

南投縣政府 109 年度研究報告

現行不動產糾紛調處機制之淺談

服務單位：南投縣竹山地政事務所

研究人員：張婉卿

中華民國 109 年 4 月 10 日

南投縣政府109年度研究報告摘要

研究報告名稱	現行不動產糾紛調處機制之淺談
研究單位及承辦員	南投縣竹山地政事務所 課員張婉卿
研究緣起與目的	現行不動產糾紛調處制度下所設置的「直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會」，由具地政等專業人士組成，大幅縮減處理時程，建立溫暖而富人性的當事人權利保障等調處特性，將可望成為不動產私權糾紛事件當事人樂於接受之解決利器。
研究過程及方法	現行作業規定與執行情形，並佐以學者論述及相關文獻分析探討。
研究發現與建議	不動產糾紛調處制度的設立，是希望為民眾解決土地所有權產生的問題，並減少訴訟，雖具公平、公正、收費合理、程序便利等優點但仍有不足之處，提出下列建議如將直轄市縣〈市〉不動產糾紛調處委員會之調處結果給與民事確定判決同等效力及在媒體網路大為宣傳不動產糾紛調處委員會的功能等，使在尚未進入法院訴訟前，提供專業、公正、公平調處機制，以達成減少訴訟、縮短時程、省時省費功效。
選擇獎勵方式 <input checked="" type="checkbox"/> 行政獎勵 <input type="checkbox"/> 獎勵金	

目 錄

壹、	前言.....	1
貳、	不動產糾紛調處之特性.....	1
參、	現行不動產糾紛委員會設置目的.....	5
肆、	不動產糾紛調處調處程序.....	5
伍、	不動產糾紛調處制度實務效力上之不足之處.....	7
陸、	結論.....	8
柒、	參考文獻.....	9

現行不動產糾紛調處機制之淺談

壹、前言

現行不動產糾紛調處制度下所設置的「直轄市、縣(市)不動產糾紛調處委員會」，由具地政等專業人士組成，提升效率、大幅縮減時程，建立溫暖而富人性的當事人權利保障等調處特性，將可望成為不動產私權糾紛事件當事人樂於接受之解決利器。

首先就現行直轄市、縣(市)不動產糾紛委員會特性、設置目的、調解程序加以說明，並就實務執行所遇到的問題提出討論，最後提出建議作為修訂不動產私權糾紛調處委員會制度之參考。

貳、不動產糾紛調處之特性：

調處制度之特性，分別為具備專業性及公正性之調處委員、調處結果具法定效力，較訴訟時程為短且節省費用，並具有溫暖而富人性的程序等，可提供不動產私權糾紛當事人尋求正確、完整、經濟、迅速的訴訟外解決不動產糾紛之方式。其特性分析如下：

一、具備專業性之調處委員：

不動產糾紛事件，牽涉層面複雜多端，非具有地政、營建、法律專業知識者，難以行使專業、客觀、超然的判斷。依「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第三條

及第四條規定調處委員人數、產生方法、任期、出缺補聘、工作人員派兼等事項。此種派聘規定，調處委員會應由具有地政、民政、營建或法律等專門學識經驗之人士以及地政事務所主任、地政士公會代表及地方公正人士組成，充分展現專業組合，實質上已兼具了專業法官與專家參審機制，且立場超然，易獲當事人信服，將可發揮大幅減少訴訟的功能。即使於司法審判實務上，截至目前為止，各級法院並未設置不動產專業法庭審理不動產私權訴訟，當事人不服調處結果提起訴訟時，調處意見對法官自由心證形成過程中有重大影響。

二、具備公正性之調處委員：

「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第六條訂有調處委員會之決議要件採「合議制決議」，其優點在於集思廣益而求其慎重，避免流於恣意擅斷。另為確保調處委員執行職務無偏頗之虞，保持調處之公正性，該辦法第七條有規範凡對其本身(調處委員)具有利害關係之議案，應自行迴避，不得參與調處之原則，以確保公正性，並增進當事人對調處結果之信服度。

三、調處結果具強大法定效力：

依「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第十八條及第十九條規定略以：「調處時，先由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果，並作成書面紀錄，經當場朗讀後，由當事人及調處委員簽名或蓋章。……達成協議之調處，其調處紀錄應以書面通知當事人及登記機關。」、「當事人依前條試行協議未成立或任何一造經二次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。申請調處之案件，已向登記機關申請登記者，應依調處結果，就申請登記案件為準駁之處分。第一項調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處，除法律另有規定者外，應於接到通知後十五日內，以對造人為被告，訴請法院審理，並應於訴請法院審理之日起三日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣(市)政府，逾期不起訴或經法院駁回或撤回其訴者，經當事人檢具相關證明文件，以書面陳報該管直轄市、縣(市)政府，依調處結果辦理。」。即無論當事人是否合意，均作成調處結果，該結果值得信賴。此項賦予調處委員會在「當事人試行協議不成」或「任何一造經二次通知不到場」之情行下，均應依職權裁處，強化了委員會的主導性

與調處功能，提高調處效果，因此當事人樂於採用調處機制作為解決糾紛的途徑。

四、給予當事人尊嚴的自主性：

相對於不動產糾紛事件當事人在尋求司法救濟中所接觸到冷漠的訴訟構造、欠缺溫暖的司法制度，直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第九條之陳述機會規定，第四條補正機會規定，均為保障當事人辯論權而設。第十八條之調處依據規定，充分賦予當事人聽審機會，調處委員與當事人均分座席上，委員會主動提供該次調處會議相關資料，委員極盡溝通協調，俾使當事人有充分陳述機會，在尊嚴與和諧氣氛中達到止息紛爭之目的。

五、節省費用、縮短時程：

為符合使用者付費原則，避免申請人因行政機關之調處免收費而有類似濫訴情形，調處必需支付非本機關委員之交通費及必要之郵寄、電話、影印等費用，直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第二十一條明訂每件不動產分割調處案應繳納調處費用新台幣壹萬五千元。申請人相對於以訴訟方式解決不動產私權糾紛所需繳納之較高額裁判費而言，申請調處方式解決不動產私權糾紛者仍有費用上的經濟性。申請

調解方式解決不動產糾紛者，依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第二十條規定，原則上應自接受申請之日起三十日內辦理之，必要時得視實際情形予以延長。從法條形式上觀察，調處方式較訴訟方式具有時程上優勢。

參、現行不動產糾紛委員會設置目的

不動產糾紛調處之目的係為民眾儘速解決民眾產權糾紛、減少訴訟程序，力促共有人達成協議以利土地利用。

肆、調處程序如下：

- 一、申請調處：有糾紛時民眾依法得申請直轄市、縣(市)地政處予以調處，申請調處時應具備申請書、申請人之身分證明文件、委託書(委託他人代為申請時檢附)、爭議要點及調處建議方案及有關文件，每件調處案申請人應繳納調處費用 15000 元，並按對造及權利關係人人數提出繕本。
- 二、受理調處：全案經地政處審查無應補正或不予調處事項後，應訂定調處時間，書面通知當事人到場進行調處，並將文件繕本一併送達於對造及權利關係人。當事人應攜帶身分證明文件親自到場；當事人如不能親自到場，得出具委託書，委託代理人

到場進行調處，並以自接受申請之日起三十日內辦理調處為原則，必要時得視實際需要情形予以延長。

三、進行調處：調處時，先由當事人試行協議，協議成立者，以其協議為調處結果，並作成書面紀錄，經當場朗讀後，由當事人及調處委員簽名或蓋章。當事人試行協議未成立或任何一造經二次通知不到場者，不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。

四、調處效力：調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果，應於接到通知後十五日內，以對造人為被告，訴請司法機關處理，並應於訴請司法機關處理之日起三日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣（市）地政機關，逾期不起诉或經法院駁回或撤回其訴者，經當事人檢具相關證明文件，以書面陳報該管直轄（市）政府，依調處結果辦理。

五、申請登記：依土地登記規則第 27 條第 1 項第 22 款之規定依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處登記，由權利人或登記名義人單獨申請之，當事人持憑調處紀錄為申請權利變更登記時，登記機關應函詢該管直轄市、縣（市）地政處該案有無訴請司法機關另為處理。

伍、不動產糾紛調處制度實務效力上之不足之處

一、內政部於 93 年 9 月 21 日內授中辦地字第 0930012910 號函示依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成之調處結果，未具既判力，當事人之繼受人不受拘束，因未具既判力，即調處後如他共有人將共有部分移轉第三人則該第三人即不受調處結果之拘束，導致調處效益無法確定，降低民眾申請調處意願。

二、內政部 95 年 4 月 26 日內授中辦地字第 0950043409 號函為顧及全體土地所有權人或其繼承人權益及確立調處之公平性及適法性，調處時，如發現部分土地所有權人已死亡，尚未辦理繼承登記，自應請全部繼承人檢具繼承登記相關資料會同參加調處，並於調處紀錄敘明先行辦理繼承登記後再依調處結果辦理。即因調處不具與確定判決有同一效力之既判力，請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記亦非法律授權調處範圍，故共有有人有死亡者他共有人不得代為申辦繼承登記，於辦竣繼承登記前亦不得辦理「調處共有物分割」登記。

三、依行政程序法第 3 條第 3 項第 5 款規定有關私權爭執之行政裁決程序不適用行政程序法，而現行共有土地無法順利分割，部分為共有有人行踪不明、生死不詳所致，調處會接受調處申

請，調處開會通知及調處紀錄未能正式送達而以公示送達方式為之，其效力如何尚未受司法機關之檢驗，適法性有待釐清。

陸、結論

不動產糾紛調處制度的設立，是希望為民眾解決土地所有權產生的問題，並減少訴訟，雖具公平、公正、收費合理、程序便利等優點仍有不足之處，建議修正土地法第 34 條之 1 第六項將直轄市縣〈市〉不動產糾紛調處委員會之調處結果給與民事確定判決同效力，其理由為調處結果不具法院確定判決效力，共有人有死亡者他共有人又不得代為申辦繼承登記，未辦竣繼承登記前不得辦理調處共有物分割登記，使當事人無法向地政機關申請調處，而採取直接向法院申請判決共有物分割登記，是否將調處結果給與法院確定判決同一效力，可以拘束當事人之繼受人，並賦予他共有人得代為辦理繼承登記，使當事人樂於採用調處機制作為解決糾紛的途徑。

參 考 文 獻

- 邱琪仁 不動產糾紛調處委員會設置及調處問題之研究
- 郭登訓 共有土地分割糾紛處理方式之探討
- 江隆蒲 論土地法第 34 條之 2 直轄市縣市政府處理不動產糾紛事宜 91 年 9 月現代地政 255 人與地 224
- 巫惠玲 共有物分割爭議處理之探討 90 年 3 月現代地政 237
- 許松、賴忠明 從土地法第 34 條之 1 修正論不動產爭議之處理
90 年人與地 205
- 陳映燕 共有土地分割徵免土地增值稅之研究
- 連俊隆 共有土地處理實務 90 年元月出版
- 王潔熒 共有物分割調處涉及抵押權轉載問題之初探