

訴訟外紛爭解決機制處理不動產爭議之應用分析

—以三峽、鶯歌及樹林地區為例



新北市樹林地政事務所

中華民國 112 年 5 月

目錄

壹、前言.....	1
一、研究動機.....	1
二、訴訟外紛爭處理機制簡介與不動產爭議之應用.....	1
貳、資料蒐集與計算.....	3
參、統計分析.....	4
一、總體分析.....	4
二、案件類型分析.....	6
三、權利人資料分析.....	9
肆、結論.....	11
一、強化推廣應可提升 ADR 使用率.....	11
二、可強化推廣之目標.....	11

圖目錄

圖 1 三鶯樹地區近 7 年以訴訟及 ADR 方式辦理登記標的數量占比.....	4
圖 2 三鶯樹地區近 7 年以各類型 ADR 辦理登記標的占比.....	5
圖 3 三鶯樹地區近 7 年各區以訴訟及 ADR 方式辦理登記標的數量.....	5
圖 4 三鶯樹地區近 7 年內各年度以訴訟及 ADR 方式辦理登記標的數量占比.....	6
圖 5 三鶯樹地區近 7 年以訴訟辦理各類型登記標的數量.....	7
圖 6 三鶯樹地區近 7 年以 ADR 辦理各類型登記標的數量.....	7
圖 7 三鶯樹地區近 7 年各類型案件採用訴訟及 ADR 方式標的數量占比	8
圖 8 三鶯樹地區近 7 年共有物分割案件採用各 ADR 方式標的數量占比.....	9
圖 9 三鶯樹地區近 7 年採用訴訟及 ADR 方式性別比.....	9
圖 10 三鶯樹地區近 7 年以訴訟及 ADR 方式登記之權利人年齡占比.....	10

壹、前言

一、研究動機

不動產價值高昂，其買賣、繼承或使用管理方式等都對人民權利影響甚鉅，當發生糾紛時，當事人較難自行達成和解，多依靠司法途徑以解決雙方爭議。惟考量訴訟程序曠日廢時，又須負擔律師費等訴訟費用，對民眾而言並非輕易解決紛爭之途徑，且由於現行訴訟案量龐大，對於司法系統也造成了沉重的負擔。

為提升司法品質，106年總統府司法改革國是會議將「強化訴訟外紛爭解決機制，建立多元化爭議解決管道」納入議題，並提出「強化調解、仲裁、緩起訴等制度，並評估建立相關調解法令，來疏解進入司法體系的案件量。讓部分的紛爭或案件在司法程序的前、中、後期，能透過以上的各種方式達到相當程度的解決」等改革方案¹，司法院近年亦積極推動各類訴訟外紛爭處理機制，期望透過訴訟外紛爭處理機制迅速解決民眾的糾紛，同時減少訴訟案量，達到人民與司法系統雙贏的局面。

本研究以新北市三峽區、樹林區、鶯歌區之不動產標的受理登記案件為研究範圍，透過數據分析，探討人民就不動產爭議較常採用訴訟或訴訟外紛爭處理機制解決，檢視近年推動訴訟外紛爭處理機制之成效，並作為本所日後推動相關業務之參考。

二、訴訟外紛爭處理機制簡介與不動產爭議之應用

訴訟外紛爭處理機制（Alternative Dispute Resolution，簡稱ADR），顧名思義，即是指除法院訴訟外用以解決紛爭之機制，常見機制包含：和解、調解、調處、仲裁等等。

ADR 主要之運作功能如下²：

1. 由第三人擔任專家角色，提供專業服務。
2. 第三人介入，發揮穿梭外交之功能。
3. 當事人參與解決實體問題。

是ADR相較於訴訟而言，當事人參與度較高，透過第三人之介入及引導，由當事人直接溝通協調以解決紛爭，達到雙方都可以接受的結果，避免訴訟上非輸即贏的對立局面，也免去訴訟所需之漫長程序及高昂費用，在靈活度、時效、經濟等層面都有其優勢存在。

¹ 總統府（2017）。總統府司法改革國是會議成果報告。

² 董佩宜（2015）。訴訟外紛爭解決機制於我國之實踐--以評價式調解為中心（碩士論文）。國立政治大學博碩士論文全文影像系統，https://ah.nccu.edu.tw/item?item_id=82958。

又有關 ADR 在處理不動產爭議上的運用，除常見的訴訟上和解或調解、由鄉鎮市調解委員會進行調解外，土地法第 34 條之 2 為處理不動產糾紛特別訂有不動產糾紛調處制度之規定，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員，有關共有物分割、所有權第一次登記、時效取得、房屋或土地租用等不動產爭議都可以藉由專業、公正的第三人協助當事人間進行調處。

而仲裁制度實務上亦係解決不動產爭議之管道之一，土地登記規則第 33 條第 2 項亦訂有「前項權利變更之日，係指下列各款之一者：…五、依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。…」之規定，惟查內政部訂定之登記原因標準用語中並無就「依仲裁法作成之判斷」辦理相關登記另訂登記原因，中華不動產仲裁協會前曾建議增訂與仲裁相關之登記原因標準，經內政部函覆略以「因尚須考量適用類型及實務需要，本部將另予審酌評估。」等情，是實務登記上尚難以登記原因區辨該案是否係以仲裁辦理之登記案件。³

³ 王國雄（2021）。建請內政部速予頒訂『登記原因標準用語』解決仲裁登記案件執行兼論「仲裁登記」之實像與虛像。現代地政，380，138-145。

貳、資料蒐集與計算

承前章所述，查內政部訂定之登記原因標準用語中涉及不動產爭議案件，以ADR（即依調解、和解、調處）解決不動產爭議者包含「調處分割」、「調處共有物分割」、「調處移轉」、「調解分割」、「調解共有物分割」、「調解移轉」、「調解回復所有權」、「調解繼承」、「調解設定」、「調解塗銷」、「和解分割」、「和解共有物分割」、「和解移轉」、「和解回復所有權」、「和解繼承」、「和解設定」、「和解塗銷」等17種登記原因；依訴訟（即依法院確定判決）解決不動產爭議者包含「判決分割」、「判決共有物分割」、「判決移轉」、「判決回復所有權」、「判決繼承」、「判決設定」、「判決塗銷」等7種登記原因，合計24種登記原因。又「調處分割」、「調解分割」、「和解分割」、「判決分割」等分割案件僅係就土地標示進行分割，無涉產權移轉，有關權利變動者並將連件續辦共有物分割案件，故本研究範圍排除該4種登記原因。

本研究彙整105年至111年度（以登記日期105年1月1日至111年12月31日為研究範圍）間，本市三峽區、鶯歌區、樹林區近7年土地登記資料，以上開20種登記原因之登記案件進行分析。

經本所資料庫彙整統計105年至111年間三峽區、鶯歌區、樹林區上開20種登記原因之登記案件，共查得相關標的6,653筆（含土地所有權6,440筆、建物所有權205筆、土地他項權利5筆、建物他項權利3筆），其中三峽區標的為2,154筆、鶯歌區標的為2,623筆、樹林區標的為1,876筆；權利人含83筆法人、6,570筆自然人資料。

參、統計分析

一、總體分析

本研究彙整三峽區、鶯歌區、樹林區（下簡稱三鶯樹地區）近 7 年採用訴訟及 ADR 方式辦理登記案件，查得標的共 6,653 筆，其中採訴訟之標的為 5,710 筆，採 ADR 方式之標的為 943 筆，訴訟方式占 85.83%（詳圖 1），仍屬多數民眾選擇的不動產爭議解決方式。

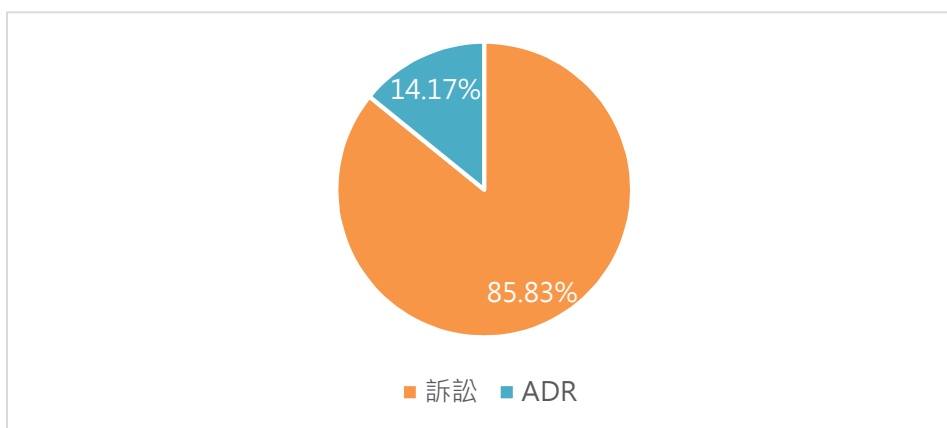


圖 1 三鶯樹地區近 7 年以訴訟及 ADR 方式辦理登記標的數量占比

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

而採用 ADR 方式辦理登記標的中，和解計有 362 筆、調解計有 410 筆、調處計有 171 筆，可見主要採用的管道以和解及調解占大宗，調處占比略低（詳圖 2），推判應是調處得受理案件類型較少所致。

另按民法第 736 條所定，「稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約。」，是當事人間可自行協議達成和解契約，惟登記原因標準用語所稱之和解，係限定依法院和解筆錄所為者；又登記原因標準用語所稱之調解，則包含訴訟上之調解及鄉鎮市調解委員會調解。是可見即便最終採用 ADR 方式解決糾紛，其中仍有許多民眾仍係先提起訴訟，事後才走向訴訟上和解或調解成立。

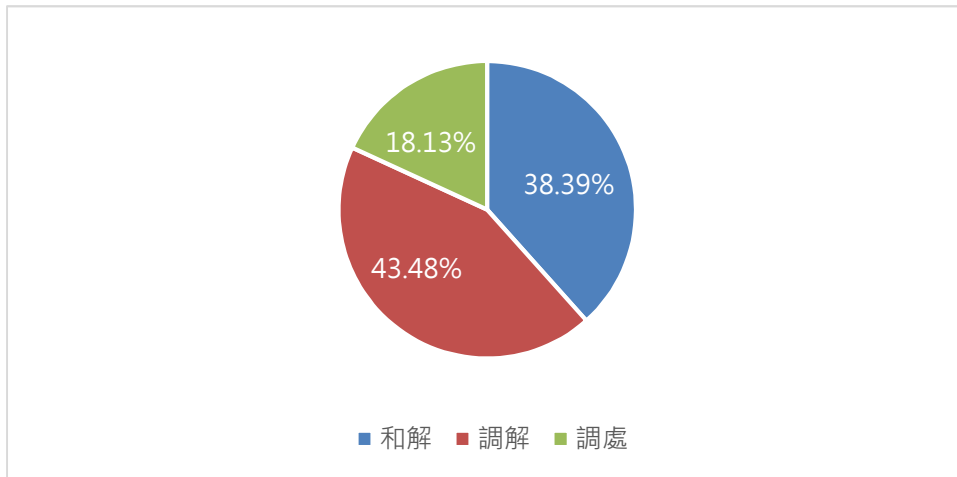


圖 2 三鶯樹地區近 7 年以各類型 ADR 辦理登記標的占比

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

又以地區來看，不動產爭議案件中三峽區標的為 2,154 筆、鶯歌區標的為 2,623 筆、樹林區標的為 1,876 筆，地區案件總量占比分別為 32.38%、39.43%、28.20%，三峽及鶯歌區數量相近，樹林區案件量稍低。

其中，三峽區採用訴訟標的為 1,850 筆、採用 ADR 標的為 304 筆（分別占比 85.89%、14.11%），鶯歌區採用訴訟標的為 2,449 筆、採用 ADR 標的為 174 筆（分別占比 93.37%、6.63%），樹林區採用訴訟標的為 1,411 筆、採用 ADR 標的為 465 筆（分別占比 75.21%、24.79%）（詳圖 3），可見樹林區標的採用 ADR 比例較三峽、鶯歌區標的較高，鶯歌區標的絕大多數仍以訴訟方式解決爭議。

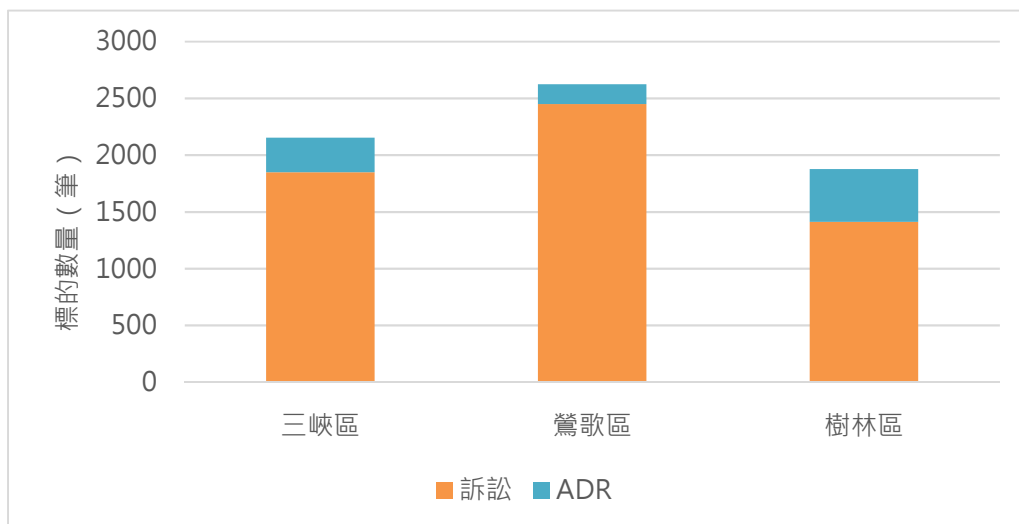


圖 3 三鶯樹地區近 7 年各區以訴訟及 ADR 方式辦理登記標的數量

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

再以時間性來看，三鶯樹地區近 7 年內各年度以訴訟及 ADR 方式辦理登記標的數量（詳圖 4），可見 ADR 在 106 年總統府司法改革國是會議列入重要議題，相關機關加強推廣後，108 年及 109 年採用 ADR 的占比有顯著提升，與訴訟標的數量平分秋色。

惟 110 年 ADR 方式使用率大幅下跌，推估應係 COVID-19 疫情嚴峻，ADR 須透過當事人到場溝通協調，又無相關視訊或遠距替代方式所致（僅查得台中市和平區公所於 109 年為便利交通不便民眾開創視訊調解服務），111 年則因疫情趨緩，採用 ADR 的占比再度提升。

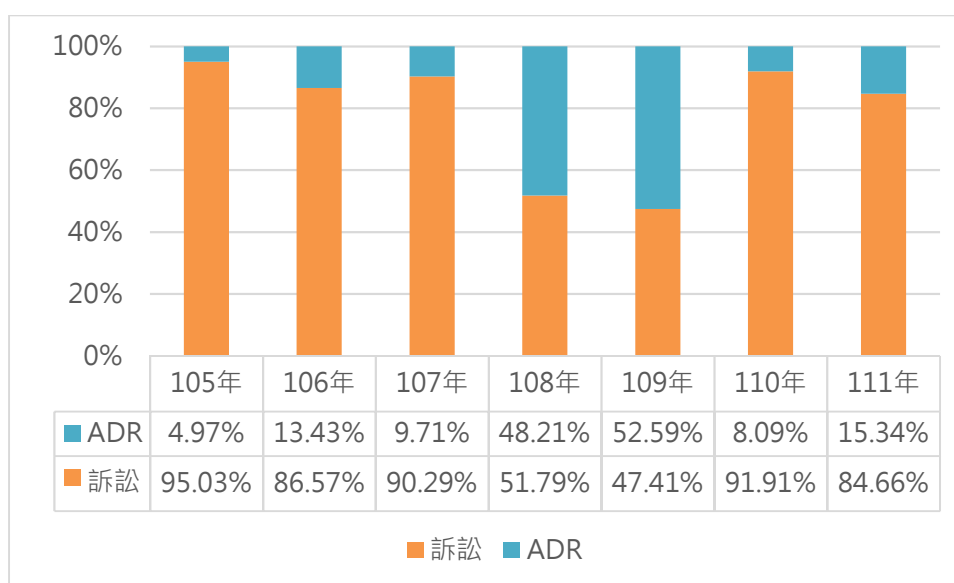


圖 4 三鶯樹地區近 7 年內各年度以訴訟及 ADR 方式辦理登記標的數量占比

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

二、案件類型分析

而以登記原因來看，採用訴訟方式登記標的計有判決共有物分割 2794 筆、判決回復所有權 28 筆、判決移轉 204 筆、判決塗銷 120 筆、判決繼承 2564 筆，採用 ADR 方式登記標的計有和解共有物分割 206 筆、和解移轉 142 筆、和解設定 2 筆、和解繼承 12 筆、調處共有物分割 171 筆、調解共有物分割 125 筆、調解回復所有權 3 筆、調解移轉 227 筆、調解繼承 1 筆、調解設定 6 筆、調解塗銷 48 筆。

由各類型案件採用訴訟及 ADR 方式標的數量（詳圖 5、圖 6）可見，以訴訟辦理之案件類型以共有物分割及繼承事件占大宗，以 ADR 方式辦理之案件類型則以共有物分割及移轉案件占大宗。又以各類型案件採用訴訟及 ADR 方式標的數量占比來看（詳圖 7），除移轉、設定案件較常採用 ADR 方式外，共有物分割、繼承、回復所有權、塗銷等爭議仍以訴訟為主要解決途徑，尤其繼承爭議事件，高達 99.50% 採用訴訟方式解決爭議。

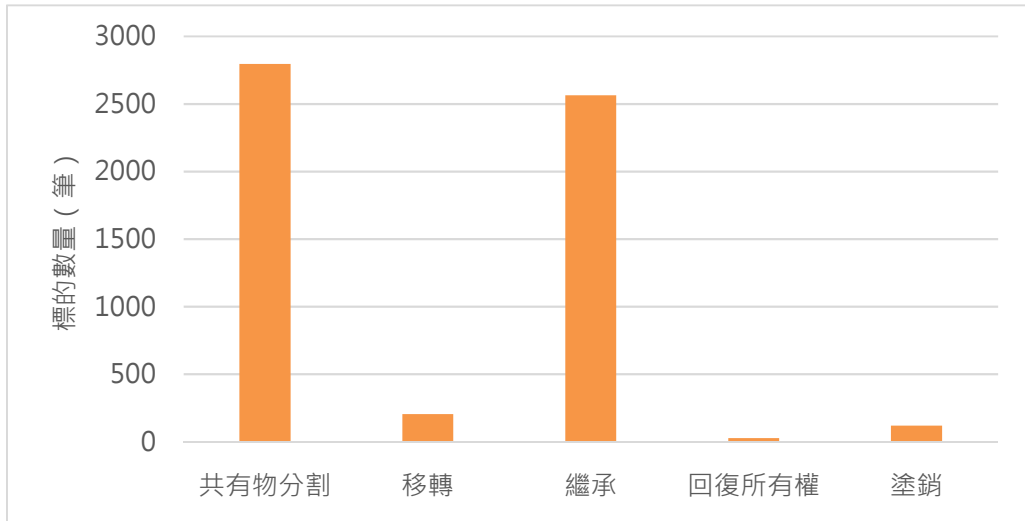


圖 5 三鶯樹地區近 7 年以訴訟辦理各類型登記標的數量

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

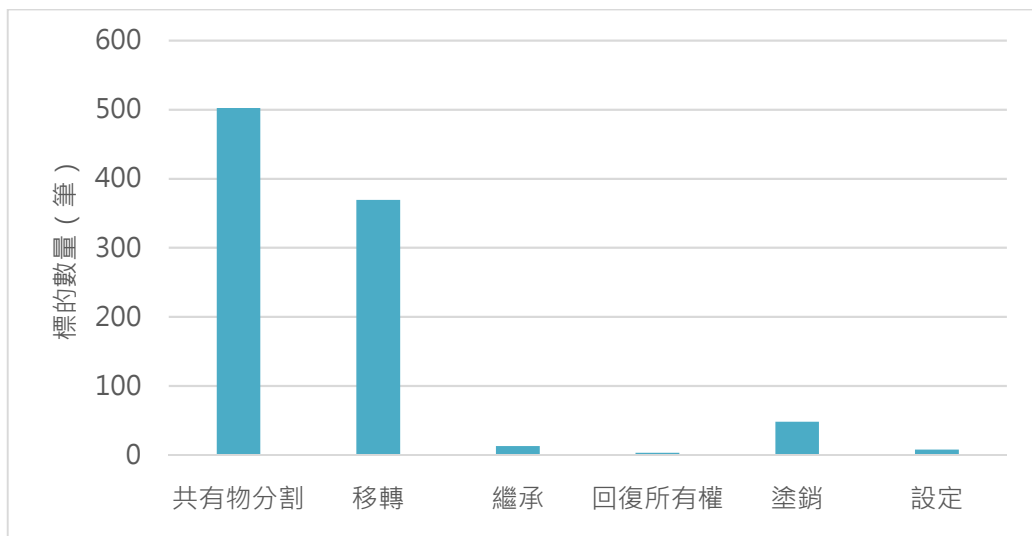


圖 6 三鶯樹地區近 7 年以 ADR 辦理各類型登記標的數量

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

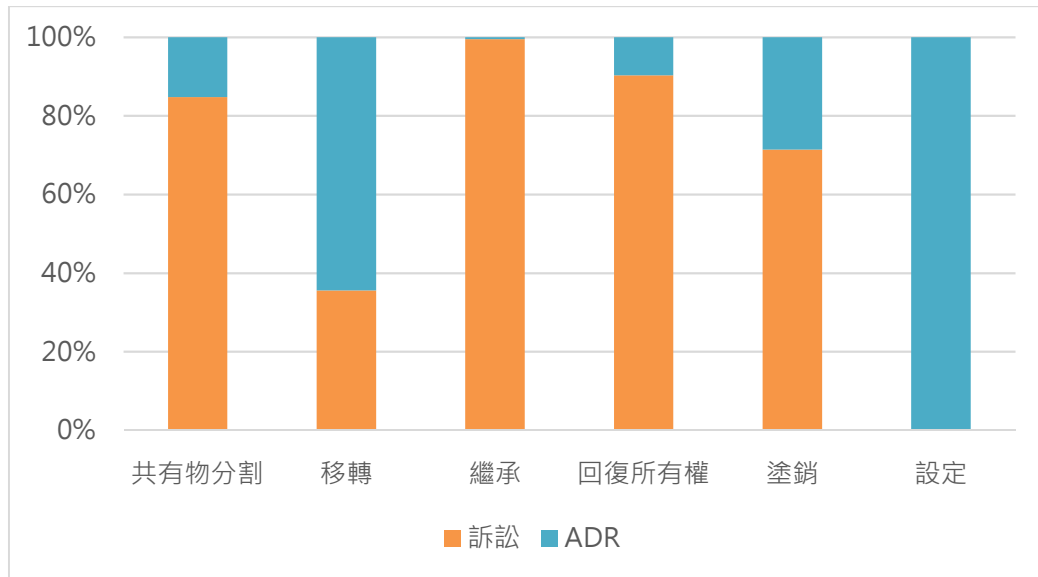


圖 7 三鶯樹地區近 7 年各類型案件採用訴訟及 ADR 方式標的數量占比

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

另有關各類型案件採用不同 ADR 方式，採用和解之案件類型包含共有物分割、移轉、設定、繼承，採用調解之案件類型包含共有物分割、回復所有權、移轉、繼承、設定、塗銷，皆包含各種類型案件，惟採用調處之案件類型僅有共有物分割，除調處本身可適用案件類型較為侷限外，或因民眾對調處機制仍不熟悉所致。

但就採用 ADR 方式之共有物分割案件而言，調處共有物分割所占比例仍占有 34.6% (詳圖 8)，推估係因土地法第 34 條之 1 第 6 項訂有「依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。」之規定，是在辦理共有物分割案件時，民眾參照法令即可得知調處之管道，因而提升調處共有物分割之使用。

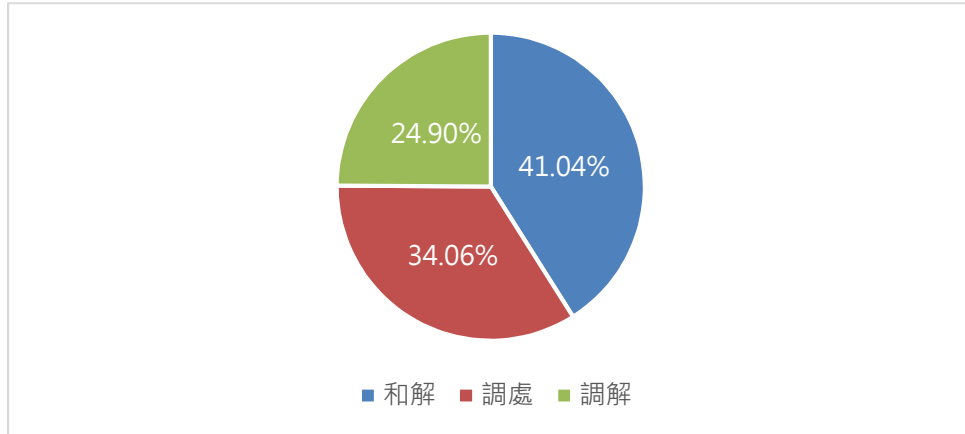


圖 8 三鶯樹地區近 7 年共有物分割案件採用各 ADR 方式標的數量占比

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

三、權利人資料分析

本次研究範圍內，查得標的權利人含 83 筆法人、6,570 筆自然人資料，自然人數量占總量體 98.75%，是本段僅就自然人部分進行分析。

自然人之性別（以身分證統一編號第 2 碼辨識）含 3,413 筆男性、3,149 筆女性、8 筆流水編資料（無身分證統一編號）未能辨識性別，扣除流水編資料外，男性及女性占比分別為 52.01%、47.99%，總量上兩者無明顯差距。而採用訴訟方式之男性有 2,834 筆、女性有 2,836 筆，兩者不分軒輊，採用 ADR 之男性有 579 筆、女性有 313 筆，男性占比 64.91%，高於女性占比。（詳圖 9）

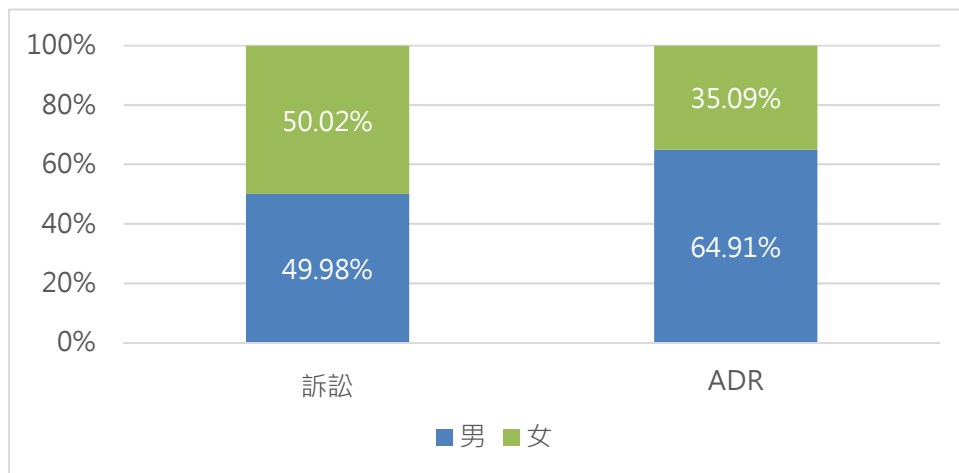


圖 9 三鶯樹地區近 7 年採用訴訟及 ADR 方式性別比

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

又以年齡來看，三鶯樹地區近 7 年以訴訟或 ADR 方式登記之權利人年齡(詳圖 10) 分布情形相近，無明顯差距，可推知採用訴訟或 ADR 方式解決爭議與年齡應無明顯關聯性。

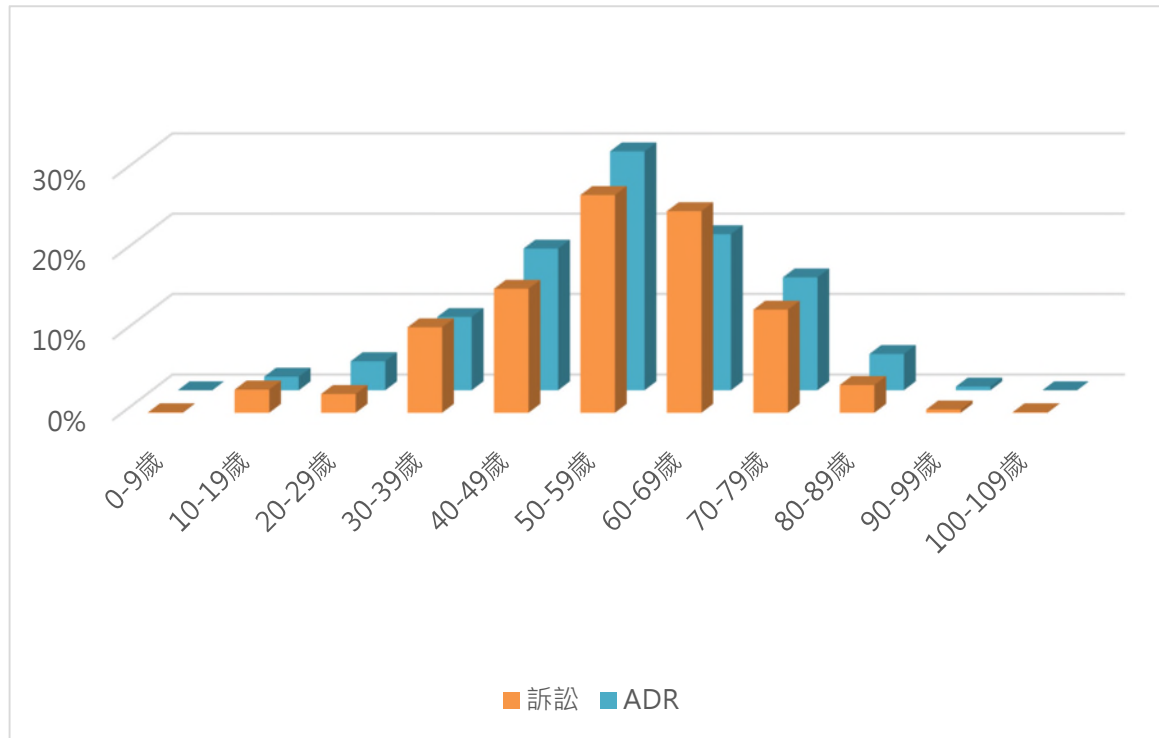


圖 10 三鶯樹地區近 7 年以訴訟及 ADR 方式登記之權利人年齡占比

資料來源：新北市樹林地政事務所資料庫

肆、結論

一、強化推廣應可提升 ADR 使用率

由上一章節分析結果推估，政府投入資源強化訴訟外紛爭解決機制，加強向民眾推廣 ADR 制度（例如：司法院建置 ADR 機構查詢平台、函請各機關協助宣傳 ADR 資訊、土地登記規則第 57 條第 3 項配合於 107 年 11 月修正增加以訴訟外紛爭解決機制處理私權爭執之規定等等）後，ADR 使用率有明顯提升，應可持續加強相關資訊宣導。

二、可強化推廣之目標

就本研究彙整資料分析結果，可見案件類型是最主要可加強推廣 ADR 制度之目標，其次則是地區。

有關案件類型部分，因考量「共有物分割」及「繼承」類型標的數量較多且採用 ADR 比例較低，故將該等爭議案件做為主力推廣目標。且共有物分割因涉及各共有人實際使用之情況及區位之偏好等眾多因素，應由各共有人提出各自主張協商討論分割方案，性質上亦符合 ADR 具溝通性、靈活性的特質，而繼承案件則多是親屬間就有無繼承權、繼承數額多寡產生糾紛，相較於親屬間為遺產對簿公堂、耗費大量心力與金錢，採用 ADR 方式較為平和、成本較低，亦可減輕對當事人間的情感傷害。故以前開兩種案件類型作為加強推廣 ADR 之目標預計可達相當成效。

至地區部分，因本所轄內鶯歌區標的採用 ADR 比例明顯較低，日後規畫推廣活動時可就鶯歌地區投入較多資源，增加鶯歌地區民眾就 ADR 制度的了解，以期該地區採用 ADR 處理不動產爭議之比例提升。