

好房網 2023/07/19 13:53 文 / 黃鵬諦

原文網址: 不動產科技與仲裁新趨勢 | 好房網 News

<https://news.housefun.com.tw/pxhuang/article/166871384504>

不動產科技與仲裁新趨勢

隨著科技的發展，不動產行業也面臨著創新與變革的種種挑戰。現在消費者取得不動產消息的管道相當多元，除了報章雜誌、傳單等實體廣告，還有房屋網站、社群媒體...等等，可謂五花八門。然而，不動產交易往往涉及龐大金額，更是影響許多人一輩子的重要決策，因此交易安全是不容忽視的關鍵。雖然台灣的不動產市場相對成熟和穩定，但仍存在一些可能影響交易安全的風險和問題。根據近年內政部統計，最常見的不動產糾紛型態有：房屋漏水問題、施工瑕疵、終止委售或買賣契約、隱瞞重要資訊、服務報酬爭議、訂金返還等，而糾紛案例數，從 2018 年 1759 件、2019 年 1792 件、2020 年 1932 件、2021 年 2117 件、2022 年 1969 件、到 2023 年第一季有 422 件。科技固然帶來便利，但如何透過科技強化交易安全進而減少糾紛產生，才能將科技的價值極大化，提升產業、健全房市。不動產科技與仲裁新趨勢（資料照 / 好房網 News 記者林和謙攝）

科技發展往往推動產業變革。1990 年代 Web 1.0 網際網路開始商業化，1999 年台灣有了不動產經紀業管理條例，至今網路已滲透至每個人的生活，不動產相關的服務網站不下數十個，卻也難以有效減少交易糾紛。來到 Web 3.0 時代，不動產科技(PropTech) 是

指利用數位化、人工智慧、區塊鏈等技術來提升不動產服務效率與品質的創新概念。政府機關制度也在創新推動智慧不動產登記，從網路申辦、簡化紙本文件作業開始，接著民眾可以選擇區塊鏈技術保護的電子產權憑證，而後再達到使用區塊鏈技術做到不可否認、無法竄改、永久保有交易歷程之不動產網路登記服務。不動產業者同樣能夠科技創新，透過不動產區塊鏈交易平台，做到 AI 物件流通、主動媒合、區塊鏈存證、線上即時看屋、數位自動契約產製...等等服務，不僅是加速成交效率、提升服務品質，更為消費者的安全多一層把關。新的時代總是要有不一樣的做法，萬一不幸發生交易糾紛，該怎麼做才能更妥善解決？不動產糾紛通常具有這些特性：1.資訊不對稱 2.交易標的價值高昂 3.多方利益衝突(買方、賣方、經紀業者、開發業者等) 4.專業度、複雜度高(法律、工程、估價等)。倘若經由法院訴訟，將消耗極大的時間、精神與費用，可謂夢靨。「不動產仲裁」是一種訴訟外糾紛解決機制(ADR, Alternative Dispute Resolution)，是一個很值得參考的糾紛處理途徑。不動產仲裁的優點有：

1.有效：「仲裁判斷」與法院確定判決，具有同一效力；一經判斷即告確定，當事人可減少訴訟之累。

2.省時：在十日內決定仲裁處所及詢問期日；「六個月」內作成判斷書(必要時得延長三個月)。相比法院民事訴訟平均結案日花費 392.5 日(許多案件更是纏訟數年)，仲裁更加迅速。

3.節費：仲裁費用比法院裁判費更經濟，標的金額高之案件仲裁費甚至比法院一審

裁判費還低。

4.專業：仲裁人來自各方專家，有地政士、經紀人、估價師、建築師、律師、測量師、都市計畫技師、會計師、建築開發業、地政人員、前法官、前檢察官、地政教授、法學教授...等，可由當事人選擇。

5.保密：仲裁有保守秘密之功能，仲裁程序原則上不公開，可確保當事人之隱私及商業營業秘密，顧及雙方顏面與商譽。

6.充分陳述溝通：仲裁開庭時會(一)詢問、確認爭點 (二)調查證據、相互詢問 (三)陳述、辯論、溝通，提供當事人完整表達的機會。

7.彈性：代理人不限於律師，可由經紀人、地政士代理，且證人、鑑定人需到場應詢；若最終仲裁判斷仍有爭議，也有撤銷之彈性。消費者於簽訂契約時，可於契約註明「因本契約發生之爭議，雙方同意提交：中華不動產仲裁協會，以仲裁解決。」等文字，即可將發生事糾紛提付仲裁。在新科技推陳出新下，他國也有仲裁結合區塊鏈之網路仲裁，很值得台灣效法。畢竟「科技執法」已經是現行的趨勢，科技與仲裁的結合展現不動產業的創新力和適應力，也展示了仲裁作為一種靈活而又高效的爭端解決方式的優勢，達到「科技服務，過程全記錄，落實不動產交易安全」。

原文網址: 不動產科技與仲裁新趨勢 | 好房網 News

<https://news.housefun.com.tw/pxhuang/article/166871384504>