

辦理土地登記請善用訴訟外紛爭解決機制

1

何謂訴訟外紛爭解決機制

對於民眾私權糾紛的處理方式，除了向法院提起訴訟，由法院作成判決的方式解決外，還可以透過「調解」、「調處」或「仲裁」等訴訟以外的方式來解決，即為「訴訟外紛爭解決機制」，英文名稱為 Alternative Dispute Resolution (ADR)。

2

土地登記與訴訟外紛爭解決機制

辦理土地登記之程序（如下圖）

登記名義人「尚未申請登記」，即有民眾提出異議者（階段1），異議不予受理。

登記名義人「申請登記後登記完畢前」，有民眾提出異議且涉申請登記法律關係之爭執者（階段2），依土地登記規則第57條規定，駁回登記案件。

以上這兩種情況都可以透過訴訟外紛爭解決機制來解決糾紛喔！

3

土地登記—常見涉及私權爭執類型

- 登記案件於地政事務所收件後，登記完畢前，利害關係人以書面提出異議者。
- 登記完畢前，當事人之一方以雙方意見不一致發生糾紛，以書面提出異議者。
- 優先購買權之爭執，經提出證明文件者。
- 遺囑繼承登記案件，於地政事務所收件後，登記完畢前，其他合法繼承人對遺囑之真偽有爭執，以書面提出異議者。

4

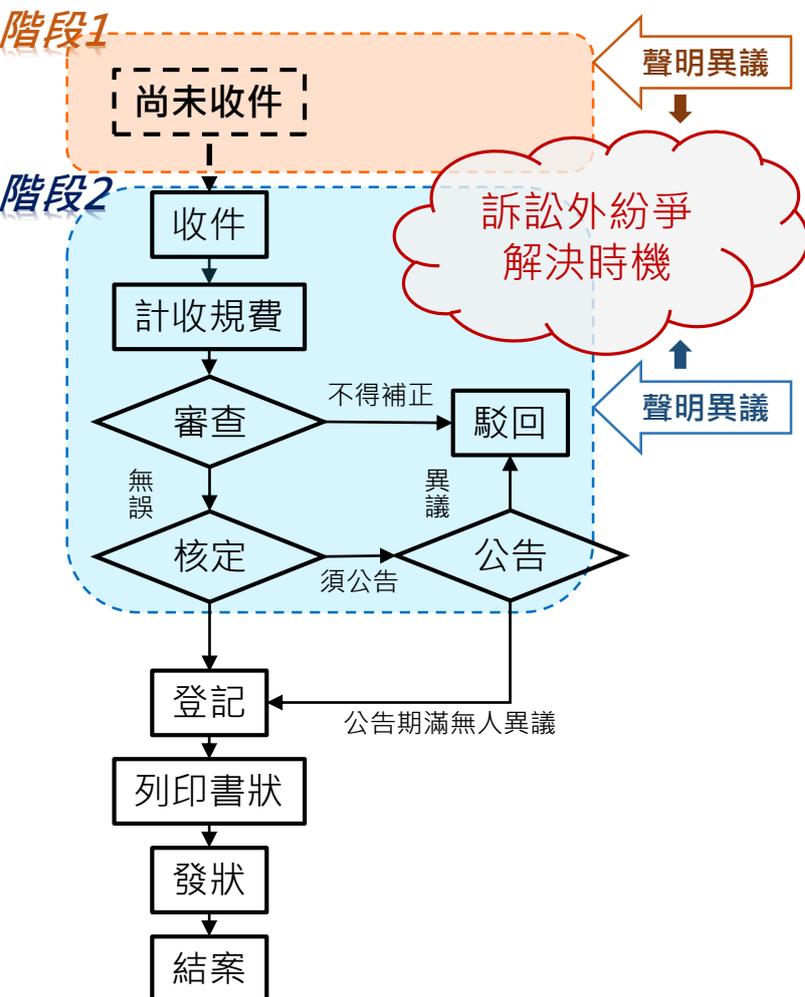
訴訟外紛爭解決機制

調解是發生紛爭的雙方當事人，經調解委員協調，互相讓步，尋求雙方當事人都可接受的解決方案，可分為法院的調解與非法院的調解（例如：鄉鎮市調解委員會的調解）。

調處各直轄市（縣）市政府為處理土地法等有關土地糾紛案件，減少訴訟案件，依內政部「直轄市（縣）市不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」規定，設置不動產糾紛調處委員會，提供民眾對於可調處之不動產糾紛進行調處。

另依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第13條規定，部分類型之不動產糾紛案件得由該管登記機關或直轄市、縣（市）政府主動移送調處。

仲裁是基於私法自治原則而設立的紛爭解決制度；由契約雙方當事人合意，將雙方之間一定法律關係所產生或未來可能發生的紛爭，不以法院訴訟方式，交由雙方所選任的專家（仲裁人），依照雙方約定或法律規定程序進行審理，最後作成拘束雙方當事人的決定。



▲土地登記流程图

下列與土地登記相關之爭議案件可進行不動產糾紛調處

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1、共有人不能自行協議辦理共有物分割爭議 | 11、民國34年10月24日以前登記之查封、假扣押、假處分塗銷登記爭議 |
| 2、土地所有權人因設立界標或到場指界發生地籍圖重測界址爭議 | 12、共有土地各共有人之權利範圍合計不等於一之更正登記爭議 |
| 3、土地總登記之權利爭議 | 13、所有權權利範圍空白之更正登記爭議 |
| 4、土地權利價金發給爭議 | 14、登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符更正登記爭議 |
| 5、以日據時期會社或組合名義更正登記爭議 | 15、非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義更正登記爭議 |
| 6、神明會申報涉及土地權利爭議 | 16、寺廟或宗教團體申報發給更名證明爭議 |
| 7、更正神明會現會員、信徒名冊或土地清冊涉及土地權利爭議 | 17、寺廟或宗教性質之法人申購土地權利爭議 |
| 8、民國38年12月31日以前，非以法定不動產物權名稱登記之土地權利塗銷登記爭議 | 18、建物所有權第一次登記爭議 |
| 9、民國38年12月31日以前登記之抵押權塗銷登記爭議 | 19、土地總登記後，主張時效取得地上權登記、不動產役權登記、農育權登記爭議 |
| 10、民國45年12月31日以前登記之地上權塗銷登記爭議 | 20、房屋、建築基地、耕地租用或住宅租賃等爭議 |

親愛的市民朋友，您好：

您欲申請的案件/提出的聲明，如涉及私權爭執事項，建議可進一步尋求相關解決管道進行解決，除一般的法院訴訟外，並可經由訴訟以外方式解決紛爭。以下整合相關網路資源為二維條碼，提供您運用可上網的智慧型手機進行掃描查詢。



▲查詢訴訟外紛爭解決機構



▲如何聲請調解



▲可調解之民事事件參考表



▲新北市政府法制局調解平台



▲不動產糾紛去哪裡調處



▲中華民國仲裁協會仲裁服務



▲中華不動產仲裁協會

