CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS®

消費者仲裁指南

會員法律服務部
電話 213.739.8282
傳真 213.480.7724
2003 年 5 月 13 日（修訂版）

© 2003 年，加州房地產商協會 (CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS®，簡稱 C.A.R.)，版權所有。本資料只限於 C.A.R.會員基於非商業目的重印和使用，並需註明 C.A.R.法務部爲資料出處。若無 C.A.R.法務部明示的書面許可，嚴禁其他複製或使用。保留一切權利。

引言

大部分的房地產交易進行都相當順利，雙方若遇到小糾紛，通常只要稍加談判和妥協就可以解決。可是，買方和賣方有時候免不了遇到無法自行解決的糾紛。

解決糾紛的方法有很多，其中一個日漸普及的方法叫仲裁。事實上，大部分的房地產合約，包括 C.A.R. 出版的合約在內，都會讓雙方有機會事先同意在日後出現糾紛時以仲裁來解決。這份備忘錄會簡要說明房地產交易的當事人在決定是否要以仲裁來解決糾紛時，需考慮的一些問題。

問題一：*什麼是仲裁？*

答：「仲裁」一詞是指在法庭系統之外解決糾紛的一種形式。基本上，仲裁的當事人會將論點和證據交給一位中立人士，亦即仲裁人。這位仲裁人會做出決定，稱爲「裁決」。

問題二：*哪些類型的糾紛可以交由仲裁解決？*

答：仲裁可以用來決定*大多數*的索賠請求，包括針對違約、不實陳述和詐欺而提出的行動。然而，C.A.R. 合約中的仲裁協議會將某些事項排除在仲裁之外，包括屬於小額索賠、遺囑認證或破產法庭管轄的事項。

問題三：*仲裁的程序爲何？*

答：由於選擇以仲裁來解決糾紛，基本上是雙方或多方當事人之間的契約協議，因此理論上仲裁可以透過當事人同意的任何合法方式構成及進行。

不過*典型*的仲裁會從仲裁協議的當事人爲彼此的糾紛選擇一位仲裁提供者開始。在某些情況中，這是指聯絡一項私人仲裁服務，或使用當事人已經認識的仲裁人。選好仲裁提供者後，就會安排聽證時間。聽證和法庭審判很類似，當事人會提交證據、傳喚及盤問證人，並向仲裁人提出論點。準備聽證時，當事人可以進行實情調查，亦即錄取證詞、收集書面證據和文件等等。而且，在許多仲裁中，當事人必須在聽證之前把正式的書面陳述交給仲裁人，說明本人在糾紛的立場。

聽證結束後，仲裁人會遣散當事人，然後考慮所有證據。仲裁人可能需要幾天的時間做出裁決，裁決做出後，會交給當事人。

問題四：*仲裁與訴訟有什麼異同？*

答：仲裁和訴訟有很多相似處。例如，雙方都可以由律師代表，仲裁人具有類似於法官或陪審團的決定權，而且仲裁人的裁決對當事人具有約束力。

儘管有這些相似點，兩者還是有顯著的不同。舉例而言，仲裁並不受制於法庭審判的正式證據和程序規則。因此，仲裁聽證所需的時間通常比法庭審判要短，費用也比較低。

問題五：*誰可以做仲裁人？*

答：加州法律並沒有規定仲裁人需要執照或證書，因此任何人都可以做仲裁人。C.A.R.合約中的仲裁協議規定，仲裁人應爲退休的法官或至少具有五年以上房地產經驗的律師。

問題六：*仲裁費用多少？由誰支付？*

答：仲裁費用取決於不同的因素。仲裁服務通常會收取一筆最初提案費，外加仲裁人按小時計算的服務費。仲裁的其他費用還包括律師費、實情調查費和證人費。

在許多情況中，提案費和仲裁人費用會由當事人平均分擔。其他費用（例如律師費、實情調查費和證人費）則由有關的當事人各自負責。C.A.R 合約通常規定敗訴方支付勝訴方的律師費和開支。

問題七：*哪裡可以找到仲裁人和仲裁服務？*

答：仲裁人和仲裁服務可從當地電話簿（列在「仲裁」、「調停」或「糾紛解決」欄內）尋找，也可以聯絡加州消費者事務部等政府機構，或是請律師或當地律師協會介紹。此外，許多仲裁提供者都設有自己的網站。

問題八：*仲裁有哪些優點？*

答：仲裁從開始到結束的時間通常比訴訟要短。法庭案件的過程通常需要幾個月或甚至好幾年。如果判決遭到上訴，可能還要再花好幾年。反之，仲裁的整個流程最短可以在幾個月內完成。因此許多仲裁的花費都比訴訟低，但是並不盡然。

仲裁也具有私密性和機密性。若當事人的糾紛涉及敏感事宜，或有其他理由不欲公開糾紛，仲裁是有利的選擇。

仲裁也能使當事人選擇一位知識淵博又知情的人士來做裁決。例如，如果糾紛涉及房地產，當事人可以選一位精通房地產的專家來仲裁。當然，如果當事人未能審慎選擇一位合格的仲裁人，這反而會造成不利。

問題九：*仲裁有哪些缺點？*

答：仲裁的當事人無權對仲裁人的裁決提出上訴。雖然這常能縮短解決糾紛的時間，卻也使敗訴一方無法取得不同的判決。法律*確實*對仲裁決定提供非常有限的審核權，但條件是仲裁人有偏袒、發生詐欺，或違反其他公平的基本原則。然而這種審核很少處理案件的是非曲直（主旨要義）。此外，仲裁協議通常只對有限的當事人有約束力。（例如，C.A.R. 合約的仲裁條款只會約束合約的買方和賣方。）如果申訴方對於引發糾紛的*其他*人士（例如地產檢驗人員、害蟲防治業者、房地產經紀人等）發生糾紛，除非這些人另行同意仲裁，否則申訴方需向法庭提出後繼行動，以便獲得充分的補救。

最後，雖然仲裁的花費通常比上法庭要低，但不一定如預期的便宜。根據所選擇的仲裁服務、聽證所花的時間以及其他因素，提案費、仲裁人服務費和律師費可能相當可觀。

問題十：*我是否要在糾紛發生之前，在簽訂房地產購買合約時就做出仲裁的決定？*

答：不需要。您可以在糾紛發生後才同意仲裁。可是，根據糾紛而定，事發當時對方不一定*同意*仲裁。若不同意，您可能只有採取訴訟一途來解決糾紛。

問題十一：*說到底：我應該選擇仲裁來解決糾紛嗎？*

答：就像許多涉及法定權利的重要決定一樣，您在決定仲裁之前也應先仔細考量。若同意仲裁，您將會放棄一些權利，例如對裁決提出上訴。考慮仲裁的優點，放棄這些權利也許情有可原，可是最後的決定權操之在您。如果您在做決定時需要協助，有許多資訊管道可供參考。此外，您的律師也能協助您衡量仲裁的優缺點。

本文資訊至 2003 年 5 月 13 日準確無誤，**旨在對一般性問題提供一般回答，並無意取代個別法律諮詢**。有關具體情況的建議可能依各種因素而異。因此，讀者若有具體的法律問題，應向律師請教。C.A.R.並不擔保本刊物的任何外文翻譯準確無誤。