人組成仲裁庭。

## 51. 調解人可否擔任同一爭議仲裁案件的仲裁人？

答：調解人在調解程序中的功能在於促成爭議的解決，為了達成和解，調解人容易探知當事人互相讓步的 [ 底線 ]，而仲裁人則強調判斷案件的是非對錯。若調解人調解沒有成功，仍可擔任同一爭議仲裁案件的仲裁人，雙方當事人可能產生原調解人以存有既定印象的疑慮。為使仲裁發揮公平效果起見，除非經過雙方當事人的書面同意，調解人不可再擔任同一爭議仲裁事件的仲裁人。

## 52. 如果一方當事人不選任仲裁人時，怎麼辦？

答：依仲裁法第 11 條及第 12 條規定，若一方當事人遲未選任仲裁人，已選任仲裁人之一方或仲裁機構得以書面催告地方於 14 日內選任仲裁人，若超過 14 日仍未選任，催告人可以聲請法院或受理仲裁事件的仲裁機構代另一方當事人選任仲裁人。

### 53. 仲裁人無法共推主任仲裁人時，該怎麼辦？

答：依仲裁法第 9 條規定，當事人所任選的二位仲裁人若無法於被選定後的 30 日內共推主任仲裁人時，任何一方當事人都可以聲請法院選定主任仲裁人。若是當事人約定於中華不動產仲裁協會進行仲裁，則當事人應向本會聲請選定主任仲裁人。

### 54. 中華不動產仲裁協會如何選定仲裁人？

答：中華不動產仲裁協會設置有 [ 仲裁人資格審查暨選定委員會 ]，按仲裁事件的性質依其約定或本會仲裁規則規定代當事人選定仲裁人。

### 55. 中華不動產仲裁協會 [ 仲裁人資格審查暨選定委員會 ] 如何組成？

答：仲裁人資格審查暨選定委員會的委員由理事推薦，提經理事會通過後聘任，委員均為各領域賢達公正人士。

### 56. 中華不動產仲裁協會 [ 仲裁人資格審查暨選定委員會 ] 如何選定仲裁人？

答：本會仲裁人資格審查暨選定委員會依法或依約定代為選定系爭仲裁事件的仲裁人時，選定程序如下：

- (1) 討論並決定該仲裁事件爭議類別 ( 如買賣、租賃、測量、登記等 ) 及性質 ( 如屬法律層面爭議或其他專業層面 )
- (2) 各委員按討論之類別及性質推薦數位候選仲裁人人選，並就被推薦的人選資歷進行討論：然後投票選



出適合該系爭仲裁事件所需的三位仲裁人人選，再由主任委員抽籤決定該三位人選之先後順序：

- (3) 最後由協會秘書處依仲裁人選定委員會建議的仲裁人人選的順序，依序徵詢是否同意擔任該仲裁事件仲裁人，倘第一順位仲裁人人選同意擔任，則不必再徵詢其他後順序的人選。

## 57. 一方當事人有兩人以上時，要如何選定仲裁人？

答：依仲裁法第 9 條第 5 項規定，如果當事人的一方是兩人以上的多數人，其選定仲裁人應以協議決定，未能達成協議時，依多數決定，人數相等時，則以抽籤決定。

## 58. 如果仲裁人死亡或因其他原因出缺時，該怎麼辦？

答：依仲裁法第 13 條規定：

- (1) 仲裁協議約定的仲裁人出缺時，當事人可再行約定。若無法再行約定，當事人一方得聲請仲裁機構或法院選定。當事人選定的仲裁人出缺時，他方可催告當事人十四日內另行選定。
- (2) 仲裁機構或法院所選定的仲裁人出缺時，仲裁機構或法院可各自依聲請或職權另行選定。
- (3) 主任仲裁人出缺時，由法院依聲請或職權另行選定。

## 59. 仲裁人是不是當事人的代理人？

答：不是。不論仲裁人是當事人所選任或是由其他方式

選任，都應獨立、無私、公正處理仲裁事件，並應避免有使人懷疑其偏頗某一方當事人，為特定當事人的代理人或代言人的言行。

## 60. 當事人可以請求仲裁人迴避嗎？

答：仲裁人有仲裁法第 16 條之情形時，當事人可以請求其迴避。但當事人對於其自行選定仲裁人，除了迴避的原因發生在選定後，或至選定後始知悉有迴避原因者外，不可請求仲裁人迴避。

## 61. 什麼情況下可以請求仲裁人迴避？

答：依仲裁法第 16 條規定，仲裁人若有下列情形之一時，當事人可請求他迴避：

- (1) 不具備當事人所約定之資格者。
- (2) 有民事訴訟法第 32 條所定法官應自行迴避之同一原因者。
- (3) 仲裁人與當事人間現有或曾有僱傭或代理關係者。
- (4) 仲裁人與當事人之代理人或重要證人間現有或曾有僱傭或代理關係者。
- (5) 其他情形足使當事人認其有不能獨立、公正執行職務之虞者。

## 62. 請求仲裁人迴避有沒有時間限制？

答：依仲裁法第 17 條規定，當事人請求仲裁人迴避，應於知悉迴避原因後十四日內，以書面敘明理由，向仲裁庭提出；但如請求時仲裁庭尚未成立時，請求期間自仲裁庭成立時起算。

## [ 仲裁程序 ]

### 63. 仲裁人有什麼義務？

答：仲裁人應（1）秉公正、客觀、獨立、負責之精神處理仲裁事件，並保守秘密；（2）予當事人充分陳述機會，並就當事人所提主張為必要調查；（3）根據具體情況採用適當的程序進行；（4）於法定期限內作成判斷書，避免拖延仲裁程序等。

### 64. 仲裁詢問會是否一定要聘請律師為代理人？

答：我國仲裁法並無明文規定代理人必須是律師，所以不具備律師資格的人也可擔任代理人。

### 65. 仲裁代理人是否有人數限制？

答：仲裁代理人並無人數限制，當事人可以書面委任多數代理人到場陳述。

### 66. 仲裁委任書若是在國外作成，是否需要經駐外單位認證？

答：委任書在國外作成的，應經我國駐外單位的認證，未取得認證的，仲裁庭可限期促其補正。（中華不動產仲裁協會仲裁規則第 28 條參照）

### 67. 誰可以在仲裁詢問會中發言？

答：除了當事人本人及法定代理人可以在詢問會中發言

外，亦得以書面委任代理人到場陳述。

### **68. 仲裁詢問會可以旁聽嗎？**

答：除非當事人另有約定，原則上，仲裁程序具有保密性，不對外公開，故不提供旁聽。

### **69. 如果當事人抗辯仲裁庭沒有管轄權，怎麼辦？**

答：依仲裁法第 22 條規定，管轄權之異議由仲裁庭決定。仲裁庭可決定其無管轄權而駁回仲裁聲請，亦可認為其有管轄權而續行仲裁。為避免程序拖延不決，仲裁庭宜儘速作成決定。

### **70. 仲裁庭為進行仲裁程序，可否請求法院或其他機關協助？**

答：依仲裁法第 28 條規定，仲裁庭為進行仲裁程序，必要時得請求法院或其他機構協助，受請求的法院關於調查證據，有受訴法院之權。另外，仲裁法第 26 條規定，仲裁庭得通知證人到場應詢，證人無正當理由不到場者，仲裁庭得聲請法院命其到場。

### **71. 相對人不提出答辯且拒絕出席詢問會時，怎麼辦？**

答：相對人不提出答辯，且拒絕出席詢問會，仲裁庭得準用民事訴訟法第 385 條規定，於言詞辯論期日，相對人不到場者，得依到場聲請人之聲請，由其一造辯論而為判斷；不到場之相對人，經再次通知而仍不到場者，仲裁庭得依職權由一造辯論而判斷。

## 72. 仲裁要保密嗎？誰有保密義務？

答：依仲裁法第 23 條第 2 項：[ 仲裁程序，不公開之 ] 規定，凡參與仲裁程序的所有人均負保密的義務。

## 73. 民事訴訟關於 [ 證據 ] 之規則是否適用於仲裁程序？

答：仲裁庭與法院訴訟不同，無須嚴格遵守民事訴訟法關於證據之規定。仲裁法第 19 條：[ 當事人就仲裁程序未約定者，適用本法之規定；本法未規定者，仲裁庭得準用民事訴訟法或其認為適當之程序進行。 ]

## 74. 仲裁庭能否主動調查事實？

答：依仲裁法第 23 條第 1 項規定：[ 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。 ] 與第 19 條規定：[ 當事人就仲裁程序未約定者，適用本法規定；本法未規定者，仲裁庭得準用民事訴訟法或依其認為適當之程序進行。 ] 原則上仲裁庭證據之調查應本於當事人之聲明，但仲裁庭不能僅依當事人聲明之證據而得心證，或因其他情形認為必要時，可依職權調查證據，但應予當事人就是否調查有陳述意見之機會。

## 75. 仲裁庭可否請證人出席？

答：依仲裁法第 26 條規定，仲裁庭可通知證人或鑑定人到場應詢。證人無正當理由而不到場者，仲

裁庭可聲請法院命其到場。

## 76. 證人是否需要具結？

答：依仲裁法第 26 條第 1 項但書規定，證人不需具結。

## 77. 仲裁中可否請專家證人出席？

答：仲裁庭若認為有必要，或經雙方當事人同意，可延請專家證人出席協助澄清事實。

## 78. 仲裁一定要按照法律判斷嗎？什麼是衡平仲裁？

答：所謂 [ 衡平仲裁 ]，是指在雙方當事人明示合意授權下，仲裁人可以不適用法律，而可適用衡平原則作成仲裁判斷。換句話說，當事人之間的爭議事件雖有法律規則可以適用，但擔心嚴格適用法律規則後，在當事人間會產生不公平結果。簡單地說，衡平仲裁是在經過當事人明白合意授權後，仲裁人就可以 [ 不適用 ] 法律規定，改依仲裁庭認為公平合理的基準予以判斷，以追求個案實質公平的制度。

## 79. 在什麼情況下，仲裁人可適用衡平仲裁作出判斷？

答：依仲裁法第 31 條規定，仲裁庭經當事人雙方明示合意時，即可適用衡平原則來下判斷。

## 80. 仲裁程序進行中，當事人雙方可否和解？

答：依仲裁法第 44 條規定，仲裁事件於仲裁判斷前，雙方當事人可以和解。

## 81. 在仲裁程序中的成立和解有什麼效力？

答：依仲裁法第 44 條第 2 項規定，在仲裁程序中成立的和解，和仲裁人所下的仲裁判斷有同一效力。也就是和法院的確定判斷有同一效力，可以據以強制執行。

## 82. 在仲裁程序進行中，雙方當事人可否另外向中華不動產仲裁協會爭議調解中心聲請調解？

答：如經雙方當事人合意，可先暫停仲裁程序，另外向中華不動產仲裁協會爭議調解中心聲請調解，並於繳納調解費用後，選任一至兩位調解人進行調解程序。

## 83. 仲裁庭開庭終結後可否再開庭？

答：依仲裁法第 19 條規定與中華不動產仲裁協會仲裁規則規定，仲裁庭於開庭（詢問）終結後，在作成仲裁判斷前，如有必要，可通知雙方當事人再開庭。

## 84. 撤回仲裁聲請是否可以退費？

答：

- (1) 在選定仲裁人前，撤回仲裁聲請的，當事人可以請求退還應交給仲裁人仲裁費的全額。
- (2) 在選定仲裁人後，但仲裁詢問開始前，聲請撤回仲裁者，當事人可請求退還應交給仲裁人仲裁費的半數。
- (3) 在仲裁詢問開始後，聲請撤回仲裁者，由聲請人負擔仲裁費用。另外有關事務費部份，依照實支實付原則，退還剩餘款。



## [ 仲裁判斷 ]

### 85. 仲裁庭開庭終結後，仲裁庭如何作出判斷？

答：依仲裁法第 32 條及 33 條規定，仲裁庭若認為仲裁已達到可作成判斷的程度時，應宣告開庭終結，並對當事人所聲明的事項進行評議，作成判斷書。合議仲裁庭的判斷，以過半數意見定之。

### 86. 仲裁人仲裁判斷的評議是否可以公開？

答：依仲裁法第 32 條規定，仲裁判斷的評議，不可公開。因此，仲裁人的評議過程及評議簿內容都不可公開。

### 87. 仲裁庭無法作出判斷時，該怎麼辦？

答：依仲裁法第 32 條規定，合議仲裁庭的意見不能過半數時，除當事人另有約定外，仲裁程序視為終結。當事人於收到協會通知仲裁庭之意見不能過半數後，應於一個月內向法院提起訴訟。當事人若未於一個月內向法院起訴的，時效將視為不中斷，將會對權利產生嚴重影響。

### 88. 仲裁庭是否需要宣判？

答：仲裁庭與法院不同，不會進行宣判，在仲裁庭完成判斷書後，中華不動產仲裁協會會將判斷書正本送達給雙方當事人及其代理人。

## 89.開庭終結後，仲裁庭要多久才作成仲裁判斷？

答：依仲裁法第 33 條規定。仲裁庭應在開庭（詢問）終結後，於十日內依當事人聲明的事項作成判斷書。但當事人另有約定，則又另當別論。

## 90.仲裁判斷是否應附上理由？

答：依仲裁法第 33 條第 2 項第 5 款規定，仲裁判斷書應記載事實及理由，但當事人約定不必記載者，可以省略。

## 91.如果仲裁判斷上有錯誤，可否更正？

答：依仲裁法第 35 條規定，仲裁判斷書如有誤寫、誤算或其他類似的顯然錯誤時，仲裁庭可以隨時主動或依當事人聲請，更正相關錯誤。

## 92.如果對仲裁判斷結果不滿，怎麼辦？有補救辦法嗎？是否可提起撤銷仲裁判斷之訴？

答：仲裁判斷是最終的決定，除非有仲裁法第 40 條第 1 項所規定的情形，例如：仲裁協議無效、仲裁庭在開庭終結前沒有給當事人陳述機會、仲裁庭的組成或仲裁程序違反仲裁協議或法律規定、仲裁人違背職務或判斷基礎的證據是偽造，並經宣告有罪的判決已經確定...等外，原則上就定案了，不能提起撤銷仲裁判斷之訴。

### 93.若要撤銷仲裁判斷，有時間限制嗎？應該幾天內提出？

答：依仲裁法第 41 條第 2 項規定，提起撤銷仲裁判斷之訴，應於判斷書交付或送達之日起，三十天內向管轄法院提出。但如：仲裁人違背仲裁人職務、當事人或代理人關於仲裁犯刑事上之罪，或判斷基礎之證據、通譯內容係偽造、變造等等情形，提起撤銷仲裁判斷之訴，經釋明非因當事人之過失，不能在規定期間內主張撤銷之理由時，則自當事人知悉撤銷之原因起算，三十天內提出。不過自判斷書作成之日起已過五年時，則不論有任何理由，都不能再提出撤銷仲裁判斷之訴。

### 94.當事人應該向哪個法院提出撤銷仲裁判斷之訴？

答：依仲裁法第 41 條第 1 項規定，撤銷仲裁判斷之訴，得由仲裁地之地方法院管轄。

## [ 仲裁判斷執行 ]

### 95. 相對人不履行仲裁判斷所定的義務時怎麼辦？

答：若相對人不依仲裁判斷履行義務時，依仲裁法第 37 條規定，聲請人在向法院聲請取得執行裁定後，可對他的財產加以強制執行。如果係 1. 以給付金錢或其他替代物有價證券之一定數量為標的；或 2. 以給付特定動產為標的的情況，經當事人雙方以書面約定仲裁判斷無須經法院裁定，即可為強制執行時，當事人即可聲請法院強制執行。

### 96. 台灣的仲裁判斷可以在國外執行嗎？

答：我國雖然不是 [ 紐約公約 ( New York Convention ) ] 的簽署國，但不少國家 ( 例如德國、澳洲、瑞典、西班牙等 ) 在簽署紐約公約時，都沒有聲明 [ 互惠保留 ]，因此這些國家原則上也可透過紐約公約的相關規定，承認及執行我國仲裁判斷。除此之外，許多國家 ( 地區 ) 的仲裁法也有明文規定如何承認由非紐約公約的簽署國家所作的仲裁判斷 ( 例如：香港、新加坡、韓國、菲律賓等 )，或透國兩國之間簽署的雙邊協定 ( 例如中國民國-美國友好通商航海協定 ) 尋求對仲裁判斷加以承認與執行。

## 97. 台灣的仲裁判斷可以在大陸執行嗎？

答：有關台灣的仲裁判斷，依大陸最高人民法院於 1998 年 5 月 22 日公佈之「關於人民法院認可台灣地區有關法院民事判決的規定」，當事人可以向大陸人民法院申請認可後強制執行。

## 98. 什麼是外國仲裁判斷？

答：依仲裁法第 47 條規定，在中華民國領域外所作成的仲裁判斷或在中華民國領域內依照外國法律作成之仲裁判斷，為外國仲裁判斷。

外國仲裁判斷，經聲請法院裁定承認後，於當事人間，與法院之確定判決有同一效力，並得為執行名義。

## 99. 我國是否承認外國仲裁判斷？

答：依仲裁法第 49 條規定，我國原則承認外國仲裁判斷，即除非有下述情形之一，法院應以裁定承認外國仲裁判斷。這例外不承認情形如下：

- (1) 仲裁判斷的承認執行，有背於中華民國的公共秩序或善良風俗者。
- (2) 仲裁判斷依中華民國法律，其爭議事項不能以仲裁解決者。
- (3) 外國仲裁判斷，其判斷地國或判斷所適用的仲裁法規所屬國對於中華民國仲裁判斷不予承認者。

## 100. 外國仲裁判斷要如何在台灣聲請承認？

答：聲請人以外國仲裁判斷聲請承認時，應檢附下列

文件向法院提出聲請承認：

- (1) 仲裁判斷書的正本或經認證的繕本。
- (2) 仲裁協議的原本或經認證的繕本。
- (3) 在仲裁判斷是用外國仲裁法規，外國仲裁機構規則或國際組織仲裁規則的情形，這些規章的全文。聲請承認的外國仲裁判斷所檢附的文件，如果是以外文作成時，應提出他們的中文譯本。

## 附錄一：哪些糾紛適合不動產仲裁

1. 營建(裝修)工程爭議：內容包含投標、設計、施工、完工驗收、保固等階段，及災變、工程保險、瑕疵責任、鄰損等糾紛。
2. 不動產買賣爭議：內容包含預售屋、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。
3. 不動產開發爭議：內容包含土地開發、合建、自辦都市更新、自辦市地重劃信託等糾紛。
4. 不動產經紀業(仲介、代銷)爭議：內容包含斡旋金、服務費等糾紛。
5. 不動產租賃爭議：內容包含土地、建物、停車位、停車場建築基地、耕地等糾紛。
6. 不動產權利分配爭議：內容包含繼承、分割、占有、時效取得、界址測量與調整等糾紛。
7. 不動產他項權利設定爭議：內容包含地上權、不動產役權、抵押權、典權等設定糾紛。

## 附錄二：示範仲裁條款

### 一、一般仲裁條款

#### 1. 與本國廠商簽約用

任何由本契約所生或與本契約有關之爭議，應提交中華不動產仲裁協會，依中華民國仲裁法及該協會之仲裁規則於台北市以仲裁解決之。

#### 2. 兩岸商務仲裁用

(1) 任何由本合同所生或與本合同有關之爭議，應提交設於台灣地區之中華不動產仲裁協會（址設：台北市信義區光復南路 495 號 6 樓之 4），依臺灣仲裁法及中華不動產仲裁協會之仲裁規則以仲裁解決之。

(2) 仲裁地為臺灣台北市，但仲裁詢問會得由仲裁庭決定或經當事人雙方合意於 \_\_\_\_\_（註：可以為大陸之城市或其他第三地如香港）舉行。

(3) 仲裁程序應以中文進行並以中文作成仲裁判斷書。

(4) 仲裁判斷為終局的，對雙方當事人均有拘束力。

### 二、公共工程仲裁條款：

針對政府公共工程爭議之解決，儘管目前已有政府採購法第 85 條之 1「先調後仲」機制，但為求此機制下仲裁之程序得以順利進行，並迅速解決爭議，本會仍建議於公共工程契約中載明相關之仲



裁約定，並利用本會所推出相關配套措施，茲建議「工程仲裁條款參考範例」如下：

仲裁前之協商、調解程序及仲裁之提起於本契約工程開工前、進行中或完工後，不論是否發生違約或契約終止、解除之情況、凡因本契約成立或不成立、有效或無效或因本契約之解釋或履行所引起或發生之任何糾紛、爭議或歧見，或在施工上有任何之爭議或歧見，雙方均應以誠意進行協商解決之。

若雙方間之爭議自當事人一方提出誠意協商請求時起三十日內，仍無法經由協商達成共識或未獲得解決者，任一方均得將該項爭議提付採購申訴審議委員會進行調解。

前款調解若係因機關不同意調解建議致調解不成立者，廠商將該項爭議提付中華不動產仲裁協會仲裁，機關不得拒絕，雙方並同意依仲裁法及中華不動產仲裁協會仲裁規則，在台北市進行仲裁。

## 附錄三：仲裁費、調解費與法院裁判費比較表

(以新台幣計算)

標的金額	仲裁費	調解費	法院裁判費			
			一審	二審	三審	合計
100 萬元	36,600	5,000	10,900	16,350	16,350	43,600
200 萬元	58,600	10,000	20,800	31,200	31,200	83,200
300 萬元	75,600	15,000	30,700	46,050	46,050	122,800
400 萬元	90,600	20,000	40,600	60,900	60,900	162,400
500 萬元	104,600	25,000	50,500	75,750	75,750	202,000
600 萬元	114,600	30,000	60,400	90,600	90,600	241,600
700 萬元	124,600	35,000	70,300	105,450	105,450	281,200
800 萬元	134,600	40,000	80,200	120,300	120,300	302,800
900 萬元	144,600	45,000	90,100	135,150	135,150	360,400
1000 萬元	152,600	50,000	100,000	150,000	150,000	400,000
1500 萬元	177,600	75,000	144,000	216,000	216,000	576,000
2000 萬元	202,600	100,000	188,000	282,000	282,000	752,000
2500 萬元	227,600	125,000	232,000	348,000	348,000	928,000
3000 萬元	252,600	150,000	276,000	414,000	414,000	1,104,000
5000 萬元	352,600	250,000	452,000	678,000	678,000	1,808,000
1 億元	602,600	500,000	892,000	1,338,000	1,338,000	3,568,000
2 億元	1,102,600	1,000,000	1,662,000	2,493,000	2,493,000	6,648,000
3 億元	1,602,600	1,500,000	2,432,000	3,648,000	3,648,000	9,728,000
5 億元	2,602,600	2,500,000	3,972,000	5,958,000	5,958,000	15,888,000
10 億元	5,102,600	5,000,000	7,822,000	11,733,000	11,733,000	31,288,000

備註：

1. 仲裁費用係採累進計算。
2. 因財產權而聲請仲裁之事件，除於聲請時領用有關書表資料，應繳納工本費新台幣六百元。
3. 行政事務費用係實報實銷，標的金額在 1 千萬元以下者，每案於申請時預繳 3 萬元；標的金額在 1 千萬元(含)以上 5 千萬元以下者，每案於申請時預繳 4 萬 5 千元；標的金額在 5 千萬元(含)以上 1 億元以下者，每案於申請時預繳 6 萬元；標的金額在 1 億元(含)以上者，每案於申請時預繳 12 萬元。

參考資料：由經濟部國際貿易局贊助之中華民國仲裁協會 101 問與答

2015 年 4 月初版五刷

2016 年 8 月二版五刷



立案文號：內政部台內團字第 1030313962 號

法人登記：臺北地院 104 法登社字第 15 號

---

本會

地址：台北市信義區光復南路 495 號 6 樓之 4

電話：02-2729-7171

傳真：02-2729-9955

網址：[www.creaa-wks.org.tw](http://www.creaa-wks.org.tw)

E-mail：[creaa.wks@msa.hinet.net](mailto:creaa.wks@msa.hinet.net)

本刊物由本會仲裁人郭正宗、徐智孟贊助